

Universidade de São Paulo
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo
Programa de Pós-Graduação

Luciana Alem Gennari

**As casas em série do Brás e da Mooca:
um aspecto da constituição da cidade de São Paulo**

Orientadora: Prof^ª Dr^ª Ana Lúcia Duarte Lanna

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo na área de Estruturas Ambientais Urbanas para a obtenção do título de Mestre.



São Paulo
2005

Arquitetura
1499925



Rua Luiz Gama

A meus pais.

agradecimentos

Em primeiro lugar a minha orientadora prof^a Ana Lucia Duarte Lanna, pelo carinho com que me recebeu e pela confiança que depositou em mim ao aceitar me orientar sem *poréns*. Desde o nosso primeiro encontro procurou me ensinar a enxergar para além do que meus olhos viam. Aprendi muito com sua convivência, pois é das raras pessoas que se pode chamar de "mestra." Agradeço pelo estímulo, pela orientação e pelo apoio a todas minhas decisões.

A Silvia Ferreira Santos Wolff, minha orientadora da graduação, pela indicação da orientação na FAU/USP e pelo apoio a meu ingresso no mestrado. A Marly Rodrigues, pelo estímulo a continuar meus estudos, pelas conversas edificantes e por me apresentar a História não como disciplina, mas como uma das formas de se pensar a Arquitetura e o Urbanismo.

Ao prof. Pedro Paulo Abreu Funari pelo carinho com que me acolheu no meu (quase) ingresso no programa de pós-graduação do MAE/USP e pelos ensinamentos desses primeiros momentos.

A Walter Pires e Mônica Silveira Brito pelas conversas e trocas de idéia sobre a cidade de São Paulo, sobre as casas da minha pesquisa, sobre os donos delas, pelos questionamentos pertinentes e pelas indicações de fontes de pesquisa, que foram muito valiosas.

Aos professores Paulo César Garcez Marins e Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno, que foram da minha banca de qualificação,

pela leitura cuidadosa e pelas valiosas sugestões dadas; também pelo estímulo e pelas conversas de corredor, sempre proveitosas.

Aos professores das disciplinas que freqüentei na pós-graduação, cada um a sua maneira contribuiu para meu amadurecimento e para uma etapa do desenvolvimento deste trabalho.

À prof^a Maria Inez Machado Borges Pinto pelas aulas na pós-graduação na FFLCH/USP que me ajudaram a pensar minha pesquisa como um trabalho com começo, meio e fim. A seu convite apresentei uma parte dele na XVII ANPUH, o que foi um impulso e tanto para a pesquisa. À prof^a Íris Kantor pela troca de idéias sobre o tema, pelo material emprestado, pelas sugestões de bibliografia e de documentação.

À prof^a Rebeca Scherer pelo estímulo e pelos valiosos ensinamentos sobre a academia. Por nossas conversas, pelos conselhos, pelo carinho e principalmente pela convivência.

Ao prof. Nestor Goulart Reis Filho pelas conversas edificantes, pelo estímulo e pelas sugestões dadas ao tratamento do tema, tudo muito valioso. Também pelas sugestões bibliográficas e pelo espetacular material emprestado, inclusive algumas imagens do acervo do LAP/FAU.

À prof^a Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno, minha mestra da primeira hora, por me apresentar o mercado imobiliário como campo de pesquisa, por todas as nossas longas conversas sem hora marcada,

pelas sugestões, leituras do trabalho, pelas indicações e questionamentos sobre os temas abordados e pela amizade que se estreitou nos últimos anos. Por tantas coisas que não cabem aqui.

Ao escrevente do 7º CRISP Cláudio Basiotti Junior que me ensinou a entender os documentos imobiliários e a tirar informações deles. Ao 1º oficial de registro de imóveis Frauzilino Araújo dos Santos e em especial ao substituto do 1º CRISP Adriano Damásio, que além de me abrir as portas do 1º CRISP para pesquisar me auxiliou como foi possível nas questões burocráticas sobre as transcrições. Aos escreventes do 1º CRISP pela ajuda com os "livrões" da 1ª e 2ª séries e para também entendê-los.

Aos funcionários do Arquivo Histórico Municipal Washington Luis que sempre que possível facilitaram meus caminhos nesse arquivo, também pela presteza no atendimento, em especial a Tháfs, pela liberação para que eu fizesse as imagens dos documentos. A Regina Maria de Camargo Cardoso e Maria Lúcia da Silva, funcionárias do Arquivo Geral do Tribunal de Justiça de São Paulo, pelo atendimento carinhoso, pelos favores prestados enquanto eu estava no Rio de Janeiro e pela ajuda com os inventários, em todos os sentidos, que me foram tão ingratos de início.

Ao engº Alfredo José Mancuso diretor do Departamento de Cadastro Social da SEHAB: CASE: (CASE), que me concedeu todas as vezes que solicitei autorização para reprodução dos projetos. A Rosa e Guilherme de CASE 5 pelos "encurtamentos" de caminhos dentro da

secretaria. A Rosa especialmente por me indicar os setores certos para a pesquisa. A Heloisa Maria Oliveira Nicolau e Yushitaka Nakandakare de CASE 3, pelo atendimento carinhoso. Ao Naka especialmente pela ajuda nas fotos, conversas e dicas sobre a questão das passagens e arruamentos mais antigos na cidade. A Claudinei Vizurtini de PARSOLO 3 por me esclarecer as questões legais sobre as passagens e os arruamentos e as possibilidades de abordagem desta questão tão fragmentada para o período do meu estudo.

A Paulo, que começou na minha vida quase ao mesmo tempo em que esse trabalho, construiu muitas coisas junto e felizmente não terminou junto. Obrigada pela revisão dos textos, pela paciência, por entender minha longa ausência e o significado disso tudo para mim.

A Angela, minha irmã, companheira de juntar fichas, anúncios, clipes coloridos e por compartilhar comigo as casas e os proprietários e tornar todo esse processo mais agradável. Certamente sem você teria ficado tudo muito mais triste.

Por fim, a meus pais pela confiança incondicional e apoio a todas as minhas escolhas, pelo suporte emocional, financeiro e pelo estímulo infinito que vocês sempre me deram. Pela ajuda com as fotos, com os materiais e com devoluções. Pela companhia nos arquivos, nas bibliotecas, nos muitos passeios no Brás e na Mooca e sempre onde vocês podiam estar junto. Sem vocês este trabalho não chegaria ao fim. Muito obrigada por acreditarem em mim.

resumo / abstract

Este trabalho estuda a construção de casas para venda ou aluguel durante as primeiras décadas do século XX, em São Paulo, nos bairros do Brás e da Mooca, entre a linha do trem e o parque D. Pedro II. São as *casas em série*, fruto de um investimento inicial que resultava na construção de duas ou mais casas, cujo destino era o mercado imobiliário. Uma característica deste tipo de investimento é que, ao contrário dos grandes loteamentos, ele não necessitava de extensas áreas iniciais e estava aberto a diversos capitais. Portanto, eram áreas que não eram formadas de uma só vez e seus investidores poderiam ser bastante diferentes entre si. Se a medida da construção na cidade é a medida também de sua consolidação urbana, então esses diferentes personagens, cada qual com sua idéia de casa, de território, sua história de vida e seus anseios constroem juntos a cidade e materializam no território as semelhanças e as diferenças deste fazer. Onde estava cada uma delas?

A partir de questões suscitadas pela construção de *casas em série* no Brás e na Mooca, este trabalho procura responder a essas questões. Ele busca a origem dos terrenos e o que os tornou atrativo para este tipo de investimento. Depois, quem foram os responsáveis pela produção daquele espaço – seu financiamento ou sua construção – e pela negociação daquelas casas. Por fim analisa algumas casas, seus programas, a legislação vigente, os materiais utilizados.

Para o trabalho fica a questão: em que medida cada um desses elementos se interpolam na construção dos territórios?

This research is about houses built as business in São Paulo in the beginning of the 20th century. Those were *serial houses*, built for rent or to sell. They were located nearby the city center, between the railroad and the D. Pedro II Park, in Brás and Mooca district.

At this time, many people could invest their capital in real state market building those *serial houses*, because it was not necessary that the investor had much capital and those houses didn't need a large area to be built. Therefore many different kinds of people could invest their capital in this market and in a way they helped to construct a relevant part of the city of São Paulo. In fact, many parts of this city were built little by little and those different people were responsible for that. As each individual had his own life experience about what a house or a territory meant, the similarity or the differences between those people appeared in the city.

This research searches in the process of the construction of *serial houses* answers about matters of architecture and urbanism. Why were Brás and Mooca good spaces for investment in real state market? Who were those people, who invested their capital in these areas? Thinking about those different investment sources, how did these *serial houses* look like?

At the end, how far did these elements operate together in the construction of the city?

lista de símbolos, abreviaturas e siglas

AESP – Arquivo do Estado de São Paulo.

AGPSP – Arquivo Geral da Prefeitura de São Paulo.

AGTJSP – Arquivo Geral do Tribunal de Justiça de São Paulo.

AHMWL – Arquivo Histórico Municipal Washington Luís.

AD – Assuntos Diversos.

DOV – Diretoria de Obras e Viação.

EP – Edificações Particulares.

SM – Sessão de Manuscritos.

ANRJ – Arquivo Nacional do Rio de Janeiro.

ANSP – Arquivo de Negativos de São Paulo.

DIM – Divisão de Iconografia e Museus.

CRISP – 1º, 2º, 3º e 7º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo.

TR – Transcrição/Transmissão do Imóvel.

BFAU – Biblioteca da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo.

BFFLCH/HG – Biblioteca do Departamento de História e Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo.

BFFLCH/CS – Biblioteca do Departamento de Ciências Sociais da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo.

BMMA – Biblioteca Municipal Mário de Andrade.

BNRJ – Biblioteca Nacional do Rio de Janeiro.

DPH – Departamento de Patrimônio Histórico.

DRI – Departamento de Rendas Imobiliárias da Secretaria de Finanças do Município de São Paulo.

IEB – Instituto de Estudos Brasileiros.

JUCESP – Junta Comercial do Estado de São Paulo.

LAP/FAU – Laboratório de Estudos sobre Urbanização, Arquitetura e Preservação.

MP – Museu Paulista da Universidade de São Paulo.

SDTI/MP – Serviço de Documentação Textual e Iconográfica do Museu Paulista da Universidade de São Paulo.

FA – Fundo Aguirra.

SEHAB – Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano da cidade de São Paulo.

CASE 5 – Departamento de Cadastro Setorial, divisão de informações e fornecimento de Boletim de Dados Técnicos.

PARSOLO – Departamento de Parcelamento do Solo e Intervenções Urbanas.

índice

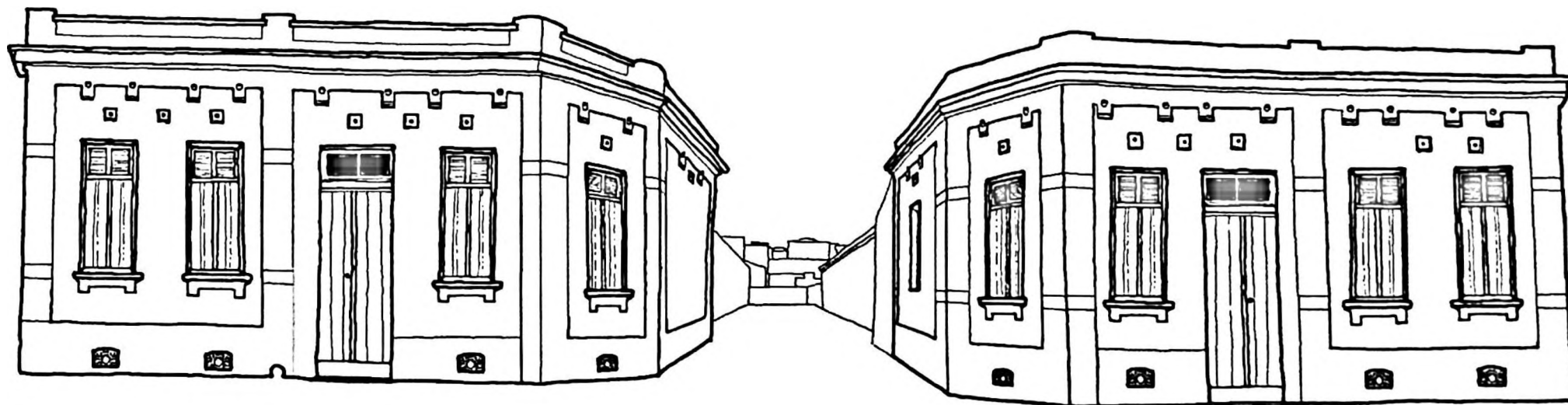
INTRODUÇÃO.....	1
as casas em série como objeto de estudo.....	9
fontes documentais e metodologia de pesquisa	14
arranjo da dissertação.....	30
CAPÍTULO 1 DAS CHÁCARAS AOS LOTES EDIFICADOS	33
cartografia e toponímia	42
aspectos do arruamento e do loteamento	62
infra-estrutura urbana e mercado imobiliário.....	76
CAPÍTULO 2 OS PRODUTORES DO ESPAÇO.....	90
os proprietários e suas propriedades	99
os construtores	132
os agenciadores.....	145
CAPÍTULO 3 AS CASAS EM SÉRIE DO BRÁS E DA MOOCA	154
algumas tipologias de casas em série.....	166
as casas em série do Brás e da Mooca.....	179
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	292
BIBLIOGRAFIA E FONTES DOCUMENTAIS	296

Créditos das imagens:

capa: [Rua Taquary]. Sebastião de Assis Ferreira, 1936. Acervo BMMA.

abertura: Foto [195?], constante de AGTJSP, "Antônio Proost Rodovalho Jr.," Juízo de Direito da 1ª Vara da Família e das Sucessões, Autos de Inventário nº 22.178 de 1949, 4 v., fl. 611.

INTRODUÇÃO



INTRODUÇÃO

Eu arranjei o meu dinheiro / Trabalhando o ano inteiro / Numa cerâmica / Fabricando potes e lá no alto da Mooca / Eu comprei um lindo lote dez de frente e dez de fundos / Construí minha maloca / Me disseram que sem planta / Não se pode construir / (...) / Minha maloca, a mais linda que eu já vi / Hoje está legalizada ninguém pode demolir / Minha maloca a mais deste mundo / Ofereço aos vagabundos / Que não têm onde dormir.
Adoniran Barbosa, "Abrigo de Vagabundos."

Esta dissertação é fruto de um constante diálogo entre documentação primária e bibliografia, de troca de idéias e informações com professores e colegas de profissão. O caminho trilhado até sua finalização acabou sendo menos traçado por um projeto de pesquisa inicial e mais por aquilo que a documentação me apresentou durante o processo de levantamento de dados, perguntas que surgiram ao longo do trabalho e algumas respostas inesperadas. Foi uma intensa troca entre documentação, experimentação e bibliografia, proporcionada por uma cuidadosa reflexão sobre o tema.

Uma primeira intenção para este trabalho foi estudar a constituição dos bairros do Brás e da Mooca no trecho entre o centro da cidade e a linha do trem, segundo uma perspectiva memorialista. Este enfoque foi se transformando na medida em que a pesquisa primária prosseguia. As diferentes fontes documentais consultadas, em diálogo com a bibliografia sobre habitação e sobre a formação dos bairros do Brás e da Mooca acabaram por me fazer optar por estruturar a dissertação dentro de uma abordagem ligada à produção social da cidade.¹

Esta área escolhida para o presente trabalho já na década de 1930 tinha consolidado em seus espaços os elementos da arquitetura e do urbanismo que a caracterizaria e que foram praticamente mantidos ao longo de todo o século XX. Elementos estes que foram os formadores de imaginários e de uma identidade própria destes bairros. Quando se fala em Brás e Mooca logo vem à mente a figura do operário imigrante num bairro onde a maior parte da população é de origem italiana, a imagem das chaminés das fábricas com fumaça, dos cortiços e vilas operárias, do carnaval de rua, da várzea inundada, das festas religiosas, da porteira do trem... O espaço construído exerce importante papel na formação desse imaginário, uma vez

¹ Como bem lembrou Lillian Fessler Vaz, este campo foi inaugurado com a obra *Quadro de Arquitetura no Brasil*, de Nestor Goulart Reis Filho, na década de 1970. Cf. VAZ, Lillian Fessler. *Modernidade e moradia: habitação coletiva no Rio de Janeiro séculos XIX e XX*. Rio de Janeiro: 7Letras, 2002. p. 15.

que ele é “palco” das ações sociais e é com ele que o indivíduo interage.

Segundo Halbwachs em seu ensaio sobre a memória coletiva:

“(…) quando um grupo está inserido numa parte do espaço, ele a transforma à sua imagem, ao mesmo tempo em que se sujeita e se adapta às coisas materiais que a ele resistem.”

O indivíduo enquanto membro de um grupo, como o próprio grupo, permanece submetido à influência material de um espaço, mesmo quando este grupo está disperso, porém unido através do pensamento naquele espaço. Dessa forma as imagens espaciais desempenham um importante papel na memória coletiva.²

E é esse espaço *material* dos bairros do Brás e da Mooca, parte deste imaginário formador da memória coletiva, que interessa para este trabalho. Não como símbolos,³ mas como espaços concretos, constituídos a partir da ação de indivíduos com interesses específicos, inserções sociais diferentes e,

principalmente, diferentes *meios* para serem aplicados na cidade, considerando que estes possam ser capitais disponibilizados, materiais para a construção fornecidos ou força de trabalho negociada, seja ela força física ou trabalho intelectual.

Mônica Brito, em sua dissertação,⁴ mostrou aspectos do crescimento físico da cidade de São Paulo a partir do investimento de capitais ligados a grandes empreendimentos privados articulados em torno da atividade empresarial em obras de infra-estrutura urbana. A ação desses “loteadores” é apontada em seu trabalho numa cidade projetada e construída em grandes empreitadas que acabavam por constituir grandes áreas urbanizadas e bairros inteiros de uma só vez.

O presente trabalho pretende apontar uma cidade que se consolidou na tangente desses grandes investimentos como uma outra possibilidade de sua constituição. Um modo de produção do espaço urbano e arquitetônico tão fragmentado quanto a documentação encontrada, especificada mais adiante nesta introdução, e segundo interesses tão diversos quanto os apresentados neste trabalho, representados por figuras como a do advogado João Dente, do industrial Antônio Rodovalho Jr. e do imigrante Rocco Valente.

² HALBWACHS, Maurice. *A memória coletiva*. Tradução de Laurent Léon Schaffter. 2. ed. São Paulo: Vértice, Revista dos Tribunais, 1990. p. 133.

³ Essa é uma perspectiva abordada pela semiótica. No caso da cidade, alguns autores trabalharam com esses conceitos para tentar entender a percepção da imagem da cidade como elemento indispensável para a produção da identidade e dos significados urbanos. Entre eles conferir: FERRARA, Lucrécia D'Alessio. *Os significados urbanos*. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2000. Sobre o tema *semiótica*, conferir entre outros autores: NÖTH, Winfried. *Panorama da semiótica: de Platão a Pierce*. São Paulo: Annablume, 1995; PEIRCE, Charles Sanders. *Semiótica*. 3. ed. São Paulo: Editora Perspectiva, 2000 (col. Estudos); SANTAELLA, Lúcia. *O que é semiótica*. São Paulo: Brasiliense, 1983.

⁴ BRITO, Mônica Silveira. *A participação da iniciativa privada na produção do espaço urbano: São Paulo, 1890-1911*. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) –

Da mesma forma que alguns importantes industriais, outras pessoas com diferentes patrimônios, nem sempre conhecidas da historiografia sobre a cidade de São Paulo, investiram nesses bairros e contribuíram para a formação de sua morfologia. Outras vezes, personagens mais conhecidos da história da cidade, que entre tantas fontes de rendas tinham também a do mercado imobiliário. Todas elas são agentes *produtores*, que ajudaram a construir espacialmente esses lugares. Eram capitalistas, industriais, advogados, donas-de-casa, analfabetos, brasileiros, estrangeiros... Todos eles, lote a lote, ajudaram a erguer uma parte significativa da cidade.

A série de "Edificações Particulares" do Arquivo Histórico Municipal Washington Luis apresentou algumas centenas de personagens da história da constituição desses bairros pelos projetos apresentados por eles na prefeitura. Inúmeros desses projetos diziam respeito à construção de residências. De todas as plantas vistas, cerca de 72% do total diziam respeito a habitações, sejam reformas, sejam novas construções. Portanto, ao lado dos projetos de grandes galpões industriais, que sem dúvida marcam a paisagem dos bairros do Brás e da Mooca, os edifícios de habitação eram também bastante significativos como constituidores do espaço construído.

Evidentemente esgotar essas histórias individuais não é tarefa para um único pesquisador e nem faria sentido para este trabalho. Foram levantadas algumas biografias como uma amostragem da diversidade dos perfis, dos capitais e das formas de investimentos, o que pretende ser uma contribuição para os estudos que tratam da produção social urbana e arquitetônica da cidade de São Paulo.

Estes produtores incorporaram em suas ações, no caso deste estudo a produção habitacional para venda ou aluguel, algumas das mudanças que ocorreram na cidade de São Paulo na virada do século XIX para o XX, entre outras, as tecnologias aplicadas ao morar e as exigências normativas para novas construções. A intenção deste estudo é privilegiar os esforços individuais de construção e como isso se concretiza na cidade.

Os projetos residenciais para o Brás e a Mooca no trecho estudado e arquivados no AHMWL esboçam certa constância em seus tipos, seus programas e suas implantações. Na medida em que a pesquisa foi se desenvolvendo esses projetos habitacionais também foram ganhando uma identidade própria, através de suas semelhanças e particularidades. Entre essas constâncias, a *casa operária* destacou-se das demais, aparecendo ao lado de outras tantas, cujo programa variava dos

três cômodos mínimos exigido pela legislação a outros mais complexos.

Era bastante recorrente o fato de os pedidos de obras para essas casas contemplarem um conjunto delas e não apenas unidades. E nas suas mais diversas formas de implantação estes conjuntos deixavam de ser sinônimos de vila ou grandes conjuntos, pois apareciam também implantados com menor número de unidades voltadas para a via principal. Elas eram, portanto, uma tipologia de projeto que seguia uma legislação e, por se caracterizarem como um tipo de construção seriada, eram também uma forma de investimento para capitais variados, que acabaram por constituir um espaço que tantas e tantas vezes foram relatados e descritos na literatura.

A partir deste levantamento essas casas construídas em série, parte identificada como casas operárias, deixaram de ser sinônimo de casas para os *operários* que trabalhavam nas fábricas próximas, pois não eram apenas eles seus ocupantes, mas muitas vezes os prestadores de serviços urbanos como criados, cozinheiros, amas de leite, entre outros. Elas passaram a ser uma *tipologia*, cujo estudo dava ensejo a diferentes entradas para se entender algumas questões ligadas à arquitetura e ao urbanismo da cidade de São Paulo naquele período.

Portanto, o objeto principal deste estudo, a partir do qual este trabalho foi estruturado, são as *casas em série* construídas para venda ou aluguel. Tendo como ponto de partida sua construção, procurou-se saber *onde* – qual foi a origem desses terrenos e o por quê de determinado padrão de lotes, *como* – que materiais foram usados, qual era a legislação vigente e que tipo de programas havia, *por quem* – quem as construiu e quem as financiou. Nem todas as perguntas puderam ser respondidas para todos os agentes, mas as respostas colhidas, mesmo que fragmentadas, podem dar a dimensão da dinâmica espacial naquela área.

O objetivo deste trabalho é discutir a composição e consolidação do tecido urbano na São Paulo do início do século XX a partir do estudo da construção dessas casas para venda ou aluguel, com uma determinada tipologia num espaço previamente definido. Este é um estudo de caso, cuja intenção não é fazer a história da habitação a partir da reconstrução de um modo de vida em seus espaços e representações, mas indicar possibilidades de leituras da cidade e de caminhos para futuras pesquisas através dos elementos coletados para este trabalho.

O trabalho se propõe a identificar mais os responsáveis pela produção dos bairros do Brás e da Mooca que tinham interesse nos imóveis naquela região como investimento e

menos os usos desses espaços. Não se pretende caracterizar quem eram os moradores dessas casas. Esta opção fundamenta-se, em primeiro lugar, no recorte temático proposto: consolidação da morfologia dos bairros do Brás e da Mooca a partir da construção de casas para venda ou aluguel. Também devido ao próprio enfoque da pesquisa e o corpo documental selecionado.

A intenção é através de uma amostragem significativa de dois dos bairros classificados por alguns autores como “industriais” e “operários” – Brás e Mooca – confirmar em que medida algumas assertivas⁵ de estudos mais abrangentes sobre a produção espacial de São Paulo são verificadas neste trecho da cidade.

São indicados alguns aspectos da habitação proletária paulistana em paralelo ao histórico da consolidação urbana dos bairros da Mooca e do Brás, no período que abrange desde a virada para o século XX até meados deste, com enfoque para as décadas de 1910 e 1920. Com isso o trabalho pretende apontar os compassos e descompassos do pensamento arquitetônico e urbanístico num contexto mais geral em contraponto à produção

dos espaços desses bairros. Essa discussão se conduz a partir de documentação primária levantada em alguns arquivos cruzada com fontes bibliográficas e iconográficas sobre o tema.

A pesquisa vai do início do século XX, período em que, segundo os mapas consultados, os bairros da Mooca e do Brás consolidaram seu arruamento, até a década de 1930, concentrando-se na década de 1910 devido à documentação disponível.⁶ Esse período refere-se à Primeira República, pois, segundo Nabil Bonduki:

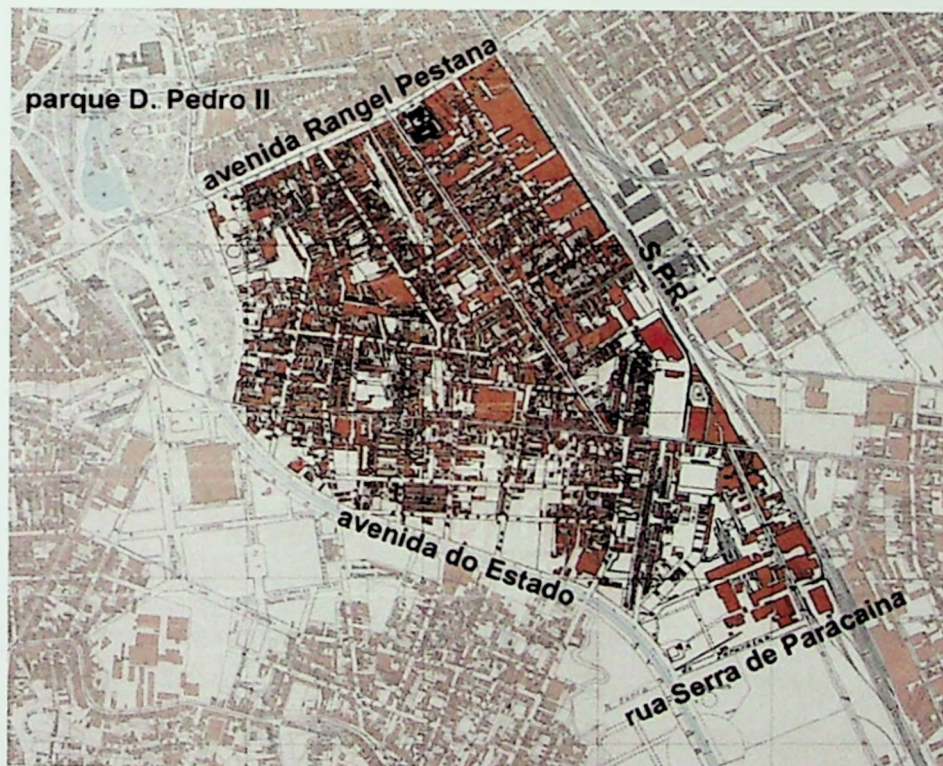
“(...) construir casas, ‘assumindo o papel de capitalista’, era incompatível com a concepção liberal do Estado vigente até 1930. Assim, durante a Primeira República, privilegiou-se apenas o incentivo aos particulares (...)”⁷

e são eles que interessam à pesquisa. Em 1927 o Código Artur Sabóia passou a reger as novas construções e em 1942 foi promulgada a Lei do Inquilinato, congelando os aluguéis e fazendo com que uma fatia grande do mercado imobiliário, o rentista, deixasse de ser interessante como investimento rentável.

⁵ Entre outras, as que tratam da falta de uma “racionalidade condutora das ações responsáveis pela expansão da área urbana e pela dotação material da cidade,” da significativa presença de imigrantes nos bairros da Mooca e do Brás ou da associação da construção de casas em série com a população proletária da cidade. Cf. entre outros BRITO, M. S., *op. cit.* p. 3 e MIRANDA, Rosana Helena. *Mooca: lugar de fazer casa. Tese (Doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo, São Paulo, 2002. p. 10.*

⁶ Refiro-me em especial à documentação gráfica sobre as casas, ou seja, seus projetos, que estão arquivados no Arquivo Histórico Municipal Washington Luis. Mais detalhes sobre a pesquisa e esta documentação a seguir em *metodologia de pesquisa*.

⁷ BONDUKI, Nabil Georges. *Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, Lei do Inquilinato e difusão da casa própria. 2. ed. São Paulo: Estação Liberdade, Fapesp, 1998. p. 40.*



Trecho extraído do *Mappa Topographico do Município de São Paulo*, executado pela empresa Sara Brasil, 1930, fls. 51 e 52. Acervo: BFAU.



Trecho extraído do Levantamento Aerofotogramétrico, executado pela empresa Base, 2002.

Para o recorte territorial deste trabalho foram levados em consideração fatores relevantes para o período. Foi determinado como limite norte para a área o antigo caminho do Brás, atual avenida Rangel Pestana, por ser historicamente uma importante via, primeiramente de saída de São Paulo, e mais tarde de ligação entre o centro e a zona leste da cidade. Também o parque D. Pedro II, antiga área do aterrado do Brás e do Gasômeto, que já desde a virada para o século XX se configura como um marco, ou um vazio, urbano significativo para a região. Como limite leste, foi escolhida a linha férrea, que desde sua implantação se caracterizou como uma barreira física entre os dois lados que ela corta. Ao sul, a avenida do Estado, ou o rio Tamanduateí canalizado.

A área de estudo, até pelo menos o primeiro quartel do século XX, fazia parte da "Freguezia do Braz," na cidade de São Paulo. Porém os limites dos bairros do Brás e da Mooca mudaram muito ao longo do século XX, gerando dissonância entre o nome oficial do bairro e como ele é conhecido. Como nota Lourenço Diaféria, ao falar de aspectos de sua infância no bairro do Brás na década de 1930:

"É engraçado que a Hospedaria do Brás, sem ter mudado de lugar um centímetro, agora fica na Mooca, que é um outro bairro. (...) Isso já é uma questão de burocracia. Burocracia é a capacidade de mudar as coisas de um lugar

para o outro apenas atravessando a rua. (...) Do lado de lá do prédio é Mooca. Do lado de cá, é Brás."⁸

A Hospedaria do Brás, ou dos Imigrantes, fica na rua Visconde de Parnaíba, ao lado da linha do trem, já fora dos limites territoriais propostos para este estudo. Em alguns casos, quando relevante para a construção deste trabalho, foram considerados imóveis que estivessem fora da área delimitada proposta. Procurou-se também inserir as casas, os personagens e os próprios bairros do Brás e da Mooca num contexto mais geral da cidade de São Paulo, a partir de aspectos ligados à construção das *casas em série*.

— Este trabalho trata por Mooca a área compreendida entre o parque D. Pedro II, a rua da Mooca, a linha do trem e a avenida o Estado, segundo seus limites antigos. Ainda hoje, popularmente, esta região é conhecida por "Mooca Baixa," mas esta área pertence oficialmente ao bairro do Cambuci, cuja administração cabe à sub-prefeitura da Sé. Próximos ao centro, os outros limites do Cambuci e os do Brás não se alteraram. Brás é a área contígua logo acima da rua da Mooca e Cambuci a área contígua logo abaixo da avenida do Estado. Por este motivo o título deste trabalho contempla as *casas em série* da *Mooca* e do *Brás*.

⁸ DIAFÉRIA, Lourenço. *Brás: sotaques e desmemórias*. São Paulo: Boitempo, 2002. p. 15.

as casas em série como objeto de estudo

O estudo das *casas em série* foi um recorte dentro da documentação. Elas se apresentaram como uma forma de investimento na cidade a partir da pesquisa realizada no AHMWL. Saindo dos bairros estudados e observando outros pontos da cidade essas casas vão surgindo na paisagem como uma constante em sua morfologia. Sua investigação, mesmo que como amostragem em bairros com características tão próprias como o Brás e a Mooca, pode também ser uma contribuição para os estudos da formação da cidade.

Com a construção dessas casas os proprietários deixam de construir necessariamente para uso próprio e passam a construir com o intuito de *investir* em imóveis, o que muitas vezes significa também investir na cidade. Em alguns casos isso se reflete na abertura, alinhamento e pavimentação de ruas, canalização de água, entre outros. Além disso, quando construídas nos alinhamentos ou com suas frentes voltadas para a rua, formam as fachadas das quadras, definem partes da cidade com uma certa tipologia de construção, se inserem na paisagem urbana de modo imediato.



Casas geminadas na rua Dom Bosco. Foto: abril/2004.



Vila na travessa da rua D. Ana Neri. Foto: abril/2001.

É importante ressaltar que a construção dessas *casas em série* não era sinônimo da produção de casas ou espaços operários. Como dito, os bairros do Brás e da Mooca têm características próprias e por este motivo não foi encontrado nenhum pedido de construção de palacete para eles. Mas podemos encontrar dessas *casas em série*, enquanto tipologia ou modo de produção habitacional, em terrenos cujas dimensões são maiores, mais generosos, isoladas no lote e em regiões mais nobres da cidade. Casas cujo programa não é o mínimo exigido por lei, é maior e mais complexo, como são o das casas da rua Augusta, antiga propriedade de João Dente, cujo projeto foi desenvolvido por Victor Dubugras.

Definimos por *casas em série* aquelas projetadas e construídas em número maior que um, sejam elas implantadas em vilas, ruas particulares ou vielas, sejam elas voltadas para a rua principal. Desconsideramos desmembramentos de lotes, onde uma segunda moradia foi projetada posteriormente nos fundos do mesmo. Essas *casas em série* devem ter sido construídas por um mesmo proprietário, o que pode se traduzir em pessoas físicas ou jurídicas, associações, fábricas ou indústrias, famílias, entre outros. Elas não possuem necessariamente todas as plantas idênticas, quando projetadas em número maior que dois, com indicação nos projetos de pertencer a um mesmo lote ou seu desmembramento. Mas devem necessariamente ter plantas

idênticas quando projetadas em número de dois e em lotes separados.

As *casas em série* foram uma opção de estudo dentro de um universo bastante grande no campo da habitação, por abranger residências com programas variados que se destinavam necessariamente ao mercado imobiliário: venda ou aluguel. Sua produção foi bastante significativa na cidade de São Paulo,⁹ especialmente entre o último quartel do século XIX e a primeira década do século XX, momento também de expressiva expansão da mancha urbana da cidade.

É a cidade produzida como um negócio, com o intuito de gerar lucro; e seus produtores tomam isso para si, ora como um meio de sobrevivência, ora como uma complementação de renda e diversificação dos negócios. Era muito comum se referir a alguém em documentação oficial, como transcrições de imóveis, certidões, documentos jurídicos, entre outros, como tal pessoa sendo *proprietária*. Assim como as ocupações estabeleciam

papéis sociais, davam referência e qualificavam para determinados tipos de transações jurídicas, financeiras, legais etc., o papel do *proprietário* entrava nesta categoria substituindo em muitos casos a profissão pela posse de bens imóveis como uma espécie de *status social*.

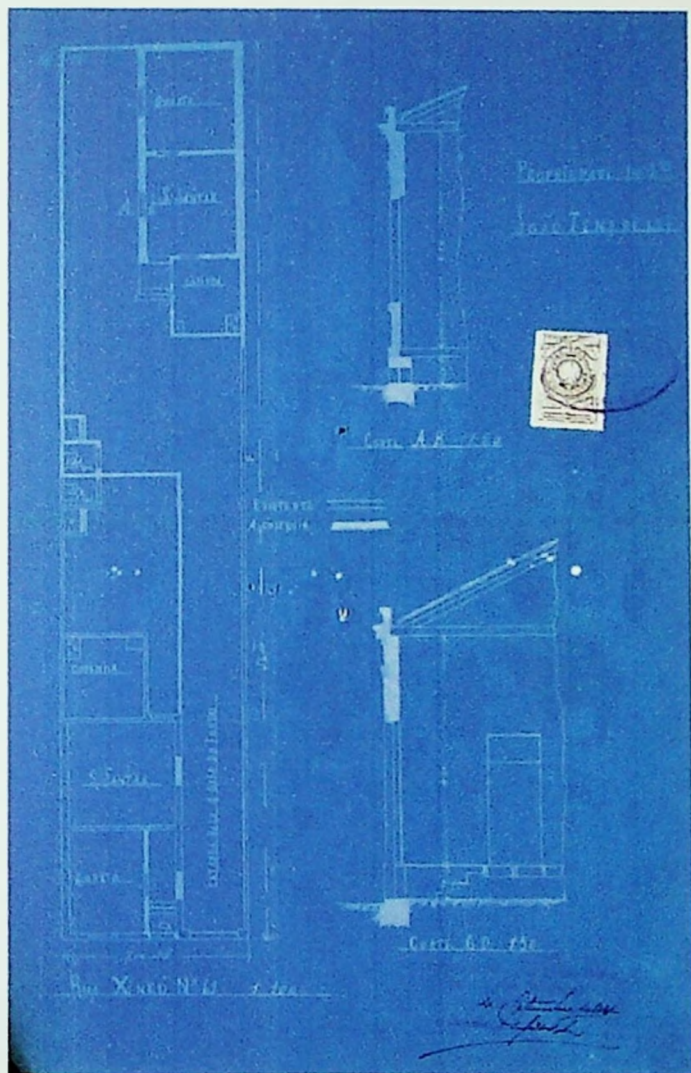
A opção de se estudar as *casas em série* como forma de produção da cidade também vislumbra, portanto, a possibilidade de se trabalhar com uma parte da cidade estruturada e constituída para ser negociada. Além disso, este estudo trata das casas cujas plantas foram submetidas à aprovação da Prefeitura para serem construídas tratando-se, portanto, de construções que respeitaram uma legislação.

⁹ Isso foi constatado num primeiro levantamento documental nos papéis avulsos do AHMWL, em observação empírica da cidade, em bairros como Bela Vista, Brás, Cambuci, Ipiranga, Mooca, Pinheiros, Santana, Vila Marlana, entre outros, e em leitura de alguns trabalhos, entre outros BONDUKI, N. G. *op. cit.* LEMOS, Carlos A. C. *Cozinhas, etc.: um estudo sobre as zonas de serviço da casa paulista*. São Paulo: Perspectiva, 1978. *A República ensina a morar (melhor)*. São Paulo: Hucitec, 1999. *Casa paulista: história das moradias anteriores ao ecletismo trazido pelo café*. São Paulo: Edusp, 1999. REIS FILHO, Nestor Goulart. *Habitação popular no Brasil: 1880 – 1920*. São Paulo: FAU/USP, 1994. (cadernos de Pesquisa do LAP, série habitação popular, n. 2). SAMPAIO, Maria Ruth A. de. O papel da iniciativa privada na formação da periferia paulistana. *Espaço e Debates*. São Paulo, n. 37, p. 19-33, 1994. *A Promoção Privada da Habitação Econômica e a Arquitetura Moderna, 1930-1964*. São Carlos: RiMa, 2002.

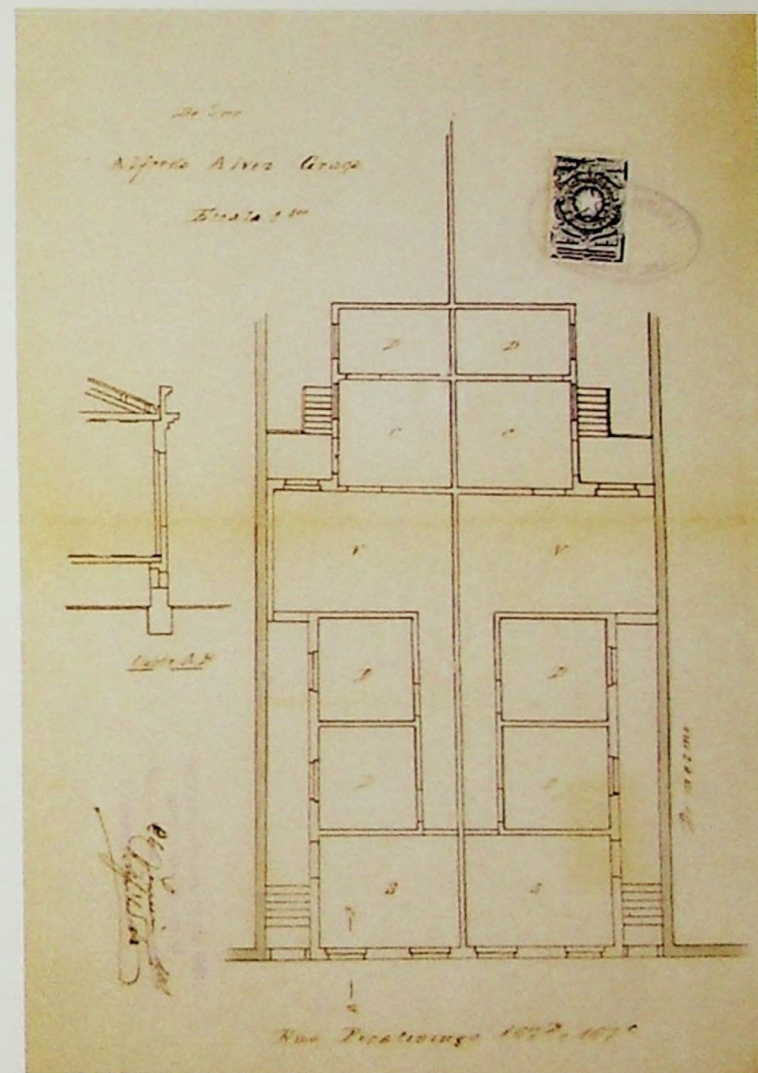


Conjuntos localizados na área de estudo. À esquerda em cima, conjunto de casas na rua Barão de Jaguará. Abaixo, na extrema direita e na extrema esquerda, fachada de duas casas construídas em série que permaneceram sem modificações na rua D. Ana Neri. Em baixo, no meio, grupo de casas na rua João Dente. Acima, vila localizada na rua D. Ana Neri. Fotos: abril/2001.





Projeto apresentado para construção de uma casa nos fundos do prédio já existente pertencente a João Tencrelli, na rua Xingu nº 69 (tinta). Este é um caso não raro de tipo de desmembramento de lote na área, mas não entrou na categoria das *casas em série*, por ser um segundo prédio construído posteriormente e com planta diferente do primeiro. Fonte: AHMWL, Fundo: P.M.S.P.; Grupo: D.O.V.; Série: E.P.; 1912; Cx. X1, doc. nº 52953.



Casas pertencentes a Alfredo Alves da Graça, na rua Piratininga nº 167B e 167C. Estas casas, junto com outras quatro de plantas idênticas, foram construídas em loteamento aberto por Alfredo Alves da Graça num terreno localizado entre a rua Piratininga e a linha do trem e fazem parte do grupo considerado de *casas em série* para este trabalho. Fonte: AHMWL, Fundo: P.M.S.P.; Grupo: D.O.V.; Série: E.P.; 1911; Cx. P3, doc. 43 nº 18870.

fontes documentais e metodologia de pesquisa

O interesse pelo tema desta dissertação surgiu pelo desdobramento do meu Trabalho de Graduação Interdisciplinar¹⁰ apresentado à Faculdade de Artes Plásticas, Curso de Arquitetura e Urbanismo, da Fundação Armando Álvares Penteado, no final do ano 2000. Nesta ocasião me deparei com o objeto de estudo e um possível recorte da cidade para este tema. Eram vilas e conjuntos de casas localizados na parte mais próxima do centro da cidade de São Paulo no bairro da Mooca, entre a linha do trem e o parque D. Pedro II.

O trabalho de campo foi iniciado partindo da constatação que os bairros da Mooca e do Brás, no trecho localizado entre o parque D. Pedro II e a linha da estrada de ferro, mantiveram grande parte da configuração dos anos de sua consolidação urbana – entre as décadas de 1910 e 1930. Portanto, os primeiros levantamentos tiveram como objetivo confirmar a permanência nesse trecho da cidade de determinados

¹⁰ Seu objetivo foi efetuar um levantamento histórico e físico de uma parte do bairro da Mooca, numa área pré-selecionada a partir de uma metodologia, identificar neste recorte urbano alguns conjuntos habitacionais, os quais foram estudados a partir da perspectiva preservacionista, com execução de fichas de inventário, entrevista com moradores e proposta de reconstituição de fachadas e refletir a partir desses resultados sobre a habitação proletária paulista no início do século XX. GENNARI, Luciana Alem. *Conjuntos habitacionais na Mooca: um olhar sob a cidade*. Monografia (Trabalho de graduação

usos e implantações, inclusive de *casas em série*. Para isso, foram utilizados dois levantamentos de campo, um realizado no ano de 2000 por ocasião de meu TGI¹¹ e outro realizado pelo Departamento de Patrimônio Histórico de São Paulo (DPH) em 1978,¹² que foram comparados com um mapa da cidade de São Paulo de 1930.¹³

Esse levantamento foi feito no sentido de verificar a possibilidade de estudo de um modo de produção do espaço a partir de sua permanência, pois neste momento da pesquisa a intenção era de encaminhar o trabalho por uma linha relacionada às questões da memória a partir da cultura material. Foi verificada a permanência nesta área de muitos imóveis cuja construção data da primeira metade do século XX, alguns deles mantendo os usos originais. Também foi verificada a existência em ambos os levantamentos de uma grande mancha ocupada com o uso residencial.

Interdisciplinar em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Artes Plásticas, Fundação Armando Álvares Penteado. São Paulo, 2000.

¹¹ Idem, p. 157-164.

¹² Estes volumes consistem em levantamentos realizados pelo DPH na da Zona Leste da cidade de São Paulo. Neles consta um breve histórico da região, que está dividida por bairros, cada qual por sua vez dividido em partes, onde foram efetuados levantamentos de gabarito, uso e ocupação do solo, além de fichas de inventário de imóveis considerados portadores de algum tipo de interesse histórico, arquitetônico, entre outros. SÃO PAULO (Cidade). Secretaria Municipal de Cultura, Departamento de Patrimônio Histórico, Divisão de Preservação. *Patrimônio ambiental urbano: zona leste*. São Paulo: 1978. 2 v.

¹³ *Mapa Topographico do Municipio de São Paulo*, executado pela empresa SARA BRASIL, 1930.



Fonte: SÃO PAULO (Cidade). *op. cit.* p. 340.



Fonte: GENNARI, L. A. *op. cit.*, p. 160.

Mesmo tendo essa região sofrido grandes intervenções urbanísticas na segunda metade do século XX, como a abertura da avenida Alcântara Machado, do viaduto da Rua da Mooca (onde antes existia a "porteira do trem"), a implantação do metrô, entre outros, notou-se que a divisão do solo era muito similar nos três levantamentos, salvo as construções de alguns poucos prédios residenciais e o desmembramento de alguns lotes. Esta permanência se dá de forma mais notória em relação a *conjuntos* construídos, sejam de fábricas, sejam de casas.

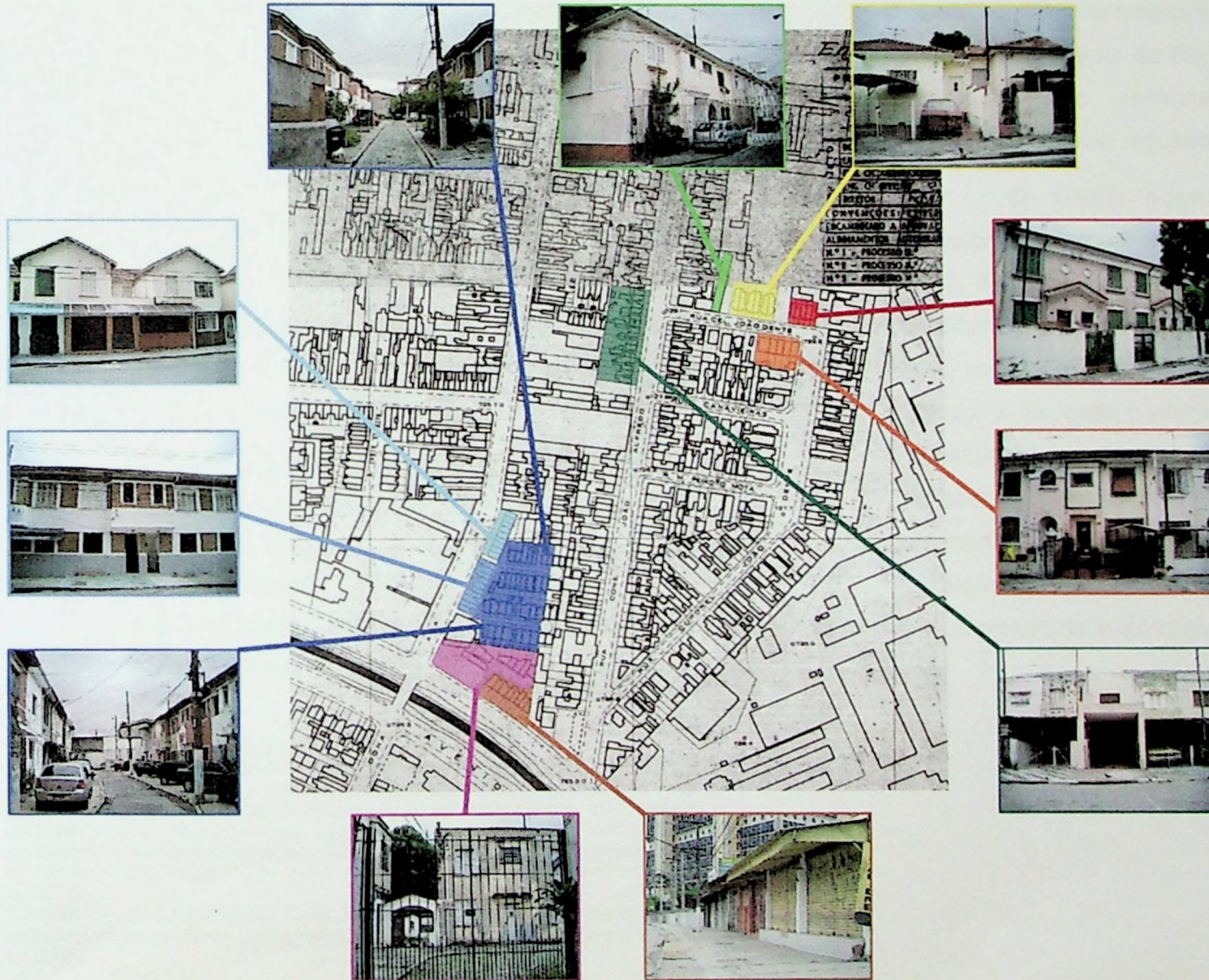
Além disso, foi verificada a existência nesta área de *casas em série* a partir da comparação das implantações indicadas em mapa e as construções na área de estudo. Esses dados foram checados no levantamento cadastral executado pela empresa VASP, em 1954.¹⁴ Foi escolhido este levantamento e não os de 1930 ou de 1974¹⁵, por se localizar temporalmente num período em que o arruamento e os loteamentos desta área já

estavam consolidados, as construções já teriam assumido uma identidade própria e neste período foi construída a avenida Alcântara Machado, uma das grandes intervenções urbanas que esta área sofreu. Nesse mapa, foi determinado um trecho da área de estudo como amostragem¹⁶ e nele foram identificados, a partir de suas implantações, possíveis conjuntos dessas *casas em série*, conferidos em seguida *in loco*. Os resultados obtidos foram os seguintes:

¹⁴ Município de São Paulo, executado pela empresa VASP Aerofotogrametria S. A. e Serviços Aerofotogramétricos Cruzeiro do Sul S. A., 1952-7.

¹⁵ Os mapas referidos são *Mappa Topographico do Municipio de São Paulo, 1930* e *GEGRAN / sistema cartográfico metropolitano, levantamento aerofotogramétrico executado pelo consórcio VASP CRUZEIRO PROSPEC GEOFOTO AEROMAPA, 1974*. Para esta etapa poderia também ter sido usado este último levantamento, mas julgou-se mais conveniente o de 1954 por estar entre o período de consolidação da área (seu arruamento, retalhamento das quadras) e de outras mudanças urbanas importantes, como a construção da avenida Alcântara Machado, a construção de viadutos no lugar das porteiras do trem, a construção do metropolitano na década de 1970, entre outros.

¹⁶ Essa área foi selecionada a partir da observação das implantações dos edifícios no levantamento executado pela empresa VASP em 1952. Não foi verificada toda a área de estudo, mas escolhida algumas ruas entre a rua da Mooca, a avenida do Estado e a linha férrea.



Levantamento de campo realizado no bairro da Mooca/SP no dia 25.04.2004, tendo como base a planta cadastral *Município de São Paulo*, executada pela empresa VASP Aerofotogrametria S. A. e Serviços Aerofotogramétricos Cruzeiro do Sul S. A., 1952-7, fls. 14/16, 14/21, 14/22. Acervo: BFAU.

Como primeiras referências de documentação para a pesquisa em arquivos, foi utilizado o trabalho realizado pela profª Maria Ruth do Amaral Sampaio sobre habitação na cidade de São Paulo¹⁷ e indicações do prof. Walter Pires.¹⁸ Ambos indicavam a consulta ao Departamento de Parcelamento do Solo e Intervenções Urbanas (PARSOLO) da Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano da cidade de São Paulo (SEHAB).

Na SEHAB fui encaminhada para o Departamento de Cadastro Setorial, (CASE) desta mesma secretaria, que é responsável, entre outras coisas, por:

"(...) implantar, operacionalizar e promover a permanente atualização dos cadastros técnicos sobre anúncios, terrenos, edificações, atos legais e dados técnicos dos logradouros e banco de nomes, numeração das unidades imobiliárias e estrutura urbana, incluindo melhoramento viário, legislação sobre zoneamento (...)."¹⁹

O CASE é um desmembramento do PARSOLO e estes, junto com o Departamento de Regularização do Parcelamento do Solo (RESOLO), são responsáveis pelas informações sobre parcelamento e pela regularização de loteamentos.

O CASE possui cinco divisões. Na divisão de informações e fornecimento de Boletim de Dados Técnicos – BDT (CASE 5), onde funciona o atendimento ao público, é possível consultar os pedidos de “abertura de passagem” e “arruamento”. Neles muitas vezes constam em anexo as plantas de futuras edificações no local, o número do processo original (o que facilita a localização no Arquivo Geral da Prefeitura) e dados sobre o proprietário, engenheiro (quando há), datas etc. Esta documentação fica arquivada na divisão de Cadastro de Parcelamento do Solo – arruamento e desmembramento (CASE 3), que atende às subprefeituras.

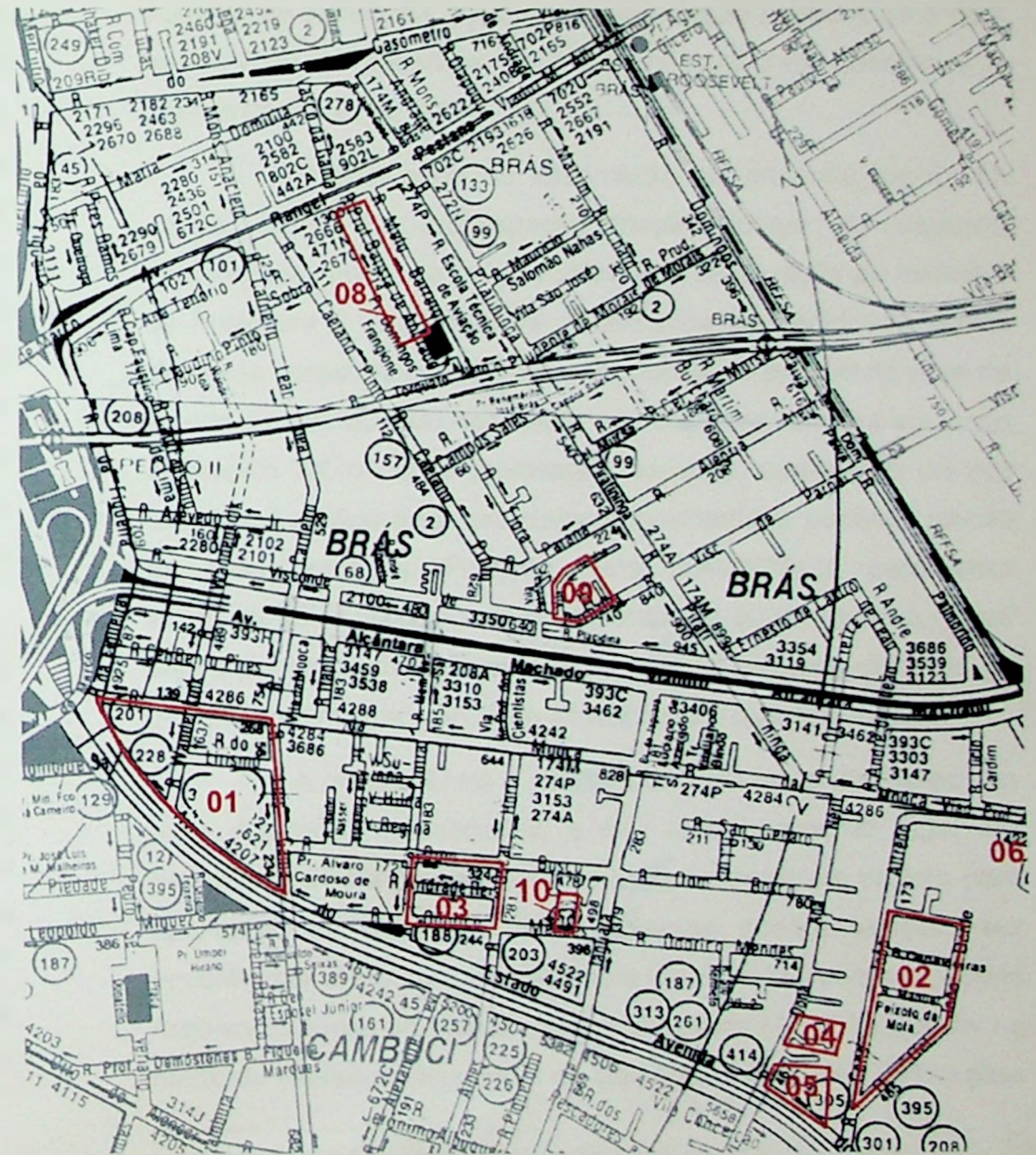
¹⁷ SAMPAIO, M. R. A. *A Promoção Privada... op. cit.*

¹⁸ Walter Pires foi meu professor no curso de Especialização "Patrimônio Arquitetônico: Teoria e Projeto" na Pontifícia Universidade Católica de Campinas, no 2º semestre de 2003, na disciplina "Experiência Brasileira" e autor de: PIRES, Walter. *Configuração territorial, urbanização e patrimônio: Colônia da Glória (1876-1904)*. Dissertação (Mestrado em Estruturas Ambientais Urbanas) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2003. Dados obtidos em reunião com Walter Pires em 2.3.2004, no DPH.

¹⁹ PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO. Secretaria Municipal de Habitação: departamento de cadastro setorial (case). Disponível em: <<http://www.prefeitura.sp.gov.br>>. Acesso em: 1.4.2004.

Planta esquemática com as indicações da existência de processos de arruamento e abertura de passagens arquivadas na Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano da cidade de São Paulo (SEHAB), Departamento de Cadastro Setorial (CASE):

- 01 – Arruamento nº 007;
- 02 – Arruamento nº 88;
- 03 – Arruamento nº 112;
- 04 – Abertura de Passagem nº 163;
- 05 – Abertura de Passagem nº 97;
- 06 – Abertura de Passagem nº 34;
- (07 – Abertura de Passagem nº 34);
- 08 – Arruamento nº 234;
- 09 – Arruamento nº 185;
- 10 – Abertura de Passagem nº 3.



Fonte: NASCIMENTO, Oswaldo. *O guia Mapograf*. 27. ed. São Paulo: [s.n.], 1997. p. 124-5, 152-3.

A existência desses pedidos de abertura de passagens e arruamentos significa que sua situação está legalizada perante o Município. Mas sua ausência não significa necessariamente que o loteamento ou o arruamento está em situação irregular. Pode ser um indicativo disto, mas não uma certeza. É importante ressaltar que o fato de alguns loteamentos, a princípio, serem tidos como irregulares não significa que o fossem na época de sua implantação, que não houvesse um projeto para aquelas áreas e que seu planejamento não seguisse uma legislação. Até a promulgação do Código de Obras Arthur Saboya em 1929, o papel de *particulares* na abertura de ruas e loteamentos era previsto por lei e sua ação neste sentido, dentro da cidade de São Paulo, foi mais significativa que a do próprio poder público.

Dentro da área que pesquisei foram poucos os pedidos de abertura de passagem encontrados, havendo grandes lacunas espaciais. Para os técnicos de CASE 5 isso significa que grande parte dos loteamentos daquela região é irregular. A ausência hoje desta documentação coloca na mesma situação os terrenos do Brás e da Mooca e loteamentos clandestinos construídos nas franjas da cidade a partir da segunda metade do século XX.²⁰ Além disso, há uma certa dificuldade em se estabelecer parâmetros para se tratar de loteamentos abertos nas primeiras

décadas do século XX, posto que a legislação mais antiga à qual os técnicos da prefeitura se reportam para esta questão é o Código de Obras de 1934.

Grande parte do loteamento da área de estudo foi aberta antes da promulgação deste código e, segundo informações obtidas na própria SEHAB, a atualização do cadastro da Prefeitura é feita conforme a demanda de pedidos.²¹ Muitos daqueles conjuntos construídos para venda ou aluguel na área de estudo permaneceram nas mãos das mesmas famílias ao longo do século XX e nunca precisaram de uma atualização de sua situação fundiária para seu desmembramento e posterior venda de suas unidades. Portanto, uma possibilidade para essa ausência de atualização da documentação ou do registro “legal” seja a permanência desses imóveis com os mesmos donos e, no geral, com o mesmo uso, sem alterações de qualquer ordem.

A relação entre a abertura de ruas por particulares, em suas diferentes modalidades, e seu reconhecimento legal era estabelecida pela necessidade de se apresentar um projeto para aprovação na prefeitura. Essas plantas podem também ser encontradas em outros arquivos fora da SEHAB, como o próprio Arquivo Histórico Municipal Washington Luis (AHMWL), tanto no fundo da Prefeitura Municipal de São Paulo na série “Edificações

²⁰ Para este assunto cf. ROLNIK, Raquel. *A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo*. 3. ed. São Paulo: Stúdio Nobel, Fapesp, 2003.

²¹ Segundo informações obtidas na SEHAB, em CASE e PARSOLO, em 2005.

Particulares” quanto em seu acervo cartográfico, ou em outras fontes como anúncios de vendas de lotes em impressos e jornais.

O AHMWL abriga um conjunto documental constituído de:

“(…) textos, fotografias, mapas e plantas produzidos pela administração pública municipal desde 1555 até a primeira metade do século XX, entre outros registros significativos para a história da cidade, como os fundos documentais particulares.”²²

Neste local foram pesquisados pedidos de obras entre os anos de 1909 (data-limite dos volumes de pedidos de obra não encadernados do acervo) e 1918 (data-limite da documentação do acervo ao término da pesquisa) de algumas ruas da área de estudo. As ruas selecionadas para a pesquisa foram as ruas da Mooca, Cameiro Leão, Wandenkolk, Piratininga, Xingu e Visconde de Parnaíba, por abrigarem conjuntos cuja existência já havia sido verificada em meu TGI.

O objetivo inicial desta pesquisa era levantar apenas os conjuntos de *casas em série* da área selecionada para a pesquisa. Porém, no decorrer do trabalho notou-se a importância de se registrar também os outros pedidos, pois desta forma poder-se-ia ter um panorama mais completo da dinâmica da

produção daquele espaço a partir dos responsáveis pelas obras, sejam proprietários sejam construtores, além de entender onde determinados agentes investiam e em qual tipo de empreendimento.²³

Os pedidos de aprovação de obras pesquisados encontram-se no fundo da “Prefeitura Municipal de São Paulo”, grupo “Diretoria de Obras e Viação”, série “Edificações Particulares”. Esta é uma série de documentação bastante interessante, pois possibilita uma série de leituras sobre a cidade: desde a própria produção dos espaços, até a forma como essas construções eram enfrentadas, através da apresentação dos pedidos, ou para quem eram destinadas. Lemos já havia apontado a importância desta documentação para o estudo da habitação em São Paulo em todo o período que ela abrange (c.1870 a c.1920):

²² DEPARTAMENTO do Patrimônio Histórico. Disponível em: <<http://www.prodiam.sp.gov.br/dph>>. Acesso em: 12.5.2005.

²³ Essas informações encontram-se sistematizadas em GENNARI, *Levantamento das casas construídas em série no Brás e na Mooca: a pesquisa em arquivo e seus limites*. Monografia (Trabalho programado em mestrado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2004. Este trabalho foi realizado em três etapas distintas: o levantamento da documentação nos arquivos, sua organização e uma reflexão sobre os caminhos da pesquisa. Seu objetivo foi criar um corpo documental para a realização da dissertação e organizá-lo a partir de uma leitura crítica.

"(...) onde vamos encontrar ótimos elementos para análise de certos agenciamentos, hoje praticamente desaparecidos em virtude do progresso e das reformas sucessivas."²⁴

Esta documentação encontra-se em caixas de arquivo, separadas por ano e em ordem alfabética dos logradouros. Dentro das caixas, os pedidos estão separados pelos endereços, com os quais é preciso ter atenção com relação a alguns aspectos. A numeração dos edifícios mudou com alguma frequência, especialmente a partir dos anos de 1910; para se conferir a mudança dessa numeração há no próprio Arquivo Municipal alguns volumes encadernados que contêm esses dados. É necessário também ter atenção especial à diferença que havia entre a numeração dos edifícios que, alguns dos quais possuía a notação "a tinta." Um exemplo é "Rua da Mooca, 258" e "Rua da Mooca, 258 (tinta)". Estes são dois edifícios distintos, com endereços diferentes, o que nem sempre consta ou fica claro na organização dentro das caixas. É necessário sempre checar os dados nos documentos.

Os pedidos vêm endereçados ao Prefeito de São Paulo e seu conteúdo são as intenções da obra: construção, reforma, alteração, substituição de partes, entre outros. *Nem sempre quem dá entrada ao pedido é o proprietário do imóvel. De*

²⁴ Lemos, C. A. C. *Cozinhas, etc... op. cit.* p. 128.

um modo geral, esses pedidos vêm acompanhados de plantas, que variam de verdadeiros projetos executivos a croquis, com escala de 1:100, no caso das plantas, e de 1:50, no caso dos cortes. A partir de 1915, pela Lei n. 1.874, de 12.5.1915, esses pedidos deveriam vir também acompanhados de um memorial executivo. Para a aprovação de todos estes pedidos seguem em anexo diversos pareceres, onde muitas vezes há valiosas informações sobre aspectos urbanos e arquitetônicos dos locais da construção.

Outro cuidado que se deve ter é com relação aos nomes constantes nestes documentos. Nota-se que não havia um rigor com sua grafia, especialmente quando se tratava de imigrantes, que por vezes "abrasileiravam" seus nomes, como é o caso de Rocco Valente, que também assinava Roque Valente, ou o de Giuseppe Giorgio Marrano, que também aparece como José Jorge Marrano, entre outros. Outras vezes a questão nem é essa e mesmo assim os nomes aparecem com algumas diferenças na grafia, como no caso de José ou Rugero Melita, José Polito e José Mellilo, que são a mesma pessoa.²⁵

Uma dificuldade desta pesquisa foi com relação aos projetos posteriores a 1918, que se encontram no Arquivo Geral

²⁵ Esses dados foram conferidos em pesquisa ao próprio corpo documental, ao se cruzar as informações coletadas.

da Prefeitura de São Paulo.²⁶ Para cada imóvel que se deseja pesquisar, deve-se preencher uma ficha-questionário de duas páginas, além de necessariamente se obter uma autorização do proprietário do imóvel para se pedir "vistas" de projeto.²⁷ Todos esses procedimentos dificultaram a pesquisa neste arquivo, pois o objetivo deste levantamento foi o de formar um quadro sobre a dinâmica de constituição desta área, o que se tornaria inviável havendo a necessidade de abordar todos os moradores e/ou proprietários. Mesmo assim, foram encaminhados alguns pedidos de "vistas" de projeto, baseados nos levantamentos realizados no CASE 5, que não obtiveram resposta.

Depois de selecionados alguns conjuntos de *casas em série* a pesquisa prosseguiu nos Cartórios de Registro de Imóveis de São Paulo (CRISP). Essa documentação foi sugerida no CASE 5, devido às lacunas de informações que havia naquele departamento, e pelo Departamento de Rendas Imobiliárias (DRI) da Secretaria de Finanças do Município de São Paulo.

Os imóveis da cidade de São Paulo são registrados, segundo sua localização, em um dos CRISP. Nestes cartórios é possível obter informações sobre o histórico dos imóveis, como

data e valor, tipo de transmissões feitas, atuais e antigos proprietários, se o imóvel é fruto de desmembramento de lote ou não e mesmo se o proprietário tinha outros imóveis registrados no cartório. Para se obter essas informações completas deve-se requerer uma "Certidão de Filiação Completa" no cartório correspondente à localização do imóvel. Basta fornecer o endereço, algum outro dado que facilite a busca nos arquivos do cartório e pagar uma taxa. Em alguns casos, o registro de filiação dos imóveis encontra-se dividido em mais de um cartório, pois a área de abrangência deles mudou ao longo do tempo.

No caso desta pesquisa, um dos aspectos que restringiram a quantidade de imóveis estudados, *num primeiro momento*, foi a necessidade do pagamento desta taxa para obtenção destas certidões. Portanto, foi necessário adotar alguns critérios para solicitação das primeiras certidões. Foram solicitadas as certidões dos conjuntos localizados no CASE 5 e conjuntos identificados no meu TGI que ainda existissem, no sentido de complementar as informações obtidas, para verificar até quando eles permaneceram de posse dos responsáveis por sua construção e para tentar identificar por esta documentação as razões pelas quais esses conjuntos ainda existem.

Ao lado das "Certidões de Filiação Completa", que permitem reconstruir a dinâmica de transmissão dos imóveis ao

²⁶ Hoje encontram-se no AHMWL projetos datados até o ano de 1920, mas até o presente momento ainda só estão ainda sistematizados para pesquisa do público os projetos até 1918. A tendência é que, com o tempo, mais projetos saiam do AGPSP para o AHMWL, a partir de 1920 em diante.

²⁷ Segundo informações obtidas no próprio local.

longo do tempo, há também a possibilidade de se obter informações verbais sobre esses imóveis. Essas informações também têm um custo, que é cerca de 10% do valor pago para obtenção das certidões de filiação. Pode-se dar entrada nos pedidos por nome de proprietários ou endereços. Conforme o pedido, virão os dados constantes nos livros de registro do cartório sobre todos os imóveis cujas transmissões envolvem o nome de determinada pessoa, ou todos os proprietários registrados sob um mesmo endereço naquele cartório.

Através destas certidões, pude checar alguns dos atuais donos de imóveis nessa área, ou melhor, de alguns conjuntos de *casas em série* que ainda existem ali. Surpreendentemente, não posso afirmar se por uma coincidência ocorrida a partir dos critérios adotados para pedido das certidões, uma parte desses proprietários, em especial os mais antigos (até 1930), é herdeira dos antigos construtores desses imóveis. Quatro dos atuais donos de conjuntos, cujos proprietários são herdeiros dos antigos construtores, foram localizados: são os herdeiros de Rocco Valente, de Maria Gertrudes de Faria, de Maurício Klabin e do comendador José Giorgi.

Neste momento da pesquisa, a *permanência* de algumas estruturas urbanas naquela área remanescentes do período de sua consolidação, sejam elas o traçado das ruas e

avenidas, sejam a existência de alguns conjuntos arquitetônicos ainda preservados, suscitou outro tipo de questionamento, que não mais apenas o ligado às questões de memória. Havia ali um *modo* de produção do espaço que se apresentava, o qual a literatura já havia abordado, mas era detalhado através desta documentação. Uma maneira de se constituir o espaço que pode ter ocorrido em outras partes da cidade, cuja implantação é um tanto quanto semelhante a esta.²⁸

Em São Paulo havia um único *Registro Geral e de Hipotecas*, atual Registro de Imóveis, criado pela Lei n. 1.237 de 24.9.1864 onde até 1912 todos os imóveis da cidade de São Paulo deveriam ser inscritos.²⁹ Hoje esses registros encontram-se sob os cuidados da 1ª Circunscrição, ou o 1º CRISP. Pesquisar esses registros significa entender a dinâmica de negociação imobiliária na cidade de São Paulo até o ano de 1912.

A Lei n. 1.325 de 31.12.1912 dividiu a Comarca da Capital em três circunscrições para os efeitos deste registro, através da qual Brás e Mooca saíram da competência da 1ª para fazer parte da 3ª Circunscrição. A Lei n. 2.065-A de 7.10.1925, criou a 4ª Circunscrição e por esta ocasião a Mooca voltou para a

²⁸ Indicativos desta implantação são, entre outros, a existência de ruas particulares ou passagens, de casas seriadas construídas no alinhamento e/ou sem recuos laterais e loteamentos frutos da retaliação de antigas chácaras, localizadas nas bordas do que era considerado o perímetro central da cidade nas primeiras décadas do século XX.

1ª. O Decreto n. 5.125 de 23.7.1931, criou as 6ª e 7ª Circunscrições, quando a Mooca deixou definitivamente de fazer parte da 1ª, sendo então competência da 7ª Circunscrição. Brás e Mooca ainda fizeram parte de outras circunscrições e hoje em dia estes bairros são compreendidos, respectivamente, pela 3ª e 7ª Circunscrições.³⁰

Devido a essas mudanças na legislação os livros do 1º CRISP estão divididos em três séries, cada uma compreendendo um período desses desmembramentos de circunscrições. Com base na permanência dos registros dos bairros do Brás e da Mooca nesta circunscrição, pude consultar nesta pesquisa as duas primeiras séries do Livro 3 do 1º CRISP.³¹ A primeira compreende os registros até 1912 e a segunda os registros de 1912 ao início da década de 1930.

²⁹ PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTROS DE IMÓVEIS. Histórico. Disponível em: <<http://www.primeirosp.com.br>>. Acesso em: 22.8.2005.

³⁰ DAMÁSIO, Adriano. *Atos normativos pertinentes à divisão da comarca da capital do Estado de São Paulo em circunscrições imobiliárias*. São Paulo, [200-]. (mimeo).

³¹ Segundo informações obtidas no 1º CRISP, os livros 2, referente a hipotecas, encontram-se no Arquivo do Estado de São Paulo (AESP). Esta é uma documentação complementar deste trabalho, através da qual se poderia identificar parte da origem dos recursos aplicados no mercado imobiliário por alguns proprietários que se lançavam neste tipo de investimento através da hipoteca de seus imóveis. Para este assunto cf. capítulo 2, p. 96.

Hoje o sistema adotado é o de matrículas,³² mas até 1976 os registros eram manuscritos em grandes livros e os imóveis transmitidos eram objetos de transcrições:

"(...) pode-se dizer que as transmissões (venda e compra, doação, partilha etc.) eram **transcritas** no antigo Livro 3; as hipotecas eram **Inscritas** no antigo Livro 2 e os demais ônus (compromissos, servidões, locações, penhoras etc.) eram **inscritos** no antigo Livro 4."³³

Os resultados obtidos da pesquisa em CASE 5, no AHMWL e dos primeiros pedidos de "Certidões de Filiação Completa" foram transpostos para um banco de dados, no formato *Microsoft Office Access*, montado especialmente para este trabalho. Os objetivos deste banco foram sistematizar a pesquisa e as informações obtidas nos diferentes arquivos até este ponto, através do preenchimento de campos comuns, possibilitar o cruzamento de dados e algumas informações sobre as edificações e facilitar a busca de informações complementares sobre os imóveis. Os dados obtidos na pesquisa nos Livros de Referência Pessoal do 1º CRISP foram transpostos para uma

³² "O sistema de matrículas, hoje em uso no registro imobiliário, foi instituído pela Lei 6.015, de 31.12.1973, que só veio a vigorar a partir de 1º de janeiro de 1976, com modificações introduzidas pelas Leis 6.140, de 28.11.1974, e 6.216, de 30.6.1975, sendo que esta última determinou a republicação da Lei de Registros Públicos, com todas as alterações incorporadas." In: 10º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO. Disponível em: <<http://www.declimoregistro.com.br>>. Acesso em: 12.5.2005.

³³ *idem*.

tabela e localizados numa planta executada em 1916,³⁴ para visualizar em quais outros pontos da cidade de São Paulo os agentes produtores dos espaços do Brás e da Mooca também aplicaram seus capitais.

Com as informações sistematizadas no banco de dados foram selecionados os imóveis que se encaixavam nas definições de *casas em série*. Foram localizados na planta cadastral de 1930³⁵ os imóveis que tinham informações suficientes para tal. O intuito deste processo foi permitir uma leitura gráfica das informações dos arquivos e procurar entender se um mesmo proprietário possuía alguns lotes espalhados pela área ou não, o que suas propriedades significavam quantitativamente e comparativamente com as de outros proprietários. Foram também cartografadas as áreas dos terrenos originais das *casas em série* selecionadas a partir dos dados obtidos nas transcrições dos imóveis no 1º CRISP.

Todas essas áreas que foram cartografadas nos mapas podem conter alguns erros, devido a alguns fatores. Em primeiro lugar, a localização dos imóveis na planta cadastral foi obtida pelo cruzamento de referências de diferentes documentos,

como plantas dos imóveis, implantações, plantas cadastrais, transcrições etc., o que pode ocasionar erros. Outro fator é que por lei os imóveis poderiam conter um erro no registro de suas dimensões de até 10% do seu total, o que por vezes prejudica a conferência em plantas cadastrais. Algumas chácaras foram localizadas segundo suas descrições, o que pode conter algum erro de cartografia. Porém, mesmo havendo erros, esse exercício cartográfico foi feito para que fosse possível ter a dimensão do que é estudado neste trabalho.

Outra importante fonte de pesquisa para a história da cidade de São Paulo neste período é o Fundo Aguirra, do Museu Paulista da Universidade de São Paulo.³⁶ Ele é composto de fichas manuscritas, contendo informações sobre a atividade imobiliária da cidade, e plantas da cidade de São Paulo, privilegiando seus aspectos de mudança fundiária. João Baptista Aguirra foi primeiro oficial de registro de imóveis da cidade de São Paulo e organizou em fichas manuscritas a dinâmica do mercado imobiliário com dados obtidos no 1º CRISP e em outras fontes impressas, como *Diário Oficial*, organizadas segundo a localização do imóvel.

³⁴ PLANTA DA CIDADE DE SÃO PAULO / Levantada pela / DIVISÃO CADASTRAL / edição provisória. 2ª Secção da Diretoria de Obras e Viação da Prefeitura Municipal, 1916, esc. 1:20000. Exemplar pertencente ao Instituto Geográfico e Cartográfico do Rio de Janeiro. Imagem pertencente ao acervo LAP/FAU.

³⁵ *Mappa Topographico...*, 1930.

³⁶ Walter Pires trabalhou com este arquivo em sua dissertação de mestrado sobre a colônia da Glória. Ele também escreveu um artigo para os *Anais do Museu Paulista*, onde detalha o conteúdo e a forma de organização deste arquivo, sendo uma importante ferramenta para quem deseja trabalhar com essa fonte. Cf. PIRES, Walter. Arquivo Aguirra. Fonte documental sobre a formação territorial de São Paulo. *Anais do Museu Paulista: história e cultura material*. São Paulo, v. 10/11, p. 61-78, 2002-3.

Para este trabalho, foram levantadas as fichas da rua Piratininga. Esse acervo possibilitou a reconstituição da dinâmica de compra e venda dos terrenos localizados nesta área recuperando parte da origem e do histórico desses terrenos, onde posteriormente foram construídos alguns conjuntos de *casas em série*. Para esta área, este acervo foi muito importante para esclarecer quem foram os primeiros proprietários de *terrenos* não edificadas e qual seu envolvimento no processo de loteamento e na implantação de infra-estrutura urbana.

Uma questão importante é a de que os terrenos não permaneceram sempre com os mesmos proprietários. Para esta abordagem foi privilegiado *o momento em que os mesmos foram edificadas com os conjuntos de casas em série*. E mesmo depois da seleção dos produtores e dos conjuntos que seriam contemplados, procurei ao longo do trabalho situar outros personagens no tempo e no espaço fornecendo dados sobre eles, dando, quando possível, nomes, datas, ocupações e endereços, para que, no futuro, outros estudos possam utilizar essas informações para ampliar a rede de conhecimentos sobre a história da cidade.

Outra fonte documental utilizada foi a dos inventários e testamentos localizados no Arquivo Geral do Tribunal de Justiça de São Paulo (AGTJSP). Maria Luiza Oliveira dedicou grande

parte da introdução de sua tese para especificar os usos possíveis dessa documentação, dando valiosas referências bibliográficas e esmiuçando os detalhes e as formas dos inventários por ela pesquisados. Ela utilizou essa como a principal fonte de pesquisa para seu trabalho, que, em linhas gerais, trata da caracterização e da inserção social do que ela classificou de "setores médios" nos diversos aspectos da cidade de São Paulo.³⁷

Essa documentação foi utilizada neste trabalho como forma de caracterizar com mais cuidado os produtores do Brás e da Mooca cujos inventários foram localizados. Alguns deles trazem valiosas informações sobre modos de vida, relações sociais, convivência familiar, valores materiais (por vezes afetivos), sobre os bens, sobre legislação. Eles por si só são um universo bastante rico de pesquisa. Não analisei tantos inventários quanto Maria Luiza Oliveira ou Paulo Garcez Marins,³⁸ mas posso afirmar que, neste caso, mais ricas são as informações dos inventários mais extensos, os que envolveram longas brigas judiciais.

³⁷ Ela pesquisou os inventários *post-mortem* deste arquivo em dois períodos: o primeiro entre 1874 e 1885 e o segundo entre 1894 e 1901, por se tratar do período "(...) entre a cidade colonial e a cidade republicana (...) com o intervalo médio de uma geração para outra." In: OLIVEIRA, Maria Luiza Ferreira de. *Relações sociais e experiência da urbanização São Paulo, 1870-1900*. Tese (Doutorado em História Social) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2003. 2 v. p. 6-18.

³⁸ Oliveira, M. L. F. *op. cit.* e MARINS, Paulo César Garcez. *Através da rótula: sociedade e arquitetura urbana no Brasil sécs. XVII-XX*. Tese (Doutorado em História Social) –

Paralelo a esse processo, procedeu-se pesquisa em periódicos do início do século XX. A intenção era a de coletar dados sobre os produtores do espaço, sobre as *casas em série* e outros assuntos correlatos, que pudessem auxiliar na construção das relações desses diferentes elementos com a cidade de São Paulo neste período. Foram escolhidos dois jornais e quatro momentos diferentes para esta pesquisa, no intervalo entre 1905 e 1920, posto que seria algo difícil olhar todos os jornais ao logo de todo o recorte temporal. No *Correio Paulistano* (CP) foram pesquisados os anos de 1905, 1910, 1911, 1912 e 1920. N'O *Estado de São Paulo* (OESP) foram pesquisados os anos de 1905, 1910, 1915, 1916 e 1920. Nessas datas, os conjuntos de *casas em série* já haviam sido ou estavam sendo construídos e haveria, portanto, a possibilidade de se encontrar algum tipo de negociação entre proprietários e interessados em meios de grande circulação. Estas datas também possibilitariam um cruzamento de informações entre os dados coletados nestes periódicos e no AHMWL. Os resultados estão transpostos ao longo desta dissertação.

Uma outra ferramenta que se mostrou bastante útil para a pesquisa foi a *internet*. Para este trabalho a utilizei, sobretudo, na consulta da *Genealogia Paulistana*, de Pedro

Taques. Um grupo de pesquisadores revisou e ampliou a edição impressa e a disponibilizou virtualmente, com suas respectivas páginas e seus volumes. Com as ferramentas de busca da informática, fica extremamente fácil saber a origem das famílias, se determinada pessoa foi contemplada por esses estudos e assim por diante.

A pesquisa em alguns acervos disponíveis virtualmente também é uma facilidade que a internet proporciona. É o caso de parte do acervo iconográfico da Biblioteca Municipal Mário de Andrade, cuja pesquisa pode toda ser feita pelo sítio da prefeitura de São Paulo. Também a consulta histórica de logradouros da cidade de São Paulo, acervo da seção "logradouros" do AHMWL que está disponível na rede.³⁹

³⁹ PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO. Secretaria Municipal da Cultura. Departamento do Patrimônio Histórico. *História das ruas de São Paulo*. Disponível em: <<http://www.dicionarioderuas.com.br>>. Acesso em: 25.8.2004. PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO. Biblioteca Mário de Andrade. Disponível em: <<http://www.prefeitura.sp.gov.br>>. Acesso em: 1.4.2004.

arranjo da dissertação

Este trabalho tem a intenção ser uma contribuição para os estudos sobre a cidade de São Paulo, a partir da produção territorial e consolidação urbana e arquitetônica de um recorte bastante específico desta cidade. Todos os nomes, datas e citações referentes ao processo de transformação da área escolhida foram, na medida do possível, mantidos ao longo do texto. Isto porque algumas práticas e alguns personagens são uma constante em diferentes pontos da cidade, portanto a intenção é que estes dados colhidos possam ser cruzados e complementados por outros pesquisadores com estudos de mesma natureza.

Vizinho à fábrica da *Ernesto de Castro & C^o.*, Vitor Antonio Passarella e Joaquim Ferreira⁴⁰ compraram de Alfredo Alves da Graça, fruto da retalhação de uma chácara, um terreno na recém aberta travessa da rua Piratininga, onde foram construídas duas casas para alugar. Quem foi Alfredo Alves da Graça e qual a razão de ele possuir um terreno ali? Porque o sr. Joaquim e o sr. Vitor construíram casas para alugar e com que recursos? Quem construiu essas casas?

O trabalho trata de questões suscitadas pela construção de *casas em série* no Brás e na Mooca, na área delimitada. Os capítulos se estruturam a partir das perguntas já anunciadas nesta introdução: *onde, por quem e como* essas casas foram construídas.

O primeiro capítulo trata do processo de evolução urbana da área de estudo, a partir da retalhação das antigas chácaras existentes naquele local. Este processo termina onde começam as construções de *casas em série*, que significa a consolidação de sua "morfologia" urbana no que diz respeito ao arruamento, infra-estrutura, dimensão dos lotes, tipo de uso e ocupação. Essa mudança foi vista principalmente do ponto de vista de seus personagens, dos sujeitos que de alguma forma participaram deste processo como donos de chácara ou de terreno, que foram homenageados no nome de alguma rua, que participaram do arruamento, entre outros.

Onde. Qual o interesse em se investir no mercado imobiliário naquele local e como a área se transformou, sob o ponto de vista da origem dos terrenos, infra-estrutura e de seu arruamento, até que as *casas em série* fossem construídas?

No segundo capítulo são mapeados os diferentes perfis dos chamados produtores do espaço, representados pelos investidores nas *casas em série* e por seus construtores. Os

⁴⁰ AHMWL, Fundo P.M.S.P., Grupo D.O.V., Série E.P., 1912, Cx. P3, doc. 52 nº 51.785.

primeiros são aqueles em cujas mãos a negociação de terras não construídas de alguma forma parou para as casas para venda ou aluguel começarem a ser edificadas. Foram selecionados alguns perfis representativos dos muitos que atuaram naquela área para se mapear o tipo de investimento e de investidor que havia no Brás e na Mooca. Os construtores são aqueles que projetavam e assumiam a construção das casas. Foram selecionados alguns construtores de acordo com sua inserção em seu meio profissional, ou seja, engenheiros, arquitetos ou práticos licenciados. Este capítulo também trata do agenciamento dessas casas, ou seja, dos responsáveis por sua negociação ou pela intermediação dos negócios imobiliários, quais suas possibilidades e de que forma esses agenciadores atuavam ou se relacionavam com a área de estudo.

Por quem. Quem foram os responsáveis pela produção daquele espaço, seu financiamento, sua construção e pela negociação daquelas casas?

No último capítulo é apresentada uma seleção de alguns projetos de *casas em série* levantados dentro da área de estudo. Essa seleção procurou contemplar tanto a origem dos terrenos do primeiro capítulo e a escolha dos produtores do capítulo anterior, quanto as diferentes tipologias, programas e implantações encontrados durante a pesquisa. Essas casas são

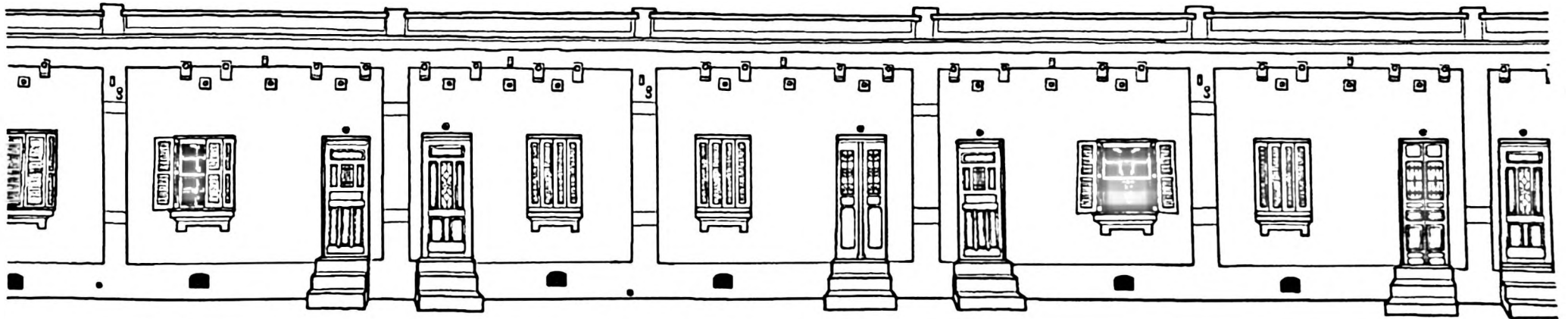
apresentadas dentro de um breve histórico da habitação em São Paulo, com ênfase nos aspectos materiais e legais de sua construção. Estas fichas contêm dados tanto sobre os documentos pesquisados quanto sobre os projetos. Este capítulo procura inserir essas casas num processo maior que envolveu sua construção, identificando aspectos comuns ou diferenças entre elas, assim como seu papel na constituição deste trecho da cidade de São Paulo.

Como. Quais os aspectos de projeto dessas casas, os programas, a legislação vigente, os materiais utilizados?



Localização das ruas da área de estudo.
Mapa executado com base em *Mapa Topographico...*, 1930.

CAPÍTULO 1



CAPÍTULO 1

DAS CHÁCARAS AOS LOTES EDIFICADOS

Para Leste a cidade insignificante era. (...) Com a inauguração da Estrada de Ferro do Norte de São Paulo em 1877 mais ainda se intensificou o povoamento do bairro já então denominado do Brás, que não ultrapassava o largo da Concórdia. As incipientes ruas transversais à ex-estrada para a corte começaram a tomar incremento: Piratininga, travessa do Brás, Carneiro Leão e outras, onde chácaras foram formadas, sendo após retalhadas. Em 1886 a chamada rua da Mooca pouco mais era que a antiga estrada para os sítios da Água Rasa e Sapopemba

SOUZA, Everardo Valim Pereira de. Triste e Monótona a Vida Social da Cidade (1886-1891). In: BRUNO, Ernani Silva. *Memória da cidade de São Paulo: depoimentos de moradores e visitantes / 1553-1958*. São Paulo: Prefeitura do Município de São Paulo, Secretaria Municipal da Cultura, Departamento do Patrimônio Histórico, 1981. p. 100.

A cidade de São Paulo foi construída pelas mãos de diferentes grupos de empreendedores regidos pelos mais diversos interesses. Sua constituição, consolidação e transformação ocorreram tanto por intermédio de grandes capitais, que de uma vez formaram áreas inteiras, como também por investimentos de menor vulto, que inúmeras vezes

significavam a negociação de pequenas áreas como lotes de diferentes dimensões. Na maioria das vezes esse processo de composição da micro-escala urbana é absorvido pelos estudos de ordem mais abrangente sobre urbanização e aparece pouco ou genericamente nas bibliografias.

Mônica Brito, em sua dissertação, demonstra como a atuação de empresas privadas voltadas a "atividades urbanizadoras"¹ define, a partir da contemplação dos interesses de um grupo restrito ligado a esse tipo de atividade, uma configuração urbana que, entre outras coisas, evidencia no espaço essas estratégias empresariais. Seu trabalho apresenta essencialmente a produção urbana articulada pelo capital *privado* e *empresarial*, em oposição à idéia da:

"(...) ausência de uma lógica articuladora dos interesses de proprietários imobiliários, empresas implementadoras de infra-estrutura urbana e administração pública, considerando que a abertura de arruamentos em São Paulo, na maior parte dos casos, foi fruto de iniciativas casuais, isoladas e desarticuladas entre si, muitas vezes encetadas por

¹ Na introdução de sua dissertação, logo no primeiro parágrafo, Brito define genericamente o que considera ser "atividades urbanizadoras": "(...) atividade empresarial privada voltada ao mercado imobiliário e à dotação material da cidade, incluindo aí a realização de loteamentos, as edificações, a produção de materiais para a construção, a implementação de equipamentos e serviços públicos urbanos, como transporte coletivo, abastecimento de água e iluminação, obras de saneamento e drenagem de várzeas, circulação viária." In: BRITO, M. S. *op. cit.* p. 1. Quando usar esse termo entre aspas estarei me referindo a esta definição.

chacareiros, que se aproveitavam da valorização que beneficiou suas propriedades em virtude do crescimento da cidade, para retalhá-las.²

Ela descarta a idéia do *acaso* que permeia os argumentos de alguns autores³ sobre a formação territorial da cidade de São Paulo e demonstra que houve uma lógica organizadora neste processo, regida pelos interesses do capital privado articulado em torno da atividade empresarial. Essa *lógica articuladora dos interesses de proprietários imobiliários* era uma confluência dos interesses ligados à abertura de novas áreas para negócios imobiliários e à “dotação” da cidade de uma infra-estrutura urbana para sua valorização.

Porém essas grandes investidas da atividade empresarial privada não contemplaram a totalidade da constituição territorial da cidade. Há também os investimentos privados de menor vulto, pouco ou não articulados e não necessariamente organizados no sentido corporativista. Essas pequenas ações tinham participação nos meandros das grandes transformações, posto que as ações locais particulares

compreendiam uma grande diversidade de investidores por não exigirem necessariamente grandes capitais iniciais nem outros envoltimentos organizados de qualquer ordem.

Essas chamadas *pequenas ações* não significavam necessariamente pequenos investimentos, mas sim investimentos pontuais e são elas que estruturam boa parte da cidade que não estava compreendida nos loteamentos ou urbanização em grandes lavas por investimentos em grandes áreas de uma só vez. E ambas as ações não aconteciam necessariamente isoladas uma da outra, pois se elas se interpolavam, ambas também procuravam tirar algum proveito do que a outra oferecia em suas áreas de influência, como a infra-estrutura implantada.⁴

Alguns estudos apontam *modos de produção* do espaço que, como este próprio, indicam esses processos parciais de transformação do tecido urbano e da construção na cidade. Essas formas de produção espacial se traduziam em grandes ou pequenos loteamentos produzidos para *todas* as camadas da população. Entre o final do século XIX e as primeiras décadas do XX, algumas dessas atividades empreendedoras do capital privado, cuja ação se dava através dessas empresas loteadoras,

² BRITO, M. S. *op. cit.* p. 2.

³ É o caso de trechos citados dos trabalhos de: HOMEM, Maria Cecília Naclério. *O palacete paulistano e outras formas de morar da elite cafeeira: 1867-1918*. São Paulo: Martins Fontes, 1996. p. 25; MONBEIG, Pierre. Aspectos geográficos do crescimento da cidade de São Paulo. In: *Ensaio Paulistas: contribuição de O Estado de São Paulo às comemorações do IV centenário da cidade*. São Paulo: Anhambl, 1958. p.190; PRADO JUNIOR, Caio. A cidade de São Paulo. In: *Evolução Política do Brasil e outros estudos*. São Paulo, 1957. p. 137. *apud* BRITO, M. S. *op. cit.* p. 2-3.

⁴ Refiro-me às áreas próximas ou intermediárias às que obtiveram investimentos urbanos de porte significativo para a cidade de São Paulo, como abertura de grandes loteamentos ou “dotação de infra-estrutura urbana,” seja qual tenha sido a razão para que esses investimentos acontecessem em determinado local da cidade. Para este assunto cf. entre outros autores BRITO, M. S. *op. cit.*

foram responsáveis pela construção de diferentes padrões de áreas residenciais para atender às diferentes necessidades de uma população urbana crescente.

Algumas dessas ações foram a abertura dos loteamentos dos Campos Elíseos em 1880/90 por Glette e Nothmann, de Higienópolis em 1890 por Buchard e Nothmann, da av. Paulista em 1890 por Joaquim Eugênio de Lima e a ação da Cia. City, com a implantação a partir de 1914 dos bairros-jardins. O primeiro, e depois os outros sucessivamente, inaugurou o modelo de bairro aristocrático exclusivamente residencial, uma maneira de se ocupar e de se habitar a cidade que com respaldo legal passou a definir uma "geografia social da cidade," cujas marcas permaneceram no desenvolvimento urbano ao longo do século XX.⁵ Da mesma forma o crescimento da cidade de São Paulo, para além dos limites de seu centro histórico, foi influenciado por esse movimento legal que já esboçava um zoneamento desses espaços, ou pelo menos seu desejo.⁶ Uma sucessão de leis a partir do Código de Posturas Municipal de 1886 *indicava* os limites da cidade onde seus edifícios, segundo seus padrões e seus equipamentos, deveriam estar.

⁵ Para além da questão da exclusividade, alguns trabalhos fazem referência a esses loteamentos como marcos de uma importante mudança no urbanismo paulistano em relação ao zoneamento ou, mais especificamente, ao uso do solo urbano. Entre outros cf. BRITO, M. S. *op. cit.* p. 121 ss. GROSTEIN, Marta Dora. *Expansão urbana e habitação da*

Já este código previa no capítulo VI, que tratava especificamente de "cortiços, casas de operários e cubículos," que estes deveriam estar fora do "perímetro do comércio." Da mesma forma, as leis subseqüentes sempre determinaram que as habitações de tipo operário fossem edificadas fora do perímetro urbano da cidade, pretendendo com esta disposição cumprir dois objetivos principais. O primeiro era controlar a salubridade das novas habitações a partir do estabelecimento de padrões mínimos de construção, tendo como incentivo para quem os cumprisse alguns benefícios fiscais. O outro, mais subjetivo, era o apartamento para as bordas da cidade de moradias destinadas aos trabalhadores.⁷

Como aqueles bairros aristocráticos, outros também foram originados a partir do retalhamento de propriedades ou chácaras, mas sem esse caráter exclusivista. O bairro do Bom Retiro foi fruto do arruamento promovido por Manfredo Meyer em terras de sua propriedade.⁸ Segundo Raquel Rolnik, o Bom Retiro

classe trabalhadora: da vila operária ao lote popular. In: SAMPAIO, M. R. A. (coord.). *op. cit.* p. 102-3. O papel da iniciativa privada... *op. cit.* ROLNIK, R. *op. cit.*

⁶ ROLNIK, R. *op. cit.* p. 46-8.

⁷ O tema higiene permeou grande parte das discussões acerca do urbanismo no final do século XIX. E especificamente com relação a sua aplicação, ou seu controle, nas habitações tomou corpo a partir da divulgação do Relatório da Comissão de Exame e Inspeção de Santa Ephigênia em 1893 onde a situação dos cortiços deste distrito foi levantada e estabeleceu-se formalmente a correlação entre as condições sanitárias das habitações com o alastramento das epidemias na cidade naquela época. Cf. entre outros autores BLAY, Eva Alterman. *Eu não tenho onde morar: vilas operárias na cidade de São Paulo*. São Paulo: Nobel, 1985. p. 86-87. ROLNIK, R. *op. cit.* p. 32-7.

⁸ BRITO, M. S. *op. cit.* p. 42.

foi, ao lado do Brás e da Lapa, um dos primeiros subúrbios populares da cidade de São Paulo, antes constituídos por chácaras e que, a partir de seus loteamentos, constituíram “pequenos núcleos urbanos ligados à cidade propriamente dita atravessando grandes vazios.” No caso do Brás, o grande vazio era constituído pela presença da várzea do Carmo.⁹

Também algumas fábricas construíram vilas operárias para seus funcionários em suas imediações,¹⁰ seguindo o modelo da habitação unifamiliar e, de maneira geral, dentro dos padrões previstos pela legislação. Algumas dessas vilas limitavam-se a algumas casas, enquanto outras funcionavam como verdadeiras cidadelas, contendo para uso coletivo de seus moradores equipamentos urbanos, como escola, igreja, creche, enfermaria. Este foi o caso da vila construída na Mooca para os funcionários da fábrica de calçados Clark em 1904 ou a vila Maria Zélia, famosa da literatura sobre habitação operária, construída no Belenzinho por Jorge Street, inaugurada em 1916.

⁹ ROLNIK, R. A cidade e a lei... *op. cit.* p. 114-5.

¹⁰ Alguns trabalhos estudaram mais a fundo o tema da vila operária construída pelos industriais para seus funcionários, estabelecendo, entre outras coisas, as implicações nas relações trabalhistas, sociais e do homem com sua habitação. Entre outros trabalhos cf. BLAY, E. A. *op. cit.* Correia, Telma de Barros. *Pedra: plano e cotidiano operário no sertão. O projeto urbano de Delmiro Gouveia. Tese (Doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo, 1995.* ROLNIK, R. *Cada um no seu lugar: São Paulo, início da industrialização, geografia do poder. Dissertação (Mestrado em Estrutura Ambientais Urbanas) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo, 1981. p. 65-80.*

Nabil Bonduki chama a atenção para duas modalidades de construção de vilas operárias: as promovidas pelas fábricas para seus operários e as promovidas por investidores privados destinadas ao mercado de locação.¹¹ Estes últimos eram representados por iniciativas de particulares ou de empresas, em cujo estatuto era prevista, entre seus objetivos, a abertura de loteamentos e a construção de casas para aluguel. As “mútuas eram companhias de capital aberto que reuniam acionistas com a finalidade de investir na construção de casas para aluguel.”¹² Um empreendimento bastante conhecido na literatura sobre habitação dessa natureza é a Vila Economizadora, construída no bairro da Luz pela *Companhia Economizadora Paulista*.

Esses são alguns dos vários modos de conformação do tecido urbano a partir de iniciativas que, de uma só vez, constituem significativas áreas contíguas dentro da cidade. Evidentemente não estão aqui citadas todas as formas de loteamento, arruamento e constituição urbana, sendo este apenas um panorama desses modos de produção em grandes levas territoriais, ou pelo menos de suas iniciativas, que se repetem ao longo do território.

¹¹ BONDUKI, N. G. *op. cit.* p. 47.

¹² SAMPAIO, M. R. A. O papel da iniciativa privada... *op. cit.* p. 21.

Nestor Goulart Reis chama a atenção para o fato de que apesar da discrepância de informações entre os loteamentos destinados às camadas de renda alta, os quais possuem informações abundantes e sistematizadas, e os destinados às camadas de renda mais baixa, são os mesmos loteadores que estão envolvidos em ambos os processos de implantação dessas áreas.¹³ No caso do Brás e da Mooca o grande investidor atua ao lado dos investidores "anônimos", aqueles que aplicam um montante menor que o do grande capital no mercado imobiliário, mas contribui de forma significativa para a formação e consolidação da área.

Walter Pires, em seu estudo e análise sobre a organização e o parcelamento territorial da antiga Colônia da Glória, demonstra que a transformação territorial desta gleba deveu-se tanto a investidores e empresas já conhecidos dos estudos de urbanização da cidade de São Paulo na última década do século XIX quanto a investidores menos estudados, mas que tiveram influência cabal na transformação e consolidação daquela área.¹⁴

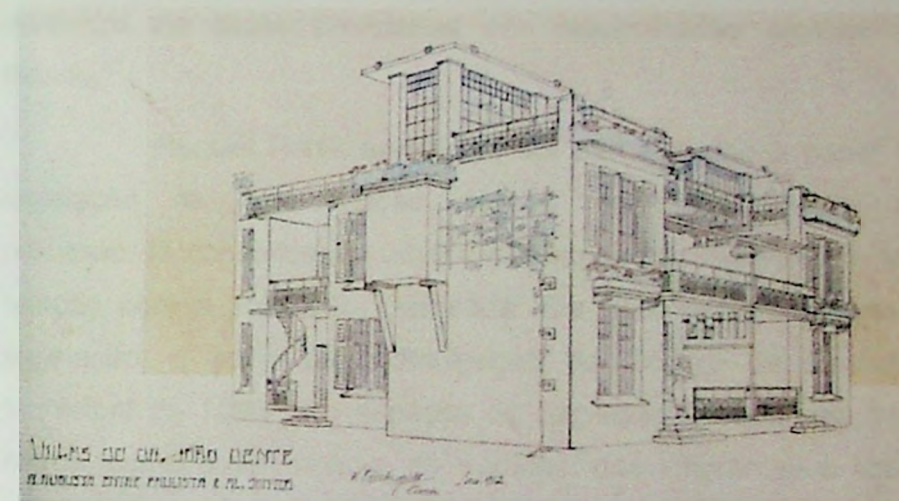
Ao demonstrar alguns desses processos ocorridos em partes da cidade de São Paulo é possível se deparar com diferentes modos de produção da cidade, cada qual com suas

particularidades, mas que não raro acabam se repetindo em outras localidades. A construção de *casas em série* é um desses processos, cujos remanescentes ainda hoje podem ser observados em bairros como Brás, Bela Vista, Ipiranga, Vila Mariana, Pinheiros, Água Branca, Santa Ifigênia, Santana, entre outros.¹⁵

¹⁴ PIRES, W. *op. cit.*

¹⁵ Nos primeiros levantamentos realizados no AHMWL, apareceram plantas dessas casas em série no largo Conde de Sarzedas e na Vila Cerqueira César, assim como há também a mencionada por Nabil Bonduki na rua São João. In: BONDUKI, N. G. *op. cit.* p. 51.

¹³ REIS FILHO, N. G. R. *São Paulo e outras cidades*. São Paulo: Hucitec, 1994. p. 89.



Ao lado, em cima e em baixo, as três casas para João Dente projetadas e construídas por Victor Dubugras em 1912, localizadas na avenida Paulista nº 44A, 44B e 44C. Elas foram construídas afastadas dos limites de seus lotes, com programas mais complexos que os das casas da Mooca e se valeram, segundo Nestor Goulart Reis, de algumas mudanças arquitetônicas introduzidas com o uso do concreto armado, como a execução de terraços na altura da caixa d'água. Acima, projeto de Dubugras para duas casas geminadas na rua Augusta, também de 1912., com características arquitetônicas semelhantes às das outras. Fonte: REIS FILHO, N. G. *Racionalismo e proto-modernismo na obra de Victor Dubugras*. São Paulo: Fundação Bienal de São Paulo, 1997. p. 67-8, 107, 174-5.



Investir nessas *casas em série* significava aplicar o capital num segmento específico do mercado imobiliário: a venda ou o aluguel de prédios. E isso também não dizia respeito necessariamente ao investimento em habitação para a população de baixa renda. Em bairros como a antiga Villa America (o loteamento de Joaquim Eugênio de Lima na região da avenida

Paulista), os abertos pela Cia. City e mesmo algumas áreas mais valorizadas em bairros como o do Ipiranga, são encontrados investimentos com as características de *casas em série*.

O advogado João Gonçalves Dente, um dos proprietários de imóveis estudados neste trabalho, investiu em *casas em série* tanto na Mooca quanto na Villa América. Ambas as construções entravam na categoria de *casas em série*, o que não significava que elas eram fisicamente semelhantes ou se destinavam a públicos parecidos. Essas últimas, evidentemente, não eram construções de padrão operário e nem tinham semelhança no tipo de programa e de implantação com as construídas na Mooca. Seus lotes possuíam dimensões que permitiam o afastamento ou recuo das residências de seus limites, previsto inclusive por legislação específica,¹⁶ e seus programas eram mais complexos do que os três cômodos mínimos exigidos para uma habitação de padrão operário.

Este fato sinaliza, entre outras coisas, a diferente demanda do mercado imobiliário dentro da cidade de São Paulo conforme a localização de seus imóveis. Um palacete na rua Cel. João Dente seria tão difícil de alugar quanto era indesejável a

presença de casas proletárias em determinadas regiões da cidade.¹⁷

Raquel Ronik apresenta em seu trabalho o papel da legislação na determinação dessas "fronteiras" dentro do processo de consolidação urbana da cidade de São Paulo e sua relação com a produção imobiliária. Ela demonstra como essa legislação, a partir da promulgação do Código de Posturas Municipal de 1886, cria espaços de segregação cada vez mais claros, como o de moradia, de trabalho, dos imigrantes e assim por diante, da mesma forma que essa legislação cria espaços de controle.¹⁸

Segundo a autora, o controle de partes da cidade significava o controle do que haveria nelas ou do que poderia coexistir nesses espaços. E, segundo o levantamento de Mônica Brito, os sujeitos que dispunham de meios para influenciar nesse tipo de controle ou sobre as decisões a esse respeito, seja pela participação política, financeira ou através de relações pessoais, em muitos casos, eram aqueles que estavam também de alguma forma envolvidos nas organizações privadas voltadas às atividades urbanizadoras da cidade de São Paulo.

¹⁶ Joaquim Eugênio de Lima aprovou em 1894 uma "lei exclusiva para a avenida Paulista" que determinava como recuos para as novas construções dez metros em relação ao alinhamento e dois metros nas laterais In: ROLNIK, R. *A cidade e a lei... op. cit.* p. 46.

¹⁷ Para a questão da segregação urbana cf. entre outros os trabalhos de ROLNIK, R. Cada um no seu lugar... *op. cit.* A cidade e a lei... *op. cit.*, em especial o primeiro capítulo deste último.

¹⁸ ROLNIK, R. *A cidade e a lei... op. cit.*



Acima: [Panorama de São Paulo (Brás)]. Foto Benedito J. Duarte, 13.4.1938. Acervo BMMA.

Ao lado: Aspecto da área de estudo. Foto 6.7.2004.

Nas duas imagens, uma de 1938 e outra de 2004, aparecem partes do Brás e da Mooca. Por volta da década de 1930 pode-se dizer que esta área se consolidou arquitetônica e urbanisticamente. Ela foi densamente ocupada tanto por edificações de gabarito baixo quanto por edifícios industriais e, de certa forma, especialmente a área de estudo, manteve essas características ao longo do século XX. A partir de fragmentos urbanos e arquitetônicos, como este próprio, também é possível recuperar *modos* de produção da cidade.

Sob esse ponto de vista, especificamente com relação à área de estudo, não houve nenhum tipo de interesse explicitado em legislação para que essa área servisse a algum uso exclusivo ou a qualquer fim. Ao contrário, a partir da retalhação das chácaras existentes nesses lados da cidade e durante toda a primeira metade do século XX, período estudado, houve apenas uma legislação genérica que regia as questões construtivas, o que deu bastante mobilidade para as decisões de uso e ocupação do solo, frisando que essa mesma legislação regeu grande parte da construção dessa cidade em expansão. Portanto, a legislação era mais um instrumento de legitimação para a implantação nessa área de uma arquitetura e um urbanismo que servissem a diferentes fins, determinados por diversos fatores que não exclusivamente os legais.



cartografia e toponímia¹⁹

Antes da chegada da ferrovia, os arrabaldes da cidade de São Paulo não se diferenciavam muito entre si: eram praticamente rodeados por chácaras e cortados pelos caminhos de saída da cidade.

"A abertura de ruas, avenidas, alamedas e largos nas áreas das antigas chácaras e, conseqüente loteamento das mesmas, intensificou-se a partir da época da Proclamação da República."²⁰

"Com o advento da República, a Capital de São Paulo cresceu, pois quase todos os proprietários das antigas chácaras, que então existiam nos bairros de Santa Ifigênia, Bom Retiro, Brás, Consolação, Liberdade e Cambuci, mandaram abrir diversas ruas, avenidas, alamedas e largos, fazendo-se neles suntuosos palacetes e bonitos prédios."²¹

¹⁹ O intuito nesta parte do trabalho é recuperar a história da constituição urbana a partir dos personagens do bairro. Muitos dos nomes que são aqui citados viraram posteriormente nomes de ruas e é a partir deles que esta história é contada. Por outro lado, Maria Celestina Torres dedica uma parte de seu livro sobre a história do bairro do Brás ao urbanismo do bairro, com algumas transcrições interessantes de partes de documentos oficiais, à qual ela chamou de "A expansão urbana através dos mapas da cidade de São Paulo". In: TORRES, Maria Celestina T. M. *O bairro do Brás*. 2. ed. São Paulo: Prefeitura Municipal de São Paulo, Secretaria de Educação e Cultura, Departamento de Cultura, 1985. (série História dos Bairros de São Paulo, n. 1). p. 120 ss. Conferir também os mapas apresentados ao longo do capítulo.

²⁰ SÃO PAULO (Cidade). *Patrimônio ambiental urbano... op. cit.* p. 339.

²¹ MARTINS, Antonio Egydio. *São Paulo antigo: 1554-1910*. São Paulo: Paz e Terra, 2003. (coleção São Paulo). p. 229.

A documentação apresenta a origem da consolidação urbana dos bairros do Brás e da Mooca a partir da retalhação de antigas chácaras. Essas foram sendo divididas de áreas maiores em lotes menores, muitas vezes subdivididos em novas transações imobiliárias, comercializados, sobretudo, no último quartel do século XIX. No geral, a partir da última década deste século, esses lotes pararam nas mãos daqueles que foram os responsáveis por sua edificação, consolidando dessa forma os bairros do Brás e da Mooca com as características com as quais eles praticamente atravessaram todo o século XX.

Uma parte considerável do histórico de constituição destes bairros está registrada em suas ruas, tanto em suas aberturas quanto em seus nomes. O urbanismo dos bairros do Brás e da Mooca, antes da linha do trem, se estruturou a partir de três vias históricas naqueles lados: a avenida Rangel Pestana, a rua da Mooca e a rua Piratininga. Observando os mapas, nota-se que essas três vias foram um fator de permanência histórica nesses bairros e as demais ruas que foram sendo abertas nas chácaras desde fins do século XIX de alguma forma se articulavam a esse sistema original.

A av. Rangel Pestana é um dos históricos caminhos de saída da cidade de São Paulo em direção ao Rio de Janeiro. Era o Caminho da Corte, posteriormente a rua do Brás, que na continuação da ponte do Carmo saía da área urbanizada da cidade de São Paulo, ainda na primeira metade do século XIX, em direção à igreja do Bom Jesus de Matosinhos e às chácaras lindeiras. A rua da Mooca, antiga estrada da Mooca, era a saída da ponte da Tabatingüera em direção aos terrenos de várzea. A rua Piratininga era o caminho que levava do Brás à Mooca, portanto conhecida como o caminho *da Mooca* ou *para a Mooca*.

A planta de 1844-1847, executada pelo engenheiro Carlos A. Bresser é, segundo Nestor Goulart Reis,²² a primeira cadastral completa da cidade de São Paulo. Ela mostra os terrenos a leste do rio Tamanduateí divididos em grandes lotes, que correspondiam às chácaras dos arrabaldes da cidade de São Paulo, estruturados em torno dessas três ruas. Dentro da área de estudo, essas foram as três únicas ruas que existiram naquele local até quase o último quartel do século XIX.



[Várzea do Carmo]. Foto ?, 1860. Acervo ANSP/DIM.
Segundo análise da fotografia feita por Benedito J. Duarte em 1943, esta imagem foi tirada próximo do antigo Hospício dos Alienados em direção à Chácara do Ferrão. Esta chácara, também conhecida como Chácara da Figueira, pertencia em meados do século XVIII à viúva Ferrão, d. Maria Leite da Silva. Posteriormente, na segunda metade do XIX, passou à posse da Marquesa de Santos. Esta chácara abrangia uma extensa área localizada na entrada do bairro do Brás e nestes terrenos foram abertas algumas ruas, entre elas as ruas Carneiro Leão e Maria Domitila. Percebe-se também nesta imagem a presença marcante da várzea do Carmo e seu extenso vazio já desde esta época.

²² REIS FILHO, N. G. *São Paulo: vila cidade metrópole*. São Paulo: Prefeitura de São Paulo, Bank Boston, 2004. p. 240.



Acima: *[Avenida Rangel Pestana]*. Foto Militão Augusto Azevedo, 1860c. Acervo ANSP/DIM.

Ao lado: *[Várzea do Carmo]*. Foto Militão Augusto Azevedo, 1887. Acervo ANSP/DIM.

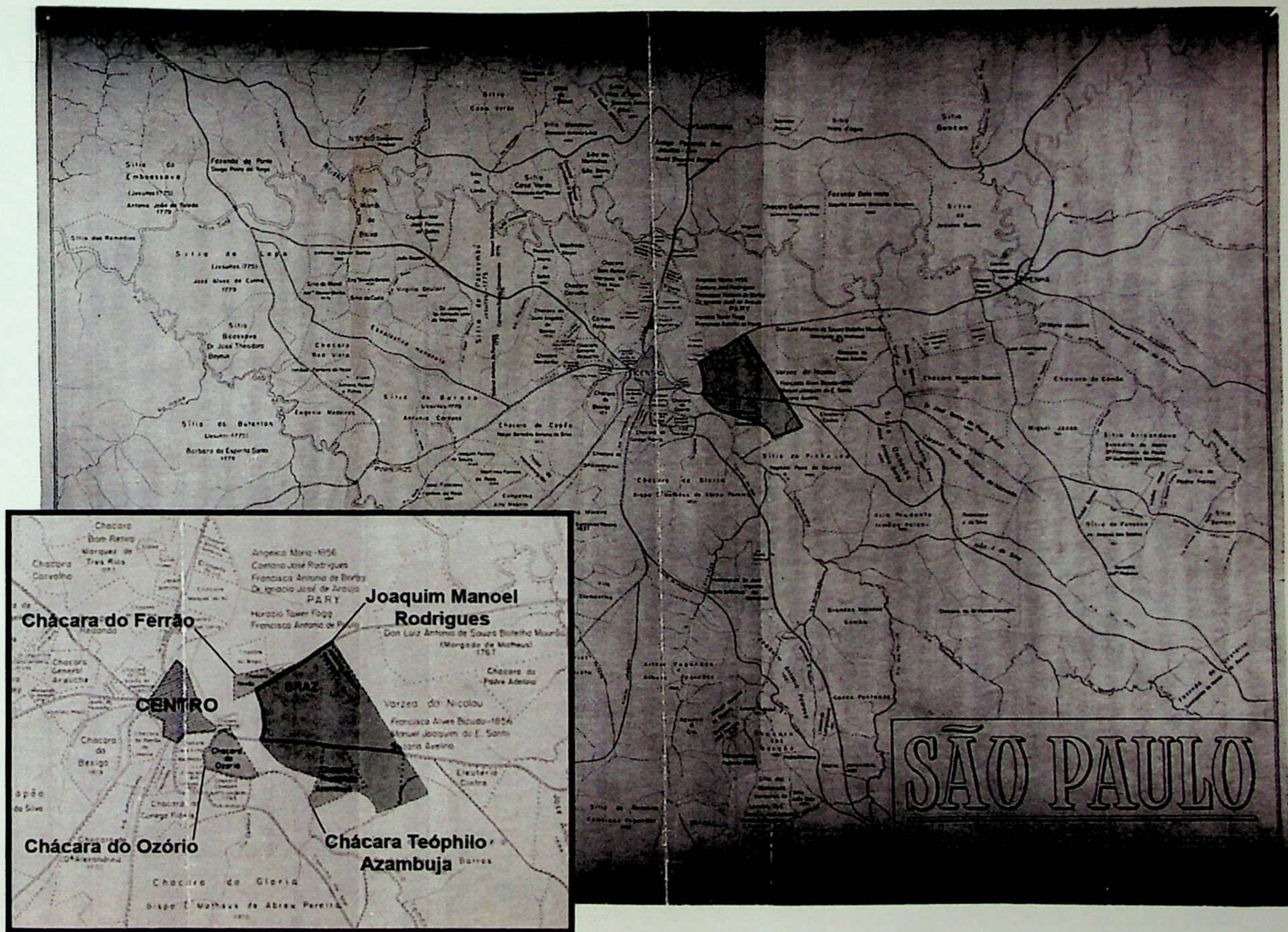
Abaixo: *[Várzea do Carmo – Morro da Tabatinguera]*. Foto ?, 1860c. Acervo ANSP/DIM.

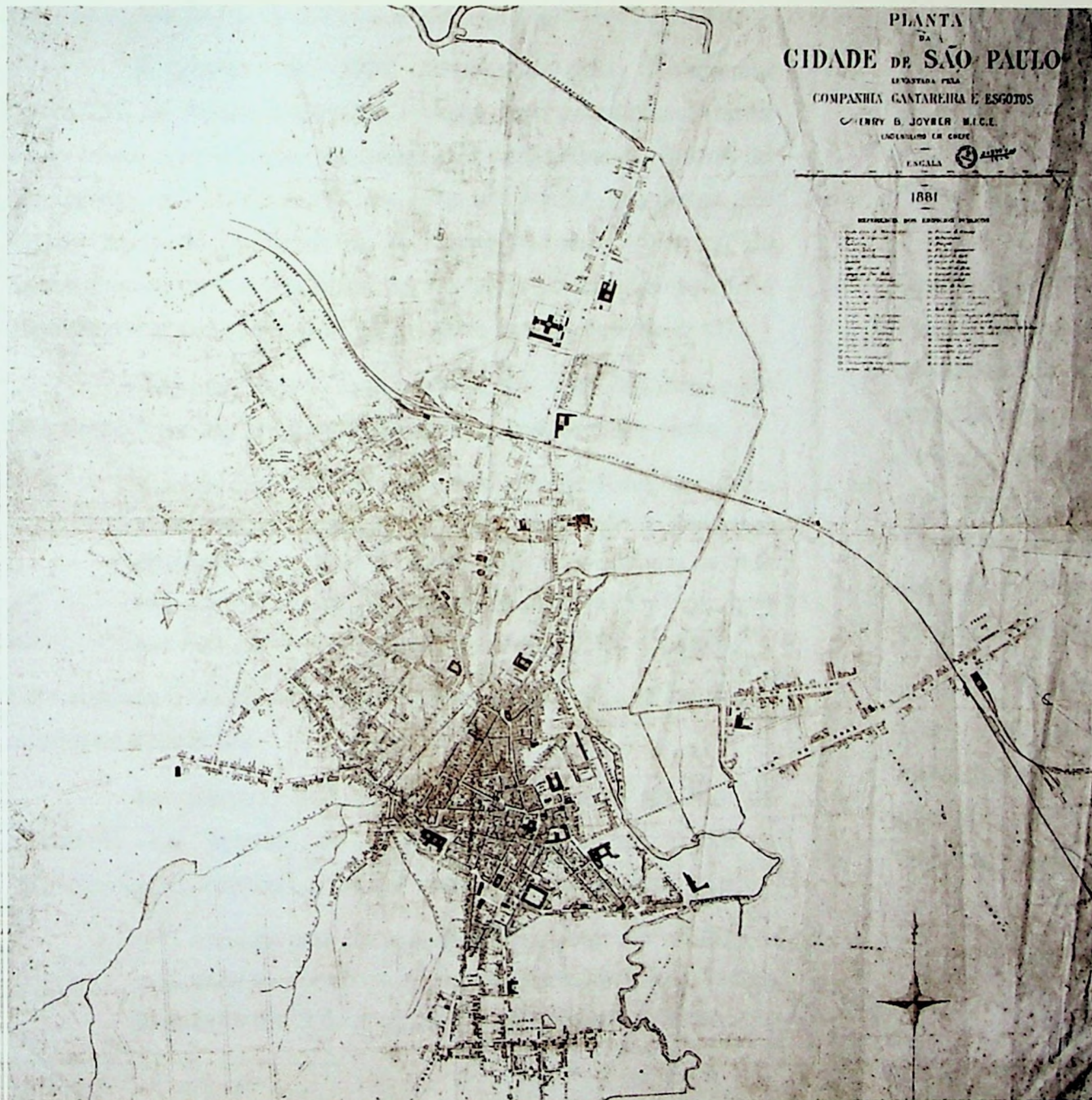


Segundo análise da fotografia constante do ANSP, na foto ao lado vê-se a avenida Rangel Pestana de imagem tirada próxima à rua da Figueira em direção ao Carmo. O arvoredo bem ao fundo, à direita, é a Chácara do Ferrão e mais à frente, ainda à direita, aparece a casa grande da Chácara do Loskiel. Na fotografia ao lado, em baixo, vista da várzea do Carmo tirada da rua da Mooca em direção ao Glicério. No fundo, ao centro, a ladeira da Tabatinguera e a colina em direção ao convento do Carmo. Bem ao fundo, à direita, vê-se a torre da igreja da Sé. Abaixo, fotografia tirada em direção da avenida Rangel Pestana mostrando o aterrado do Brás e a ponte do Ferrão sobre o Tamanduateí. À extrema esquerda, ao fundo, ficava a Chácara do Ferrão.

Todas essas imagens dão a medida do que foi a região do Brás e da Mooca em época próxima à passagem da estrada de ferro a leste, antes do intenso retalhamento do território a partir da virada para o século XX. Um arrabalde afastado do centro, ocupado principalmente por chácaras e umas poucas edificações, cujo acesso para a área central se dava pelas ruas do Gasômetro, do Brás (avenida Rangel Pestana) e da Mooca, atravessando os aterrados do Brás e do Gasômetro, que significavam verdadeiros vazios entre essas duas partes da cidade. Neste período, segunda metade do XIX, esta área era considerada legalmente perímetro suburbano da cidade. Apenas no primeiro quartel do século XX ela foi incorporada ao perímetro urbano da cidade de São Paulo.







Na primeira página: **SÃO PAULO / Chácaras, Sítios e Fazendas, ao redor do centro (desaparecidas com o crescer da cidade)**. São Paulo, [s.d.], esc. 1:20000. Acervo: FAMP.

Na página anterior: **MAPPA DA CIDADE DE SÃO PAULO oferecido A SUA MAJESTADE, O IMPERADOR** pelo Presidente da Província Manoel da Fonseca Lima e Silva. São Paulo, [1844-1874], esc. gráfica em palmas, mss. Original pertencente à BNRJ. Reprodução fotográfica pertencente ao acervo LAP/FAU.

PLANTA DA CIDADE DE SÃO PAULO / Levantada pela Companhia Cantareira de Águas e Esgotos. Henry P. Joyner. São Paulo, 1881, esc. gráfica em metros. Exemplar pertencente à BMMA. Reprodução fotográfica pertencente ao acervo LAP/FAU.

A planta de 1881, levantada pela Companhia Cantareira de Águas e Esgotos, mostra uma ocupação da área ainda muito concentrada nos limites das então ruas do Brás e do Gazômetro, em contraponto aos extensos vazios existentes em virtude ainda da presença de chácaras vizinhas. A várzea do Tamandateí e a característica de arrabalde serão uma tônica no aspecto deste lado da cidade até o último quartel do século XIX.

Augusto Emílio Zaluar entrou em 1860 na cidade de São Paulo “pelo lugar chamado Brás,” o que descreveu como:

“(...) um dos arrabaldes mais belos e concorridos da cidade, já notável pelas elegantes casas de campo e deliciosas chácaras onde residem muitas famílias abastadas, ao lado todavia de casebres e ranchos menos aristocráticos, mas que nem por isso deixam de formar um curioso contraste.”²³

Esta paisagem se transforma de modo decisivo a partir do último quartel do século XIX.

No relatório das atividades apresentado no final do quadriênio na sessão de 1873, no setor de *Obras e Melhoramentos Públicos*, a Câmara Municipal faz registrar que:

“(...) Abriu-se uma rua que da Mooca vae sahir no Brás, a qual acha-se por concluir, estando parte feitas com fechos laterais de tijolos e vallos; tendo sido o terreno accupado por

esta rua cedido gratuitamente pela *Senhora Viúva Garcia e Brigadeiro Carneiro Leão*, de parte de suas chácaras, por onde atravessa dita rua, tendo mais o ditto Brigadeiro feito os fechos do terreno cedido á sua custa²⁴ [grifo meu].

O Major Antonio Carneiro Leão foi funcionário da Diretoria de Obras Públicas da Capital.²⁵ Segundo Maria Celestina Torres, como essa rua ainda demorou para ser concluída, Antonio de Azevedo Júnior, negociante e proprietário no Brás, “oferece gratuitamente, à Câmara, o terreno de sua propriedade, por onde deveria passar a nova rua”, em troca do qual a Câmara se obrigaria a fechar a extensão do terreno que fazia frente para ela. A Câmara pede também que seja decretado de utilidade pública o sobrado pertencente a Américo Brasiliense sito à rua do Brás, para que se continuasse a abertura da rua da Mooca.²⁶

Mesmo com essas iniciativas, no levantamento de 1881 realizado pelo engenheiro Henry P. Joyner, aparecem indicadas somente a travessa da Mooca (rua Piratininga) e as ruas do Brás e da Mooca. Segundo Nestor Goulart Reis, essa é a segunda planta cadastral da cidade, levantada pela Companhia

²⁴ TORRES, M. C. T. M. *op. cit.* p. 124.

²⁵ Disponível em: <<http://www.dicionarioderuas.com.br>>. *op. cit.*

²⁶ TORRES, M. C. T. M. *op. cit.* p. 124-5.

²³ BRUNO, E. S. *op. cit.* p. 78.

Cantareira de Águas e Esgotos.²⁷ Ela apresenta alguns poucos lotes edificadas em torno da rua do Brás.

Nessa planta estão também indicadas as duas linhas férreas que cortaram a área neste período: a São Paulo Railway e a Estrada de Ferro Central do Brasil. Segundo Maria Celestina Torres, isso exercerá:

“(...) decisiva influência no povoamento e na valorização dos terrenos dos bairros do Brás e da Mooca, onde se instalará a maioria dos trabalhadores, atraídos pela oferta de trabalho e pelo baixo preço de terrenos considerados insalubres em virtude das inundações a que estavam sujeitos.”²⁸

No levantamento realizado no mesmo ano por Jules Martin, *Nova Planta da Cidade de São Paulo e seus subúrbios*, aparece entre as ruas da Mooca e do Gasômetro uma ligação que talvez indicasse a abertura da rua registrada em ata quase dez anos antes. As ruas indicadas corresponderiam à rua Carneiro Leão, sua continuação até a rua do Gasômetro, a rua Monsenhor Anacleto,²⁹ que aparece no outro levantamento, e a transversal rua Azevedo Junior, que ficava no limite da chácara dos coronéis Lúcio Seabra e Bento Pires de Campos, que antes pertenceu ao brigadeiro Carneiro Leão.

Em outra planta realizada por Jules Martin em 1890, *Planta da Capital do Estado de São Paulo e seus arrabaldes*, é apresentada em cor mais escura a área urbana da cidade de São Paulo. Nela estão representadas algumas ruas que na planta de dez anos antes não apareciam: rua Caetano Pinto e av. Martim Buchard, travessas da av. Rangel Pestana, rua Mem de Sá e rua Luis Gama,³⁰ travessas da rua da Mooca, rua Visconde de Parnaíba, rua da Alegria, rua Cel. Mursa, rua Campos Salles, rua Prudente de Moraes, travessas da rua Piratininga.

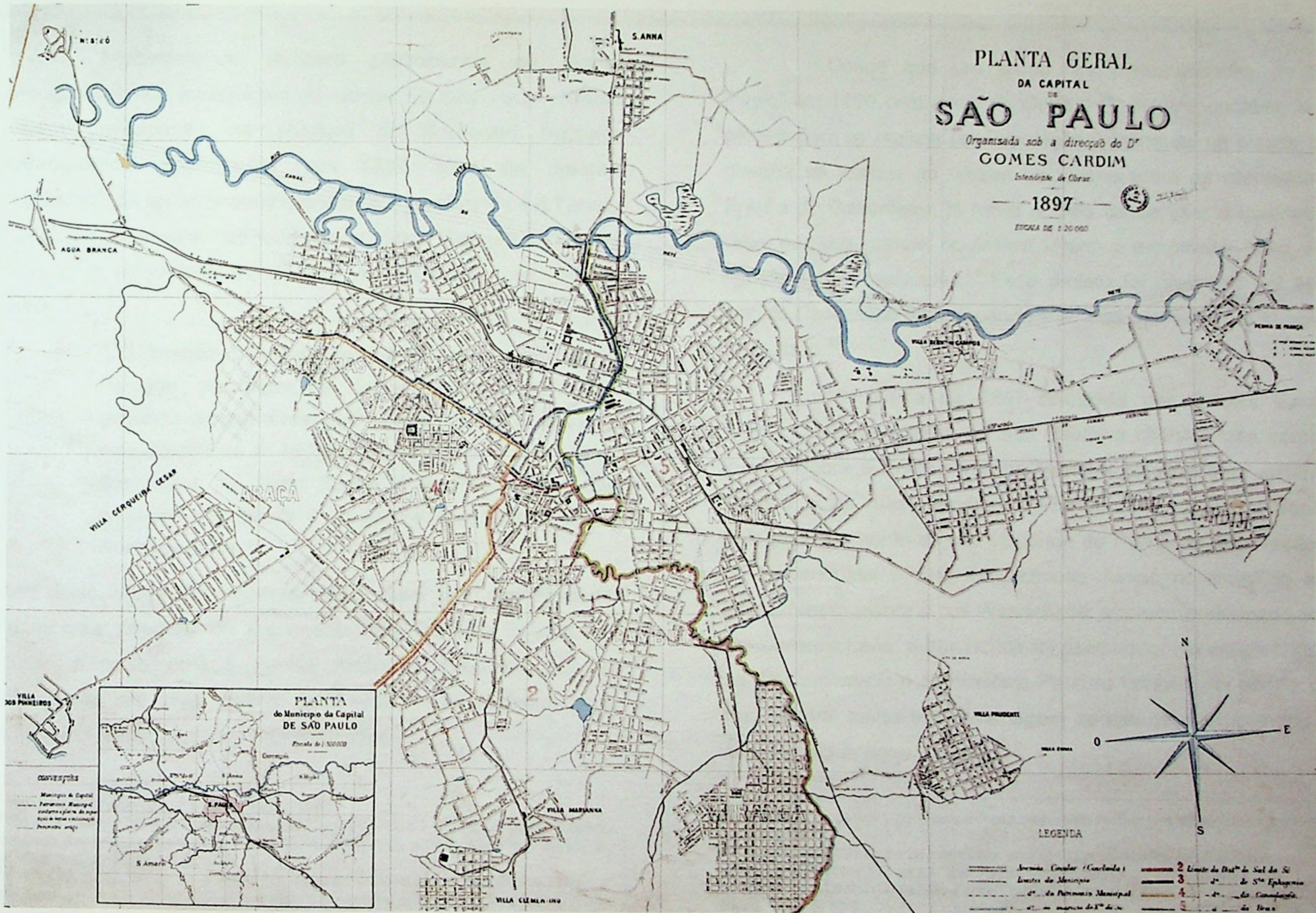
Estas últimas, exceto a rua Visconde de Parnaíba, cortavam os terrenos pertencentes a Victor Nothmann, sua esposa Emma Nothmann Wagle e Martim Buchard. Nesta planta está ainda indicada uma avenida na continuação da rua Piratininga em direção ao Ipiranga, que na verdade ficou só no projeto. Planejou-se fazer um grande eixo ligando o Ipiranga ao Brás, que nunca foi executado.

³⁰ Luis Gonzaga Pinto da Gama foi um importante líder abolicionista. Nasceu em Salvador, em 1830, era filho de uma africana livre e de um fidalgo baiano de origem portuguesa e faleceu em 1882. Ele morou com sua família na rua do Brás nº 126, atual avenida Rangel Pestana. In: MARTINS, A. E. *op. cit.* p. 302. MENEZES, Raimundo de. *Dicionário Literário Brasileiro*. São Paulo: Edição Saraiva, 1969, vol. III, p. 564 e 565. PREFEITURA da cidade de São Paulo. História das ruas de São Paulo. Disponível em: <<http://www.dicionarioderuas.com.br>>. *op. cit.*

²⁷ REIS FILHO, N. G. *São Paulo... op. cit.* p. 243.

²⁸ TORRES, M. C. T. M. *op. cit.* p. 107.

²⁹ O padre Anacleto possuía terras naquela região e em seu terreno passava um vale para escoamento das águas da rua do Brás. In: TORRES, M. C. T. M. *op. cit.* p. 138-141.



Nothmann e Buchard participaram de alguns empreendimentos imobiliários na cidade de São Paulo. Ambos tiveram participação na abertura do Boulevard Buchard, posteriormente Higienópolis, em 1893, além de deterem propriedade de terras entre a Estrada da Água Branca e o Tanque do Pacaembu e parte dos terrenos da antiga Chácara do Capão, todos eles adquiridos na década de 1890. Segundo Raquel Rolnik:

“(...) também estiveram envolvidos nesse outro tipo de mercado de terras [o loteamento popular]; foram responsáveis pelo arruamento de uma parte do próprio Brás, pelo loteamento do Hipódromo, na Mooca, e o da Várzea dos Salles, na Barra Funda, áreas que tiveram uma ocupação semelhante à do Brás e à do Bom Retiro na virada do século.”³¹

Além disso, Victor Nothmann foi responsável junto com Frederico Glette pela abertura do loteamento dos Campos Elíseos, em 1878³² e junto com a família Alcântara Machado por um arruamento no atual bairro da Saúde.³³ De maneira geral, Nothmann negociava lotes não edificadas.

³¹ ROLNIK, R. *A cidade e a lei... op. cit.* p. 116.

³² De acordo com Raquel Rolnik e Antonio Egydio Martins a antiga Chácara Mauá foi adquirida por Glette e Nothmann em 1879. In: ROLNIK, R. *A cidade e a lei... op. cit.* p. 46. MARTINS, A. E. *op. cit.* p. 228.

³³ BRITO, M. S. *op. cit.* p. 30-8. Além dos empreendimentos citados, Mônica Brito relaciona uma série de empresas voltadas a atividades urbanizadoras e/ou

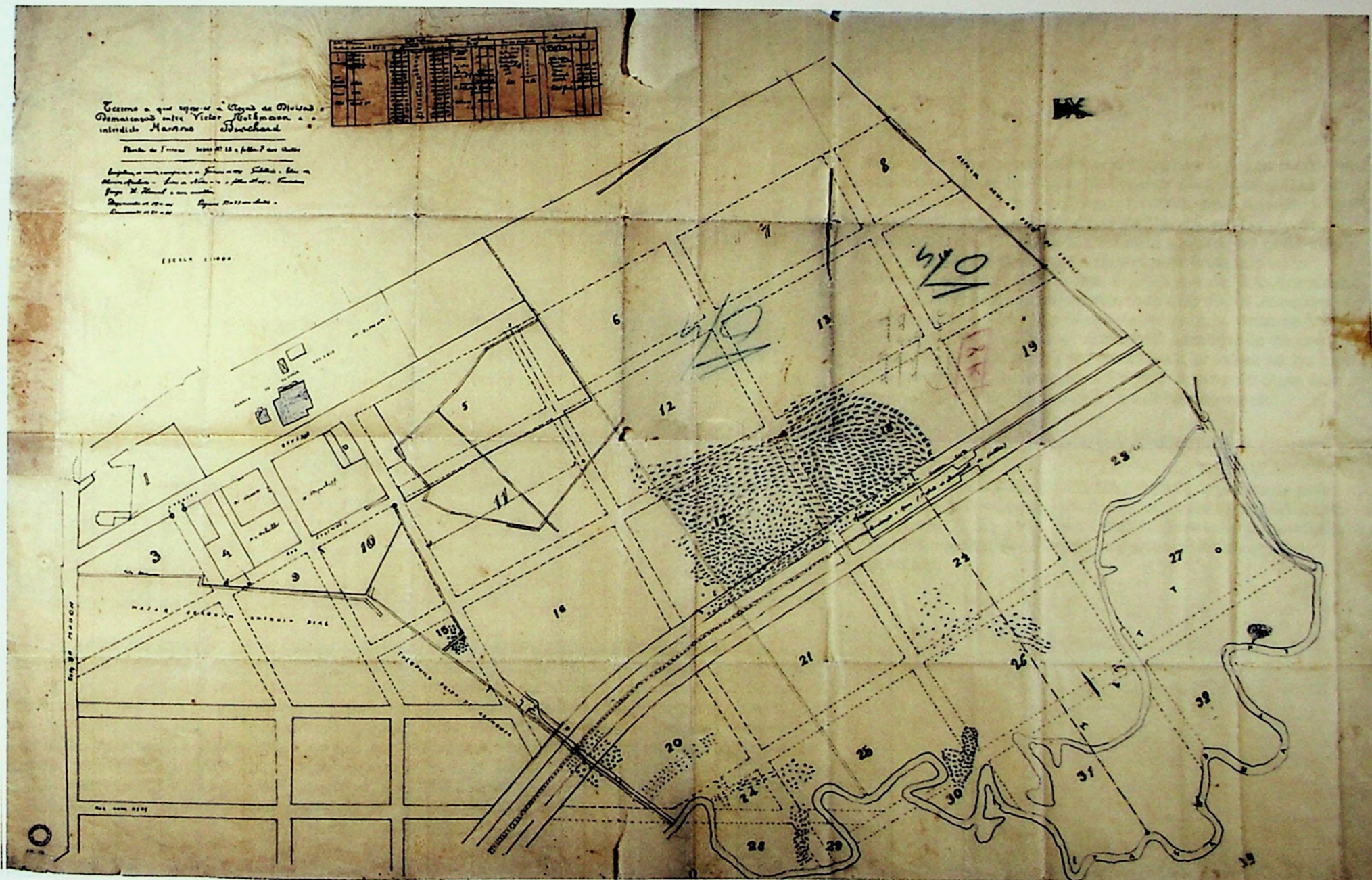
Desde que um grupo “de personalidades de São Paulo” em 1890 com apoio do *Correio Paulistano* encabeçou um projeto para se realizar um Exposição Continental na cidade, que deveria se realizar na várzea do Carmo entre os aterrados do Brás e do Gasômetro, já havia a idéia de se ligar o Ipiranga ao Brás por um grande *boulevard*. Nem a exposição, nem essa ligação foram realizadas.³⁴ Esse projeto foi reativado em 1922, ano do Centenário da Independência, mas efetivamente nunca foi executado.³⁵

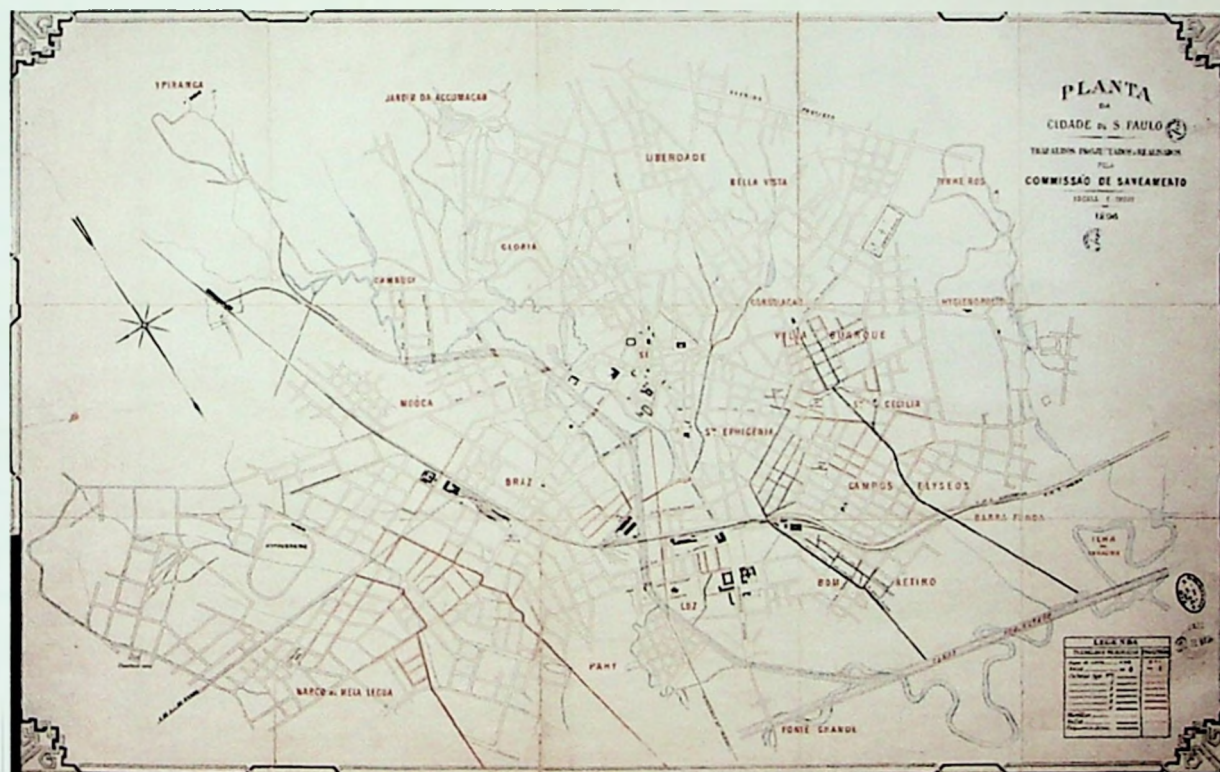
Na planta de 1897 realizada por Gomes Cardim, *Planta Geral da Capital de São Paulo*, a chácara dos coronéis Lucio Seabra e Bento Pires de Campos já aparecem arruadas, cortada pelas ruas Wandenkolk, Bento Pires, Coronel Seabra, pelo prolongamento da rua Visconde de Pamaíba em direção ao rio Tamanduateí e pela rua Azevedo Junior, no limite de suas terras. Nessa planta a rua Wandenkolk aparece prolongada até a rua Carneiro Leão, o que nunca foi executado. Na antiga chácara da *Cº Commercio e Horticultura Paulista* também foi aberta uma rua, a Flora, talvez em homenagem ao tipo de atividade que era antes exercida naquele local.

implementação de infra-estrutura urbana das quais Nothmann direta ou indiretamente esteve ligado.

³⁴ SEGAWA, Hugo. *Prelúdio da metrópole: arquitetura e urbanismo em São Paulo na passagem do século XIX ao XX*. São Paulo: Ateliê Editorial, 2000. p. 39-42.

³⁵ ASSOCIAÇÃO Comercial de São Paulo. *Distrital Mooca. Mooca o portal da zona leste*. São Paulo, 1981. p. 18-9.





PLANTA DA CIDADE DE S. PAULO / TRABALHOS PROJECTADOS E REALIZADOS PELA COMISSÃO DE SANEAMENTO. Comissão de Saneamento. São Paulo, [s.n.], 1896, esc. 1:10000.

Exemplar pertencente à BNRJ. Reprodução fotográfica pertencente ao acervo LAP/FAU.

Esta planta indica o projeto de canalização dos rios Tietê e Tamanduateí, atravessando a cidade desde a zona norte até a leste. A canalização do Tamanduateí possibilitou um maior adensamento do Brás, da Mooca e do Cambuci, onde a área de várzea era relativamente extensa. Este projeto previa também os acessos entre os dois lados separados pela várzea. Em direção ao centro ele se dá pelas ruas da Mooca, do Brás (avenida Rangel Pestana) e do Gasômetro. Entre Mooca e Cambuci pelas ruas Ana Neri, Barão de Jaguará e Luis Gama. Além disso, ela indica também coletores.

Na página anterior: *Terreno que se refere a Acção de Divisão e Demarcação entre Victor Nothmann e o interdito Martinho Buchard.* São Paulo, [s.d.], esc. 1:10000, mss. Acervo: FA/MP. À esquerda está indicada a rua da Mooca, em baixo, na horizontal, a rua Ana Nery. Cortando a planta ao meio está a linha da estrada de ferro e à direita está indicado o rio Tamanduateí com sua várzea. Entre a rua da Mooca e a Ana Nery estão indicadas as propriedades do major Joaquim Antonio Dias e Teophilo Prado de Azambuja. Nota-se junto das marcações de lotes e "quadras," a indicação de um arruamento ainda incipiente nesta área, próxima ao rio ainda não canalizado. Ruas como a Solimões, situada duas acima da Ana Nery, não chegaram a existir oficialmente.

Na próxima página: **PLANTA GERAL DA CIDADE DE SÃO PAULO / COM INDICAÇÕES DIVERSAS.** Organizada pela Comissão Geografico e Geologica. João Pedro Cardoso. São Paulo, [s.n.], 1914, esc 1:20000. Exemplar pertencente à BNRJ. Reprodução fotográfica pertencente ao acervo LAP/FAU.

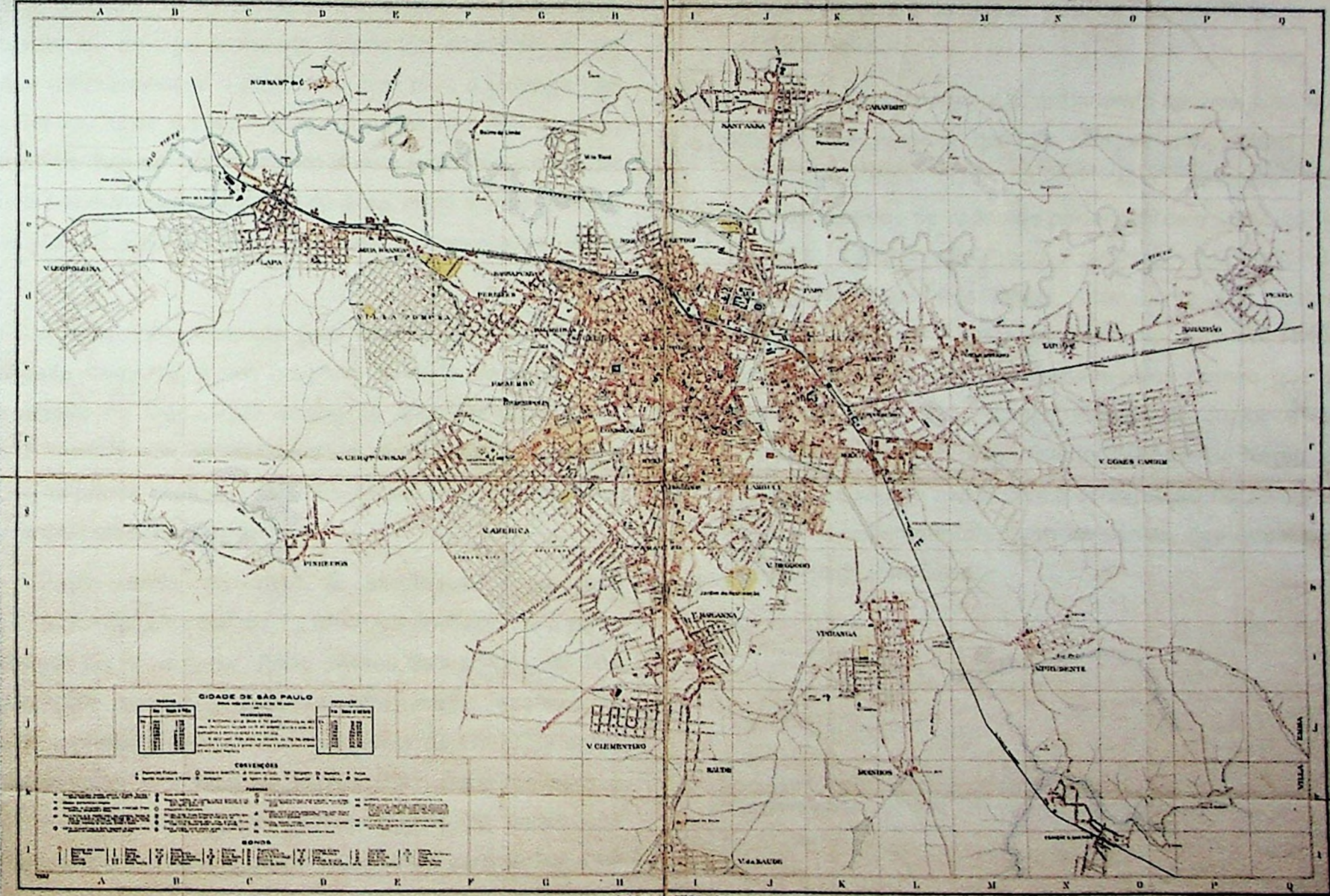
PLANTA GERAL DA CIDADE DE SÃO PAULO

COM INDICAÇÕES DIVERSAS.

Ordens de Engenharia
COMISSÃO GEOGRÁFICA e GEOLOGICA

ESCALA 1:50000

Proj. Geogr. e Geol. da C. de S. Paulo
1914



CIDADE DE SÃO PAULO

Linhas de Fim	Linhas de Meio
Linhas de Fim	Linhas de Meio

CONVENÇÕES

Linhas de Fim	Linhas de Meio
Linhas de Fim	Linhas de Meio

LEGENDA

Linhas de Fim	Linhas de Meio
Linhas de Fim	Linhas de Meio

A planta de 1914 mostra o Tamanduateí já canalizado, enquanto a de 1897 só apresentava a projeção do novo canal. Nesta planta as antigas terras de Azambuja começam a ser arruadas e definitivamente o projeto do eixo para o Ipiranga não foi feito. Em seu lugar, foi construída a rua Ana Neri. Entre esta e a rua Barão de Jaguará o arruamento já está traçado e o conjunto de ruas com nomes de serra ao sul da área, entre a linha do trem e a avenida do Estado, não aparecem representadas nesta planta.

A área antes ocupada pelo leito do rio Tamanduateí não retificado demorou a ser ocupada do lado da Mooca. A mancha escura no mapa, que mostra as áreas edificadas, vai sumindo à medida que se aproxima do novo canal e, segundo indicações da planta cadastral de 1930, essa é uma característica que se mantém até a década seguinte.

Essa planta de 1914 já sinalizava a definitiva separação física entre os bairros da Mooca e do Cambuci a partir da construção do novo canal. Parte desses dois bairros até fins do século XIX constituía uma unidade; basta observar o arruamento projetado, representado na planta de 1897. Se antes o rio Tamanduateí e a área de várzea eram barreiras para a comunicação entre esses dois bairros, depois da construção deste canal foi ele que assumiu este papel. Essa característica foi

acentuada pela previsão de passagens entre os lados, apenas próximo ao centro da cidade, pela av. Rangel Pestana e pela rua do Gasômetro.

De modo geral, o arruamento da área está quase todo traçado, da maneira que de fato se consolidaria no século seguinte. Ainda não haviam sido arruadas as áreas correspondentes às chácaras pertencentes a Cândido Franco de Lacerda, Teóphilo do Prado Azambuja, d. Beralda Francisca Rodrigues e Manfredo Meyer, esta última que posteriormente seria adquirida em hasta pública pelo *Banque Française du Brésil*.³⁶ Algumas vias se agrupam pelos nomes que possuem, como as ruas Xingu (antiga Rodovalho Junior e atual San Genaro), Puntomayo (atual Odorico Mendes) e Negro, das quais a última deixou de existir com a canalização do Tamanduateí, ou as que representam um grupo de serras, das quais só restou a rua Serra de Paracaina.

³⁶ A localização destas terras será comentada ao longo do capítulo 2.

Nessas imagens, o rio Tamanduateí aparece canalizado e as ruas do Brás e da Mooca já estão consolidadas como importantes vias de ligação entre o centro e a zona leste da cidade de São Paulo. Mais de um quarto de século passado desde o último bloco de imagens mostrado acima neste trabalho e o aterrado do Brás, com o rio canalizado e o parque D. Pedro II, continua sendo um grande vazio entre o centro e esta parte da cidade.

Ao lado: *[Várzea do Carmo]*. Foto ?, 1916c. Acervo ANSP/DIM.

Abaixo: *[Ponte da Mooca sobre o Rio Tamanduateí]*. Foto Aurélio Becherini, 1918c. Acervo ANSP/DIM.

Ao lado, em baixo: *[Várzea do Carmo]*. Foto Aurélio Becherini, 1919c. Acervo ANSP/DIM.



Na página anterior: *PLANTA DA CHACARA dos Snors Cor^{al} Lucio José Seabra e Cor^{al} Bento Pires de Campos. São Paulo: Martin Junior, [s.d.], esc. 1:1000. Cópia pertencente ao AMWL / Sessão de Manuscritos.*

A planta do loteamento para venda de terrenos na chácara dos coronéis Bento Pires de Campos e Lúcio Seabra apresentava apenas a dimensão de alguns lotes, que possuíam grandes proporções, se comparadas com as dimensões padrões dos lotes residenciais naquela área (cerca de três e meio a seis metros de frente por cerca de cinquenta metros de fundo), ou das quadras arruadas.

"TERRENOS PEGADO AO HOSPICIO

Chacara que pertenceu ao Exm. Snr. Brigadeiro Carneiro Leão.

Chama-se atenção dos pretendentes, para os terrenos que estão a venda, na rua da Moóca n. 1.

Nem um outro terreno, ha nesta cidade para construir-se ou especular-se, que possa entrar em competencia com este. Está servido por linha de bonds na rua da Mooca, do Brigadeiro Carneiro Leão e pela linha de

bonds á vapor que vem de Santo Amaro, prestesá (sic) inaugurar-se. É muito central, de todos que estão á venda é o que está mais perto da cidade; dista do largo da Sé 10 minutos e das ruas do Hospicio, Boa Morte e Carmelitas apenas 5 minutos, caminhando-se a pé. Com o saneamento da vargem do Carmo muito aumentará o valor do dito terreno, que deve centuplicar seu valor actual. Vende-se barato."

Mais ou menos articulados com um projeto urbanístico mais abrangente, o fato é que os terrenos onde foram edificadas as *casas em série* do Brás e da Mooca e os demais edifícios, residenciais, industriais, institucionais ou mistos, foram fruto da retalhação paulatina das antigas chácaras existentes naquele local. O que se nota pela documentação é que essas terras, a cada transmissão, eram subdivididas em lotes cada vez menores, até que parasse nas mãos de alguém interessado em edificá-las.

Nestor Goulart Reis Filho apresenta no final de seu livro *São Paulo: vila cidade metrópole* uma série cartográfica sobre a cidade de São Paulo que vai desde o século XVII até a década de 1930, quando começaram a ser realizados os levantamentos aerofotogramétricos da cidade. Essa série é um balanço sobre a produção cartográfica da cidade e uma importante fonte de pesquisa e de consulta para se entender a evolução urbana de São Paulo. A partir dos mapas apresentados anteriormente, constantes também daquele livro, foram feitos recortes e ampliações da área de estudo para visualizar a questão da formação do tecido urbano no período estudado. No final, a foto aérea de 2002 é colocada para comparar a estrutura urbana da década de 1930, afirmada aqui como período de consolidação da área, com os dias atuais.

Sobre a série cartográfica da cidade de São Paulo cf. REIS FILHO, N. G. *São Paulo... op. cit.* p. 227 ss.



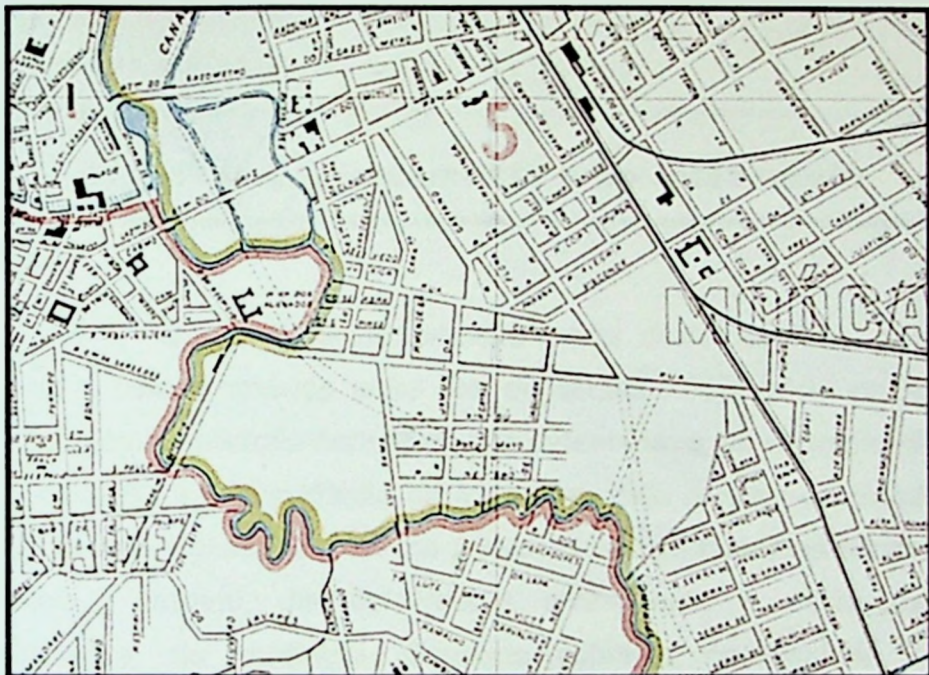
[1844-1874]. MAPPA DA CIDADE DE SÃO PAULO... *op. cit.*



1881. PLANTA DA CIDADE DE SÃO PAULO... *op. cit.*



1890. PLANTA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO... *op. cit.*



1897. PLANTA GERAL DA CAPITAL DE SÃO PAULO... op. cit.



1914. PLANTA GERAL DA CIDADE DE SÃO PAULO... op. cit.



1930. Mappa Topographico... op. cit.



2002. Levantamento Aerofotogramétrico... op. cit.

aspectos do arruamento e do loteamento

Como visto na primeira parte deste capítulo, para alguns bairros abertos entre fins do século XIX e início do XX havia uma legislação específica que determinava um certo padrão construtivo e de ocupação do lote. Para todo o resto da cidade havia uma legislação genérica preocupada com questões como o aspecto urbano, dispendo sobre alinhamento e altura das fachadas, ou higienista, dispendo sobre a necessidade de iluminação e ventilação natural em todos os cômodos ou mesmo prevendo um mínimo de cômodos e equipamentos que uma casa deveria possuir. Se essas disposições legais eram tão genéricas quanto às construções nas diferentes partes da cidade, quais fatores influenciaram o modo e o tipo de ocupação dos bairros do Brás e da Mooca na virada para o século XX?

Talvez o começo dessa discussão seja a própria legislação. O Código de Posturas Municipal de 1886 determinava a construção de "cortiços, casas de operários e cubículos" fora do "perímetro do comércio," o que incluía, entre outras localidades, Brás e Mooca. E desde então a construção dessas "casas operárias," ou casas com um padrão mínimo de conforto previsto por lei, foi de alguma forma permitida nessas áreas. Esse fato dava ensejo à possibilidade de se construir com *qualquer* padrão

naqueles lados da cidade, pois o padrão operário não era obrigatório.

A construção da ferrovia,³⁷ sem dúvida, estabeleceu algumas diretrizes para a ocupação daquela área. Sua presença significava, entre outras coisas, a facilidade de transporte e de trocas de diferentes naturezas e, portanto, nas suas proximidades as fábricas procuraram instalar seus galpões. Segundo Nestor Goulart Reis, entre o final do Império e do início da República foram fundadas indústrias em bairros que até então eram mais afastados, cujas ruas não eram calçadas e nem sempre havia iluminação ou água encanada.³⁸ Já Maria Ruth A. Sampaio afirma que:

"Na virada do século e nas duas primeiras décadas, a habitação popular concentrava-se em alguns setores centrais da cidade, em bairros vizinhos ao centro e em outros que tinham se formado ao redor dos antigos

³⁷ Nestor Goulart Reis vincula a construção da ferrovia no estado de São Paulo não apenas à produção em larga escala do café para exportação, mas também ao surgimento das primeiras fábricas de tecidos instaladas nas regiões de Itu e Sorocaba. Já Celso Furtado justifica esse ramo fabril pelo algodão ser o segundo produto de exportação no início do século XIX, o qual sofreu sucessivamente uma grande queda nas exportações devido ao subsídio inglês às exportações dos Estados Unidos, uma alta significativa nas exportações brasileiras durante a Guerra de Secessão naquele país e novamente uma grande queda, com a volta do algodão norte-americano ao mercado. O excedente desta produção neste último período aliado ao capital acumulado nos tempos de prosperidade fizeram alguns dos capitalistas de Itu se destacarem como grandes investidores e empreendedores da ferrovia no estado. In: REIS FILHO, N. G. *São Paulo e outras cidades*. op. cit. p. 61-117. FURTADO, Celso. *Formação econômica do Brasil*. 10. ed. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 1971. p. 112-3.

³⁸ REIS FILHO, N. G. *São Paulo e outras cidades*. op. cit. p. 111.

caminhos de saída da cidade. Localizavam-se também nas vizinhanças das fábricas, que as instalaram próximas às paradas das linhas férreas da São Paulo Railway, Sorocabana, Central do Brasil, ao longo das várzeas ribeirinhas, onde os terrenos eram mais baratos, e de algumas linhas de bondes.³⁹

A presença, ou a possibilidade da presença desses estabelecimentos de grande porte, de certa forma, dispôs sobre a forma de ocupação dos terrenos nessa área e influenciou de maneira decisiva nas proporções de retalhação das terras. De um lado havia esses grandes lotes destinados à construção de galpões ou estabelecimentos fabris, cujas dimensões eram bastante generosas. Por outro lado, seja pela presença das fábricas, seja pela relação dos preços dos terrenos, infra-estrutura e pela proximidade com o centro da cidade, havia também a presença de habitações, em sua maioria do tipo operária, as quais não necessitavam de grandes testadas de lotes para sua edificação.

O “valo” da linha da estrada de ferro que corta a área, assim como as próprias ruas que iam sendo abertas, esteve sujeito a uma série de alinhamentos, tendo os proprietários que dispor de faixas dos terrenos lindeiros para a execução dessas obras. Foi o caso de Alfredo Alves da Graça, um dos proprietários de terrenos da área de estudo, que vendeu em 1909 duas áreas

nos fundos de sua chácara na rua Piratininga nº 167 à São Paulo Railway C^o. para a “retificação do alinhamento entre a propriedade dos contratantes.”⁴⁰ Esse projeto foi assinado pelo próprio sr. Alfredo e por William Speers, antigo superintendente de São Paulo Railway.⁴¹

O contraponto dos grandes lotes industriais são esses lotes residenciais, com dimensões bastante reduzidas nesta área. E muito pouco fugiu a esse padrão. Mesmo aqueles que possuíam grandes quantidades de terrenos e tiveram interesse em construir habitações em série, ao edificá-las, o lote inicial acabava sendo subdividido em porções menores. Muitos dos conjuntos de *casas em série* apresentados no capítulo 3 foram sendo desmembrados e negociados ao longo do século XX e seu valor de venda estava atrelado às dimensões estabelecidas neste período para as unidades habitacionais dessas construções.

³⁹ In: SAMPAIO, M. R. A. O papel da iniciativa privada... *op. cit.* p. 20.

⁴⁰ 1^o CRISP, TR. 51.189, de 17.3.1909.

⁴¹ PREFEITURA da cidade de São Paulo. História das ruas de São Paulo. *op. cit.*



Ao lado, trecho extraído do *Mappa Topographico do Município de São Paulo...* op. cit fl. 51/15. Acervo BFAU. Neste trecho, onde a rua da Mooca cruza a linha do trem, é bastante evidente a convivência das diferentes dimensões de lotes, de usos e ocupações numa área relativamente restrita. Isto foi ocasionado, sobretudo, pela presença da estrada de ferro, através da qual o escoamento de mercadorias tornava interessante a presença dos grandes galpões industriais nas proximidades, o que de fato acabou estipulando as diretrizes para o tipo de uso e ocupação da área. Essa constituição urbana e arquitetônica foi apoiada numa legislação que permitia uma certa liberdade de escolha no modo de implantação do edifício no lote e no destino dado a estes edifícios. O uso misto da área, de um modo geral, e sua possibilidade de transposição para o particular, ou seja, o lote ou o edifício, acabou por ser uma das principais características desta região que juntou em praticamente todos seus espaços moradia e trabalho livre. Essa parte da cidade, portanto, praticamente toda constituída e consolidada nas primeiras décadas do regime Republicano, foi organizada pelo modo de produção capitalista para também em seus espaços permitir este tipo de troca, indicado tanto pela presença desse uso misto ou da residência do "trabalhador," seja ele qual for, nas proximidades, quanto pela ferrovia, símbolo da tecnologia aplicada às trocas rápidas, mais modernas e eficientes.

No caso da chácara dos coronéis Lucio Seabra e Bento Pires de Campos, alguns dos grandes lotes anunciados para venda foram subdivididos em lotes menores, como os construídos sob responsabilidade de seus herdeiros, Olívia de Cargo Seabra, Heitor Seabra e Justiniano José Seabra ou o lote adquirido por João Rosa na rua Visconde de Parnaíba⁴² do próprio coronel Justiniano. Nessas porções foram edificadas conjuntos de *casas em série*, como as quatro casas para Heitor Seabra⁴³ na rua Wandenkolk nº 29-tinta, cujo projeto era de Miguel Marzo (ficha 5).

Nos pedidos de obras apresentados à prefeitura, ainda na década de 1910, era comum alguns proprietários se referirem a suas propriedades no Brás e na Mooca como *chácaras*. Carlos Lemos chama a atenção para o fato de a palavra "chácara," com o tempo, passar a denominar "lote de terreno um pouco maior que os demais e afastado do centro." Essas chácaras nada mais eram "moradias cercadas de pomares e roseiras."⁴⁴

Em 1910 Rocco Valente entra com pedido para a construção de uma cocheira "dentro de sua *chacara* sita a rua da Mooca nº 191"⁴⁵ e José Polito em 1911 deseja "(...) construir um

predio nos fundos de sua *chacara* em a rua da Mooca Nº 92(...)"⁴⁶ [grifos meus].

Além desses pedidos, outros tantos se referiam à ocupação do interior de quadras com edificação de casas, subdividindo alguns lotes, ou de oficinas e barracões. É o caso de Octavio Marangoni que, em 1910, entra com um pedido para construção nos fundos da casa existente na rua Carneiro Leão nº 62 de um salão para "maceira de padaria"⁴⁷ (ficha 10). Ou de Manoel do Espírito Santo (ficha 29):

"(...) que tendo uma casa velha de no. 290 a rua da Mooca e querendo aproveitar seo grande fundo edificando uma villa operaria com quatro casas, conforme mostra nas plantas juntas, ficando a frente (casa velha) para mais tarde edificar um sobrado, (...)." ⁴⁸

Nesse movimento, os terrenos do Brás e da Mooca vão deixando de ser um grande vazio esparsamente ocupado, para irem tomando a forma com a qual ficariam caracterizados ao logo do século XX.

O Padrão Municipal de 1886 já estabelecia certas regras com relação aos logradouros na cidade. Dispunha sobre a necessidade de se obter o alinhamento e o nivelamento para as

⁴² 1º CRISP, TR. 47.076, de 27.06.1907.

⁴³ AHMWL; Fundo: P.M.S.P.; Grupo: D.O.V.; Série: E.P.; 1909 Cx. W1 doc. 2 nº 24.018.

⁴⁴ LEMOS, C. A. C. *Alvenaria burguesa*: breve história da arquitetura residencial em São Paulo a partir do ciclo econômico liderado pelo café. 2. ed. São Paulo: Nobel, 1989. p. 93.

⁴⁵ AHMWL; Fundo: P.M.S.P.; Grupo: D.O.V.; Série: E.P.; 1910 Cx. M3 doc. 85 nº 5.279.

⁴⁶ AHMWL; Fundo: P.M.S.P.; Grupo: D.O.V.; Série: E.P.; 1911 Cx. M4 doc. 5 nº 36.525/M131.

⁴⁷ AHMWL; Fundo: P.M.S.P.; Grupo: D.O.V.; Série: E.P.; 1910 Cx. C2 doc. 65 nº 12.708.

construções nesses alinhamentos, sobre a obrigatoriedade dos proprietários em calçarem e manterem as frentes de suas casas e com relação à “abertura das ruas por particularidades,” estabelecia normas, como as larguras mínimas para ruas e avenidas e a obrigatoriedade de seu projeto ser aprovado pela Prefeitura.

“III Abertura das Ruas por Particularidades

Quando qualquer particular desejar abrir ruas e praças e vender terrenos seus adjacentes às mesmas, primeiramente deverá apresentar à Camara uma planta de seus terrenos adjacentes com o projecto das novas ruas ou praças; e obtida a aprovação da Camara com as modificações que ella julgar convenientes, então procederá aos trabalhos de abertura.

As novas ruas e avenidas que d'aqui em diante se abrirem, terão aquellas 16 metros e esta 25 metros de largura no mínimo.”⁴⁹

Posteriormente o Código Sanitário de 1894 ratificou estas condições e estabeleceu outras ainda, como forma e declividade entre outros quesitos, para abertura de ruas e praças, que regerá esta ação durante as primeiras décadas do século XX. Com relação aos logradouros, esses dois códigos não deixam muito

claros os limites entre o público e o privado e esboçam apenas um tímido interesse em se controlar esse arruamento incipiente.

Segundo Maria Ruth A. Sampaio, apenas em 1923 foi promulgada a Lei n. 2.611. Esta era uma lei de arruamentos com visão urbanística, cujo texto foi reproduzido no Código Artur Saboya de 1929, “(...) referente à elaboração e aprovação de planos de arruamento e loteamento (...). Além de arruar, o interessado deveria apresentar um plano de loteamento das quadras resultantes do arruamento.” Como não havia um plano geral para o Município que servisse de referência e que permitisse que as intenções da lei fossem realizadas, “o loteador deveria solicitar à Prefeitura diretrizes viárias, tendo em vista as ligações principais entre loteamentos, consideradas sob uma visão de conjunto da cidade.” A partir das diretrizes fornecidas pela Prefeitura, o plano deveria ser reelaborado e adaptado às exigências. Como a Prefeitura não respondia a todos os pedidos com agilidade, contribuía para que lotes fossem vendidos sem infra-estrutura.⁵⁰

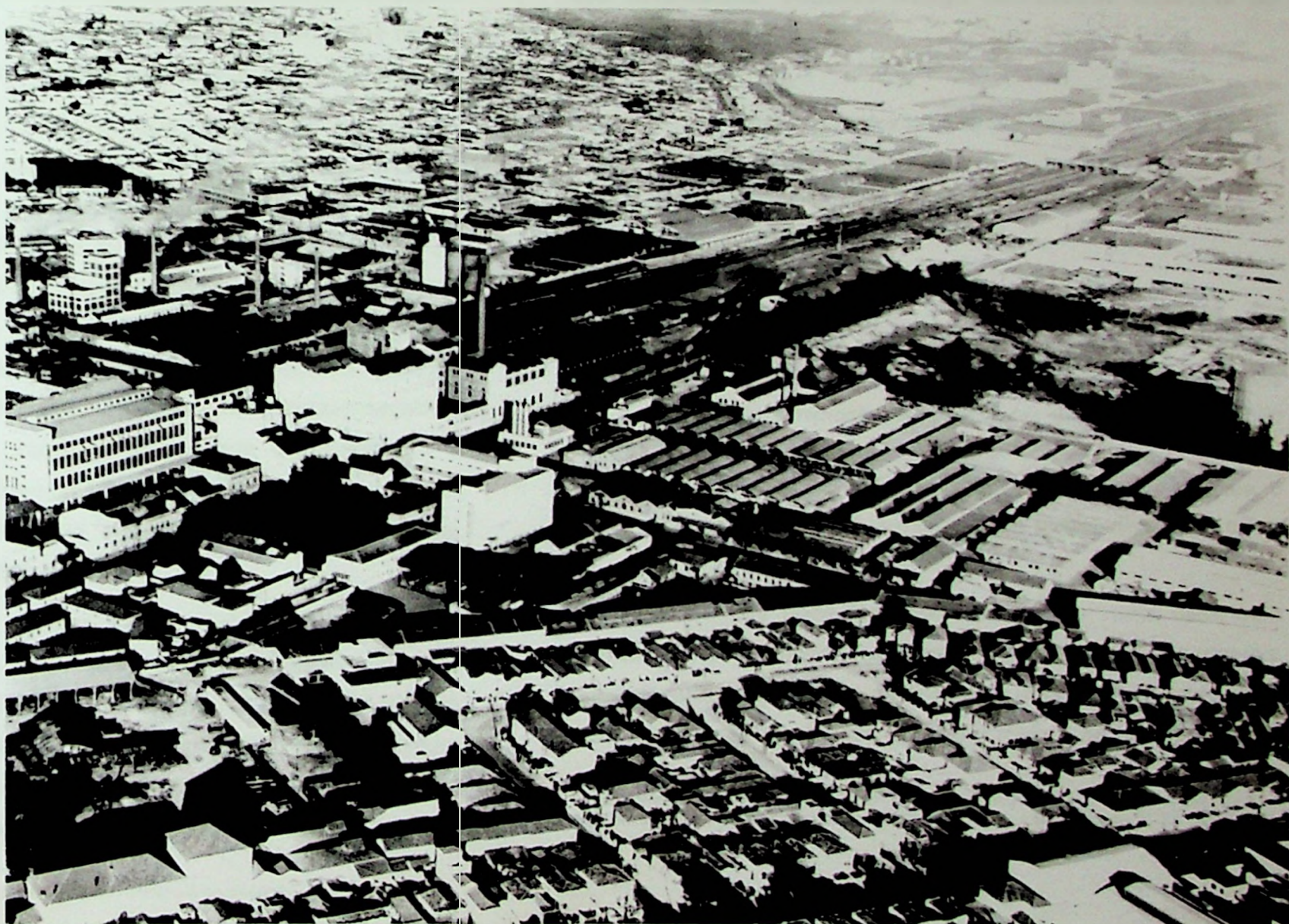
⁴⁸ AHMWL; Fundo: P.M.S.P.; Grupo: D.O.V.; Série: E.P.; 1914 Cx. M5 Doc. 27 nº 112264.

⁴⁹ Padrão Municipal de 1886.

⁵⁰ SAMPAIO, M. R. A. O papel da iniciativa privada... *op. cit.* p. 24.

Vista aérea das indústrias localizadas nos bairros do Brás e da Mooca. Esta foto apresenta um dos elementos desta paisagem muitas vezes relatado pelos memorialistas e viajantes: as chaminés das fábricas, simbolicamente lembradas pelo tipo de uso e ocupação desta região. Ao lado das indústrias implantadas em grandes lotes, quadras são intensamente retalhadas para a ocupação residencial. É a possibilidade do uso misto nesta região: grandes galpões ao lado de áreas densamente ocupadas com edifícios de gabarito baixo. Além disso, a linha do trem aparece como um elemento marcante nesta paisagem. Sua presença foi um vetor físico e social para a ocupação desta área.

Foto pertencente ao Arquivo Museu Histórico da Cia. Antártica, 1957. Acervo ANSP/DIM.



Com mais ou menos restrições o procedimento exigido por esta legislação era o mesmo das décadas anteriores e nesse sentido é que os loteadores agiam nas brechas da legislação.

Não houve uma lei que estipulasse dimensões máximas e mínimas para a abertura de loteamentos neste período. A partir da promulgação do Código de Posturas Municipal de 1886 as leis que dispunham sobre construções na cidade pretendiam controlar aspectos como altura e alinhamento das fachadas, com a necessidade de alinhar construções e logradouros, as dimensões de envasaduras, áreas mínimas de ambientes, larguras mínimas de escadas e corredores e aspectos de caráter sanitaria, como a necessidade de iluminação e ventilação diretas em todos os cômodos. O tamanho dos lotes em si não era determinado pela legislação ficando a critério de loteadores e donos de terrenos.⁵¹

Porém, de maneira geral, a dimensão mínima da testada do lote variava, nas áreas mais adensadas, do tamanho da largura de um cômodo com suas paredes, que por lei deveriam ter cada uma 30cm, a esta largura acrescida de um corredor lateral. A legislação também não determinava a largura mínima de um cômodo, apenas sua área mínima e as dimensões mínimas

das envasaduras. Segundo Código de Posturas Municipal de 1886:

*V

(...) Sobre dimensões de abertura dever-se-ão observar no mínimo os seguintes limites:

Portão 3m20 x 1m30

Janellas de peitoril 2m20 x 1m10

Janellas portas 3m20 x 1m30

(...)

VI – CORTIÇOS, CASAS DE OPERARIOS E CUBICULOS

(...) 14ª Cada habitação deverá ter pelo menos 3 commodos e cada comodo não poderá ter área menor de 7m50 metros quadrados.

15ª Todos os commodos deverão ter aberturas para o exterior, de modo que disponham amplamente de ar e luz.

(...)⁵²

Portanto, um lote onde fosse previsto edificar uma casa com entrada por um cômodo localizado na frente, ou em sua testada, onde deveria ter uma porta de entrada e uma janela, somando-se com as larguras as paredes laterais e mais a de uma parede de

⁵² As dimensões das envasaduras foram reafirmadas no Ato n. 849, de 27.1.1916, porém a área mínima dos cômodos passou de 7,5 para 10m² pela Lei n. 498, de 14.12.1900, reafirmada neste mesmo ato.

⁵¹ A esse respeito não foi encontrada nenhuma referência a legislação.

“meio-tijolo”⁵³ entre paredes e envasaduras, chegava-se a uma largura mínima de 3,45 metros.

Havia por parte dos proprietários de imóveis o interesse de adensar ao máximo as áreas onde a legislação permitisse, para se poder obter um maior aproveitamento do terreno e, portanto, maior lucro em sua exploração. Segundo Raquel Rolnik:

“(...) havia um pressuposto de que um negócio rentável de casas operárias requeria uma utilização mais intensa do lote e uma localização fora da ‘cidade’.⁵⁴ Com isso consegue-se proteger o valor dos imóveis contidos na área central ou urbana (...) e, ao mesmo tempo, garantir uma alta remuneração do investimento. Essa alta remuneração advinha justamente da possibilidade de ofertar um maior

⁵³ A largura de uma parede de “meio tijolo” é equivalente à largura de uma peça de tijolo, que é 15cm; a de “um tijolo” é equivalente à soma da largura e da profundidade de uma peça de tijolo, que é 20cm; a de “um tijolo e meio” é equivalente à soma da largura de duas peças de tijolos, que é 30cm. Segundo o Código de Posturas Municipal de 1886 e as leis posteriores, a largura das paredes de divisa deveriam ser equivalentes a uma parede de “um tijolo e meio.” Essas convenções são ainda hoje utilizadas e foi baseado nelas que esse cálculo das dimensões mínimas dos lotes foi feito. É de praxe se utilizar uma largura equivalente à parede de “meio tijolo” entre envasaduras e paredes.

⁵⁴ Essa “cidade” significa estritamente o perímetro central da cidade, estabelecido pelo Ato n. 849, de 27.1.1916, capítulo I, art. 2º: “O primeiro perímetro ou central é o contido dentro das divisas seguintes: Começa no largo do Palacio e segue pelas ruas General Carneiro, 25 de Março, Anhangabahú, Florencio de Abreu, Mauá, Protestantes, General Couto de Magalhães, Ypiranga, Sete de Abril, ladeira e largo da Memoria, largo, ladeira e rua do Riachuelo, praça João Mendes, ruas do Theatro, 11 de Agosto, travessa da Sé, rua do Carmo e largo do Palacio, principio desta demarcação.” Ao longo deste trabalho, sempre que a palavra cidade for escrita entre aspas, terá este significado.

número de unidades no mesmo terreno, além das isenções de impostos.”⁵⁵

A isenção dos impostos para construção de vilas operárias com determinado padrão construtivo fora do perímetro urbano da cidade de São Paulo, onde Brás e Mooca estavam localizados, estava prevista na Lei n. 498, de 14.12.1900. E mesmo após alguns anos com sua inclusão no perímetro urbano, estabelecido pela Lei n. 1788, de 28.5.1914, a construção de casas com padrão operário nesses locais não se tomou ilegal, posto que segundo esta mesma lei, pelo artigo 5º, era permitida a construção de vilas operárias nas imediações de fábricas.

Essa era uma região fabril, onde funcionavam diversas fábricas dos mais diferentes portes, e essa podia ser uma das escapadas legais para se continuar construindo nesta região de acordo com esse padrão mínimo. Francisco Alvarenga, em pedido de aprovação de plantas de dois armazéns e quatro casas operárias, partes da Vila Alvarenga, em 1915, justifica:

“O abaixo assignado, sciente da Lei nº 1788 de 28 de Maio de 1914, que se acha em vigor, e, que pelo artigo 5º permite a construcção de villas operarias nas imediações de Fabricas, e existindo a Fabrica Giovanni Crespi, Cia. Paulista de Anniagem e outras mais, vem respeitosamente solicitar de V. Exa. a aprovação do projecto junto, para a

construção de dois armazéns e quatro casas operárias na Rua Xingú nº 23, devendo as restantes serem autorizadas de quatro em quatro, a fim de evitar o pagamento total do alvará. (...).⁵⁶

Portanto, este tipo de ocupação foi permitido por legislação durante todo o período aqui tratado, que é considerado neste trabalho como de consolidação desta área.

Em termos construtivos, esse aproveitamento, dentro desses limites impostos pela legislação, resultou num desenho de quadras, cuja principal característica é a convivência dos grandes lotes industriais ao lado dos estreitos lotes residenciais. Estes, como visto, podiam ter sua testada mais ou menos estreita, mas sempre eram bastante profundos, variando sua profundidade nas quadras mais irregulares entre 30 e 60 metros. Essa característica fazia com que muitas vezes esse fundo fosse aproveitado ou para uma outra atividade, com a implantação de uma oficina ou um fabriqueta no caso dos lotes de uso misto, ou para a construção de outra residência. Neste caso, o lote podia ser desmembrado dando origem a duas habitações com entradas independentes ou não.

Segundo Sylvia Ficher:

"Em termos dos bairros e loteamentos, a maioria desses empreendimentos era feita com traçado em xadrez, sem dúvida o parcelamento do solo que permite um ótimo aproveitamento da área das glebas. Somando-se às determinações de ordem histórica quanto à qualidade de uma localização no conjunto da cidade, o elemento essencial que distinguia os parcelamentos para casas operárias daqueles para moradias das camadas mais ricas, e dava seu *ton* social, era a dimensão prevista para a testada dos lotes, a qual determinava o tipo de edificações possíveis de serem erigidas: geminadas ou isoladas."⁵⁷

Este traçado de quadras em tabuleiro de xadrez, com suas dimensões homogêneas, seguiu o modelo francês da época.⁵⁸

Pode-se dizer que algumas tipologias recorrentes de ocupação de edificações residenciais nesta área, a partir da análise dos projetos pesquisados apresentados no capítulo 3, e do levantamento realizado pela empresa Sara Brasil em 1930, comparados ao levantamento aerofotogramétrico realizado pela empresa Base em 2004, são principalmente: 1) ocupação externa da quadra com construção na testada do lote, que era previsto em legislação; 2) ocupação externa da quadra com construção na testada do lote mais ocupação do fundo do lote com uma ou mais

⁵⁵ ROLNIK, R. *A cidade e a lei...* op. cit. p. 125.

⁵⁶ AHMWL; Fundo: P.M.S.P.; Grupo: D.O.V.; Série: E.P.; 1915 Cx. X1 doc. 13 nº 120.903.

⁵⁷ FICHER, Sylvia. *Os arquitetos da Poli: ensino e profissão em São Paulo*. São Paulo: Fapesp, Edusp, 2005. p. 39.

⁵⁸ REIS FILHO, N. G. *São Paulo... op. cit.* p. 172.

residências, fruto do desmembramento do mesmo; 3) ocupação do interior da quadra com acesso por rua particular ou passagem, com dimensões previstas por lei, e lotes com as características constantes nos dois itens anteriores voltados para esta rua.

As legislações urbanísticas que visavam maior controle sobre abertura de arruamentos passaram a vigorar após 1892, com a reestruturação do poder público local. Em 1913 foi promulgada a primeira lei, Lei nº 1666, de 26.3.1913, que centralizava textualmente no poder municipal a questão da abertura de ruas, posto que pelo artigo 1º ficavam “absolutamente proibidas aberturas de ruas, avenidas ou praças neste Município, sem expressa autorização do Prefeito.” Até então vigorava o Padrão Municipal de 1886 e o poder público dispunha apenas sobre os nomes dos logradouros.⁵⁹

O artigo 1º da Lei nº 1.193, de 9.3.1909, dispunha que:

“Para que uma nova rua, aberta por iniciativa particular, seja aceita pela Câmara, deverá o interessado satisfazer às condições exigidas pela legislação vigente, e mais deverá concorrer com metade das despesas com o primeiro calçamento entre as guias e assim como com a metade das despesas com a aquisição e assentamento das guias em toda a extensão da rua a ser aberta.”⁶⁰

De fato, Alfredo Alves da Graça entrou com um pedido na prefeitura de São Paulo em 1910 para obter permissão para abrir rua particular em seu terreno na rua Piratininga, entre os nº 167 e 175.⁶¹ Nesta planta havia, além da rua particular que ele pretendia abrir, um projeto de loteamento para aquela área.

Apesar de o Acto nº 671, de 14.03.1914 dispor sobre o reconhecimento de ruas de forma semelhante, a oficialização da maioria das ruas abertas no Brás e na Mooca, dentro desta área, se deu em 1916, pelo ato nº 972, de 24.08.1916, onde no artigo 1º o prefeito Washington Luis decretou que seriam:

“consideradas publicas, para todos os efeitos municipaes, todas as ruas, avenidas e praças, com os respectivos nomes, constantes da ‘Planta da Cidade de S. Paulo’, levantada pela Divisão Cadastral da 2ª Secção da Directoria de Obras e Viação da Prefeitura Municipal, edição provisória – 1916.”⁶²

⁵⁹ PREFEITURA da cidade de São Paulo. História das ruas de São Paulo. *op. cit.*

⁶⁰ *Idem ibidem.*

⁶¹ AHMWL; Fundo: P.M.S.P.; Grupo: D.O.V.; Série: E.P.; 1912 Cx. P3 doc. 66 nº 9.064.

⁶² PREFEITURA da cidade de São Paulo. História das ruas de São Paulo. *op. cit.*



2. Ocupação externa e interna da quadra.

Em alguns casos, o aproveitamento do lote se dava pelo desmembramento do mesmo em outros menores voltados tanto para a via principal quanto para uma passagem ou corredor de acesso. A ocupação externa da quadra se dava da mesma maneira descrita no item 1. As fachadas formadas pelo conjunto dessas casas, quando houvesse um conjunto, era interrompida por uma abertura ou um corredor de acesso ao interior da quadra. Já sua ocupação interna por outras casas em conjunto com a ocupação residencial na testada do lote poderia se dar pela divisão deste horizontalmente em duas partes, cujo acesso aos fundos dar-se-ia por um corredor. Quando havia a abertura de passagem ou rua particular para o interior da quadra, com ou sem saída, as casas acabavam por se implantar na configuração de "vilas."

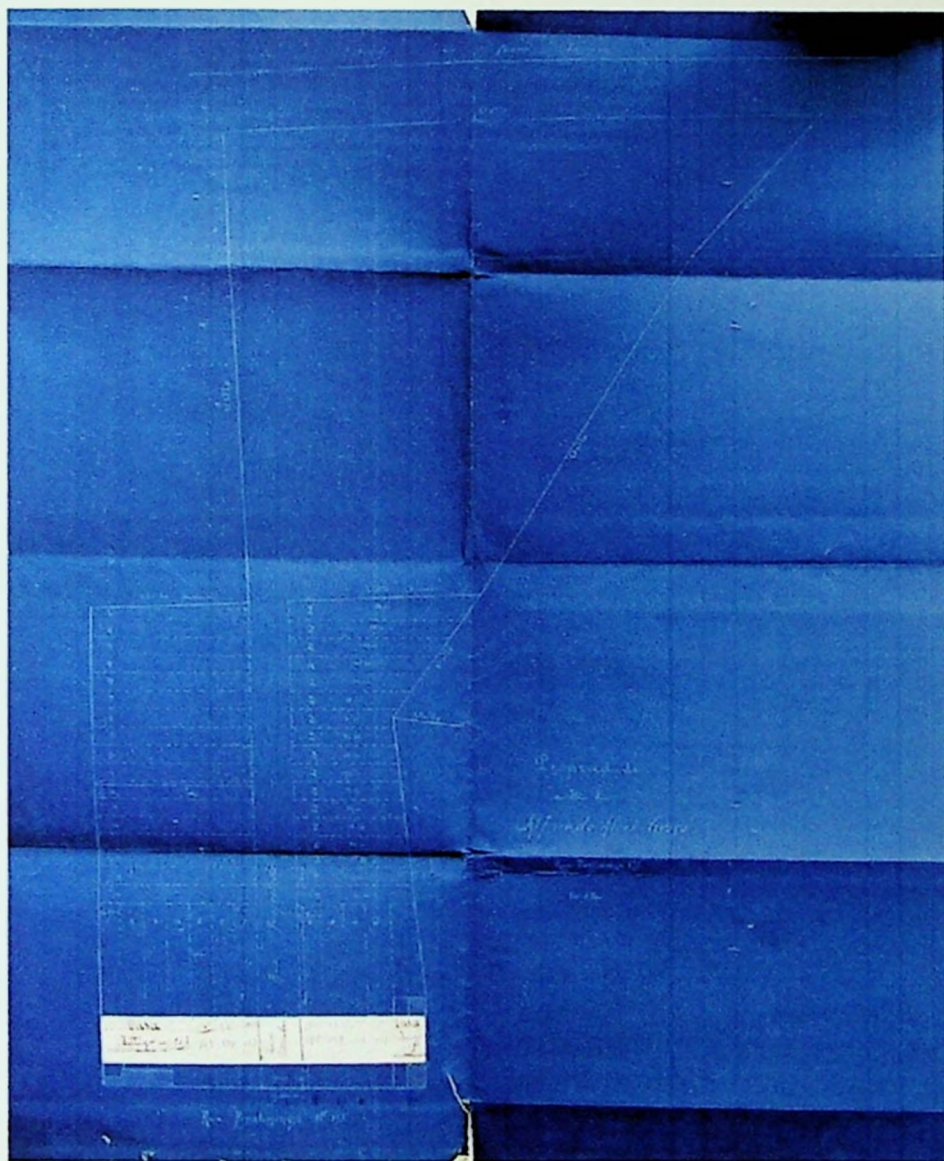
1. Ocupação externa da quadra.

Algumas residências construídas em série nesta área ocupavam a testada do lote e mantinham seu fundo como "área cimentada" ou quintal. Em alguns casos havia um pequeno recuo frontal. De qualquer maneira, suas fachadas, em grande parte dos casos, eram pensadas como um conjunto e não individualmente, dando, de certa forma, menos destaque à presença da unidade residencial. Desta maneira, na medida em que esses conjuntos eram construídos, formavam-se também as "fachadas" das quadras que iam compondo a morfologia da região.

3. Ocupação interna da quadra.

De maneira geral, a ocupação interna das quadras configurava "vilas" com acesso por abertura de uma passagem ou de uma rua particular, também com ou sem saída. Mas havia alguns casos de o acesso para o interior de uma quadra acontecer por um corredor que desembocava em um pátio interno, para onde uma ou mais casas estavam voltadas. No caso de conjuntos significativos, a ocupação do interior das quadras funcionava como sua ocupação externa: com ou sem recuo, as casas formavam uma fachada "única" onde o conjunto se sobrepunha às unidades residenciais.

Fonte: Trecho extraído do *Mappa Topographico do Municipio de São Paulo...* op. cit. fl. 51/15. Acervo: BFAU



Nesta página, planta do loteamento de propriedade de Alfredo Alves da Graça, apresentado à Prefeitura de São Paulo em 1910. Esta planta de loteamento indica também uma passagem para a parte posterior da área, vendida à Ernesto de Castro & C^o. no mesmo ano. Na parte mais próxima à rua Piratininga foram construídos conjuntos de casas, inclusive em série, pelo próprio Alfredo Graça e por diversos, conforme detalhado no capítulo 2. Na página seguinte, detalhe da planta de loteamento com indicação das áreas já edificadas, que serão posteriormente demolidas e reconstruídas.

Planta pertencente ao AHMWL, Fundo P.M.S.P., Grupo D.O.V., Série E.P., 1912, Cx. P3, doc. 66 n° 9064.

Trecho extraído do *Mappa Topographico do Municipio de São Paulo... op. cit.* fls. 51 e 52. Acervo BFAU.

Próxima página: planta pertencente ao AHMWL, Fundo P.M.S.P., Grupo D.O.V., Série E.P., 1912, Cx. P3, doc. 66 n° 9064.

Propriedade
de
Alfredo Alvim Fracal



16.100,00

Rua Picatiniga 26° 175

Escala 1:500

Marta Dora Grostein chama a atenção para os empreendimentos urbanos que se estabeleceram em caráter “semi-oficial” nos meandros de um plano global, no caso o Plano de Avenidas de 1929, através da prática de *abertura de passagens*.⁶³ Essa prática para a construção de casas populares, ou o que ela chamou de “conjuntos horizontais,” estava prevista no *Código de Obras Arthur Saboya*, também de 1929 e consolidado pelo Ato nº 663, de 10.8.1934.⁶⁴ Esse mecanismo era menos rígido do que as normas para abertura de logradouros e visava um adensamento de caráter habitacional no interior de quadras, cujo desenho não possibilitava um bom aproveitamento de sua ocupação. Segundo Marta Dora Grostein:

“A ‘Abertura de passagens para a construção de casas populares’ era uma dupla operação, urbanística e construtiva; compunha-se da abertura de vielas ou passagens, dando acesso a pequenos lotes onde deveriam ser construídas conjuntamente casas populares. A apresentação do projeto das casas deveria ser feito ao mesmo tempo do pedido de abertura das passagens (artigo 758).”⁶⁵

Alguns proprietários de terrenos se valeram dessa ferramenta para edificar em seus lotes conjuntos de casas

populares. São os projetos que se encontram arquivados na SEHAB / CASE, que apesar de não serem extensos abrangem uma área relativamente significativa dentro da parte estudada dos bairros do Brás e da Mooca. Isso não significa que os trechos que não correspondem a esses arruamentos são clandestinos ou irregulares, mas, como explicitado na introdução deste trabalho, que eles foram consolidados sob outras regras num momento anterior.

“Projecto para a construcção de um prédio de seis habitações e para o retalhamento de um lote de terreno a Rua Visconde de Parnayba do nº 159 a 169, nesta capital, e construcção de quatorze casas populares para o sr. Dr. Christiano C. Ribeiro da Luz”⁶⁶ (ficha 40).

Esse é um tipo de planejamento urbano voltado exclusivamente para o mercado imobiliário. Ele não tem necessariamente uso exclusivamente residencial e por vezes no próprio projeto vem explícita a intenção sobre o tipo de negócio, se é renda ou venda, como o “projecto para a construcção de uma villa de 22 casas populares e 2 armazens para renda sito a Avenida do Estado esquina da rua Anna Nery – de propriedade do Espolio do Snr. Commendador José Giorgi” e o “projeto para

⁶⁶ SEHAB / CASE, aumento nº 185.

⁶³ GROSTEIN, M. D. *op. cit.* p. 102 ss.
PREFEITURA da cidade de São Paulo. *História das ruas de São Paulo. op. cit.*

⁶⁵ GROSTEIN, M. D. *op. cit.* p. 108.

10 casas populares a serem construídas para o Sr. Joaquim Ferreira Filho.⁶⁷

Desde muito cedo a lei previa que ruas fossem abertas por iniciativa de particulares. O Padrão Municipal de 1886, no item III sobre "Abertura das Ruas por Particulares" determina que para sua abertura ou venda de terrenos adjacentes, seja apresentado à Câmara um projeto com a um projeto da rua com o loteamento para aprovação. Neste mesmo item são determinadas as larguras mínimas para novas ruas ou avenidas, estas com 25m e aquelas com 16m, que foi reafirmada e incrementada pela legislação posterior e que irá perdurar até a promulgação do Código de Obras Arthur Saboya, em 1929.

infra-estrutura urbana e mercado imobiliário

Os anúncios para compra e venda de lotes ou casas procuravam destacar vantagens que os locais ofereciam como chamariz para os negócios ou para valorizar os empreendimentos. Não raro há nesses anúncios elementos qualificadores do local que se deseja negociar, que de maneira geral diz respeito mais à cidade do que as edificações em si. Morar no Brás e na Mooca podia significar morar próximo ao centro, num local servido por bonde, em residências com preços razoáveis.

No anúncio de venda de lotes da chácara dos coronéis Lucio Seabra e Bento Pires de Campos, apresentado acima na página 58, são três elementos que aparecem em destaque como "vantagens" para se fechar negócio naquele local: a acessibilidade, a proximidade com o centro da cidade, o saneamento e em conseqüência sua possibilidade de valorização em curto prazo. São esses os elementos qualificadores que com alguma variação se repetem na maioria dos anúncios de venda de casas e terrenos ao longo dos anos.

A questão da acessibilidade para lotes ou casas anunciadas num bairro como o Brás é um dado fundamental.

⁶⁷ SEHAB / CASE, abertura de passagem, pasta nº 97 e abertura de passagem, pasta nº 163.

Para além das questões de melhoramentos ou de infra-estrutura urbana por si só, a acessibilidade indicava, mais do que a presença do bonde, a integração da área anunciada com a "cidade." O que se traduzia em opção viável de moradia e de certa forma confortável mesmo para quem não trabalhava necessariamente nos arredores. O fato de que esta área era servida pela linha do bonde era um reforço da idéia de encurtamento de distâncias e de tempo de deslocamento. Era, portanto, um indicativo de inclusão, em oposição à histórica idéia de afastamento indicada pela presença da várzea do Carmo e do rio Tamanduateí não retificado.

"(...) O Brás é um bairro interessantíssimo, sem dúvida o mais interessante e curioso da cidade. Separado do centro pela Várzea do Carmo, parece outra cidade, com outra gente e outra vida, como se já vivesse por si e a si mesmo bastasse. (...)."⁶⁸

Em 1877 foi inaugurada a linha de bondes para o Brás da Companhia Carris de Ferro de São Paulo, que ia desde a Ponte do Mercado até o caminho para a Penha, passando pela Estação do Norte.⁶⁹ Desde o último quartel do século XIX, a Mooca, juntamente com os Largos de São Francisco, São Bento e

Pátio do Colégio, constituía ponto de passagem de carros puxados por animais, servindo de transporte e foi o segundo bairro de São Paulo a ser servido pelo bonde "Camarão"⁷⁰ (bonde fechado).

"Os bondes cobriam praticamente toda a cidade.

Uma linha saía do Largo do Tesouro, atravessava a Várzea do Carmo, entrava pela Rua do Gasômetro, dobrava à direita e parava diante das estações do 'Norte' e da 'Inglesa.'

Não me lembro se havia a linha da Mooca, mas penso que sim, por causa das corridas no Hipódromo. Ou porque a Mooca fosse bairro fino, habitado por gente que tinha dinheiro para andar de bonde."⁷¹

Na *Planta Geral da Cidade de São Paulo*, organizada em 1914 pela *Comissão Geographica e Geologica*, mostra o bairro do Brás já intensamente ocupado, servido por linhas de *bonds* que circulavam pelas vias "históricas" daquela área – as ruas do Brás, da Mooca, Piratininga e do Gasômetro, e mais a rua Visconde de Parnaíba. Eram linhas que ligavam diferentes localidades da zona leste ao centro da cidade, que encurtavam os tempos e as distâncias de uma cidade cujos índices

⁶⁸ P. O Brás. O Estado de São Paulo, 28.1.1919, apud SEVCENKO, Nicolau. *Orfeu extático na metrópole: São Paulo sociedade e cultura nos frementes anos 20*. São Paulo: Companhia das Letras, 1992. p. 130-1.

⁶⁹ MARTINS, A. E. *op. cit.* p. 434-5. BRITO, M. S. *op. cit.* p. 155-7.

⁷⁰ ASSOCIAÇÃO Comercial de São Paulo. *op. cit.* p. 12.

⁷¹ AMERICANO, Jorge. *São Paulo naquela tempo (1895-1915)*. São Paulo: Carrenho, Narrativa Um, Carbono 14, 2004. p. 183.

populacionais, assim como o número de prédios e a mancha urbana cresciam a cada ano.

No ano de 1915 a *The São Paulo Tramway Light & Power Co. Limited* entra com uma série de pedidos na prefeitura referentes à colocação de trilhos e construção de linhas nas ruas da Mooca e Piratininga. Segundo alguns autores, como Nicolau Sevcenko ou Hugo Segawa, era segundo a implantação de seus trilhos que a cidade crescia e que os capitalistas especulavam no mercado imobiliário.

"Se quiser avaliar a cidade, verá no mapa uma imensa aranha cujas pernas peludas são as linhas de bonde da Light ("o polvo canadense") rodeadas de casas (...). De permeio entre as pernas do "Canadian otopus", zonas verdes e vazias. São Paulo tinha em 1922 a extensão de Paris, com três milhões de habitantes nesse tempo, para uma população de 600 mil habitantes em São Paulo."⁷²

Portanto, a instalação de linhas de transporte nesta área não implicou a abertura de novas ruas, posto que as vias servidas desde o último quartel do século XIX foram as traçadas a partir dos antigos caminhos da cidade. O processo de instalação de transportes coletivos ligando o Brás e a Mooca à região central

da cidade esteve ligado à organização das companhias de transporte coletivo da cidade de São Paulo.

Mônica Brito, ao estudar o "perfil das sociedades anônimas voltadas à implementação de infra-estrutura para a circulação viária e do serviço de transporte na cidade de São Paulo entre 1890 e 1911", identificou dois momentos distintos desta implementação.⁷³ O primeiro é um processo de descentralização do controle dos serviços de bonde pela *Companhia Carris de Ferro de São Paulo* a partir de 1889 até 1893, com a autorização para o funcionamento e a instalação de linhas de diferentes companhias.

O segundo é um processo de unificação de contratos, "fusão capitaneada pela Companhia Carris de Ferro de São Paulo [que] não foi consolidada de maneira imediata." Teve seu início em 1889 e só foi formalizada pela Câmara Municipal e pela Assembléia Legislativa em 1898:

"(...) mesmo ano em que o presidente da Câmara Municipal, Antonio Proost Rodovalho, concedia a Francisco Antonio Gualco, capitão da Marinha Italiana e ao comendador Antonio Augusto de Souza, o privilégio de exploração dos serviços de bonde com tração elétrica na cidade de São Paulo, que em seguida foi negociado no Canadá, dando

⁷² A Notícia, apud SEVCENKO, N. op. cit. p. 124. Sobre este assunto cf. também SEGAWA, H. op. cit.

⁷³ BRITO, M. op. cit. p. 150-179.

origem à *The São Paulo Tramway, Light and Power Co. Ltd.*, inaugurando definitivamente um novo momento na organização das empresas privadas voltadas aos transportes coletivos na cidade de São Paulo.⁷⁴

Antonio Proost Rodovalho e Joaquim Franco de Lacerda foram acionistas da *Cia. Viação Paulista* pelo menos entre os anos de 1889 e 1893, quando, segundo Brito, parece que houve o desligamento de alguns dos acionistas.⁷⁵ Joaquim Franco de Lacerda era irmão de Candido Franco de Lacerda,⁷⁶ proprietário de terrenos no início da rua da Mooca, perto do parque D. Pedro, e na rua Piratininga, esquina com a av. Rangel Pestana. Antonio Proost Rodovalho foi proprietário de uma grande porção de terrenos localizada entre as ruas da Mooca e Xingu, dentro da área de estudo, que foi posteriormente hipotecada.

Ele também foi grande proprietário de terras na Freguesia da Penha, primeira localidade que deveria ser servida pela *The São Paulo Tramway, Light and Power Co.*, de acordo com seu contrato de concessão, assinado por Rodovalho, então

⁷⁴ *Idem*, p. 169.

⁷⁵ *Idem*, p. 172-3.

⁷⁶ Leme, Luiz Gonzaga da Silva. *Genealogia Paulistana*. p. 274. Disponível em: <<http://www.geocities.com/lscamargo/gp/genpaulistana.htm>>. Acesso em: 1.4.2005.

presidente da Câmara Municipal.⁷⁷ Por esse contrato a *Light* tinha o:

“(...) privilégio por quarenta anos para por si ou por empresa que organizarem, construir, usar e gozar linhas de bondes por meio de tração elétrica para diversos pontos da cidade e seus subúrbios, sendo a primeira linha a partir da Rua 25 de Março em direção à freguesia da Penha de França e a partir do mesmo ponto, em direção ao bairro da Água Branca e prolongamento (...)”⁷⁸

Também por ocasião da fusão das companhias, Victor Nothmann era acionista da *Cia. Ferro Camil de São Paulo*, quando também possuía terrenos na Mooca, próximos à linha da estrada de ferro. Antonio Proost Rodovalho foi ainda um dos maiores acionistas da *São Paulo Gas Company*, empresa concessionária de iluminação pública na cidade.⁷⁹

Ele obteve ainda em 1875, juntamente com o major Benedito da Silva e o engenheiro Daniel Makinson Fox, superintendente da *The São Paulo Railway Company*, o privilégio para exploração do serviço de abastecimento de água de São Paulo. Essa concessão foi estendida em 1877 aos serviços de esgotos, ano em que foi fundada a *Cia. Cantareira e Esgotos*, da

⁷⁷ BRITO, M. *op. cit.* p. 176-7.

⁷⁸ Lei n. 304, de 15.6.1897, apud BRITO, M. *op. cit.* p. 176.

⁷⁹ ROLNIK, R. *A cidade e a lei... op. cit.* p. 125.

qual Rodovalho detinha 25% das ações.⁸⁰ Segundo Antonio Egydio Martins, quando a imprensa tomou conhecimento desses contratos protestou com veemência.

A *Cia. Cantareira e Esgotos* havia adquirido o privilégio do abastecimento de água e da coleta do esgoto na cidade de São Paulo por setenta anos. A Lei Provincial n. 45, de 20.4.1875, tornava obrigatório para os prédios da cidade de São Paulo a coleta de esgotos, sendo o uso da água canalizada opcional; a distribuição de água nos chafarizes era gratuita.⁸¹ O perímetro para abastecimento de água potável na cidade foi estabelecido em 1875:

"(...) tomando por centro o largo da Sé, serão pontos da circunferência: para o lado da Luz, a vertente da Cantareira; para o do Arouche, a capela de Santa Cecília, para o da Consolação, o portão da chácara do major Benedito Antonio da Silva, para o de Santo Amaro, a casa de João Antonio de Borba Cujo, para a Liberdade, 300 metros adiante do Largo, para o da Glória, a ponte do Lavapés; para o da Tabatinguera, a porteira da E. F. Inglesa e para o do Brás, a estação do Norte."⁸²

⁸⁰ BRITO, M. *op. cit.* p. 43. MARTINS, A. E. *op. cit.* p. 409-10.

⁸¹ BRITO, M. *op. cit.* p. 148. MARTINS, A. E. *op. cit.* p. 412. E também de acordo com o artigo 334 do Código Sanitário de 1894, "Não será permitida a distribuição de água por habitação sem o estabelecimento previo de uma rede de exgottos."

⁸² MARTINS, A. E., apud BRITO, M. *op. cit.* p. 148-9.

Ainda segundo Antonio Egydio Martins, em 1893 foram retirados os chafarizes do campo da Luz, largos dos Guaianazes, Sete de Abril, do Rosário e do Carmo para obrigar os moradores desses locais a implantarem água canalizada em suas casas. Por ocasião da retirada do chafariz do largo do Rosário houve oposição por parte da população, tendo que a Força Pública intervir "para poder ser feito o serviço."⁸³

Em 1887 as obras de abastecimento de água e esgoto foram consideradas concluídas pela *Cia. Cantareira e Esgotos*, mas ainda antes da Proclamação da República ela não conseguia atender à demanda da cidade.⁸⁴ Entre os anos de 1886 e 1891, Everardo Valim Pereira de Souza afirma que:

"(...) Os serviços de águas e esgotos, naquele tempo, muito deixavam a desejar: a caixa d'água da Consolação era alimentada por uma tubagem única de 30 centímetros de diâmetro, provinda dos mananciais da Serra da Cantareira; pouquíssimas as residências servidas das referidas utilidades."⁸⁵

⁸³ MARTINS, A. E. *op. cit.* p. 411-2.

⁸⁴ BRITO, M. *op. cit.* p. 149.

⁸⁵ BRUNO, E. S. *op. cit.* p. 101.



PLANTA DA CIDADE
DE
SÃO PAULO

REPARTIÇÃO DE ÁGUAS E ESGOTOS DE SÃO PAULO

RÊDE DE ÁGUAS

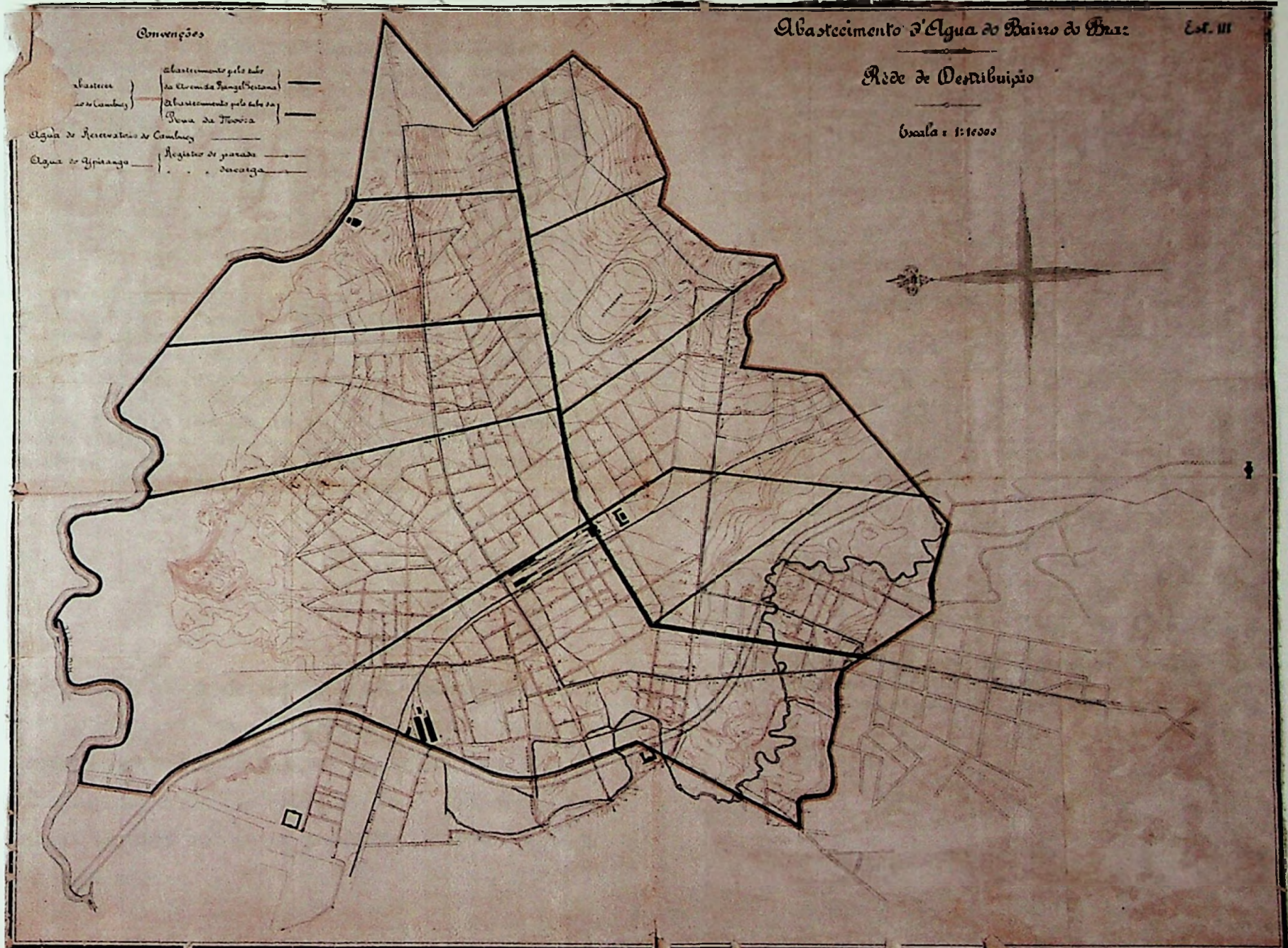
Legenda

Plano de Distribuição

Escala 1:10000

Convenções

- | | | |
|----------------------|---|---|
| abastecimento | } abastecimento pelo lado
da Avenida Angel Botelho | — |
| do Cambui | | — |
| Reserva de | } abastecimento pelo lado da
Rua de Ilvoia | — |
| Reserva de Cambui | | — |
| Reserva de | } Registro de paradas | — |
| Reserva de Itaipanga | | — |
| | } descida | — |



Na primeira página: *PLANTA DA CIDADE DE SÃO PAULO publicada no período presidencial do dr. Júlio Prestes de Albuquerque...* Repartição de Aguas e Esgotos de São Paulo. São Paulo, Rio de Janeiro: Lith. G. Sayago, 1924, esc. 1:26000. Acervo: FA/MP.

Esta planta mostra toda a rede de abastecimento da cidade de São Paulo até a década de 1920, marcada em verde mais escuro no mapa. Nota-se que, como “as pernas do polvo” da Light, figura usada na notícia retirada do livro de Nicolau Sevcenko e transcrita acima, a rede de distribuição de água, a partir do centro da cidade, também tinha seus braços de ramificação para os bairros mais afastados. O Brás e a Mooca já estão cobertos por esta rede de abastecimento de água.

Na página anterior: *Abastecimento d'Água do Bairro do Braz / Rede de Distribuição.* São Paulo, [s.d.], esc. 1:10000, mss., est. III. Acervo: FA/MP. Esta planta mostra o abastecimento de água no bairro do Brás. À esquerda está indicado o rio Tietê e em baixo o rio Tamanduateí, parte canalizado, parte não. As linhas mais escuras indicam a captação de água das diferentes fontes (Tietê, Tamanduateí e Cambuci) e as principais distribuições se dão pelo tubo da rua da Mooca e da avenida Rangel Pestana. Quase todas as ruas são servidas pela rede de abastecimento de água, indicada por linhas. Nesta planta também estão indicadas as cotas de nível de topografia desta região.

Em 1907, a rede de esgoto de São Paulo media cerca de 875 mil metros e o número de prédios a ela ligados era de 24.217. Neste mesmo ano, o número de prédios que possuía abastecimento de água em São Paulo era de 24.967, sendo que muitas dessas ligações serviam a grupos de prédios. Foi ainda inaugurada neste ano:

EVOLUÇÃO DO Nº DE PRÉDIOS SERVIDOS PELAS REDES DE ÁGUA E ESGOTO EM SÃO PAULO			
ANO	ÁGUA	ESGOTO	PRÉDIOS
1905	23.743	21.882	25.976
1910	32.474	29.771	32.914
1915	49.961	45.601	53.990
1920	51.825	49.521	59.784
1927	75.370	61.775	88.407
1935	104.741	83.956	119.017
1940	135.242	106.485	224.883
1950	211.021	140.267	360.336

Fonte: Boletim do Departamento de Estatística do Estado de São Paulo; Anuário Estatístico do Estado de São Paulo, 1942; Boletim da Diretoria da Indústria e Comércio, *apud* BONDUKI, N. op. cit. p. 36.

"(...) a linha adductora do Cabuçu⁸⁶ a cargo da Comissão de Obras Novas, já extinta. Com a distribuição das águas dessa origem pelo bairro do Brás, representando um suprimento de 34.560.000 litros em 24h, deverão ficar atendidas as necessidades actuaes do consumo exigido pela população, ficando adiada a capitação do ribeirão da Barrocada, manancial que se projectara aproveitar conjuntamente com aquele (...)."⁸⁷

De acordo com Raquel Rolnik a área entre a linha do trem e o parque D. Pedro II no ano de 1900 estava fora do perímetro urbano da cidade, mas já era, quase toda ela, servida pela rede de água encanada e pela rede de esgoto.⁸⁸

Na documentação levantada no AHMWL encontram-se alguns pedidos de ligação de água encanada e esgoto nos prédios. José da Cunha Fachada, por exemplo, solicita em 1911, além da construção de mais cinco casas operárias iguais às demais já existentes em sua vila, a Villa São José, o

⁸⁶ Segundo Nicolau Sevcenko, para compensar a carência de água deste manancial na década seguinte, a Repartição de Águas e Esgotos bombeava água diretamente do rio Tietê na altura em que os riachos Tatuapé e Aricanduva desaguavam. Porém, por haver ao longo destes riachos áreas de adensamento populacional e diversas fábricas que ali despejavam seus esgotos, esta era uma água contaminada. Como esta água era captada para complementar a captação do manancial do Cabuçu, por questões geográficas, certamente não servia à área de estudo do Brás e da Mooca. Cf. SEVCENKO, N. *op. cit.* p. 135-6.

⁸⁷ ABASTECIMENTO de Água da Capital. *O Estado de São Paulo*. São Paulo, 16.7.1907, p. [?]. *Obras Públicas*. *O Estado de São Paulo*. São Paulo, 16.7.1908, p. [?].

⁸⁸ ROLNIK, R. *A cidade e a lei... op. cit.* mapas 3, 15 e 16.

levantamento da calçada para ligação de "aguas e exgottos."⁸⁹

Assim como José M. Álvares:

"(...) em construcção de alguns predios que já se acham quase concluidos, desejando mandar proceder a ligação da agua e exgotto, requer à V. Excia. a necessaria licença para proceder o levantamento do calçamento da rua da Moõca numero 419A."⁹⁰

O Decreto n. 8.255 de 23.5.1937 dispunha sobre a "obrigatoriedade dos serviços de aguas e esgotos," sendo, portanto, já neste período ambos obrigatórios.⁹¹

Mas o fato de o bairro ser bem servido desta infraestrutura não evitava que houvesse falta d'água nos períodos de seca. Os jornais publicavam em suas colunas diárias as insatisfações sobre a falta d'água, insalubridade das habitações, referindo-se aos cortiços, as enchentes, os desmandos da concessionária de transportes públicos, entre outros.⁹² A área tratada neste estudo sofreu com estes problemas desde muito

⁸⁹ AHMWL; Fundo: P.M.S.P.; Grupo: D.O.V.; Série: E.P.; 1911 Cx. P3 doc. 33 nº 33.107 e doc. 34 nº 36.784.

⁹⁰ AHMWL; Fundo: P.M.S.P.; Grupo: D.O.V.; Série: E.P.; 1917 Cx. M5 doc. 16 nº 16.958.

⁹¹ BRITO, Roberto A. Corrêa de. *Cadastro imobiliário de São Paulo 1937-38*. São Paulo: União Paulista de Imprensa, [193-]. p. 391.

⁹² SEVCENKO, N. *op. cit.* p. 134-6.

cedo. A canalização do rio Tamanduateí, por exemplo, não evitou que houvesse enchentes em épocas de chuvas fortes.⁹³

Mas como isso se refletia em termos de valores imobiliários? O engenheiro Arthur Saboya realizou em 1915 um levantamento do valor médio do solo de acordo com a divisão em perímetros estabelecida pela Lei n. 1788 de 1914 (tabela ao lado). A área de estudo já se encontrava, segundo esta lei, incluída no perímetro urbano da cidade. Vinte anos mais tarde, Roberto Correia Brito também estabeleceu em seu cadastro imobiliário os valores médios dos terrenos segundo sua localização dentro da cidade de São Paulo.

DIVISÃO	ÁREA M ²	VALOR MÉDIO M ²
TRIÂNGULO	64.800	1:000\$000
PER. CENTRAL	1.145.200	165\$000
PER. URBANO ⁹⁴	24.216.900	23\$500
PER. SUBURBANO	98.491.750	3\$000
PER. RURAL	794.114.136	100

Fonte: BENCLOWICZ, Carla Milano. *Prelúdio modernista: construindo a habitação operária em São Paulo*. (Mestrado em Estruturas Ambientais Urbanas) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo, 1989. p. 210.

⁹³ ROLNIK, R. *A cidade e a lei... op. cit.* p. 60. De acordo com Cleise Gongora, antiga moradora da área, o problema das enchentes só foi minimizado a partir da década de 1980. In: GENNARI, L. A. *Conjuntos habitacionais na Mooca...* p. 189.

⁹⁴ A área de estudo estava localizada neste perímetro.



Mapa indicativo do valor unitário dos terrenos para os anos de 1937-8, em mil réis por metro quadrado, de um lote considerado padrão (20mx50m). A variação dos valores dos terrenos está aproximadamente indicada por cor, do mais claro, que representa os valores unitários mais baixos, ao mais escuro, que representa valores mais altos. Segundo este levantamento, os terrenos de maior valor unitário encontravam-se próximos às vias de ligação entre a zona leste e o centro da cidade, com destaque para a avenida Rangel Pestana que se consolidou como seu principal eixo de ligação. A proximidade física com o centro ou o fácil acesso para ele, ainda aqui, aparenta ser um importante fator de influência no valor do imóvel. O entorno da avenida do Estado, antiga área de várzea, aparece como local menos valorizado desta área. Além das enchentes em épocas de chuva, ela não era tão bem servida por transportes como a avenida Rangel Pestana. Nota-se que a presença da estrada de ferro, ainda que elevando os valores dos terrenos lindeiros, não tem tanta força quanto a presença do transporte rodoviário, pois os terrenos acabavam por acompanhar a tendência daqueles eixos de ligação. Neste momento, esta área já estava totalmente servida pelas redes de água, esgoto e iluminação.

É importante ressaltar que os valores imobiliários se elevavam consideravelmente de acordo com as "melhorias" feitas nos terrenos. Este mapa indica apenas os valores dos terrenos e esta área já estava na ocasião quase totalmente edificada. Mas esta variação pode indicar algumas questões que eram valorizadas neste período e nos ajudar a pensar em como, com quais valores atribuídos a cidade cresceu e se consolidou.

Fonte: BRITO, R. A. C. op. cit. Trecho extraído do *Mappa Topographic do Município de São Paulo...* op. cit. fl. 37-8. Acervo: BFAU

Por este cadastro, nota-se uma queda dos valores de negociação na medida em que os terrenos estão localizados mais próximos da avenida do Estado, via resultante da canalização do rio Tamandateí, e aumentam nas proximidades de vias servidas por linhas de bonde, em especial a avenida Rangel Pestana. Tanto a variação dos preços quanto os próprios valores destes terrenos são encontrados também em diferentes bairros da cidade, desde os mais exclusivos até os ditos populares.

Se tomarmos como exemplo um terreno cujo valor do metro quadrado era de 100\$000, que é considerado um valor médio para a área de estudo tendo em vista a gama de ofertas, poderiam ser encontrados pelo mesmo valor terrenos localizados em bairros como o do Pacaembu (nas ruas Alagoas e Itápolis), Villa America (nas ruas Bela Cintra, Consolação e alameda Casa Branca), Jardim America (na avenida Brasil), Higienópolis (na rua Piauí), Campos Elíseos (na alameda Nothmann), no Belenzinho (na avenida Celso Garcia) ou na Barra Funda (na rua Brigadeiro Galvão).

Portanto, os investimentos podiam se diferenciar dentro de um mesmo perímetro (central, urbano ou suburbano) ou na relação do local com o tipo de edificação. Se alguns trechos da cidade tinham legislação específica que dava algumas diretrizes de uso e ocupação do solo, no restante da cidade o investidor era

livre para optar pelo tipo de investimento na relação entre seus gastos com o retorno financeiro desejado.

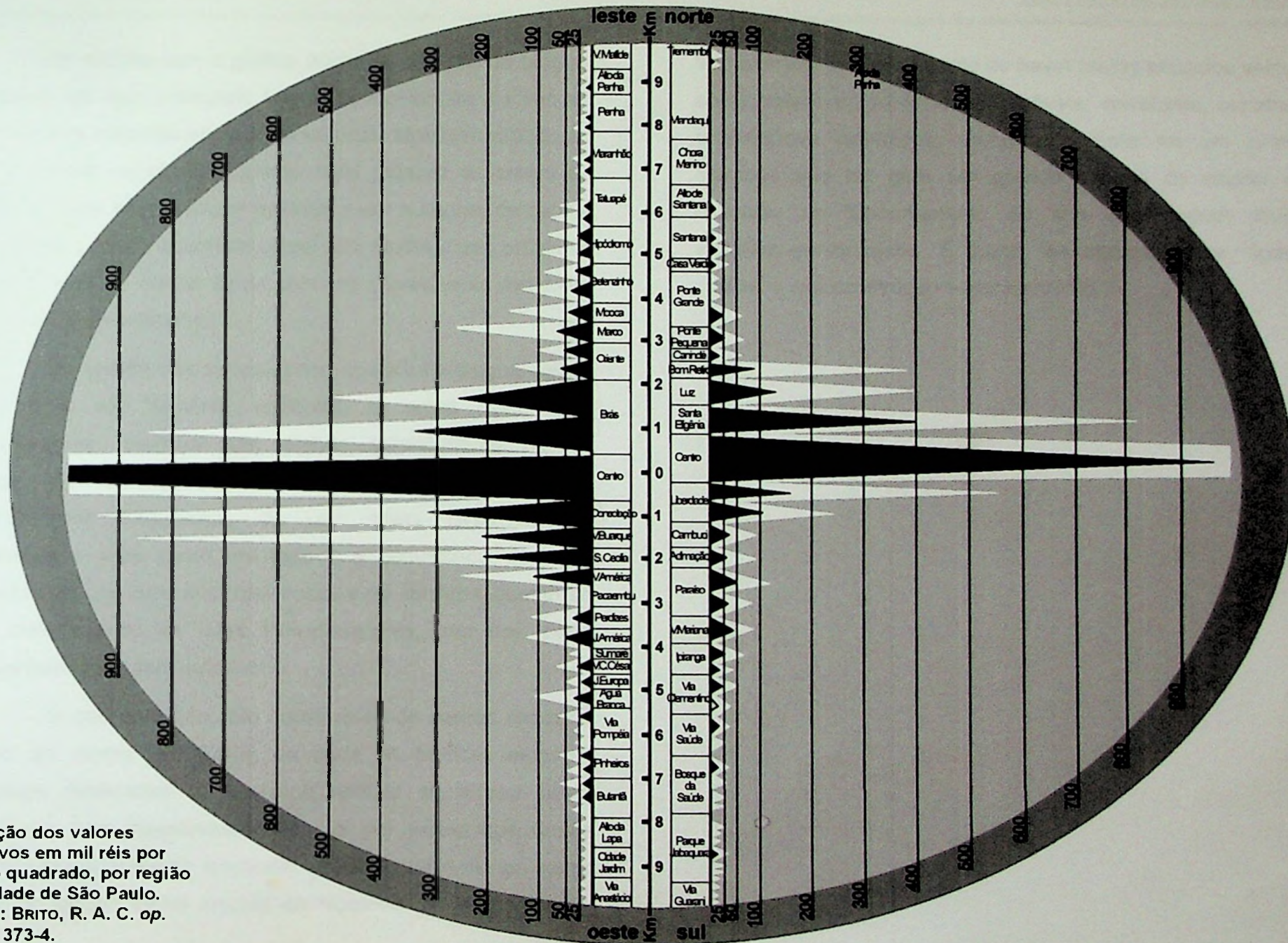
A tabela abaixo indica que entre o padrão de construção operário e o padrão de construção residencial fino poderia haver uma variação de quase 300%. O que chama a atenção nesta tabela é o fato de o padrão operário de construção estar ainda abaixo do que Roberto de Brito classificou por "padrão econômico residencial" e constituir uma categoria à parte dentro dos padrões construtivos. Eva Blay afirma que a própria Lei 498 de 1900, que estabelecia prescrições para a construção de habitações operárias,⁹⁵ previa a redução dos padrões construtivos para este tipo de imóvel.⁹⁶ Por estas indicações nota-se que este "padrão reduzido" foi incorporado e se manteve ainda por algumas décadas.

ESTIMATIVA DO CUSTO POR M ²			
TIPO	ACABAMENTO (em mil réis)		
	ECONÔMICO	SÓLIDO	FINO
INDUSTRIAL	180 a 200	220 a 250	-
OPERÁRIO	180 a 200	-	-
COMERCIAL	-	300 a 350	400 a 450
RESIDENCIAL	220 a 250	330 a 380	450 a 500

Fonte: Brito, R. A. C. *Cadastro Imobiliário... op. cit.* p. 353.

⁹⁵ Sobre o padrão de construção operário, conferir capítulo 3.

⁹⁶ BLAY, E. A. *op. cit.* p. 87.



Varição dos valores
 locativos em mil réis por
 metro quadrado, por região
 na cidade de São Paulo.
 Fonte: BRITO, R. A. C. *op.*
cit. p. 373-4.

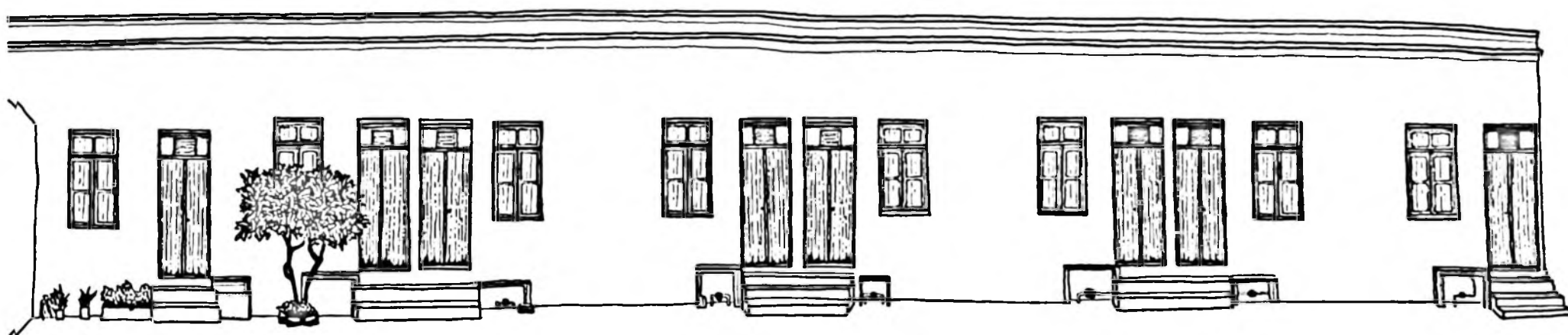
De acordo com o gráfico acima, a variação do aluguel tinha como um dos principais fatores a localização do imóvel. Evidentemente esta não era a única variante. Mas com relação ao metro quadrado construído, quanto mais próximo ao centro se construísse para alugar, maior tenderia a ser o retomo do capital investido. Se o metro quadrado construído nestas áreas próximas ao centro pudesse contar ainda com um investimento reduzido, melhor seria o investimento.

De acordo com esses dados, investir em aluguel nessa área poderia ser bastante vantajoso. E como havia uma legislação que “permitia” um grande adensamento nesses terrenos, ele efetivamente ocorreu. Esses foram bairros horizontalmente adensados, de uso misto, tanto se for considerada a área como um todo e a convivência de lotes destinados ao uso industrial, residencial e de serviços, quanto se forem considerados os lotes individualmente, que boa parte abrigava habitação com outro uso.

O adensamento com construções de padrão reduzido próximo ao centro e próximo de onde as fábricas estavam localizadas destinadas ao mercado rentista significava neste período um bom investimento. Não foi por acaso que tantos pequenos investidores se lançavam neste mercado muitas vezes levantando capital inicial através de hipotecas ou empréstimos.

Também não foi acaso o fato de haver tantos anúncios veiculados sobre bolsas e consórcios de imóveis, corretores, construtores, empréstimos bancários, mutuárias... Este foi um nicho de mercado que fez girar um grande volume de capital e que envolveu no funcionamento de sua engrenagem muitos e variados personagens. E todos, de alguma forma, ligados à cidade, a sua construção e planejamento.

CAPÍTULO 2



CAPÍTULO 2

OS PRODUTORES DO ESPAÇO

Casas / completamente novas, construção moderna com todas as commodidades para famílias de tratamento, alugam-se as de ns. 62, 64 e 68 na rua Pedroso, servidas por 2 linhas de bondes. Trata-se na mesma rua n. 54 com o proprietário constructor.

ANNUNCIOS. O Estado de São Paulo. São Paulo, 12.1.1910, p. 11.

O investimento no mercado imobiliário até a promulgação da Lei do Inquilinato em 1942 era muito atrativo. Não havia nenhum instrumento legal de controle do reajuste dos aluguéis, cabendo ao proprietário estabelecê-lo de acordo com a relação entre a oferta e a procura de determinado padrão de moradia. De acordo com Nabil Bonduki,

"(...) o setor era regulado pelo mercado, inexistindo controles estatais sobre os valores dos aluguéis, fixados em contrato pela lei da oferta e da procura, ao mesmo tempo em que o direito à propriedade, garantido pela Constituição e pelo Código Civil, permitia o despejo (denúncia vazia)."¹

¹ BONDUKI, N. *op. cit.* p. 44.

Roberto Corrêa de Brito organizou para o cadastro imobiliário dos anos de 1937-8 um quadro com a evolução do valor venal aproximado a cada dez anos "de toda a propriedade construída," desde 1886 até 1936.²

ANO	VALORES EM RS
1886	125.000:000\$000
1896	157.000:000\$000
1906	240.000:000\$000
1916	950.000:000\$000
1926	3.150.000:000\$000
1936	5.700.000:000\$000

Fonte: BRITO, R. A. C. *op. cit.* p. 372.

² "Para o fim em vista, foi tomado o anno de 1886 como base ou marco inicial desse periodo, o qual foi dividido em cinco decennios encerrados, sucessivamente, em 1896, 1916, 1926 e 1936.

Os valores figurados, representam, aproximadamente, o capital despendido nessa ardua tarefa constructiva, tendo-se adoptado como base do respectivo calculo, o valor do rendimento annual produzido, considerado equivalente a uma taxa de juros de 10% ao anno.

Na realidade, alcança essa taxa, em alguns typos de construcção, nivel mais alto, elevando-se até 14% e 15%, como se verifica nos grandes predios de habitação collectiva, os quaes apresentam, assim, certa discrepancia em relação ao criterio acima indicado; mas, em contraposição, cumpre ter em vista a differença em sentido opposto, accusada pelos modernos palacetes com os seus caracteristicos de esthetica e conforto, levados, por vezes, aos requintes do luxo, e bem assim, por numerosas edificações antigas de certos bairros muito valorisados (taes como Campos Elyseos, Villa Buarque, Consolação, etc.) em relação ás quaes, o rendimento se fixa geralmente em nivel bastante inferior á base de 10%. Por conseguinte, opera-se certa compensação nas divergencias apontadas, o que torna accetavel o criteio seguido para os fins de uma avaliação global." In: BRITO, R. A. C. *Cadastro imobiliario... op. cit.* p. 372.

PRÉDIOS		POPULAÇÃO	
ANO	Nº PRÉDIOS	ANO	Nº HABITANTES
1840	1.843	-	-
1875	2.992	1872	26.040
1886	7.012	1886	47.697
1895	18.505	1890	64.934
1900	21.656	1900	239.890
1905	25.976	1905	300.569
1910	32.914	1910	375.324
1912	39.797	1912	410.702
1913	43.940	1913	460.261

Fonte: *Planta Geral da Cidade São Paulo... 1914.*

O valor locativo dos edifícios teve um significativo aumento nas duas primeiras décadas do século XX, quando o número de construções também sofreu um salto quantitativo. A relação entre a procura por habitações e os lucros que a comercialização destas prometia foi a principal engrenagem do crescimento do número de prédios construídos neste período.

Alguns autores afirmam que o investimento neste mercado era uma alternativa de investimento estável em

comparação a outros tipos de atividades financeiras.³ Maria Ruth A. Sampaio afirma que:

"A instabilidade das atividades ligadas à cultura do café e os percalços que os industriais enfrentavam com a concorrência estrangeira e com as oscilações das políticas cambial, monetária e fiscal, levava-os à aplicação de capital em imóveis, que era segura e isenta de riscos. (...)

A idéia de diversificar as aplicações de capital, aliada à lucratividade do setor imobiliário, levou os mais diversos empreendedores, inclusive industriais, a aplicar seus excedentes em atividades imobiliárias, através da abertura de loteamentos e construção de casas de aluguel, aplicações estas que além de vantajosas eram seguras."⁴

Ou Nabil Bonduki:

"(...) a existência de excedentes econômicos nas mãos de investidores de diversos portes, a restrita capacidade de aplicação no setor industrial, a expansão e retração cíclica da cafeicultura, a valorização imobiliária e a grande demanda por habitações em São Paulo, os incentivos fiscais e a inexistência de controles estatais dos valores dos aluguéis – tudo isso tornou o investimento em moradias de aluguel bastante atraente na Primeira República. Neste sentido econômico, as soluções habitacionais de aluguel

³ Entre outros autores cf. BENCLOWICZ, C. M. *op. cit.* p. 254 ss. BONDUKI, N. G. *op. cit.* p. 43 ss. ROLNIK, R. *A cidade e a lei... op. cit.*

produzidas em série para os operários e para a classe média – cortiços, vilas, conjuntos de casas geminadas, minipalacetes de edificação seriada etc. – tinham o mesmo significado e representavam agenciamentos específicos do mesmo movimento financeiro, ou seja, capitais buscando aplicação rentável através da exploração de locação habitacional.⁵

O mercado imobiliário, mais do que apenas um captador de recursos excedentes para sua aplicação, era uma *alternativa* de investimento para diversificar as fontes de renda. Este “excedente” apontado por esses autores significava a existência de capital disponível para aplicação neste mercado, não sendo este capital necessariamente uma “sobra” da aplicação em outros setores. Ele poderia, portanto, tanto ser um excedente oriundo de outras aplicações, quanto uma opção de investimento, ou ainda a principal fonte de renda de algum capitalista. Esta é uma das razões que possibilitava a participação de diferentes montantes de capitais neste mercado e a diversidade de perfis dos investidores.

Nabil Bonduki divide a promoção privada da habitação em duas categorias: as iniciativas de particulares ou de empresas, em cujo estatuto era prevista a abertura de

loteamentos e a construção de casas para aluguel.⁶ Se algumas empresas tinham em seu estatuto entre outros objetivos a promoção habitacional, outras foram abertas especificamente para este fim. É o caso das companhias mutuárias e sociedades imobiliárias, que funcionavam como administradoras “de depósito de cidadãos desejosos de poupar, criar um pecúlio e receber, depois de alguns anos, uma aposentadoria.”⁷ Parte desses recursos foi destinada à construção de casas para venda ou aluguel. No caso da compra de imóveis, essas companhias podiam ser financiadoras de um imóvel já construído ou contratadas para a construção de um novo.

Um exemplo de companhia aberta para este fim é a *Cia. Iniciadora Predial*, cujo estatuto previa:

I – Construir por conta das pessoas que solicitarem os serviços da companhia, mediante prestações sucessivas de amortização, casas de habitação [condição de adiantamento].

II – Organiza padrões de construções econômicas e higiênicas para habitação das classes menos abastadas e operárias, aproveitando-se dos favores que para isso forem concedidos pela legislação e poderes públicos, de modo a

⁴ SAMPAIO, M. R. A. O papel da iniciativa privada... *op. cit.* p. 19-20.

⁵ BONDUKI, N. G. *op. cit.* p. 45.

⁶ BONDUKI, N. G. *op. cit.* p. 47. SAMPAIO, M. R. A. O papel da iniciativa privada... *op. cit.* p. 21.

⁷ BONDUKI, N. G. *op. cit.* p. 52.

facilitar a aquisição dessas habitações mediante uma gradual amortização do seu preço.

III – Construir e reconstruir por conta de terceiros, e mediante ajuste, segundo os preceitos da arte moderna e da higiene, prédios destinados a habitação privada ou a serviços públicos.

IV – Construir por sua conta pequenos prédios ou habitações operárias nos terrenos que adquirir, dividendo ou reunindo em lotes ditos terrenos, segundo as condições que apresentarem mais vantagens dos seus interesses e às habitações que construir.

V – Adquirir terrenos e prédios em qualquer ponto da cidade ou em seus subúrbios.

VI – Alienar o domínio e posse de seus prédios e terrenos mediante pagamento à vista ou a longo prazo

VII – Estender a sua ação a esfera de outras cidades do Estado, onde convier, mediante prévia deliberação da Assembléia Geral.⁸

CORREIO PAULISTANO - SÁBADO 8 DE ABRIL DE 1910

"A MUTUALIDADE GERAL,"

CAIXA INTERNACIONAL DE PENSÕES E PECÚLIOS

APROVADA POR LEI Nº 10.000 DE 1908

INSTALLADA EM 2 DE ABRIL DE 1910 - SÉDE: S. Paulo - Travessa da Sé, 6, (cathedral) - C.A. 718 - Tel. 1.158

<p>Caixa de Pensões:</p> <p>... para a família do segurado em caso de invalidez, doença ou morte.</p>	<p>Caixa de Pecúlios:</p> <p>... para a família do segurado em caso de morte.</p>	<p>DIRECCIONIA:</p> <p>Presidente - Dr. João Baptista Vice-presidente - Augusto Rodrigues Secretario - Augusto Soares Pinto Tesoureiro - Dr. Euzébio Soares</p>
--	--	---

Séde: S. PAULO - Travessa da Sé, 6, (cathedral) - C.A. 718 - Tel. 1.158

AVISOS

Church of N. S. Sante
 Church of N. S. Sante
 Church of N. S. Sante

TUBOS para condutores de água

OLIVEIRA E RODRIGUES ADAMIA JUNIOR

Caixa, 801 - Rua S. Bento N. 22
 Tel. 1.158 - S. PAULO

O ARAME BARRADO WAUMEGAN

Para obras de ferro e aço

PARA CERCAR

Anúncio de Caixa Internacional de Pensões e Pecúlios. Tanto para uma quanto para outra há diferentes tipos de aplicação para um número limitado de sócios, as chamadas "séries." Para a Caixa de pensões há a série "maior" e "menor." Para a Caixa de Pecúlios, há a série "operaria," "popular" e "patrimônio," com uma nota na operária de que "não se exige exame médico." Fonte: CP, 2.4.1910, p. 7.

⁸ O ESTADO DE SÃO PAULO. São Paulo, 27.8.1908, p. [?].

Essas empresas tinham intensa participação no mercado imobiliário na cidade de São Paulo,⁹ tendo tanto aberto diversos loteamentos quanto financiado construções de particulares. Houve alguns casos ao longo desta pesquisa em que elas aparecem na documentação. É o caso do terreno adquirido por João Dente entre 1910 e 1920, cuja proprietária era a *Caixa Mútua*, mas ela não foi a responsável por sua edificação.¹⁰

Na documentação pesquisada, apareceu também um sujeito que reclamava de uma multa recebida, porque a empresa contratada não construiu conforme a planta:

"Diz José Rodrigues que tendo contractado a construção de tres predios á rua Piratininga 24, 26 e 26-A com a Associação Predial de São Paulo, foi agora intimado para pagamento de uma multa por não estarem os mesmos de accôrdo com a planta (...)."¹¹

Então se por um lado, apesar de não ser a única forma de participação no mercado imobiliário, havia a aplicação de grandes capitais nas construções como forma de diversificação de investimentos ou não, por outro lado havia também a participação de pequenos produtores, cujo investimento neste

mercado era a principal fonte de renda. Para a aplicação inicial neste mercado imobiliário podia-se contrair um empréstimo. Uma vez o imóvel construído e pago este primeiro empréstimo, o proprietário poderia hipotecar este imóvel para que este capital pudesse ser reaplicado em novas construções, tomando-se de fato um produtor imobiliário.¹²

Nabil Bonduki ainda afirma que:

"As vilas particulares (...) constituíam a grande maioria dessas habitações nesse período. Era um tipo de empreendimento realizado tanto por pequenos investidores como por grandes empresas construtoras e sociedades mutuárias, abrangendo desde pequenos conjuntos de casas até grandes núcleos que ocupavam vários quarteirões. O máximo aproveitamento dos terrenos, muitas vezes no centro do quarteirão, e a racionalização dos projetos tendo em vista a economia de materiais – com o uso de paredes comuns, áreas livres mínimas e ausência de recuos – faziam com que os investimentos fossem extremamente rentáveis em relação ao capital investido, que se beneficiava também de isenções fiscais."¹³

⁹ Par esta questão cf. BRITO, *op. cit.*

¹⁰ AHMWL, Fundo P.M.S.P., Grupo D.O.V., Série E.P., 1917, Cx. X1, doc. 16 n° 161.888-X, sobre a menção da propriedade do terreno.

¹¹ AHMWL, Fundo: P.M.S.P., Grupo: D.O.V., Série: E.P., 1913, Cx. P3, doc. "Piratininga 24, 26 e 26A". Cf. capítulo 3, ficha 26.

¹² LEMOS, C. A. C. Prefácio. In: SAMPAIO, M. R. A. *A promoção privada da habitação econômica e a arquitetura moderna, 1930-1964*. São Carlos: RiMa, 2002. p. 6.



Localização da vila pertencente a Antonio Alvarenga, entre as ruas da Mooca e Xingu. No pedido de aprovação do projeto na Prefeitura há uma planta de situação, indicando a localização da vila e os proprietários dos terrenos vizinhos. Em destaque, a *Caixa Mutua*. À esquerda, indicação dos terrenos de Antonio Rodovalho Jr.

Fontes: Trecho extraído do *Mappa Topographico do Município de São Paulo...* op. cit. AHMWL, Fundo: P.M.S.P.; Grupo: D.O.V.; Série: E.P.; 1917; Cx. X1, doc. 16 n° 161888-X.

Ao lado dessas empresas, sob o ponto de vista do “capitalista,” esses conjuntos de casas construídos, não necessariamente sob a tipologia de “vilas,”¹⁴ foram o resultado da disponibilidade desses sujeitos diversos entre si em investir na cidade. E a construção desses conjuntos poderia ser assumida tanto pelos próprios proprietários, quanto por terceiros, contratados para esta tarefa.

Esta segunda variante na equação da constituição urbana e arquitetônica da cidade, a de quem efetivamente a construiu, apresenta também uma diversidade grande. Sob o ponto de vista legal, que é o recorte deste estudo, para se construir qualquer edifício não havia a necessidade de uma formação acadêmica. Bastava ser um profissional reconhecido pela municipalidade com experiência comprovada. Portanto, proprietários e construtores com perfis diferenciados estavam ligados pelo fator comum que era a construção de *casas em série* para venda ou aluguel.

¹⁴ Na introdução de sua dissertação, Solange Aragão faz um apanhado sobre a acepção desta terminologia em arquitetura. Neste caso, ficaremos com a definição de Eva Blay: “(...) ‘conjuntos de casas construídas no interior de um terreno,’ o qual contem uma entrada que comunica a via pública à via interna, para a qual as casas estão voltadas.” BLAY, E. A. op. cit. p. 7, apud ARAGÃO, Solange Moura Lima de. *Da persistência do ecletismo nas vilas paulistanas*. Dissertação (Mestrado em Estruturas Ambientais Urbanas) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2000. p. 1 e 143.

¹³ BONDUKI, N. G. op. cit. p. 50.

MUTUALISMO

SOCIEDADE BRASILEIRA DE CONSTRUÇÕES MUTUA IDEAL

Approvada e financiada pelo governo Federal no Carta Estada n. 4

Chamamos a atenção dos seus antigos e novos depositários para o novo plano de sorteios recentemente inaugurado, em prestações mensais de 1200, com as seguintes premiações em imóveis e mercaderias:

PRêmios em dinheiro	
No mês de 1920	
1º prêmio, de	10:000.000
2º prêmio, de	1:000.000
3º prêmio, de	1:000.000
4º prêmio, de	150.000
5º prêmio, de	150.000
6º prêmio, de	100.000
7º prêmio, de	100.000
8º prêmio, de	100.000

Assistamos inscrições para o mês de 11/11 e para os outros meses que temos em movimento. Os sorteios se realizarão sempre pela Loteria Federal de 25 de cada mês, no dia 11, quando são sorteados bilhetes no dia 11.

Para mais informações e obter o bilhete

À PAULO

(Sede própria)

Rua de Fátima, n. 5 - Caixa postal, n. 1.124

Anúncio da Sociedade Brasileira de Construções sobre seus "prêmios" por sorteio para seus depositários. Fonte: CP, 19.2.1920, p. 10.

No caso da área escolhida no Brás e na Mooca, foram identificados e cartografados alguns trechos, conforme especificado na metodologia de pesquisa, destinados a esse tipo de construção, com indicação de seus respectivos responsáveis. O que se nota é que efetivamente esses *produtores* tinham perfis e interesses diferentes e foi a partir deste processo diversificado de construção que esta área adquiriu suas características e atravessou todo o século XX.

A pesquisa para este trecho da cidade mostra que esses produtores do espaço eram capitalistas, industriais, prestadores de serviço que paralelamente a essas atividades investiam também em imóveis. Há também aqueles cujas rendas vinham exclusivamente do negócio imobiliário, sejam eles proprietários e moradores da própria região, sejam agenciadores de imóveis por toda a cidade e que de alguma forma estavam ligados a essa área.

Neste trabalho, são considerados *produtores do espaço* aqueles que estiveram envolvidos na construção das *casas em série*, seja como investidor, seja como construtor. Segundo esta perspectiva, muitos produtores acabavam assumindo esses dois papéis na construção dessas casas. Eram os "proprietários-constructores," aqueles que investiam nas casas e as construía.

Nos pedidos analisados no AHMWL os papéis na produção nem sempre ficam claros. Muitas vezes construtores e proprietários se confundem, pois nem sempre essa informação está explícita na documentação. O interessado por uma obra não é necessariamente o proprietário e o responsável não é necessariamente o construtor. As próprias exigências para aprovação de uma planta na Prefeitura e a própria legislação davam brecha a essas dúvidas.

“A Lei n. 38, de 24.5.1893, exigia a aprovação de plantas pela intendência Municipal, mas não determinava a responsabilidade pela obra, que era, indiferentemente, do proprietário ou do Empreiteiro.”¹⁵

As leis¹⁶ seguintes sobre as construções na cidade de São Paulo, que versavam sobre a responsabilidade das obras, diferiam neste aspecto apenas quanto à regulamentação *do fazer*, em relação às profissões de arquitetos, engenheiros e construtores. Mas não diferiam quanto à responsabilidade pela obra que, pelo menos durante o período estudado, continuou sendo indiferentemente de proprietários ou construtores.

¹⁵ FICHER, S. *op. cit.* p. 179.

¹⁶ Há uma grande relação de leis que versam sobre construção na cidade de São Paulo constantes do Ato n. 849, de 27.1.1916. Além disso, há a Lei Estadual n. 2022, de 27.12.1924 e a Lei Municipal n. 2.986, de 7.7.1926, entre outros, sobre a regulamentação das profissões de engenheiros e arquitetos. Cf. FICHER, S. *op. cit.*

Dos 590 pedidos de obras e abertura de passagens levantados para esta área, 127 deles, ou cerca de 21,5% eram referentes à construção de *casas em série*. Essa quinta parte torna-se bastante significativa se considerarmos que *qualquer* tipo de construção nova ou modificação de um prédio já construído deveria, pelo menos em tese, passar ao conhecimento da municipalidade. Fazem parte desses pedidos obras como modificação de envasaduras, colocação de portões, reforço de paredes, reforma e aumento de cômodos, chanfro de guias, alinhamento, pedido para ligação de água e esgoto, construção de prédios residenciais, escritórios, fábricas, barracões, depósitos, cocheiras entre tantos outros.

A seleção dos *produtores do espaço* que aparecem neste trabalho, ou seja, de construtores e proprietários, foi feita com o intuito de apontar ao longo de uma área os diferentes perfis envolvidos em sua construção. Não foram esgotados na pesquisa todos os nomes que apareceram no levantamento dos pedidos no AHMWL e em SEHAB/CASE, mas foram levantados alguns casos exemplares a partir da análise das informações coletadas, cujos perfis pudessem “representar” suas diferentes formas de inserção na cidade de São Paulo, assim como a relação do sujeito com a cidade e dele com a área de estudo.

Neste capítulo, além dos *produtores do espaço* são contemplados alguns agenciadores dessas casas para venda ou aluguel. Esses agenciadores¹⁷ eram intermediários para que estas *casas em série* se prestassem a seu fim, ou seja, fossem alugadas ou vendidas. Se muitas vezes o próprio proprietário do imóvel era quem tomava a frente das negociações, outras tantas estas eram feitas por terceiros. Estes podiam ser pessoas físicas ou jurídicas contratadas para tratar dos negócios imobiliários, cuja relação com o imóvel podia funcionar como um serviço terceirizado, sem qualquer outro tipo de relação com o local, ou podiam ser moradores das vilas e dos conjuntos.

os proprietários e suas propriedades

Essa pesquisa trata da construção de casas em série como um modo de produção e arquitetônica durante as primeiras décadas do século XX. Como apontado no capítulo anterior, por mais que houvesse diretrizes comuns para uso e ocupação do solo que procurassem articular o crescimento da cidade, grande parte das ações, mesmo dentro desta perspectiva, partiam de iniciativas individuais. A partir daí, de uma mais maneira geral, pode-se ler o resultado da produção das *casas em série* de duas formas.

A primeira é pela semelhança no fazer, nos modos de se construir. A principal diretriz da lógica do mercado imobiliário era obtenção do lucro pelo aproveitamento máximo de uso e ocupação do solo segundo uma legislação que orientava este processo, para o caso das residências estudadas neste trabalho. A partir daí tem-se resultados similares no que diz respeito à retalhação do território, dimensões e ocupações de lotes e soluções de projeto.

Outra maneira é pela diversidade dos perfis dos produtores envolvidos neste processo e, conseqüentemente, pela diferença em como agir. Se por um lado a lógica do mercado

¹⁷ Os agenciadores aqui mencionado são aqueles que intermediavam o aluguel de casas que não fizessem parte de vilas operárias construídas por fábricas para seus funcionários.

imobiliário é guiada pelo lucro, por outro lado este mercado está aberto a diferentes tipos e montantes de investimentos, o que torna necessariamente algumas ações diversificadas, por mais que seus resultados sejam semelhantes.

Portanto, diversidade de ações e semelhança nos resultados compõem de uma maneira geral o modo de estruturação do tecido urbano e a maneira de se construir nele. Os limites dessas diferenças são muito sutis e a seleção dos produtores do espaço para este trabalho foi feita também com o intuito de apontar a fragilidade dessas fronteiras mais até do que propor uma categorização de determinado tipo de ação.

Para o presente trabalho, foram estabelecidas três categorias para estudar alguns casos exemplares desses empreendedores de acordo com perfis estabelecidos, segundo suas ocupações. Essa divisão foi feita não com o intuito de congelar os perfis desses investidores dentro de uma tipologia pré-estabelecida, o que empobreceria a dinâmica de suas atuações pessoais em aplicação no mercado imobiliário e seus papéis na construção da cidade. Isso foi feito como metodologia de estudo para facilitar a seleção de suas biografias.

A primeira categoria estabelecida é constituída por pessoas ligadas a empresas e indústrias, dentro e fora da cidade de São Paulo. O papel desses sujeitos na produção do espaço

urbano, neste caso, era através de ações pessoais individuais, não necessariamente ligadas a seus empreendimentos. Mas isso não significa que eles não tivessem também participação no que Brito chamou empresas ligadas a "atividades urbanizadoras" na cidade de São Paulo. Eram pessoas com muitas posses que não seguiam um padrão de investimento dentro da cidade. Alguns deles, como Klabin,¹⁸ teve uma intensa atividade voltada ao mercado imobiliário, ora negociando terrenos, ora construindo. Outros, como José Giorgi, tinham uma ação significativa, mas não tão intensa quanto a de Klabin.

¹⁸ O sobrenome Klabin foi adotado por Moïshe Elkhonan Lafer. Nascido em 1860 na cidade de Poselva, pequena comunidade judaica da Lituânia, veio para o Brasil em 1889 para fugir de perseguição e se estabeleceu na cidade de São Paulo, onde organizou uma pequena tipografia. Seu próprio negócio criou condições para que logo outros membros de sua família viessem para São Paulo. Alguns mantiveram o sobrenome Lafer, outros mudaram para Klabin. Em 1899 formou com seus irmãos a *Klabin Irmãos & C.*, incorporando a pequena tipografia a um negócio de importação e depósito de artigos de papelaria. Como os negócios cresciam, em 1903 arrendou um antigo moinho de papel em Salto de Itu e em 1909 é fundada a *Companhia Fabricadora de Papel* na Ponte Grande, em São Paulo. Ao lado da indústria e do comércio, Maurício Klabin foi um grande investidor do mercado imobiliário paulista. Desde os últimos anos do século XIX sua atuação nesse setor é bastante significativa. Adquiriu também uma grande área em Vila Mariana, cujo loteamento chamou de Jardim da Glória. Esta área de aproximadamente 500.000m² foi o embrião do que viria a ser o local conhecido como Chácara Klabin. Possuiu terrenos na Mooca que foram edificados por seus herdeiros, mas não por ele próprio e por esta razão ele não participou da seleção dos produtores do espaço. Disponível em: PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO, *História das ruas de São Paulo*. op. cit. ELES também fizeram a América. Disponível em: <<http://www.terra.com.br/dinheironaweb>>. Acesso em: 1.4.2005. FAIGUENBOIM, Guilherme. O império Klabin. Disponível em: <<http://www.netjudaica.com.br>>. Acesso em 25.8.2004. GROSSI, Gabriel Pillar e ZAKABI, Rosana. A longa viagem sem volta. *Veja São Paulo*. São Paulo, 15.4.1998. Disponível em: <http://veja.abril.com.br/idade/exclusivo/vejasp/450_anos>. Acesso em 1.4.2005. REVISTA KLABIN 100 ANOS. 1999. Disponível em: <<http://www.klabin.com.br>>. Acesso em: 1.4.2005. Sobre a Chácara Klabin cf. PIRES, W. op. cit.

A segunda categoria é constituída por pessoas que atuavam no mercado imobiliário como uma forma de diversificação de seus investimentos. No geral, eram pessoas ligadas à prestação de serviços, como João Dente que era advogado, e, paralelamente a esta atividade, investiam em imóveis para venda ou aluguel em diversas regiões de São Paulo. Entraram nesta categoria algumas pessoas cuja ocupação não foi identificada, mas por não serem residentes na área de estudo ou em suas proximidades, característica fundamental da última categoria, entraram nesta.

A última categoria estabelecida é constituída por pessoas que residiam no Brás e na Mooca ou próximos à área de estudo e cuja renda principal vinha do mercado imobiliário. Eram pessoas sem necessariamente uma formação acadêmica que ao longo dos anos iam comprando lotes próximos a suas moradias, edificando-os e negociando esses imóveis. Como Maria Plácido,¹⁹ residente à rua Carneiro Leão nº 144A, que em 1915 entra com um pedido de substituição de um portão em sua propriedade à rua Carneiro Leão nº 148A.

O que se pôde observar é que mesmo dentro de cada categoria havia uma multiplicidade de perfis e de tipos de ações relacionadas à construção de casas para venda ou aluguel. Isso,

se transposto para a cidade, dá a idéia da diversidade de ações que envolveram a construção do território e da gama de possibilidades que podemos encontrar no estudo destas micro-escalas urbanas. É necessário lembrar que estas ações ocorreram junto, *complementarmente* umas às outras.

Com o material coletado procurou-se estabelecer a divisão em categorias de acordo com a inserção social de cada proprietário, o que significa que alguns deles poderiam se encaixar em mais de uma delas. Eles, por exemplo, poderiam ser sócios de empresas e ao mesmo tempo profissionais liberais, como no caso de Antonio Alvarenga que era um advogado ligado também a uma empresa construtora. Podiam também ser donos de indústrias e morarem na região. Nestes casos, foi privilegiada a atuação principal, que era indicada nos almanaques ou em documentos oficiais, como certidões. Portanto, para efeitos deste estudo, Antonio Alvarenga entra na segunda categoria de investidores. Dentro de cada uma das categorias os produtores serão apresentados em ordem alfabética de sobrenome.

Estas categorias de investidores não foram estabelecidas a partir das riquezas pessoais, como fez Maria Luiza de Oliveira²⁰ em sua tese sobre os aspectos do cotidiano do que ela chamou de "setores médios" da sociedade paulista na

¹⁹ AHMWL, Fundo P.M.S.P., Grupo D.O.V., Série E.P., 1915, Cx. C4, doc. 19 nº 120.118.

²⁰ OLIVEIRA, M. L. F. *op. cit.*


















segunda metade do século XIX, a partir do estudo de inventários *post-mortem*. Isso se deve pela disparidade das fontes utilizadas para se traçar os perfis dos produtores. Não foram localizados todos os inventários desses produtores e optou-se por não fazer disso um critério para sua adoção. Por outro lado, nem todos possuem vasta documentação disponível para pesquisa e outros são conhecidos da história de São Paulo, como Cândido Lacerda e Maurício Klabin. Mesmo biografias mais conhecidas, como a do arquiteto Gregori Warchavchik, limitaram-se a informar dados considerados relevantes para a pesquisa, sem no entanto esgotar os dados disponíveis.

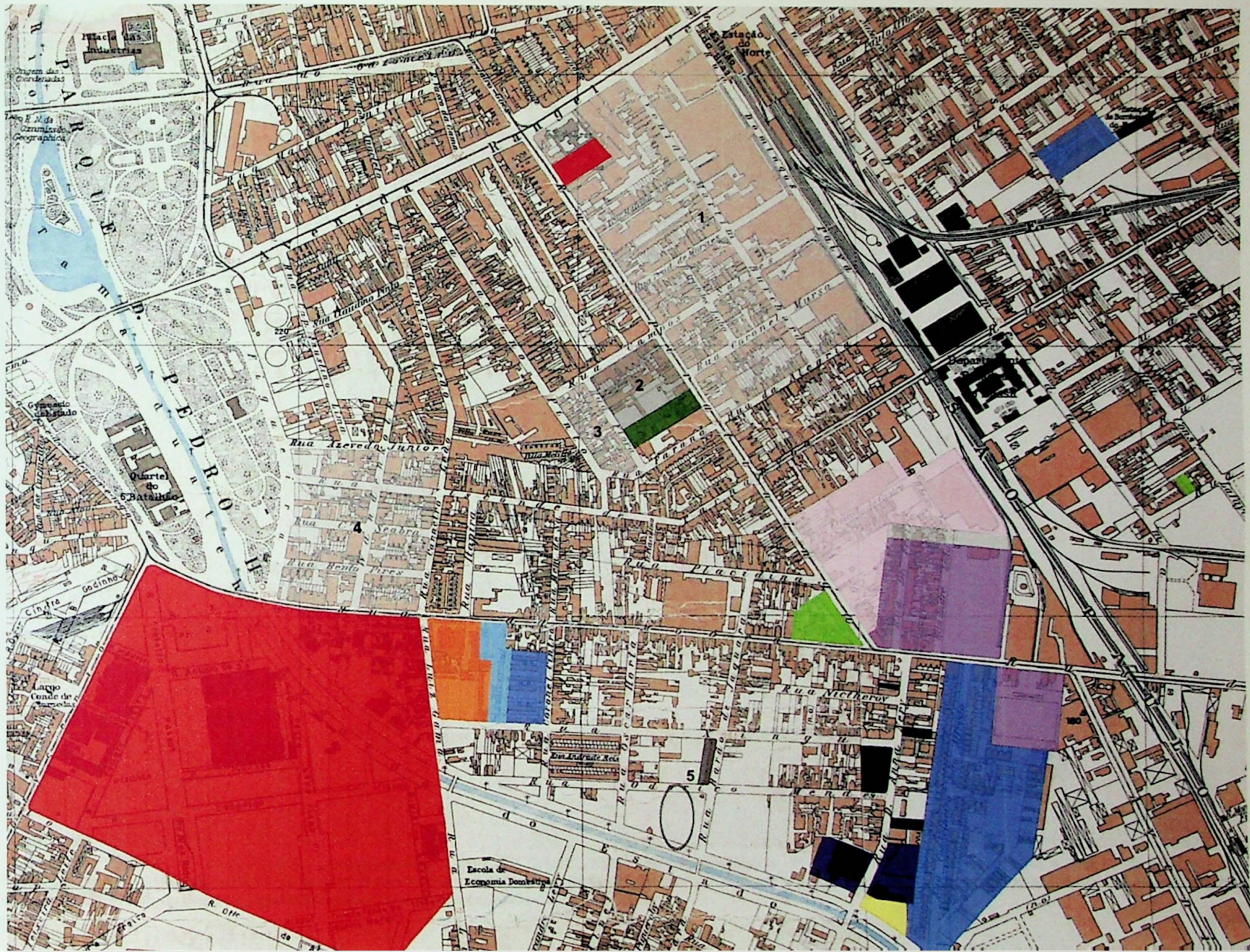
Esses proprietários eram bastante diversos. Tanto por sua naturalidade, pois entre eles há brasileiros, nascidos ou não em São Paulo, algumas vezes de famílias tradicionais, imigrantes italianos, portugueses, franceses. Também por suas ocupações, pois essas pessoas aqui se estabeleceram nas mais diversas condições. Eram advogados, empresários, capitalistas, donas-de-casa, analfabetos. Mas todos eram, sem exceção, "proprietários".

Na próxima página, trecho extraído do *Mappa Topographico do Municipio de São Paulo... op. cit fl. 51/15*. Acervo BFAU. Este mapa contém em colorido as indicações da localização das propriedades dos sujeitos selecionados para este estudo. Na legenda estão indicados na ordem em que aparecerão a seguir no texto: os industriais em tons avermelhados, os prestadores de serviço em tons de azul e os locais em tons de verde. Também estão indicadas algumas propriedades que já foram citadas no capítulo anterior, como as chácaras dos coronéis Lúcio Seabra e Bento Pires, a Chácara do Japão, de Manoel Garcia da Silva e a indicação dos terrenos pertencentes aos herdeiros de Maurício Klabin, construídos por Warchavchik. Detalhe para algumas marcações em hachura de Joaquim Ferreira, cuja propriedade existe, mas sua localização pode estar equivocada.

Na outra página, indicação dos investimentos desses sujeitos na cidade de São Paulo, com base nas informações obtidas no 1º CRISP. O mapa-base é de 1916, com indicação dos novos bairros e arruamentos e que abrange toda a cidade de São Paulo. Este mapa foi executado num período intermediário entre o início dos registros (final do século XIX) e o final da 2ª série do 1º CRISP (década de 1930). As marcas cheias indicam a localização exata dos imóveis e a vazada, a localização aproximada. As informações dessas transcrições estão no anexo 1.

LEGENDA

- | | | |
|---|-------------------------------------|--|
|  | José Giorgi | |
|  | Antônio Proost Rodvalho Jr. | |
|  | Cândido Franco de Lacerda | |
|  | Antônio Silvério Alvarenga | |
|  | João Gonçalves Dente | |
|  | Joaquim Ferreira | |
|  | Alfredo Alves da Graça | |
|  | Leon Reiss | |
|  | Rocco Valente |  localização exata do imóvel |
|  | Francisco Rivera | |
|  | Nothmann & Buchard |  localização aproximada do imóvel |
|  | Chácara do Japão | |
|  | Cº Comercio e Horticultura Paulista | |
|  | Chácara Seabra & Bento Pires | |
|  | Herdeiros de Maurício Klabin | |



Mapa das
Indústrias

Organizações
Civis

Comissão
Geográfica

Gymnasio
Estadual

Quartel
do
5º Batalhão

Lago
Conde de
Bastos

R. D. M.

Estação
do
Norte

Departamento

Escola de
Economia Doméstica

Escola
Municipal

Escola
Municipal

Rua Leopoldo Bittencourt

Rua Honório

Rua Nictheroy

5

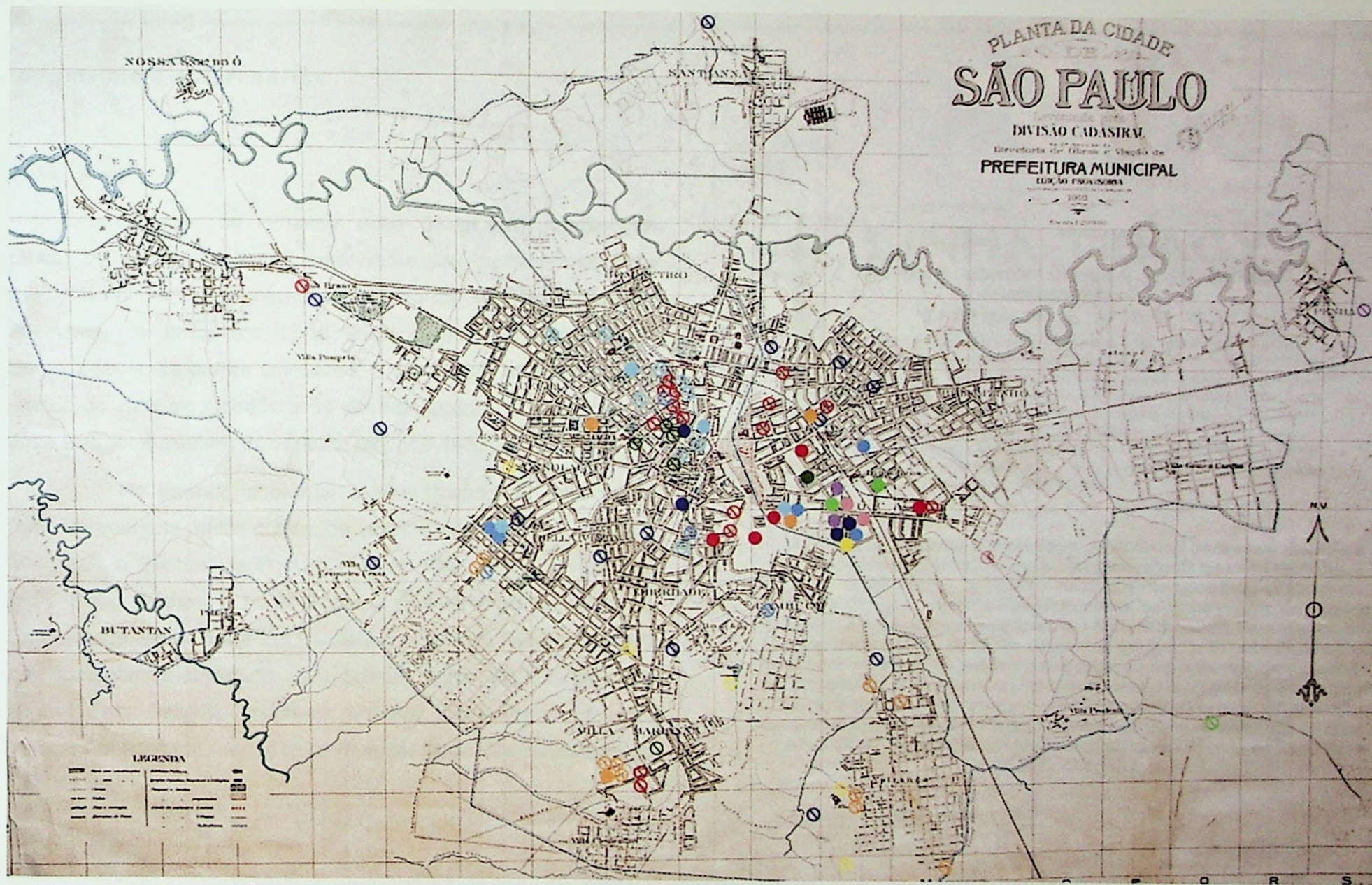
1

2

3

4

5



PLANTA DA CIDADE DE SÃO PAULO / Levantada pela / DIVISÃO CADASTRAL / Edição provisória. 2ª Secção da Diretoria de Obras e Viação da Prefeitura Municipal, [s.n.], 1916, esc. 1:20000. Exemplar pertencente ao acervo do Instituto Geográfico e Cartográfico do Rio de Janeiro. Reprodução fotográfica pertencente ao acervo LAP/FAU. As transcrições referentes a esse levantamento estão no 1º CRISP.

industriais e empresários

José Giorgi

A figura do industrial José Giorgi está relacionada desde fins do século XIX à expansão e aos melhoramentos da região Sorocabana, no interior do estado de São Paulo. Nasceu em Luca, na Itália, em 13.12.1866. Imigrou para o Brasil e dedicou-se, entre outras atividades, à construção de ferrovias, ao plantio do café, do algodão e da cana-de-açúcar. O Comendador José Giorgi morreu em São Paulo, em 17.8.1936.²¹

No interior, construiu alguns trechos da estrada de ferro Sorocabana, entre outros, de Botucatu a Avaré em 1890, de Mairinque a Santos, de Boituva a Porto Feliz e 400 quilômetros entre Salto Grande a Porto Epitácio. Foi também fundador da Empresa de Eletricidade Sul Paulista e a Vale do Paranapanema, que forneciam eletricidade para cidades como Itapetininga, São Miguel, Salto Grande, Rancharia, Maracaí, Tupã, Rinópolis, entre outras. Foi também fundador de diversas fazendas no Estado de São Paulo.²²

LINHA TIBAGY
EMPRESA CONSTRUCTORA JOSÉ GIORGI

OPERÁRIOS

Precisamos de carpinteiros, pedreiros, canteiros, cabouqueros, eletros, serradores, empreiteiros de dormimentos e trabalhadores para movimento de terra e para enrijecimento, para a construção e prolongamento da Estrada de Ferro Sorocabana ao porto de Tibiriçá. Damos passagem gratuita de qualquer estação da Sorocabana Railway Company até ao serviço.

Para informações dirigam-se em São Paulo, a Barsotti & Giorgi, avenida Rangel Pestana n. 190; e em Salto Grande do Paranapanema, à Empresa José Giorgi.

Anúncio da *Empresa Constructora José Giorgi* para contratação de operários para trabalhar no prolongamento da Estrada de Ferro Sorocabana até o porto de Tibiriçá. Há dois endereços para contato: um é a *Barsotti & Giorgi* na avenida Rangel Pestana, no Brás, cidade de São Paulo, e o outro é a *Empresa José Giorgi*, em Salto Grande do Paranapanema. A atuação deste sujeito se dá em diferentes pontos do Estado de São Paulo, ele próprio servindo de intermediário entre os movimentos de expansão da capital paulista para o interior, movimentando trabalhadores e construindo redes de ligação entre esses locais. Estes investimentos em diferentes pontos do Estado de São Paulo significavam obras estruturais de ligação. Além disso, investiu no mercado imobiliário na cidade de São Paulo.

Fonte: CP, 26.4.1912, p. 7.

²¹ GIOVANNETTI, Bruno. Álbum histórico de Quatá. Disponível em:

<<http://www.quata.com.br>>. Acesso em: 1.4.2005.

²² Idem *ibidem*.

Pelo próprio caráter de suas atividades, José Giorgi possuía empresas em alguns pontos do estado de São Paulo, como a *Empresa José Giorgi* em Salto Grande do Paranapanema e a *Barsotti & Giorgi* em São Paulo, através da qual agenciava trabalhadores para suas empreitadas. Esta última localizava-se na avenida Rangel Pestana nº 190, no Brás.

Segundo a documentação consultada, seus negócios imobiliários dentro da cidade de São Paulo aparecem sobretudo na década de 1920. Não foi encontrado antes disso no 1º CRISP nenhum registro de aquisição ou transmissão imobiliária que envolvesse seu nome. O registro mais antigo é de 1922, quando adquiriu no distrito da Sé de Salomão Klabin e sua mulher, na "rua Sant'Anna do Paraizo nº 59 esquina da rua Martiniano de Carvalho onde tem o nº 75 (...) um palacete com 4 pavimentos (inclusive porão e sótão) construído de pedra e tijolo e coberto de telhas Marselheza com todas as acomodações, jardim, horta, garage, galinheiro e outras dependencias (...)."23

Seus outros negócios são exclusivamente fundiários e se dividem em duas categorias: a compra e venda de lotes únicos, no distrito da Consolação e no Ipiranga, e a compra de grandes porções de terras, também no Ipiranga e na Mooca, na área de estudo.

O terreno onde foram construídas as casas em série da av. do Estado, esquina da rua D. Ana Neri, foram adquiridos por compra em 1929 de João Gonçalves Dente. Parte deste terreno, como ocorreu com tantos outros em toda a extensão do que viria a ser o novo Canal do Tamanduateí, foi adquirida pela Fazenda do Estado de São Paulo para a retificação daquele rio, restando ao comendador duas parcelas, uma do lado do Cambuci e outra do lado da Mooca.²⁴

Chamo a atenção para os dados contidos na transcrição nº 1.369, de 12.8.1929, na qual José Giorgi adquire por compra o referido terreno onde seria construída a "villa de 22 casas populares e 2 armazens", cujos desenhos estão anexos ao pedido de abertura de passagem nº 97 em CASE 5. Nesta transcrição, Maria Gertrudes consta como esposa de João Dente e, junto a ele, transmitente do referido terreno. Mas são do ano anterior as duas transcrições²⁵ de partilha de bens em decorrência do desquite do casal e conseqüente extinção da comunhão de seus bens.

²³ 1º CRISP, TR. 23.568, de 25.4.1922.

²⁴ 1º CRISP, TR. 1.396, de 12.8.1929.

²⁵ 1º CRISP, TR. 62.400, de 25.10.1928 e TR. 62.664, de 16.11.1928.

Cândido Franco de Lacerda

Candido Franco de Lacerda pertence à décima geração da família Leme no Brasil.²⁶ Seu pai foi José de Lacerda Guimarães, o barão de Arary. Nasceu em Araras em 1857, cidade em cuja fundação seu pai e seu tio, barão de Araras, tiveram importante participação. Foi casado com Elisa Whitaker de Oliveira, também descendente de tradicional família paulistana.²⁷ Moraram na cidade de São Paulo,²⁸ onde Candido Lacerda faleceu, em 1944.

Sua família teve papel relevante em empreendimentos fundiários e financeiros na cidade de São Paulo. Especificamente com relação a Candido Lacerda, sua participação em empresas ligadas a “atividades urbanizadoras” na cidade de São Paulo

²⁶ Sua descendência é o casal Leonor Leme e Braz Teves. Eles vieram casados de Funchal, Ilha da Madeira, para São Vicente em meados do século XVI, onde moraram por alguns anos. Segundo Luiz Gonzaga S. Leme, foram proprietários do engenho de açúcar São Jorge dos Erasmos, hoje patrimônio da Universidade de São Paulo, que lhes rendeu muitos lucros. Mais tarde se mudaram para a vila de São Paulo, onde Braz Teves estabeleceu um negócio e “teve as rédeas do governo.” CABRIOTE, Luciana Fagundes. *Site Oficial da Genealogia da Família Cintra*. Disponível em: <<http://www.anzwers.org/free/cintra/7geracao.htm>>. Acesso em: 1.4.2005. KATINSKY, Júlio Roberto. Aspecto Histórico. *Ruínas engenho São Jorge dos Erasmos*. Disponível em: <<http://www.usp.br/prc/engenho>>. Acesso em: 1.4.2005. LEME, L. G. S. *op. cit.* p. 187 e 278. OS primeiros Lemes. IN: PAIVA, Cláudia. PAIVA, Paulo. *Genealogia da Família Paiva*. Disponível em: <<http://paginas.terra.com.br/lazer/familiaipaiva/lemes.htm>>. Acesso em: 1.4.2005.

²⁷ Elisa Whitaker de Oliveira Lacerda é da oitava geração da família Cordeiro Paiva no Brasil. IN: LEME, L. G. S. *op. cit.* p. 304.

²⁸ Consta da TR. 5.543, de 3.2.1891 que neste ano Candido Lacerda e sua esposa eram domiciliados na capital do estado, em São Paulo. Já na TR. 19.225, de 10.1.1898 eles constam como moradores de São Carlos e novamente na TR. 26.142, de 15.1.1902, constam como moradores da capital sem, no entanto, fazerem parte da relação de “moradias diversas” do almanach para o ano de 1903.

inclui, entre outras, a *Cia. Paulista de Materiais para Construção*. Foi também acionista da *Cia. Telefônica do Estado de São Paulo*, da *Rio de Janeiro and São Paulo Telephone Co.* do *Banco Comércio e Indústria de São Paulo* e da *Cia. Mechanica e Importadora*. Fez parte em 1890 do Conselho de Intendência para administração da cidade de São Paulo.²⁹

Desde a última década do século XIX Candido Franco de Lacerda está envolvido em intensa atividade comercial no mercado imobiliário de São Paulo. Além de pessoas físicas, aparecem também negócios pessoais seus com a *Companhia Mechanica e Importadora de São Paulo*, da qual também era acionista, em vendas de terrenos e imóveis, inclusive casas operárias, na Mooca e no Brás;³⁰ a *São Paulo Railway Company*,³¹ em venda de um terreno na Água Branca; a *Francisco Matarazzo & Cia.*,³² em venda de um terreno no Brás e a Fazenda do Estado de São Paulo, na venda de terrenos na Mooca para a retificação do rio Tamandateí e na rua Piratininga para a construção do corpo de bombeiros, terreno esse que havia sido comprado junto com Joaquim Franco de Camargo Jr. de

²⁹ BRITO, M. S. *op. cit.* p. 48-51. INSTITUTO MATURIDADE DE ESTUDOS DO DESENVOLVIMENTO HUMANO. *Almanack Paulistano*. Disponível em: <www.almanack.paulistano.nom.br>. Acesso em: 22.8.2005.

³⁰ 1º CRISP, TR. 5.543, de 03.02.1891, TR. 6.319, de 12.09.1890 e TR. 6.853, de 29.01.1891.

³¹ 1º CRISP, TR. 16.348, de 28.11.1896.

³² 1º CRISP, TR. 45.271, de 01.04.1907.

Martim Buchard, Victor Nothmann e sua esposa, sete anos antes.³³

Joaquim Franco de Camargo Jr.³⁴ era primo e cunhado de Candido Lacerda. Eles juntos tinham algumas posses na Mooca e entre eles realizaram alguns negócios de compra e venda de terrenos na Mooca e no Brás. Um desses negócios envolveu a grande chácara que ficava entre a Mooca e o Cambuci, que foi comprada por Candido Lacerda de Joaquim Franco em 1895.³⁵

Essa grande área, a exemplo do que ocorreu com a chácara de Alfredo Alves da Graça,³⁶ não teve um padrão único de negociação. Uma parte dela foi vendida à Fazenda do Estado de São Paulo, na transação acima citada. A idéia da negociação imobiliária, neste caso, não se traduzia necessariamente em venda de terrenos não edificadas nem em lotes com determinado padrão. A porção localizada do lado da Mooca foi arruada e loteada na década de 1910 e a rua da Paz foi aberta nesta ocasião. Uma parte deste terreno foi loteada e vendida a

terceiros.³⁷ A outra, foi vendida para o dr. Alberto Jakson Byington em 1928, cuja descrição era:

"Um terreno de forma irregular composto de diversos lotes medindo 39m,50cm com frente para a rua da Paz, 71m43cm para a rua Wandenkolk e 43m,45cm para a av. do Estado e mais um lote interno (...)."³⁸

E ainda a parte deste terreno com frente para a rua da Mooca, entre as ruas Wandenkolk e Luis Gama, foi loteada e nela foram edificadas, sob interesse e responsabilidade de Candido Franco de Lacerda, um conjunto de dezenove "casas para moradia (...) idênticos (*sic*) (...) em todos os seus detalhes",³⁹ em lotes de 4,5x18m. Esse conjunto de casas foi construído em 1913.

Além do Brás, da Mooca e do Cambuci, Candido Lacerda investiu no mercado imobiliário em outras partes da cidade de São Paulo, onde seus negócios eram variados. Ainda na Mooca, do outro lado da linha do trem na rua Javari, o processo de compra e venda envolvia lotes cujas dimensões variavam entre 2 e 14m de frente por 49m de fundo.⁴⁰ Nas ruas

³³ 1º CRISP, TR. 5.895, de 04.03.1891 e TR. 19.225, de 10.01.1898.

³⁴ LEME, L. G. S. *op. cit.* p. 275.

³⁵ 1º CRISP, TR. 13.032, de 07.06.1895.

³⁶ Sobre Alfredo Alves da Graça conferir o item "prestadores de serviço," p.122.

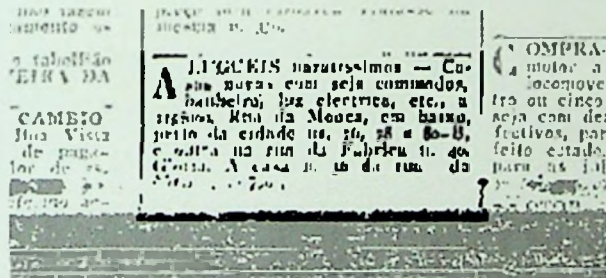
³⁷ Cf. entre outros: AHMWL, Fundo P.M.S.P., Grupo D.O.V., Série E.P., 1910, Cx. M3, doc. 66 nº 10.839, doc. 67 nº 15.548 e doc. 68 nº 14.893; 1913, Cx. M5, doc. nº 82.079; 1914, Cx. M5, doc. 9 nº 108.518 e doc. 10 nº M104; 1915, Cx. M5, doc. 7 nº 118.270 e doc. 10 nº 129.258; 1916, Cx. M6, doc. 6 nº M596; 1918, Cx. M4, doc. 39 nº 202.164. 1º CRISP, TR.58.423, de 13.01.1928, TR. 61.181, de 30.07.1928, TR. 62.175, de 05.10.1928, TR. 2.922, de 07.12.1929, TR. 6.013, de 08.10.1930 e TR. 7.196, de 14.03.1931.

³⁸ 1º CRISP, TR. 58.273, de 10.1.1928.

³⁹ AHMWL, Fundo P.M.S.P., Grupo D.O.V., Série E.P., 1913, Cx. M5, doc. nº 66884.

⁴⁰ 1º CRISP TR. 52.220, de 10.07.1909, TR. 53.822, de 15.12.1909, TR. 54.842, de 28.03.1910, TR. 55.076, de 31.03.1910, TR. 55.404, de 17.05.1910, TR. 56.598, de

França Pinto, dos Italianos, Tavares e Fontes Junior em Vila Mariana as transmissões giravam em torno da compra e venda de lotes maiores, não edificadas, com cerca de 200 a 1.000m².⁴¹ No distrito norte da Sé, como nas ruas Brigadeiro Tobias, Aurora e de São João, seus negócios envolveram edifícios com os respectivos lotes e na alameda do Triunfo apenas o terreno.⁴²



“Aluguéis baratíssimos – Casas novas com seis commodos, banheiro, luz eléctrica, etc., a 115\$000. Rua da Mooca, em baixo, perto da cidade ns. 76, 78 e 80-B., e outra na rua da Fabrica n. 40, Gloria. A casa n. 56 da rua da Mooca, 100\$000.” Fonte: OESP, 5.7.1915, p. 8.

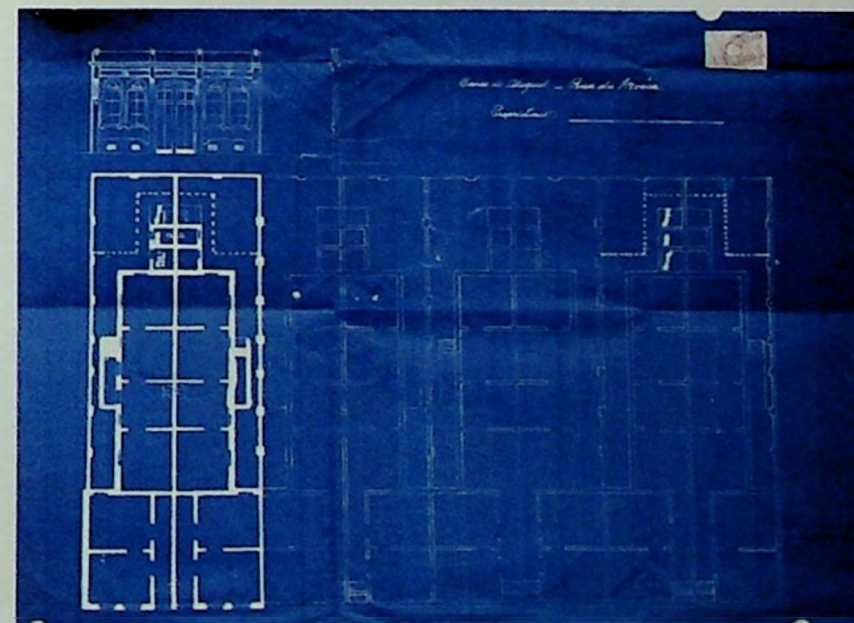
02.09.1910, TR. 56.706, de 14.09.1910, TR. 57.639 e 57.640, de 22.11.1910 e TR. 62.028, de 01.09.1911.

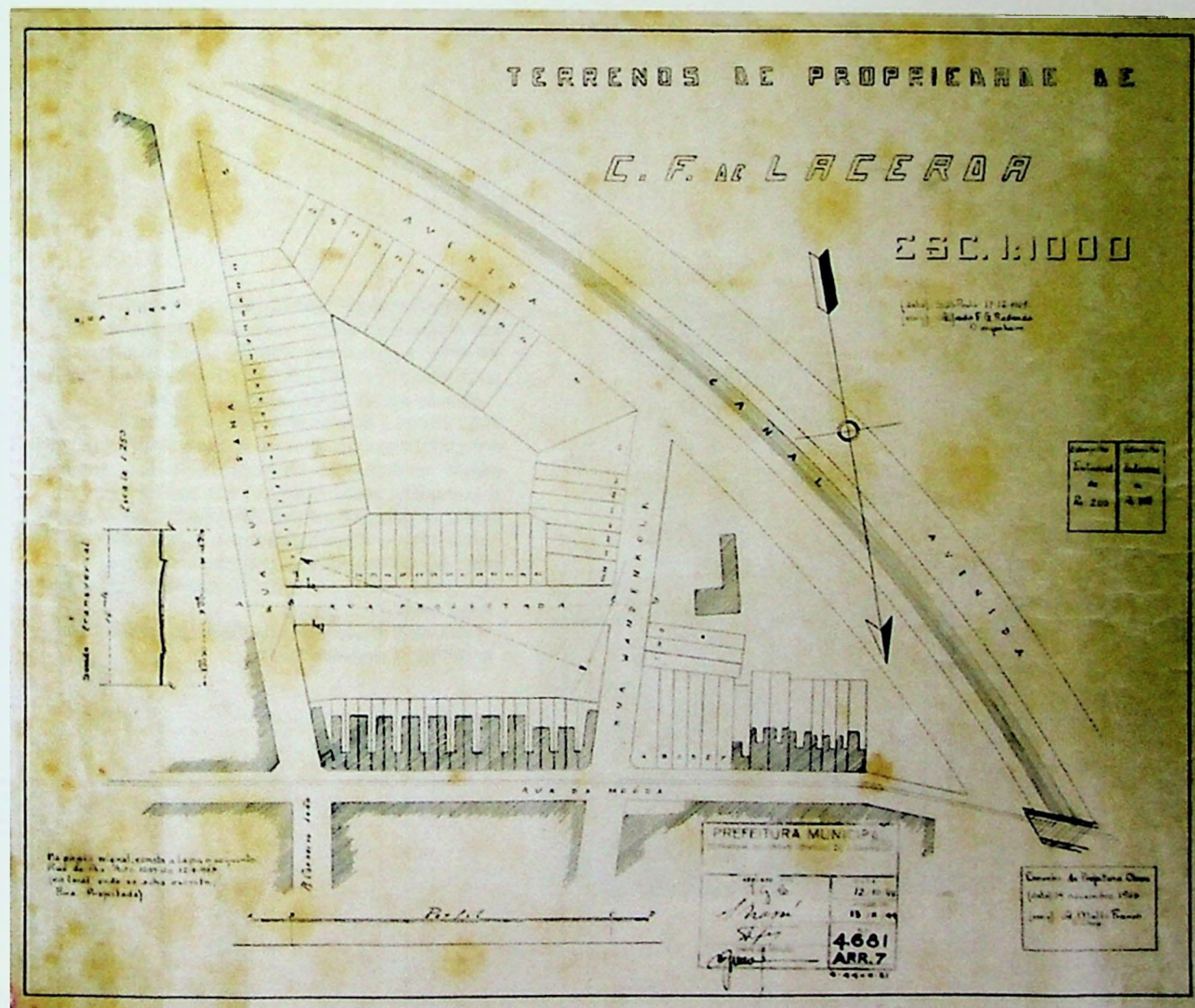
⁴¹ 1º CRISP TR. 3.274, de 04.06.1887, TR. 47.605, de 07.01.1908, TR. 49.543, de 04.08.1908 e TR. 52.577, de 17.08.1909.

⁴² 1º CRISP TR. 5.179, de 10.12.1890 e TR. 24.619, de 21.11.1900. TR. 42.536, de 22.02.1906, TR. 20.280, de 25.05.1898, TR. 12.335, de 26.12.1894 e TR. 3.365, de 29.11.1889.



O anúncio ao lado diz respeito às casas pertencentes a Candido F. Lacerda, cujo projeto está logo abaixo. Ele destaca o fato de elas estarem localizadas próximas à “cidade” e possuírem confortos modernos, como luz elétrica. Ele enfatiza também o fato de elas terem seis cômodos e banheiro. Fonte: AHMWL; Fundo: P.M.S.P.; Grupo: D.O.V.; Série: E.P.; 1913 Cx. M5 doc. nº 66884.





Planta para pedido de arruamento dos terrenos pertencentes a Cândido Franco de Lacerda, que se encontra arquivado na SEHAB / CASE. Neste projeto estão implantadas as casas em série de sua propriedade localizadas na rua da Mooca, entre as ruas Luis Gama e Wandenkolk. A rua projetada é a atual rua da Paz. Como era exigido constar também do pedido de arruamento ou abertura de passagem um projeto do loteamento dos terrenos circundantes, este pedido apresenta não só a indicação do loteamento mas também dos terrenos já ocupados com suas respectivas implantações. Planta pertencente à SEHAB / CASE, arruamento nº 7.

Imagem da rua Wandenkolk. Fotografia tirada das proximidades da avenida do Estado em direção à rua da Mooca. Ao fundo a torre de onde funcionava o Asilo Divina Providência. Todos esses terrenos, até a altura do asilo, pertenciam a Cândido Franco de Lacerda. Na frente, do lado direito, parede de uma fábrica e do lado esquerdo ainda se nota alguns vazios construtivos em terrenos mais próximos à avenida do Estado. Ao fundo, depois da altura da rua da Mooca, a rua é arborizada e detalhe da série de carroças estacionadas no lado esquerdo. À esquerda em meio plano, conjunto de casas em série.

Foto [1944]. In: *Melhoramentos de São Paulo, 1945*. Acervo ANSP/DIM.



Antônio Proost Rodovalho Junior

Em frente à chácara de Candido Franco de Lacerda do outro lado da rua Luis Gama, esquina com a rua da Mooca, localizava-se a fábrica *Rodvalho, Horta & Comp.*, empresa fundada em 1891⁴³ detentora do serviço funerário de São Paulo, prestadora de serviços para festas e casamentos e importadora de automóveis, da qual um dos sócios era Antonio Proost Rodovalho Jr., bacharel em direito pela Faculdade de Direito de São Francisco em 1890.⁴⁴ A cocheira dos animais e dos carros da fábrica ficava localizada na Rua da Mooca, esquina com a Rua Luis Gama.

Ele era filho do coronel Antonio Proost Rodovalho,⁴⁵ figura de grande prestígio no meio comercial e financeiro. Foi um dos fundadores da *Associação Comercial de São Paulo* em 1894,⁴⁶ envolveu-se na organização de diversas empresas ligadas a “atividade urbanizadoras” da cidade de São Paulo, em empreendimentos ferroviários, industriais e em importantes cargos no setor político e financeiro.⁴⁷ Foi um grande investidor



Imagem da propriedade de Antônio Proost Rodovalho Jr., tirada da rua Luis Gama em direção à vila construída para seus operários. À esquerda muro e edificações da Fábrica de Carros. No fundo, conjunto de *casas em série* construído na travessa particular com entrada pela rua Xingu, dentro de seu terreno, ocupando o interior da quadra. Foto [195?], constante de AGTJSP, “Antônio Proost Rodovalho Jr.,” Juízo de Direito da 1ª Vara da Família e das Sucessões, Autos de Inventário nº 22.178 de 1949, 4 v. fl. 611.

⁴³ TORRES, M. C. T. M. *op. cit.* p. 164.

⁴⁴ PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO. *História das ruas de São Paulo. op. cit.*

⁴⁵ Algumas das atividades exercidas pelo Cel Rodovalho foram descritas acima no capítulo 1.

⁴⁶ ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DE SÃO PAULO. História. Disponível em: <<http://www.acsp.com.br>>. Acesso em: 1.4.2005. ACSP registra recordes sucessivos de consultas à rede de informações e proteção ao crédito. *Itec Journal*. [s. l.], ano VII, n. 30, nov./dez. 2002. Disponível em: <<http://www.itec.com.br>>. Acesso em 1.4.2005..

⁴⁷ Brito, M. S. *op. cit.* p. 42-3.

imobiliário, negociando compra e venda de terrenos na cidade de São Paulo.

Rodovalho Jr. morou no largo do Arouche nas primeiras décadas do século XX, mudando-se em seguida, em meados da década de 1910, para um *chalet* na avenida Paulista.⁴⁸ Desde fins do século XIX possuía a fábrica de carros na rua da Mooca localizada no terreno entre as ruas da Mooca, Luís Gama e antiga Xingu, que em virtude desta fábrica era ainda antes conhecida por rua Rodovalho Junior, e hoje é a rua Dom Bosco. Com o advento dos automóveis motorizados, passaram também a importar este tipo de veículo.⁴⁹

A *Rodovalho Jr, Horta & Comp.* funcionava na travessa da Sé e a fábrica na rua da Mooca⁵⁰ Esta era a empresa funerária da capital paulista, que antes pertencia à Santa Casa de Misericórdia e em 1893 passou à *Rodovalho Jr. & Comp.*, com contrato até 1931, prorrogado até 1941.⁵¹ A mudança da razão social da firma deveu-se ao falecimento em 1915 de Oscar S.

⁴⁸ AGTJSP, "Antonio Proost Rodovalho Jr.," *Juzo de Direito da 1ª Vara da Família e das Sucessões*, Autos nº 22.178 de 28.10.1949, fl.13.

⁴⁹ PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO. *Serviço Funerário do Município: história*. Disponível em: <<http://www.prefeitura.sp.gov.br>>. Acesso em: 1.4.2004.

⁵⁰ REIS, Carlos A. (org.) *Almanach ilustrado de São Paulo para o ano de 1903*. São Paulo: Rosenhain & Meyer, 1902. p. 235.

⁵¹ PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO. *op. cit.*

Horta, bacharel em direito e sócio de longa data da *Rodovalho Jr, Horta & Comp.*⁵²

Ainda a firma mudou mais uma vez seu nome e passou a chamar-se *A. P. Rodovalho Junior & Filhos*, onde Rodovalho Jr. era sócio gerente com a "quasi totalidade do capital e com exclusividade do uso da firma," cuja sociedade era solidária para os sócios Oswaldo e Oscar P. Rodovalho, filhos de Rodovalho Jr, e de indústria para os sócios Luiz de Almeida Jr., Jayme Cerqueira César e Edgard Rodovalho, este último também seu filho.⁵³ Eles eram filhos do primeiro casamento de Rodovalho, com Deocleciana de Lima Rodovalho. Em 1921, viúvo, contraiu núpcias com Maria de Lourdes Aymberé Rodovalho, com quem permaneceu casado até sua morte, em 28.11.1940.

Rodovalho Jr. negociava tanto terrenos não edificadas quanto edificadas. Desde fins do século XIX adquiriu diversos lotes de terrenos na região do Ipiranga e do Cambuci. Também negociou (vendeu) terrenos não edificadas na Vila Mariana e em Santo Amaro. Essas transações imobiliárias eram feitas tanto em seu próprio nome, como pessoa física, como em nome de sua empresa, sendo ele seu sócio-representante. Ele também foi membro da comissão liquidante da *Companhia Industrial*

⁵² AGTJSP, "Antonio Proost Rodovalho Jr." *op. cit.* fl. 44-54. PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO. *História das ruas de São Paulo*. *op. cit.*

⁵³ AGTJSP, "Antonio Proost Rodovalho Jr." *op. cit.* fl. 13.

Rodovalho, da qual seu pai foi sócio, aparecendo ele numa transcrição na qualidade de representante para a doação em pagamento a Ignácio Baptista de Almeida de um terreno no Cambuci.⁵⁴

A transcrição que faz menção aos terrenos da Mooca são parte são constantes do título de meação do espólio de sua primeira esposa.⁵⁵ Pela descrição nesta transcrição, os terrenos nesta ocasião, ano de 1925, já estão densamente ocupados, com suas casas, barracões, oficinas e rua particular.

No mandado de citação de seu inventário e no esboço de partilha consta como "bens imóveis" a propriedade do *chalet* da avenida Paulista com seu terreno, onde residiu com sua última esposa, o prédio e o terreno da fábrica de carros na Mooca, com outras propriedades contíguas, e uma casa com o respectivo terreno na rua Estados Unidos, que, juntos somavam mais de 90% dos bens deixados por Rodovalho Jr.⁵⁶ As propriedades na Mooca, apenas elas, eram o equivalente a mais de 80% do valor desses bens.⁵⁷

⁵⁴ TR. 52.369, de 2.8.1909.

⁵⁵ TR. 46.430, de 11.12.1925.

⁵⁶ Esse valor foi calculado somando-se inclusive os bens em comum com sua esposa d. Maria de Lourdes, que por ações durante o inventário não foram incluídos no monte-mór da partilha, como dinheiro, a residência na rua Estados Unidos, um automóvel "Packard" e uma pianola "Fischer," excluindo-se as dívidas ativas.

⁵⁷ AGTJSP, "Antonio Proost Rodovalho Jr." *op. cit.*

Além disso, deixou dívidas hipotecárias num valor equivalente a três quintos de seus bens. Entre elas, a hipoteca de sua vila na Mooca a favor de João Miguel Nasser, na passagem que viria a se chamar rua Naifer Nasser.

do Circo, no dia 3 de setembro, ás 9 horas
da manhã, concedendo a todos os parentes e
amigos para um culto de religião e caridade.

Coroas para enterros

Em Niquel, Alumínio, Bronze, Celulose,
Perlas e Sapo, O maior e mais completo
ortimento, e os preços mais módicos de cada

CASA RODOVALHO

Travessa da Sé, 14

CHORO ANEMIA

Propaganda da Casa Rodovalho. Durante muito tempo o nome Rodovalho esteve associado à prestação de serviços funerários na cidade de São Paulo. Fonte: CP, 2.9.1910, p. 7.

prestadores de serviço**Antônio Silvério Alvarenga**

O dr. Antonio Silvério Alvarenga era bacharel em direito, casado com Anna Chaves de Alvarenga.⁵⁸ Capitalista, morava na antiga rua Bambus, freguesia de Santa Ifigênia em São Paulo,⁵⁹ que passou a chamar-se rua Visconde de Rio Branco e hoje é a avenida Rio Branco. Francisco Alvarenga, filho de Antônio, foi o responsável pelas construções na Mooca.

A chácara da rua da Mooca que se estendia até a antiga rua Xingu pertencia a Antonio Proost Rodovalho, pai de Rodovalho Jr., e foi arrematada por Antonio Alvarenga em 1903 por execução hipotecária em hasta pública. Esse terreno começou a ser edificado somente em 1915, se beneficiando da lei de 1914 que permitia a "construção de villas operarias nas imediações de Fabricas". Em seu pedido para construção de quatro casas e dois armazéns cita como justificativa dessa construção, entre outras, a *Fábrica Giovanni Crespi e a Cia. Paulista de Anniagem*.⁶⁰

Os outros negócios imobiliários envolvendo seu nome concentram-se, sobretudo, no então distrito norte da Sé e Santa Ifigênia, tratando-se, no geral, de edifícios com os respectivos terrenos. Há também negócios envolvendo compra e venda de terrenos não edificados nessas localidades e em Santa Cecília.

Em seu terreno na Mooca há uma planta que indica em 1915 a existência de um cortiço contíguo ao terreno inicial da vila Alvarenga, voltado para a rua da Mooca. Este conjunto foi demolido e deu lugar à continuação desta vila. Não foi encontrada a justificativa da substituição deste cortiço pelas casas operárias, mas talvez possa ter sido exigência da própria municipalidade.

⁵⁸ LEME, L. G. S. *op. cit.* p. 183.

⁵⁹ REIS, C. A. (org.). *op. cit.*

⁶⁰ AHMWL, Fundo P.M.S.P., Grupo D.O.V., Série E.P., 1915, Cx. X1, doc. 13 nº 120.903.

João Gonçalves Dente e Maria Gertrudes de Faria

Muitos dos conjuntos de casas em série localizados na área de estudo pertenceram a João Gonçalves Dente e sua então esposa Maria Gertrudes Gonçalves de Faria Dente. Ao que tudo indica os terrenos desta área até o ano de 1928, ocasião de seu desquite, estavam quase todos edificadas. De modo geral, os negócios imobiliários de João Dente ou do casal fora da Mooca e do Cambuci⁶¹ eram de prédios com os respectivos terrenos e raramente de lotes não edificadas.

João Gonçalves Dente era advogado criminalista. Nos primeiros anos do século XX morou na rua Itambé, Consolação, mudando-se em seguida com sua então esposa Maria Gertrudes de Faria para a recém-aberta avenida Paulista. Posteriormente, após sua separação, adquiriu em nome de suas duas filhas adotivas dois prédios na rua Colômbia em 1936, um dos quais para onde mudou-se com elas e a mãe delas, Clélia Benini Rinaudo.⁶² Trabalhou no distrito da Sé, seu escritório que antes localizava-se num sobrado da rua de São Bento, foi transferido para o primeiro andar da rua Líbero Badaró, onde permaneceu até sua morte. Faleceu em São Paulo, em 26.8.1939.

Sua ex-esposa, Maria Gertrudes de Faria, era natural de Queluz, onde sua família possuía fazenda de café. Segundo Carlos Pompeo,⁶³ o capital aplicado nos imóveis localizados na Mooca e no Cambuci era em parte oriundo da família de Maria Gertrudes, pois quando foram adquiridos eram ainda casados. Por ocasião do desquite do casal, os únicos imóveis citados nas transcrições da extinção da comunhão de seus bens localizavam-se nessas áreas, apesar de o nome do casal constar de outras transações em anos anteriores.

DR. AGRICIO DE CAMARGO. — Escritório a rua de Santa Theresia n. 134. Residência: rua Mariz Serpente n. 78.	DR. JOAO DENTE — Escritório a rua de S. Bento n. 28, sobrado. Residência: rua Itambé n. 2.	DR. FAUSTO FERREZ — Escritório a rua Dióscoro n. 104. Residência: rua Conde de Sarzedas n. 29.	DR. RUYENAL DIAS — Escritório a rua do Rio de Janeiro n. 104. Residência: rua do Rio de Janeiro n. 104.
---	--	--	---

“DR. JOÃO DENTE – Escritório a rua de S. Bento n. 29, sobrado. Residência: rua Itambé n. 2.” Fonte: CP, 5.1.1905, p. 5.

⁶¹ Segundo a documentação do 1º CRISP.

⁶² AGTJSP, “João Gonçalves Dente,” Juízo de Direito da 9ª Vara da Família e das Sucessões, Autos nº 486 de 1939, 2 v., fl. 296-7.

⁶³ Carlos Eduardo Pompeo é neto de João Gonçalves Dente e Maria Gertrudes Gonçalves de Faria.

Além de exercer a advocacia, João Dente mantinha investimentos no mercado imobiliário como uma atividade paralela, investindo, sobretudo, em loteamentos ou lotes com casas "de morada". Sua atuação nesse mercado é expressiva por duas razões distintas.

Por um lado suas transações imobiliárias nem sempre se traduziam em grandes extensões de terras, mas numa constante atuação, ora como adquirente, ora como transmitente dos imóveis. Na década de 1900 seus investimentos se dividiam entre os distritos da Sé, comprando ou vendendo prédios nas ruas Galvão Bueno e Libero Badaró, de Santa Efigênia, na compra de duas casa na rua dos Andradas, e da Consolação.

Por outro lado, em outros casos seus investimentos se traduziam em porções significativas de terras. A partir da década de 1910 chama a atenção o fato de seus investimentos se dividirem entre os terrenos do distrito da Consolação, na área próxima à rua da Consolação e à avenida Paulista, em especial a Vila América, e, sem dúvida, a grande quantidade de imóveis descritos na partilha de bens do extinto casal na Mooca e no Cambuci.

Em 1911, Dente adquiriu de Horácio Sabino e sua esposa o terreno na avenida Paulista, esquina da rua Augusta, onde foi edificado o grupo de três casas projetadas por Victor

Dubugras. O projeto dessas residências é de 1912⁶⁴ e como as *casas em série*⁶⁵ da Mooca, essas também eram destinadas à comercialização e entram nessa mesma categoria.⁶⁶ Dois anos depois, ele dá entrada na prefeitura ao pedido de construção dos sete sobrados na rua da Mooca, nas esquinas desta com a rua Cons. João Alfredo, cujo construtor é Carmine Notari, também destinados à comercialização.

Ao que tudo indica os terrenos localizados entre as ruas da Mooca, Coronel Cintra, Conselheiro João Alfredo e Coronel Dente foram adquiridos na década de 1910, em parte ou na totalidade, de Rosa Bittencourt. João Gonçalves Dente e Maria Gertrudes Gonçalves de Faria foram os responsáveis pela edificação do considerável conjunto de casas em série localizado nessas ruas.

Essas casas foram construídas no intuito de atender à população operária, especialmente os conjuntos edificados nos terrenos cortados pelas ruas Conselheiro João Alfredo e Coronel João Dente pretendiam atender, ao menos no princípio, aos

⁶⁴ REIS FILHO, N. G. *Racionalismo e proto-modernismo na obra de Victor Dubugras*. op. cit. p. 67.

⁶⁵ Cf. definição de *casas em série* no capítulo 1.

⁶⁶ Consta da TR. 16.742 de 07.08.1920 do 1º CRISP que a casa de nº 44C foi vendida a Sylvio S. da Silva Soares em 1920.

funcionários da fábrica da Antarctica⁶⁷ Porém a forma de comercialização ou divulgação desses imóveis acabava por abranger um público maior, não restrito à unidade de vizinhança dos bairros do Brás e da Mooca. Eram postos anúncios em jornais, o que acabava por diversificar esse público-alvo inicial.

Em 1916 a *Cia. Antarctica Paulista* dá entrada na prefeitura como interessada em construir nos terrenos vizinhos ao do Dente e em 1924 entra com um pedido de abertura de ruas para a área que corresponde àqueles terrenos.⁶⁸ A referência que há é de uma rua chamada Agostinho Figueiredo, que hoje já não existe mais e que se localizava em área onde talvez hoje passe o viaduto da rua da Mooca. Nesse mesmo processo há também referência a uma vila chamada João Dente, cuja planta de substituição, que não está em anexo ao processo, tem a data de 1933 e seu pedido de prorrogação do alvará de aruamento de 1934. Como não há documentação iconográfica não foi possível verificar a localização ou a existência dessa rua e desse conjunto.

⁶⁷ Segundo informações fornecidas por Carlos Eduardo Pompeo. Também de acordo com ele, o nome da rua Coronel João Dente foi dado em homenagem ao pai de João Gonçalves Dente.
⁶⁸ SEHAB / CASE, aruamento nº 88.



“Casas – Alugam-se boas casas de 6 e de 4 commodos, com agua, jardim e bom quintal, por preços razoaveis; situadas na melhor rua do bairro da Mooca. Conselheiro João Alfredo, trata-se no n. 14.” Fonte: OESP, 10.11.1915, p. 10.

No discurso deste anúncio, algumas características da casa são enfatizadas, como o fato dela ser servida por água, portanto já tinha também esgoto, ter um jardim, que significava um certo afastamento da rua, e um bom quintal. Nota-se também que para tratar do aluguel o interessado deveria procurar na própria rua pelo nº 14 e não por um escritório ou estabelecimento comercial. Esta foi uma das ruas construídas por João Dente e Maria Gertrudes de Faria como investimento imobiliário.

Nesta foto, já apresentada no capítulo anterior, aparece em destaque os terrenos pertencentes a João Gonçalves Dente e Maria Gertrudes de Faria, por eles edificadas ao longo das décadas de 1910 e 1920. No primeiro plano, bem embaixo à direita, aparece a rua Conselheiro João Alfredo. Mais atrás, ladeada de residências geminadas, aparece a rua Cel João Dente. Esta porção é vizinha à edificada com grandes galpões ao longo da linha da estrada de ferro. Nesta foto percebe-se o intenso parcelamento do solo e o grande adensamento, no que diz respeito à ocupação por edificações de uso misto e residencial.

Foto pertencente ao Arquivo Museu Histórico da Cia. Antártica, 1957.
Acervo ANSP/DIM.



O terreno do conjunto de vilas localizado à rua Coronel Cintra foi adquirido da *Caixa Mútua*,⁶⁹ provavelmente no final da década de 1910 e início de 1920, quando de sua construção. O conjunto de vilas já estava construído em 1928, ocasião do desquite do casal João Gonçalves e Maria Gertrudes de Faria Dente.

João Dente possuía uma biblioteca no valor de dois automóveis "Packard."⁷⁰ Por ocasião de sua morte, somava entre seus bens imóveis dois edifícios na avenida Paulista, dois na rua Augusta, dois na rua dos Andradas, quarenta casas e três vilas no Brás e na Mooca e um imóvel em Santos, cujos valores somavam mais de 87% do total de seus bens.⁷¹ Os imóveis localizados entre Brás e Mooca totalizavam, apenas eles, mais de 52% do total de seus bens.⁷²

⁶⁹ AHMWL, Fundo P.M.S.P., Grupo D.O.V., Série E.P., 1917, Cx. X1, doc. 16 nº 161.888-X, sobre a construção da vila Alvarenga em terreno vizinho ao das referidas vilas.

⁷⁰ Nos "termos de declarações finais" da inventariante os dois automóveis totalizavam trinta contos e a biblioteca foi avaliada em vinte e nove contos e quatrocentos mil réis. In: AGTJSP, "João Gonçalves Dente." *op. cit.* fl. 334.

⁷¹ Inclusive os dois imóveis da rua Colômbia e uma conta corrente, que não foram incluídos no monte-mór da partilha, excluindo-se as dívidas ativas.

⁷² AGTJSP, "João Gonçalves Dente." *op. cit.*

Joaquim Ferreira

Em 1911, Joaquim Ferreira morava na rua D. Ana Neri nº 4. Esse terreno foi comprado por ele em 1909 de Teófilo Prado de Azambuja e sua esposa, como parte da negociação de três grandes terrenos na Mooca, dois localizados na própria rua D. Ana Neri e outro onde hoje é a rua Dom Bosco.⁷³ Este foi edificado e o outro terreno, da rua D. Ana Neri, foi vendido em 1911 a um único comprador, sem ser subdividido ou loteado.⁷⁴

Parte do terreno da rua D. Ana Neri, que foi mantido por Joaquim Ferreira, foi herdada em 1938 por seu filho, Joaquim Ferreira Filho. Três anos depois Joaquim Ferreira Filho entrou com um pedido na prefeitura interessado em abrir uma passagem particular para construção de dez casas populares nesse terreno. Porém, até a década de 1950 nada foi feito nesta área. Essa passagem particular foi aberta no nº 379 da rua D. Ana Neri em 23 de março de 1955 e somente nesse mesmo ano as casas dessa vila foram construídas.

Joaquim Ferreira investiu em imóveis, sobretudo na região do Brás e da Mooca e especialmente nessa mesma rua D. Ana Neri. São uma parte considerável desses negócios pequenas porções de terra ou lotes, cada qual medindo no total cerca de

três a quatorze metros de frente. No mapa indicativo não estão marcadas todas as transações por falta de informações mais precisas sobre a localização desses terrenos e imóveis. Outras não estão representadas por estarem fora da área de abrangência do mapa, como o sítio Pedra Branca,⁷⁵ localizado ao norte da cidade de São Paulo.

Os negócios imobiliários de Joaquim Ferreira eram diversificados. Não havia um padrão em seus investimentos, seja com relação ao local, seja com relação ao tipo de transação. Ao contrário de Rocco Valente, que construía para posterior locação, não parecia haver por parte de Joaquim Ferreira algum interesse particular neste sentido. Ele não necessariamente comprava terrenos para construir. Em alguns casos adquiria o terreno, com o qual permanecia por um período, e depois o revendia, como o terreno da rua Mendes Junior, cuja aquisição ocorreu em 1894 e a venda em 1911.⁷⁶ Outras vezes, adquiria o terreno já edificado e o vendia após um período, como terreno com o edifício da rua Hadock Lobo nº 4.⁷⁷

Contudo, Joaquim Ferreira também foi responsável pela edificação de alguns lotes que adquiriu. Em alguns casos

⁷³ 1º CRISP, TR. 52.412, de 07.08.1909.

⁷⁴ 1º CRISP, TR. 52.412, de 27.07.1909 e TR. 58.178, de 14.01.1911.

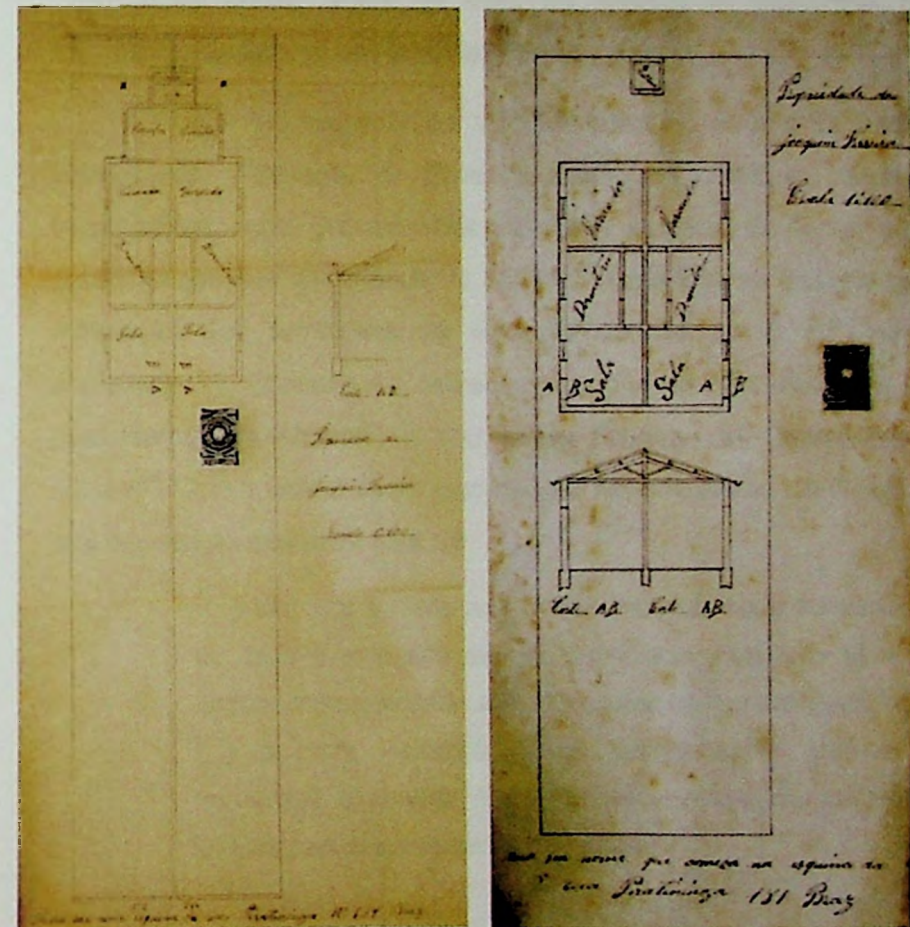
⁷⁵ 1º CRISP, TR. 55.111, de 27.04.1910 e TR. 59.538, de 17.04.1911. Segundo estes documentos, a metade do referido sítio possuía "68 alqueires de terra inclusive outras benfeitorias".

⁷⁶ 1º CRISP, TR. 11.265, de 17.04.1894 e TR. 58.805, de 03.04.1911.

⁷⁷ 1º CRISP, TR. 15.603, de 20.04.1920 e TR. 19.021, de 23.03.1921.

comprava o terreno, edificava e depois vendia o prédio com o terreno, como o da rua Anahngabaú, esquina com a travessa do Seminário.⁷⁸ Na Mooca ele também assumiu essa postura, como o grupo de casas construído da rua Xingu (atual rua Dom Bosco) e as casas construídas no terreno adquirido em 1910 por compra de Alfredo Alves da Graça, na rua Ernesto de Castro.

Duas propostas apresentadas por Joaquim Ferreira à Prefeitura de São Paulo para construção de casas na esquina da travessa Piratininga, atual rua Ernesto de Castro, nº 181. Nenhum dos dois projetos foi construído. Documentos constantes de AHMWL, Fundo P.M.S.P., Grupo D.O.V., Série E.P., 1912, Cx. P3, doc. 67 nº 48214.



⁷⁸ 1º CRISP, TR. 4751, de 20.12.1907 e TR. 54.846, de 20.04.1910.

Alfredo Alves da Graça

Alfredo Alves da Graça e José Alves da Graça eram proprietários da chácara à rua Piratininga, que foi comprada de Beralda Francisca Rodrigues em 1878.⁷⁹ Em 1908, essa chácara foi dividida entre os dois irmãos e tanto um quanto o outro negociaram esses terrenos de diversas maneiras. Alfredo Alves da Graça e sua esposa adquiriram então por divisão de bens em comum o prédio nº 167 da rua Piratininga com seu terreno, medindo de frente cerca de 100m.⁸⁰

Não consta que Alfredo Alves da Graça investisse em imóveis noutros pontos da cidade. Segundo a documentação do 1º CRISP, além deste terreno, negociou somente um sítio denominado "Vila Laura", antigo "do Areião", no Cangaíba, então Penha de França.⁸¹ Seu objeto de comercialização imobiliária, portanto, restringia-se a esse terreno da rua Piratininga, que foi praticamente negociado de duas maneiras: em grandes áreas e em pequenos lotes.

Em 1909 ele e sua esposa venderam à São Paulo Railway Company os fundos desse terreno para a

"(...) retificação do alinhamento entre a propriedade dos contratantes (transmittente e adquirente) onde existe um valo divisorio que descem (sic) uma linha irregular (...)"⁸²

Eram duas áreas, entre as ruas da Mooca e Visconde de Parnaíba, que tinham um total de 935m².

No ano seguinte, foi vendida para Francisco de Paula Ramos de Azevedo e Ernesto Dias de Castro, ambos engenheiros, outra grande área vizinha à estrada de ferro, cuja extensão somava um total de 21.350m².⁸³ Este lote se destinava à instalação dos armazéns da *Ernesto de Castro & Cº.*, uma sociedade importadora de materiais de construção diversos da qual Ramos de Azevedo e seu genro Ernesto de Castro eram sócios.⁸⁴ Com a venda deste grande lote Alfredo Alves da Graça e sua esposa se comprometiam a

"(...) dar livre transito aos adquirentes ou seus sucessores por toda a extensão da rua projectada, que tem 16m de largura communicando a área vendida com a rua Piratininga (...) e com obrigação dos transmittentes demarcar, regularizar e abaular essa rua, provendo-a de cavaletas laterais para o escoamento das águas".⁸⁵

⁷⁹ FA/MP, fichas manuscritas, rua Piratininga.

⁸⁰ 1º CRISP, TR. 49.988 e TR. 49.989, de 20.10.1908.

⁸¹ 1º CRISP, TR. 57.848, de 27.12.1910 e TR. 66.843, de 06.05.1912.

⁸² 1º CRISP, TR. 51.189, de 17.03.1909.

⁸³ 1º CRISP, TR. 54.374, de 26.02.1910 e TR. 55.735, de 24.06.1910.

⁸⁴ BRITO, M. S. *op. cit.* p. 53. Consta da TR.59.441, de 13.4.1911 que neste terreno estava instalada a *Fábrica de Vidros de Ernesto de Castro*.

⁸⁵ 1º CRISP, TR. 55.735, de 24.06.1910.

De fato essa rua particular entre a rua da Mooca e a rua Piratininga foi aberta por Alfredo Alves da Graça em 4.7.1910, que num primeiro momento era conhecida como travessa Piratininga passando depois a se chamar rua Ernesto de Castro. As especificações para a abertura desta rua, contidas na transcrição de venda do terreno acima citado, obedecem ao Código Sanitário de 1894:

*Artigo 1º Todas as ruas nunca deverão ter menos de 16 metros de largura e as avenidas nunca menos de 25, sempre que a topographia local permittir; travessas de pequena extensão podem ser toleradas com 10 metros de largura.

(...)

Artigo 3º As ruas deverão ser abahuladas, devendo ter maior elevação na parede central. A inclinação do centro para os lados deverá ser de 3 a 5 centímetros por metro corrente.

Artigo 4º Deverão ter sargetas lateraes para facilitar o escoamento das aguas. (...)* (São Paulo, 1894: 9).

A outra parte de seu terreno, que tem a frente para a rua Piratininga, foi loteada. Esses lotes foram vendidos a diversos, alguns dos quais construíram neles casas em série.

Joaquim Ferreira,⁸⁶ Vincenzo Strafessa⁸⁷ e Luigi Cardone⁸⁸ são alguns dos compradores responsáveis pela construção de casas em série. Outros, como Giuseppe D'Angelo⁸⁹ ou Augusto Salgado,⁹⁰ entre outros, entram com pedidos na prefeitura para construção de um único prédio em seus lotes. O próprio Alfredo Alves da Graça não negociou apenas seus lotes, mas ele próprio também edificou um conjunto de casas em série neste local.

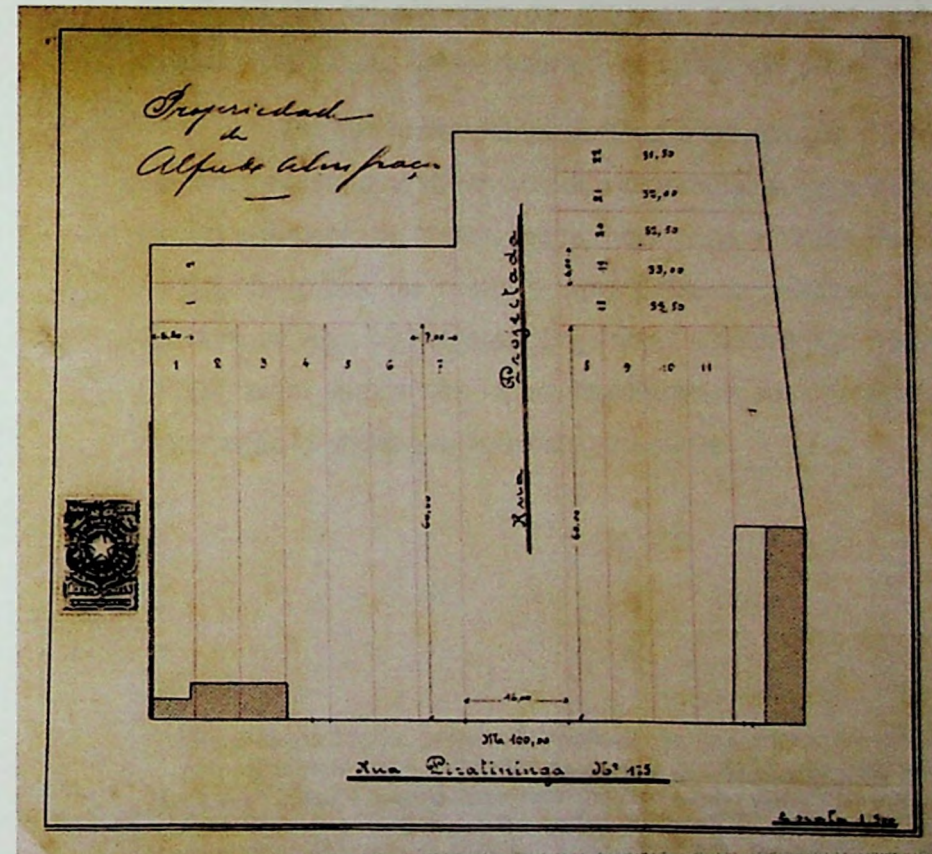
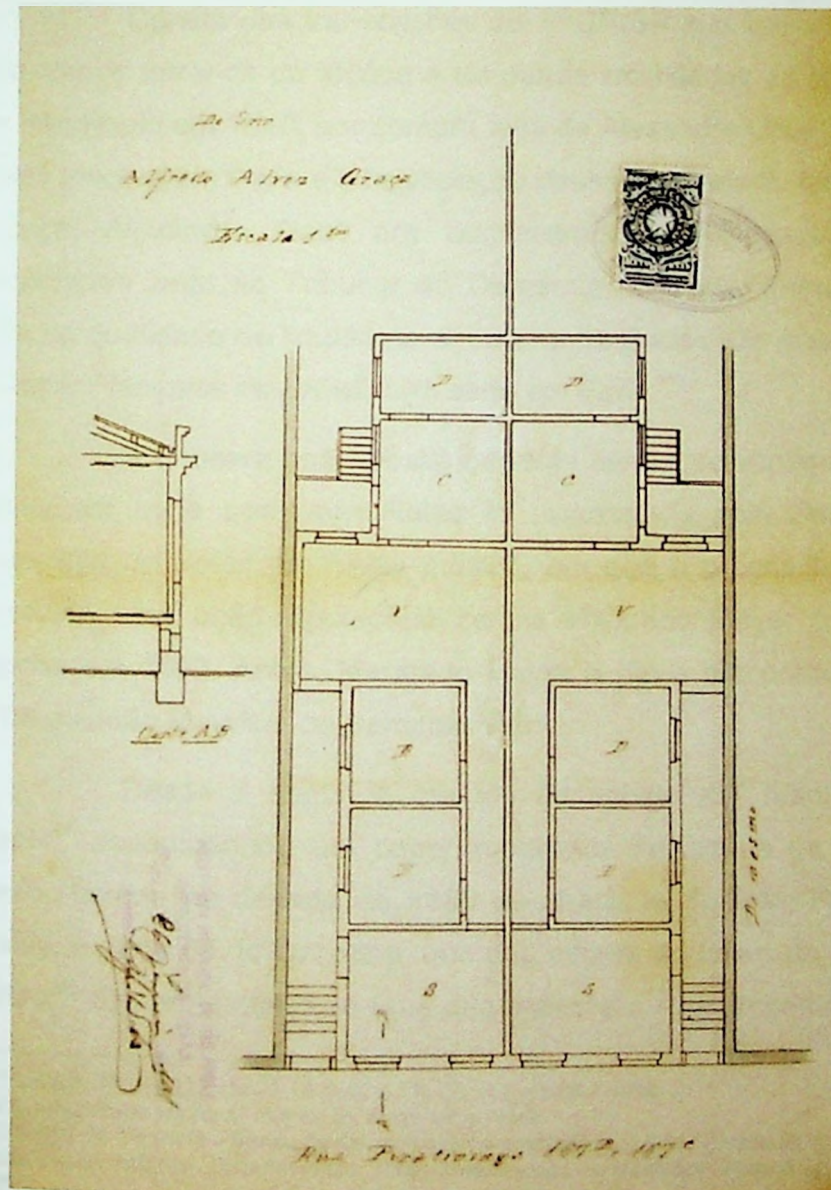
⁸⁶ 1º CRISP, TR. 55.044, de 23.04.1910 e AHMWL, Fundo P.M.S.P., Grupo D.O.V., Série E.P., 1912, Cx. P3, doc. 67 nº 48.214.

⁸⁷ 1º CRISP, TR. 54.247, de 15.02.1910 e AHMWL, Fundo P.M.S.P., Grupo D.O.V., Série E.P., 1910, Cx. P2, doc. 68 nº 5.024.

⁸⁸ 1º CRISP, TR. 54.279, de 17.02.1910 e AHMWL, Fundo P.M.S.P., Grupo D.O.V., Série E.P., 1912, Cx. P3, doc. 53 nº 43.980.

⁸⁹ 1º CRISP, TR. 54.280, de 17.02.1910 e AHMWL, Fundo P.M.S.P., Grupo D.O.V., Série E.P., 1912, Cx. P3, doc. 69 nº 46.913 e 32.784.

⁹⁰ 1º CRISP, TR. 54.326, de 21.02.1910 e AHMWL, Fundo P.M.S.P., Grupo D.O.V., Série E.P., 1910, Cx. P2, doc. 70 nº 14.588 e 1911 Cx. P3, doc. 45 nº 20.396.



Acima, uma das versões para o loteamento promovido por Alfredo Alves da Graça em seus terrenos, apresentado à Prefeitura de São Paulo em 1910. Ao lado, planta de duas casas que fazem parte do conjunto de casas em série construído por ele na rua Piratininga sob o nº 167 em 1911. Alfredo Alves da Graça participou da constituição desse trecho da cidade de diferentes formas: loteou, vendeu terrenos e construiu para negócio.

Documentos constantes de AHMWL, Fundo P.M.S.P., Grupo D.O.V., Série E.P., 1911 Cx. P3, doc. 43 nº 18870 e 1912, Cx. P3, doc. 66 nº 9064.

investidores locais**Francisco Rivera**

Vizinho à *Chácara do Japão*, localizada na rua Piratininga nº 100, morava Francisco Rivera, um português comerciante, residente no nº 102. Viúvo do primeiro casamento com Leopoldina Brito Rivera, foi casado em segundas núpcias com Francisca de Oliveira Rivera, com quem teve uma filha adotada antes deste casamento, Aracy Leopoldina d'Oliveira Rivera. Em nome dela consta um pedido de construção de uma prédio na própria rua Piratininga nº 110A, 112 e 112A.⁹⁴

Francisco Rivera morava em São Paulo desde fins do século XIX, quando também ficou viúvo. Nos últimos anos deste século, consta nas certidões sua profissão como sendo "proprietário." Anos mais tarde, em 1908, ele consta como "negociante" nesta capital. Faleceu em São Paulo, a 16.12.1917.

Não foram muitas as transações imobiliárias encontradas em seu nome. Ele adquire uma casa na rua São Bento, uma no largo do Paissandu, uma na rua São João, duas na rua Piratininga e uma Sete de Abril, vendendo esta última dois

anos depois de adquiri-la. Vendeu também junto com diversos terrenos aforados na Vila Mariana.⁹⁵

Nos autos de seu inventário⁹⁶ consta como sócio da firma *Garcia, Nogueira & Cº*, proprietária da *Chácara do Japão*, sendo Manoel Garcia da Silva, seu testamenteiro, sócio e chefe desta firma. Francisco Rivera possuía ao lado da *Chácara do Japão* um terreno onde também cultivava hortaliças, mas nenhum documento apontou qualquer relação neste ramo entre esses dois negociantes. A *Garcia, Nogueira & Cº* era sim, contratada para cuidar dos aluguéis de seus prédios.⁹⁷

No auto de avaliação de seus bens constam, além dos imóveis na rua Piratininga (cinco prédios e um terreno), dois sobrados na rua São Bento, dois no largo do Paissandu, três prédios e parte de outro situado na rua Amador Bueno e um prédio na avenida São João, que, juntos somavam quase 93% do valor de seus bens.⁹⁸

⁹⁵ 1º CRISP, TR. 12.649, de 23.3.1895; TR. 16.804, de 12.2.1897; TR. 16.914, de 27.2.1897; TR. 22.808, de 13.9.1899; TR. 27.749, de 20.2.1903; TR. 49.728, de 19.9.1908; TR. 49.919, de 13.10.1908.

⁹⁶ AGTJSP, "Francisco Rivera," Julzo de Direito da 2ª Vara da Família e das Sucessões, Autos de Inventário nº 121 de 1918, 3 v.

⁹⁷ Cf. neste capítulo item "agenciadores", sobre Manoel Garcia da Silva.

⁹⁸ AGTJSP, "Francisco Rivera." *op. cit.* fl. 154-161v.

⁹⁴ AHMWL, Fundo P.M.S.P., Grupo D.O.V., Série E.P., 1913, Cx. P3, doc. "Piratininga, 110A" e "Piratininga, 112;" 1917, Cx. P4, doc. 16 nº 166.446-P

Rocco Valente

Durante a pesquisa no AHMWL chamou a atenção o número de pedidos de obras em nome de Rocco (ou Roque) e Francisco Valente. Ao longo das primeiras décadas do século XX eles lotearam e edificaram uma área localizada na esquina das ruas da Mooca e Piratininga. E não o fizeram de uma só vez como Leon Reiss, tampouco contaram com um construtor. Deram entrada na prefeitura com pedidos de construção e reforma de diversas casas e armazéns, construídos em série ou não, em períodos distintos, e assumiram eles próprios a construção desses prédios.

Exige-se flúor idôneo, e atender esteva para calcário 601 - Pereira & - São Paulo.

ANIMAES

RICO - Vende-se um loteado e muito magro, prov para montaria de criação e Catiava. Vende-se um bom cavalo de sella e estampa. Rua da Carbon, 100.

RA - TOUGENBOURG - Vende-se. Tratar à rua D. de Moraes, 31, das 8 às 10 da manhã e das 17 às 19 horas.

OTOCICLETA da procedência marca N. S. U. a 1/2 H. P. e velocidades e debreiques, vende-se uma quasi nova; preço de usinas. Tratar por carta, no 72 da Guayanosas n. 24, com venal.

Quê-se

elo any, estilo e de aço voltado e qualquer peça metálica, especialmente CILINDROS, CARBOS e SINOS rachados, dispon para uso de postal competente. Serviço garantido. CARLOS MORTATI, Rua S. Epitáfio, 82, telephone. 4.900.

AXI - LARGO do Aroucho n. 72. Telephone, 4.210 - São Paulo - Atende às demandas com toda solicitude pontualidade - CHAUVEZINER, escolhida e habilidade.

pedidos construtores, construídas à rua Paim n. 92, pegada à rua Frei Caneca. Trate-se com o gerente do Hotel Oeste, rua Boa Vista n. 72. As chaves na casa n. 25 da rua Paim.

LUGA-SE dois armazéns com excelentes comodidades para moradia, construção nova, à rua Piratininga, 110. Chaves na agência rua n. 102, das 8 às 10 e das 16 às 17. Trate-se na Loja do Japão, à rua de São Bento, n. 54 (sala n. 31, das 16 às 18,30).

OCALIBON à rua Senador Gielroz, 25, a dois passos da Igreja de S. Bento, com rápida comunicação para a Luz e Brás, um vasto armazém com acomoda-

Não faz questão de ordenada, sus por eleger a "Auxili" nesta redação.

OCA alienian, los dona PAVIA, deseja empregar-se para de um senhor só e também para fora. Offertivo favor à rua. Erna, rua Conso to Nêhira, 9.

OCO com 15 annos sab ler, escrever e contar, e se collegar-se no exatue ou escriptorio; dá gatinha e gencinas. Contas a J. Martins, 11 folha.

OCO brasileiro, casado, boa habilitação, conhece muito bem o portuguez, o crez e mathematics, lra e

dos. Trate-se à rua Alvaros Penteado n. 9, sob, das 2 às 4 horas da tarde.

LUGA-SE o sobrado n. 46 do largo de Paysandu, com dois andares, proprio para moradia de um casal ou mesmo de cavalheiro de tratamento. Premiar-seja também para um "atelier" de costuras; o prédio n. 106 da rua Piratininga, com quatro dormitórios, salas de visitas e de jantar, gabinete, cozinha, banheiro, quarto para criada e grande quintal. As chaves desta casa estão no n. 106 da mesma rua Piratininga. Trate-se na rua S. Bento n. 54 (Loja do Japão), das 16 às 18,30.

LUGA-SE uma boa casa localizada, por ser os dois mezos num dos melhores pontos do Hygieneopolis. Para tratar, com A. P., nesta folha.

construção moderna e qu situada nos bairros de Ma Hygieneopolis, Consolação e la Buapico. Escrever a Silveira, para o escriptorio des mal.

SPLENDIDA casa - A casa da rua General n. 111, com 4 banis dorm e os outros comodades inda mais para familia de trat dois banheiros, terraco, ja-quantal, pontos habitaveis, qm, etc. Intencamente refe de uma apparencia, patio d'ora, com 3 bordas à porta. mais informações. Tel. 4.210.

ALACETE em Villa B - Vende-se o da rua 1 ges de Moraes n. 7, por Tem 6 quartos, hall, tres garagens, fogão e banho e magnificos terracos e toda familia fina possa precisar ter no seu lar o do largo Moio n. 1. Informações v

com 4 dormitorios cada quarto, salas de jantar, e o mais dependencias. Tel. Trate-se das 8 às 14 à rua Pereira, 14, sala

Aluga-se a nova confortavel casa de Agua Franca n. 1, antes do Parque Ica, só para habitação. Tem 4 quartos, gabinetes, sala e jantar.

CHIRADO - Aluga-se um por 27. Rua da Carbon, 100.

SI VENDE una casa di costruzione moderna, in via João Boemer n. 247. Trattarsi in via Piratininga n. 201.

ENDEM-SE 2 casas na rua dos Guayanosas n. 27 e 29, tratase na rua Carbon, 100.

VENDE-SE um edificação com construdo para negocio, à rua 11 de Maio n. 100. Facilita-se o pagamento. Informações no mes-

Acima, anúncio de aluguel da casa na rua Piratininga nº 110 e abaixo da casa nº 106, ambos para tratar na Loja do Japão, na rua de São Bento, de propriedade de Manoel Garcia da Silva. As casas, que pertenciam a Francisco Rivera, estavam sob administração da Garcia, Nogueira & Cº. Fontes: OESP, 4.2.1915, p. 11 e 18.1.1916, p. 14.

Anúncio de venda de uma casa no bairro do Brás. No texto: "Si vende uma casa di costruzione moderna, in rua João Boemer n. 247. Trattarsi in rua Piratininga n. 201." Esta casa pertencia a Rocco Valente e foi onde ele residiu na Mooca. No anúncio nota-se o português "Italianado," escrevendo-se na forma da linguagem oral aprendida aqui, muito comum entre os imigrantes. Fonte: OESP, 13.5.1915, p. 10.

Rocco Valente era analfabeto e consta na certidão de óbito sua profissão como "proprietário."⁹⁹ Foi casado com Maria Valente com quem morou na rua Piratininga, num sobrado que ainda hoje existe, sob o nº 1028. Francisco Valente é filho desse casamento, foi casado com Brasilina S. Valente, Formou-se advogado e também morou na Mooca. Como o pai, ali construiu e negociou imóveis. Filho de Francisco e neto de Rocco, Roque Valente, é também advogado, ainda hoje mora na Mooca, na rua Piratininga, e junto com seus irmãos é ainda proprietário dos imóveis herdados, construídos por seu pai e seu avô.

Rocco Valente era imigrante, natural de Calvello, na província italiana de Potenza, Basilicata. Chegou a São Paulo no último quartel do século XIX, quando começou a trabalhar na chácara do coronel José Ferreira de Figueiredo, na Mooca.¹⁰⁰ Nesta chácara, ele plantava verduras e as levava em carroça para vender no antigo mercado. O coronel José Ferreira de Figueiredo era um dos principais produtores de café no município de Descalvado, dono da fazenda Monte Alverne. Foi, em 1882, um dos responsáveis pela festa de inauguração da estação ferroviária

de Descalvado, da linha da Cia. Paulista de Vias Férreas e Fluviais.¹⁰¹

Em 1898 Rocco Valente comprou do próprio coronel José Ferreira de Figueiredo sua primeira porção de terra na rua Piratininga, esquina com a rua da Mooca.¹⁰² Consta das transcrições que já há alguns anos o coronel vinha vendendo partes de sua propriedade a diversos.¹⁰³ Em 1902 e depois em 1907 adquiriu o restante da porção dos terrenos do que viria a ser sua chácara,¹⁰⁴ que ao longo dos anos ele, Rocco, e seu filho Francisco Valente lotearam e edificaram diversos prédios para serem alugados. Todos os pedidos de obras em nome deles que estão no AHMWL localizavam-se na área que correspondia a essa pequena chácara.

Os Valente eram, e ainda são, moradores da Mooca e foi aí que aplicaram seu capital. E, segundo o sr. Roque, neto de Rocco, o interesse nunca foi o de vender esses imóveis, mas sim alugá-los. E pela filiação desses imóveis essa intenção se

¹⁰¹ MARCO, Gerson Álfio de. Descalvado na Independência do Brasil em 1822. História da Ferrovia. In: KASTEIN, Luiz Carlindo Arruda. *Conheça Descalvado*. Disponível em: <<http://www.descalvadoonline.com.br/conhecadescalvado>>. Acesso em: 1.4.2005.

¹⁰² 1º CRISP, TR. 19.801, de 23.03.1898; TR. 27.483, de 10.12.1902; TR. 45.351, de 10.04.1907.

¹⁰³ FAJMP, fichas manuscritas, rua Piratininga.

¹⁰⁴ Nas conversas, Roque Valente se refere a uma "pequena chácara" comprada pelo avô na Mooca. Rocco e Francisco Valente se referem a essa área, em alguns projetos anexos a pedidos de obra na prefeitura, como sendo sua chácara.

⁹⁹ AGTJSP, "Roque Valente," Juízo de Direito da 5ª Vara da Família e das Sucessões, Autos nº 5.4666 de 1938, 2 v., fl. 4.

¹⁰⁰ Algumas das informações biográficas sobre Rocco e Francisco Valente foram fornecidas pelo neto de Rocco e filho de Francisco, o sr. Roque Valente.

confirma, ao menos para uma grande parte que ainda se localiza na área que correspondia à chácara de Rocco Valente.

Ainda em vida doou, em 1928, os terrenos da rua da Mooca e da rua Piratininga para seu filho legítimo Francisco Valente.¹⁰⁵ A construção desses conjuntos de casas, das *casas em série* e demais edifícios foi assumida pelos próprios Valente e só mais tarde, segundo depoimento do sr. Roque, é que se precisaria da "assinatura de um engenheiro."¹⁰⁶ Francisco Valente consta no AHMWL como interessado e responsável por diversas obras nessa área; são os Valente que assinam tanto os projetos quanto os memoriais de construção.

Após a viuvez, Rocco passou a morar com a espanhola Maria Lirolla, com quem teve outro filho, Antonio, que foi reconhecido e em nome de quem adquiriu terrenos na Mooca em 1928. Há apenas uma transcrição de compra de um terreno em seu próprio nome num local denominado "Matto do Cocho", em M'Boy.¹⁰⁷ Rocco Valente faleceu em 5.6.1938.

O espólio de Rocco Valente é composto de bens imóveis, créditos hipotecários e dinheiro. Seus bens imóveis consistiam em cinco casas com seus terrenos na rua Carlos

Meira, na Penha, três na estrada de Vila Ema, duas na avenida Guarulhos, uma casa na rua Madre Deus, na Mooca, que juntos somavam quase 86% do valor de seus bens. As demais propriedades construídas em sua chácara nas ruas da Mooca e Piratininga, como dito, haviam sido doadas para seu filho Francisco.

As biografias desses sujeitos são uma seleção, mesmo que fragmentada, dos tipos que investiam nas *casas em série* no Brás e na Mooca. As origens desse investimento são bem diversas, assim como a relação estabelecida desses sujeitos com *seus* lugares.

Em três diferentes inserções sociais, um fator comum. Rocco Valente era imigrante e analfabeto, João Dente e Antonio Rodvalho eram brasileiros, paulistanos. Este era industrial e aquele advogado, formado pela Faculdade de Direito São Francisco. Nestes casos, todos moradores da capital paulista.

Todos eles também, sem exceção, eram reconhecidos oficialmente como "proprietários." Em qualquer documento oficial eles poderiam preencher esta categoria como sua profissão, independente de possuir uma firma ou prestar serviços como

¹⁰⁵ 1º CRISP, TR. 60.922, de 13.7.1928. AGTJSP, "Roque Valente." *op. cit.* fl. 28 ss.

¹⁰⁶ Para mais informações sobre aprovação de plantas, cf. próxima parte deste capítulo sobre "construtores."

¹⁰⁷ 1º CRISP, TR. 19.236, de 15.4.1921; TR. 61.220, de 4.8.1908; TR. 63.158, de 21.12.1928.

advogado, pois eram donos, entre outras coisas, de prédios que haviam construído. Todos construíram na Mooca, na rua da Mooca.

Rodvalho deixava seu *chalet* na avenida Paulista, ricamente decorado com suas mobílias "Luís XV," de couro, de vime, as peças venisianas e de terra cota, a pianola "Fischer", quadros, tapetes, vasos, *bibelots*... e dirigia seu "Packard" ora até sua fábrica na rua da Mooca ora para seu escritório no centro da cidade, na rua de São Bento. Ir à Mooca não era fato esporádico em sua vida; parte de seus negócios estavam lá.

Dente também saía da mesma região dirigindo seu "Packard" e fazendo quase que o mesmo trajeto de Rodvalho para seu escritório, na rua Líbero Badaró. Deixava sua casa na rua Colômbia, esquina da avenida Brasil, também decorada com mobília "Luis XV," vasos, estatuetas e oito painéis de Oscar Pereira da Silva. Alguns finais de semana passava com sua mulher e seus dois filhos adotados, que já eram de Clélia antes de seu casamento, e outro que era seu, em seu imóvel na praia de Itararé em Santos. Em tempo, também ia à Mooca uma vez ao mês, para recolher os aluguéis.

Em valores absolutos, o espólio de Valente correspondia à vigésima quinta parte do espólio de Dente, que morreu um ano depois. Não possuía peças de valor em sua

residência e nem um automóvel. Mas também não tinha a obrigação de se deslocar todos os dias pela cidade como os outros. Saía a pé mesmo para cobrar seus aluguéis, pois tinha que, no máximo, dobrar a esquina. Sua vida estava toda construída ali, na Mooca: seus negócios, sua casa, sua família e sua história. Saiu da Itália direto para lá, onde permaneceu durante toda sua vida e onde sua família permanece até hoje. Esforçou-se para que seu filho Francisco se bacharelasse em direito, profissão por sua vez que seu filho, Roque, dentre os outros, também seguiu. Mas nenhum deles deixou de cuidar dos aluguéis das casas na Mooca, deixadas por Rocco.

A história de Rodvalho, ou de sua família, de certa forma estava ali na Mooca também, mas era apenas uma pequena parte. Significativo mesmo em relação àquele local era o fato de sua fábrica estar localizada ali, aquela que desde cedo lhe pertenceu e encheu seus dias de trabalho. As mudanças de sócios ou de razão social não implicaram a mudança física da fábrica de carros. Aliás, essa é a mesma fábrica que também encheu o imaginário e as histórias pessoais dos moradores lá da Mooca, das *casas em série*. Todos lá da região conheciam o "Rodvalho," – que durante um período foi até nome de rua.

Já Dente, o que lhe tomava quase todos os dias eram seus processos, arquivados em seu escritório junto de seus livros.

Tinha a estante repleta de obras de direito, literatura, revistas especializadas nacionais e estrangeiras. Obras técnicas, além do português, as lia em italiano, francês, espanhol e inglês. A Mooca mesmo tomava muito pouco de Dente. Mas assim como a Valente lhe rendeu uns bons trocados durante toda sua vida. E assim como Rodovalho, quando ia à Mooca, ia de "Packard" e não de bonde.

os construtores

Até a promulgação da Lei Municipal n. 2.332, de 9.11.1920, quando, segundo Sylvia Ficher (2005: 178-9), houve uma primeira tentativa de regularização do exercício profissional do engenheiro e do arquiteto,¹⁰⁸ as construções particulares na cidade de São Paulo ficavam sob a responsabilidade do proprietário do imóvel ou do empreiteiro, estabelecida ainda pela Lei Municipal n. 38, de 24.5.1893, onde, conforme o art. 3º,

"(...) por ocasião do alinhamento, o engenheiro respectivo deverá examinar o terreno em que se pretende levantar a construção e *indicará ao proprietário ou ao empreiteiro* quais os trabalhos preliminares a executar e qual o sistema de fundações a adotar, a fim de garantir a construção" [grifo meu].¹⁰⁹

Pelo menos nas primeiras décadas do século XX engenheiros e arquitetos com título acadêmico dividiam o mercado da construção com os chamados "práticos licenciados". Tratava-se de profissionais reconhecidos pela municipalidade como competentes para determinados tipos de serviços, como construtor, eletricitista ou encarregado, com experiência

¹⁰⁸ Para maiores informações sobre legislações e a regularização da profissão de engenheiros e arquitetos em São Paulo cf. FICHER, S. op. cit. 177 ss.

comprovada em sua ocupação, mas sem uma formação acadêmica.¹¹⁰

De acordo com a Lei Estadual n. 2.022, de 27.12.1924, "a primeira norma efetivamente implementada no Brasil para o controle do exercício das profissões de engenheiro, de arquiteto e de agrimensor" o profissional deveria ter, para o exercício da profissão, um registro junto à Secretaria da Agricultura, Comércio e Obras Públicas. Este era obtido pela apresentação de um "título acadêmico" ou pelo recebimento de um "título de licença", se comprovados cinco anos de experiência no exercício da profissão.

A exigência de um título acadêmico para o exercício da profissão de engenheiro e arquiteto veio expressa no Decreto Federal n. 23.569, de 11.12.1933.¹¹¹ Mas ele não extinguiu a categoria dos práticos, garantindo-lhes o direito adquirido no exercício da profissão, apesar de lhes criar algumas restrições, como a impossibilidade de promoção para cargos técnicos.¹¹² Portanto, a presença dos práticos no cenário paulistano durou ainda algumas décadas após a promulgação deste decreto.

No AHMWL há um índice de construtores para os anos de 1928-1932. Trata-se de um livro onde eram registradas as licenças para a profissão de construtor, encarregado e eletricitista. Segundo esses registros, um mesmo profissional poderia acumular mais de uma dessas funções. Há também um livro indicativo do final da década de 1920 de registro de eletricitistas, onde estão atestadas por empresas as experiências dos profissionais.¹¹³

O eletricitista Raphael Auricchio, brasileiro residente à rua da Mooca nº 122 e com escritório na praça da Sé nº 86, possuía um "atestado de que é profissional desde 1914, dado por *Byington & Cº* (...) [e] desde 1919 dado por F. P. Ramos de Azevedo".¹¹⁴ Também seu vizinho, o brasileiro Carlos Travaglia, morador da rua da Mooca nº 169, era eletricitista atestado pela *The São Paulo Light & Power Cº* e pela *Guinle & Cia*. Carlos possivelmente alugava uma das casas de propriedade de Francisco de Mello, construídas em série na rua da Mooca esquina da rua Barão de Jaguará.

Quanto aos responsáveis pelo projeto e pela construção dos imóveis levantados, não são em muitos pedidos de obras particulares em que fica claro quem são eles. Dos 590

¹⁰⁹ FICHER, S. *op. cit.* p. 95.

¹¹⁰ *Idem.* p. 177-90. Sobre a questão da atuação dos práticos e a regulamentação da profissão de engenheiro e arquiteto.

¹¹¹ *Idem.* p. 188-9.

¹¹² *Idem.* p. 179.

¹¹³ Ambos estão arquivados no AHMWL; Fundo: C.M.S.P./I.N.T.D.M./P.M.S.P.; Série: A.D.; 1928-31.

¹¹⁴ AHMWL; Fundo: C.M.S.P./I.N.T.D.M./P.M.S.P.; Série: A.D.; 1928-31.

pedidos levantados somente em 74, ou aproximadamente 12,5% do total, essa informação aparece de forma explícita.

Em alguns desses pedidos de obras particulares, onde o responsável por uma obra não é o proprietário do imóvel, aparece indicada sua especialidade. São engenheiros, arquitetos, encarregados, construtores, empreiteiros, estando por vezes indicado também o desenhista na planta. No "projecto para 57 casas populares, propriedade dos *Snrs. Belli & Cia* (...) junto Av. Rangel Pestana n° 128"¹¹⁵ aparecem separadas as figuras do engenheiro, Antonio Cassede, e do construtor, Santa Giovanini. Por outro lado Miguel Marzo assina seus projetos como arquiteto-construtor, assumindo esses dois papéis.

Não foi possível identificar *todos* os responsáveis pelas construções pesquisadas e tampouco foram levantados *todos* os construtores. Até o ano de 1918, data-limite da documentação do AHMWL, não era obrigatória a assinatura do responsável pela construção nas plantas. Isso faz com que algumas vezes não fique claro nos documentos se quem se responsabiliza é o proprietário, o construtor ou um representante legal do proprietário.

Como metodologia de estudo para este trabalho, foram selecionados alguns profissionais ligados à construção de

prédios, sejam *casas em série* ou não, de acordo com sua categoria profissional: práticos licenciados e profissionais com formação acadêmica. A opção de também selecionar profissionais que não participaram da construção de *casas em série* foi feita com o intuito de mostrar a gama de profissionais que de uma forma ou de outra atuaram nesta área. Muitos deles, principalmente os mais contemplados pela bibliografia como Heribaldo Siciliano ou Giulio Micheli, são de maneira geral lembrados por suas atuações em empreendimentos fora de "bairros operários." Para diferenciar um do outro, os profissionais que participaram da construção de *casas em série* são abordados no texto em destaque.

Com relação às categorias, na dos práticos entram aqueles cujo registro foi encontrado no AHMWL, os encarregados, os construtores ou aqueles que não foi encontrada nenhuma referência profissional e que não assinam nem como arquitetos nem como engenheiros. Na categoria dos *profissionais* estão aqueles que a literatura indica como formados pelas escolas de engenharia e arquitetura ou que assinam os projetos como "engenheiros" e "arquitetos".

A intenção aqui também não é construir categorias estanques, mas sim apontar a diversidade de atuações a partir do material coletado em pesquisa, pois podem ter acontecido falhas

¹¹⁵ SEHAB / CASE, arruamento n° 234.

quanto à categorização desses sujeitos através da documentação. Além disso, o fato de determinado profissional assinar uma planta como *arquiteto* talvez não significasse que ele tivesse formação acadêmica. Salmoni e Debenedetti, em sua pesquisa sobre a influência italiana na construção da cidade de São Paulo desde o último quartel do século XIX até meados do século XX, identificam a presença dos italianos nas construções particulares na cidade de São Paulo a partir de consulta nos volumes encadernados da série de "Obras Particulares" do AHMW entre os anos de 1870 e 1906, período imediatamente anterior ao desta pesquisa. No capítulo 2, na parte em que tratam dos mestres-de-obras, afirmam que:

"Através de uma curiosa autopromoção, as mesmas pessoas que assinam os primeiros pedidos com uma letra rabiscada, com a incerta grafia do principiante, nos anos sucessivos passam a acrescentar ao próprio nome a especificação de 'mestre-de-obra', 'construtor', e enfim 'arquiteto.'¹¹⁶

Este é o mesmo argumento de Cenni,¹¹⁷ fato que não foi constatado em pesquisa ao período posterior. O que é muito comum é a ausência desta especificação, que poderia indicar mais dados sobre os responsáveis das obras pesquisadas. Em

seu texto, são considerados "mestres italianos" tanto construtores quanto engenheiros e arquitetos, cujas atuações estão concentradas na virada para o século XX.

arquitetos e engenheiros

Antes de citar alguns dos engenheiros e arquitetos que foram levantados como responsáveis pelos projetos e construções das *casas em série*, acredito que valha a pena indicar outros que atuaram na área de estudo em outros projetos. Através deles, são também indicadas algumas importantes empresas para a história de São Paulo nesses primeiros anos do século XX, que também marcaram sua presença nos bairros da Mooca e do Brás.

Atua nesta área, por exemplo, o engenheiro-arquiteto Heribaldo Siciliano, que entre outras obras construiu um galpão para a capela provisória da Igreja da Mooca, na rua da Mooca nº 222.¹¹⁸ Ele também executou reformas para a *Cia. Mechanica e Importadora*,¹¹⁹ que possuía um prédio na rua da Mooca nº 289. Heribaldo Siciliano¹²⁰ era sobrinho do conde Alexandre Siciliano e diplomou-se pela *Escola Politécnica* em 1903. Entre outras

¹¹⁷ CENNI, Franco. *Italianos no Brasil*. São Paulo, Livraria Martins, [1958?]. p. 328.

¹¹⁸ AHMWL; Fundo: P.M.S.P.; Grupo: D.O.V.; Série: E.P.; 1914 Cx. M5 doc. 20 nº M58.

¹¹⁹ AHMWL; Fundo: P.M.S.P.; Grupo: D.O.V.; Série: E.P.; 1916 Cx. M6 doc. 18 nº 145.875-M.

¹¹⁶ SALMONI, Anita. DEBENEDETTI, Emma. *Arquitetura italiana em São Paulo*. São Paulo: Perspectiva, 1981. p. 59.

Gregori Illich Warchavchik

O arquiteto Gregori Warchavchik é considerado por muitos autores como o "introdutor da arquitetura moderna no Brasil." Nascido em Odessa, iniciou ali seus estudos de arquitetura, completando-os no *R. Istituto Superiore di Belle Arti* em Roma. Formou-se em 1920 e trabalhou por dois anos como assistente do arquiteto Marcello Piacentini, cultor italiano do Classicismo, sem nunca deixar de observar os novos materiais conceitos e formas que faziam parte das discussões acerca da arquitetura na Europa durante aquele período.¹²⁶ Veio para o Brasil contratado pela *Companhia Construtora de Santos*,

embebido dessas questões europeias.¹²⁷ O arquiteto possui um registro na prefeitura que o autoriza a exercer as profissões de construtor e eletricitista, no ano de 1929.¹²⁸

A entrada no Brasil de novos elementos nas discussões acerca da produção arquitetônica nacional, especialmente os sintonizados com o cenário internacional dos primeiros anos do século XX, se deve muito ao arquiteto Gregori Warchavchik, cuja experiência arquitetônica, segundo Carlos Lemos,¹²⁹ viria expressa no artigo intitulado "Futurismo?,"¹³⁰ efetivamente nossa primeira experiência em arquitetura moderna.

Na Mooca, projetou e construiu um "conjunto de casas econômicas"¹³¹ na rua Barão de Jaguará, em terreno que pertencia aos herdeiros de Maurício Klabin. Seu projeto é de 1927 e sua construção data de 1929. Sobre este conjunto não há muito material publicado, mesmo sendo este projeto contemporâneo ao da residência da rua Santa Cruz, considerada a primeira casa modernista do Brasil.¹³²

¹²⁶ As discussões formais da arquitetura no cenário europeu neste período têm como pano de fundo os movimentos de vanguarda traduzidos, entre outros, pelos neoplásticos, construtivistas soviéticos, as discussões da *Werkbund* e da *Bauhaus*, com sua idéia de "obra de arte total" (*Gesamtkunstwerk*), que de certa forma culminaram de um processo de intensas transformações sociais que já vinham acontecendo. É nesse contexto que Le Corbusier desponta como referência de uma nova ordem arquitetônica. A indústria permeia as discussões dos primeiros C.I.A.M.s (Congressos Internacionais de Arquitetura Moderna), principalmente pensando a questão da pré-fabricação em função da habitação social. A casa deveria ser o reflexo dos conceitos nos quais a sociedade estava embebida – eficiência, funcionalidade, industrialização, entre outros – e ser, portanto, uma "máquina de morar". Para essas questões foram consultadas as obras de BENCIOWICZ, C. M. *op. cit.* FARIAS, Agnaldo Aricê Caldas. *Arquitetura eclipsada: notas sobre história e arquitetura a propósito da obra de Gregori Warchavchik, introdutor da arquitetura moderna no Brasil. Dissertação (Mestrado) – Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Estadual de Campinas. Campinas, 1990. 2 v. FERRAZ, Geraldo. *Warchavchik e a introdução da nova arquitetura no Brasil: 1925 a 1940. São Paulo: Museu de Arte de São Paulo, 1965. LEMOS, C. A. C. Os três pretendidos abridores de uma porta difícil. In: ASSOCIAÇÃO MUSEU LASAR SEGALL. *Warchavchik, Pilon, Rino Levi: 3 momentos da arquitetura paulista. São Paulo: Funarte, Museu Lasar Segall, 1983. p. 3-6. TICHI, Cecelia. *Shifting gears: technology, literature and culture in modernist America. Chapel Hill: University of North Carolina Press, 1987. WARCHAVCHIK, Gregori. Acerca da arquitetura moderna. In: ASSOCIAÇÃO MUSEU LASAR SEGALL. *Warchavchik, Pilon, Rino Levi: 3 momentos da arquitetura paulista. São Paulo: Funarte, Museu Lasar Segall, 1983. p. 70-3.*****

¹²⁷ FARIAS, A. A. C. *op. cit.* p. 174-175. FERRAZ, G. *op. cit.* p. 20-21.

¹²⁸ AHMWL; Fundo: C.M.S.P./I.N.T.D.M./P.M.S.P.; Série: A.D.; 1928-31.

¹²⁹ LEMOS, C. A. C. Os três pretendidos abridores... *op. cit.* p. 3-4.

¹³⁰ Publicado no jornal *Il Piccolo* em 14.6.1925, *apud* FERRAZ, G. *op. cit.* p. 24.

¹³¹ Outros aspectos sobre a construção deste conjunto foram também tratados em Gennari, L. A. *Um moderno em território operário: Gregori Warchavchik e a construção do conjunto de casas econômicas na rua Barão de Jaguará / Mooca – estudo de caso. In: SEMINÁRIO DOCOMOMO ESTADO DE SÃO PAULO, 3, 2005, São Paulo. Anais... No prelo.*

¹³² A Casa da rua Santa Cruz (1927-1928) é considerada a primeira casa modernista do Brasil. Há um debate em torno dela, acerca da arquitetura moderna. Para citar algumas posições neste debate, segundo Carlos Lemos, ela possui um esquema tradicionalista de

Miguel Marzo

Miguel Marzo, ou Michele Marzo, assumiu diversas obras no Brás e na Mooca, na área de estudo. Construiu em 1907 uma cocheira para Luciano Langolo¹³³ na rua Visconde de Parnaíba nº 53, ano em que também construiu uma casa com barracão nos fundos para José Sá Rocha¹³⁴ na rua Wandenkolk nº 37 a tinta, reformou a casa de Adolpho Asuar Hernandez¹³⁵ em 1909 na rua Wandenkolk nº 24 e também prestou serviço para os senhores *Aliberti & Cia.*,¹³⁶ ao construir, em 1910, um barracão em continuação a outro já existente para *Estamparia sobre Metaes*, na rua Carneiro Leão nº 145.

Neste mesmo ano, o arquiteto e construtor tinha seu escritório na praça Dr. João Mendes nº 6. É considerado por Salmoni e Debenedetti um dos mestres italianos que atuaram em São Paulo desde fins do século XIX, sendo responsável por diversas construções em toda a cidade, inclusive algumas casas em série. Abriu um estúdio na rua Libero Badaró nº 17 em fins do

século XIX com Carlo Milanese, que em 1896 havia entrado como engenheiro na "Seção de Obras" da Intendência Municipal.¹³⁷

Construiu dois dos conjuntos de *casas em série* no Brás e na Mooca. Um deles foi em 1909 para Antonio Ferreira Leite, na rua Visconde de Parnaíba nº 11.¹³⁸ Eram duas casa cujo programa consistia em sala, quarto, sala de jantar, "creada", despensa, cozinha, WC e tanque. O outro, era um conjunto de quatro pequenas casas para Heitor Seabra, na rua Wandenkolk nº 29 a tinta.¹³⁹

Samuel e Christiano das Neves

Samuel das Neves Nasceu em São Félix, Bahia, e:

"diplomou-se, em 1882, pela Escola Imperial de Agronomia, da Vila de São Francisco, onde fez estudos de ciências físicas, matemáticas e arquitetura, além de cadeiras de agronomia que lhe permitiram (...) derivar para a engenharia civil."¹⁴⁰

Veio para São Paulo após a Proclamação da República, onde, segundo Maria Ruth Sampaio, "construiu centenas de prédios,

¹³⁷ SALMONI, A. DEBENEDETTI, E. *op. cit.* p. 60 ss.

¹³⁸ AHMWL; Fundo: P.M.S.P.; Grupo: D.O.V.; Série: E.P.; 1909 Cx. V2 doc. 8 nº 30.800.

¹³⁹ AHMWL; Fundo: P.M.S.P.; Grupo: D.O.V.; Série: E.P.; 1909 Cx. W1 doc. 2 nº 24.018.

Cf. capítulo 3, ficha 5.

¹⁴⁰ SEGAWA, H. *op. cit.* p. 82.

concepção e execução, seja pela disponibilidade de materiais na época de sua execução, seja pelo programa. E acrescenta que "naqueles tempos do início do modernismo, só a intenção plástica era a deflagradora do movimento renovador." In: LEMOS, C. A. C. Os três pretensos abridores... *op. cit.* Mas segundo Agnaldo Farias, a ausência de técnicas compatíveis com o discurso da arquitetura moderna não foram empecilho para Warchavchik afirmar sua posição, especialmente com relação à "visibilidade" da obra sobre as barreiras tecnológicas. In: FARIAS, A. A. C. *op. cit.* p. 201-6.

¹³³ AHMWL; Fundo: P.M.S.P.; Grupo: D.O.V.; Série: E.P.; 1907 Cx. V1 doc. 33 nº 26.186.

¹³⁴ AHMWL; Fundo: P.M.S.P.; Grupo: D.O.V.; Série: E.P.; 1907 Cx. W1 doc. 7 nº 226.913.

¹³⁵ AHMWL; Fundo: P.M.S.P.; Grupo: D.O.V.; Série: E.P.; 1909 Cx. W1 doc. 1 nº 26.055.

¹³⁶ AHMWL; Fundo: P.M.S.P.; Grupo: D.O.V.; Série: E.P.; 1910 Cx. C2 doc. 79 nº 12.945.

entre residências simples e de luxo, escolas, fábricas, tanto na Capital quanto no interior". Seu escritório técnico ficava na rua XV de Novembro nº 37 (sobrado).¹⁴¹

Considerado um engenheiro inovador, foi o primeiro a empregar técnicas como o concreto armado e a estrutura metálica para construção de edifícios e a usar tela metálica para forros de estuque, que até então eram executados com ripas de palmito.¹⁴² Esteve envolvido em significativas obras para a cidade de São Paulo, entre elas as de melhoramentos da capital.¹⁴³ Na Mooca, construiu a *Fábrica de Calçados Clark*.¹⁴⁴

Seu filho, Cristiano Stockler das Neves, nasceu em Casa Blanca, São Paulo, em 1889. Coursou um ano de Engenharia na *Escola Politécnica* de São Paulo, mas se formou arquiteto pela *Escola de Arquitetura da Universidade de Pensilvânia*, na Filadélfia em 1911. Sua formação foi influenciada pela *École des Beaux Arts* de Paris. Em 1917 ingressou como docente na *Escola de Engenharia do Mackenzie* e em 1947 fundou a *Faculdade de Arquitetura do Mackenzie*. Foi ainda prefeito de São Paulo em

1947.¹⁴⁵ Cristiano das Neves foi um dos principais idealizadores do *Instituto Paulista de Arquitetos* e teve importante participação na revista *Arquitetura e Construção*.¹⁴⁶

Entre tantas realizações, ambos, pai e filho, foram os responsáveis pela construção de duas casas para Maria Mola na rua Piratininga nº 51,¹⁴⁷ que se encaixam na categoria das casas em série. Há uma cópia deste projeto na BFAU, a qual deixa clara a autoria do projeto, e outra anexa ao pedido de obras dessas casas localizado no AHMWL, nas quais não há referências sobre sua autoria.

Victor Dubugras

Nascido na França em 1868,¹⁴⁸ cresceu em Buenos Aires e mudou-se para São Paulo em 1891. De acordo com Sylvia Ficher, apesar de referências a sua diplomação como arquiteto em 1890, é possível que Dubugras tenha aprendido seu ofício em

¹⁴⁵ INSTITUTO PRESBITERIANO MACKENZIE. Divisão de Sistemas e Métodos. Personalidades: Cristiano Stockler das Neves (1889 -1982). *Centro Histórico Mackenzie*. São Paulo, 2005. Disponível em: <<http://www.mackenzie.com.br/dhtml/ch2>>. Acesso em: 12.5.2005.

¹⁴⁶ FICHER, S. *Os arquitetos da Poli...* op. cit. p. 181.

¹⁴⁷ AHMWL; Fundo: P.M.S.P.; Grupo: D.O.V.; Série: E.P.; 1910 Cx. W1 doc. 5 nº 14.750; BFAU, PE N414E/728.3.

¹⁴⁸ Segundo a *ArchInform*, Dubugras nasceu em La Flèche, na França e segundo Nestor Goular, nasceu na cidade de Sarthe. In: ARCHINFORM. Victor Dubugras. *International architecture database*. Berlim. Disponível em: <<http://www.archinform.net>>. Acesso em 12.5.2005. REIS FILHO, N. G. *Racionalismo e proto-modernismo na obra de Victor Dubugras*. São Paulo: Fundação Bienal de São Paulo, 1997. p. 21.

¹⁴¹ SAMPAIO, M. R. A. Alguns dados sobre a participação do engenheiro Samuel das Neves no plano de melhoramentos de São Paulo. *Pós: Revista do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAUUSP*. São Paulo, n. 6, p. 90-109, dez. 1996. p. 92.

¹⁴² SEGAWA, H. op. cit. p. 82.

¹⁴³ Para outras informações sobre a atuação de Samuel das Neves cf. SAMPAIO, M. R. A. Alguns dados sobre a participação do engenheiro Samuel das Neves... op. cit.

¹⁴⁴ Idem, p. 93. Os projetos pesquisados no AHMWL referentes a esta fábrica não estão assinados e não consta o nome do construtor.

um escritório, talvez do arquiteto Tamburini. Por volta de 1928 transferiu-se definitivamente para a cidade do Rio de Janeiro.¹⁴⁹

Em São Paulo trabalhou inicialmente, em fins do século XIX, na Secretaria da Agricultura, Comércio e Obras Públicas e no *Escritório Técnico Ramos de Azevedo*. Abriu sua firma de projetos e construção por volta de 1897.¹⁵⁰ Foi ainda professor da *Escola Politécnica* entre os anos de 1894 e 1927, ano de sua aposentadoria, dando aulas no curso fundamental, freqüentado pelos estudantes das diversas especializações.¹⁵¹

Teve uma intensa produção arquitetônica durante seu período de permanência em São Paulo. Em seus primeiros anos de atuação nesta cidade sua obra tinha um caráter "medievalista," freqüentemente nos estilos neo-gótico e neo-romântico. Já nas primeiras décadas do século XX seus projetos apresentariam elementos de racionalidade, uma das principais características, anos mais tarde, do movimento moderno.¹⁵²

Dubugras desenvolveu alguns projetos na Mooca, entre eles o de construção e reforma de armazéns para *Elias*

Calfat e Irmãos,¹⁵³ na esquina da chave da *São Paulo Railway*, e o do *Laboratório Paulista de Biologia*, na rua da Mooca.¹⁵⁴

Victor Dubugras entrou nesta seleção por ter projetado para o advogado João Dente um grupo de casas econômicas *casas em série*, cujo projeto faz parte do acervo da BFAU. Não há informações precisas de local e data, tampouco se essas casas forma construídas, mas a chance de estas casas terem sido projetadas para algum de seus terrenos na Mooca é bem grande.¹⁵⁵

Além disso, os projetos de *casas em série* de Dubugras realizados para João Dente são um caso exemplar da relação entre a produção arquitetônica e a demanda segundo sua localização. Dubugras foi também o autor dos projetos das casas da rua Augusta e da avenida Paulista, também de propriedade de João Dente, com características de *casas em série*.

Podem ser notadas significativas diferenças entre esses projetos, como com relação a seu programa e o tipo de implantação no lote, e os das casas da Mooca. Por exemplo, enquanto as casas econômicas ocupam a testada dos lotes e não

¹⁴⁹ FICHER, S. *Ensino e profissão: o curso de engenheiro-arquiteto da Escola Politécnica de São Paulo*. Tese (Doutorado em História) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo. São Paulo, 1989. p. 90-1.

¹⁵⁰ Idem *ibidem*.

¹⁵¹ FICHER, S. Apresentação. In: REIS FILHO, N. G. *Racionalismo e proto-modernismo...* op. cit. p. 11.

¹⁵² Para outras informações acerca da obra e da vida do arquiteto cf. FICHER, S. *Ensino e profissão...* op. cit. p. 90-101. REIS FILHO, N. G. *Racionalismo e proto-modernismo...* op. cit.

¹⁵³ AHMWL; Fundo: P.M.S.P.; Grupo: D.O.V.; Série: E.P.; 1916 Cx. M6 doc. 2 M698; 1918 Cx. M4 doc. 36 n° 199.490-M, doc. 37 n° 191.578-M e doc. 45 n° 190.040-M.

¹⁵⁴ AHMWL; Fundo: P.M.S.P.; Grupo: D.O.V.; Série: E.P.; 1917 Cx. M5 doc. 18 n° 174.005-M.

¹⁵⁵ Cf. capítulo 3, ficha 23.

possuem recuos laterais, as da avenida Paulista estão mais "soltas" dentro de seus lotes, desvinculadas desses limites.¹⁵⁶

Queiroz, Vergueiro & Alvarenga

Pouco foi levantado sobre esta empresa, pois ela não consta da relação informatizada da Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP). O que se sabe através da documentação levantada é que a *Queiroz, Vergueiro & Alvarenga* foi responsável pela construção das "casas para operários" do que viria a ser a Vila Alvarenga, na travessa da rua Dom Bosco (antiga rua Xingu), cujo proprietário do terreno é Antonio S. Alvarenga.¹⁵⁷

¹⁵⁶ Para outras informações sobre essas casas, cf. REIS FILHO, N. G. *Racionalismo e proto-modernismo... op. cit.* p. 67-9, 107, 174-7.

¹⁵⁷ AHMWL; Fundo: P.M.S.P.; Grupo: D.O.V.; Série: E.P.; 1917 Cx. X1 doc. 16 nº 161.888-X.

Na próxima página, imagem do livro de registro de licenciados para o exercício das profissões de electricista, encarregado e construtor para os anos de 1928 a 1931. Na quarta linha encontra-se o registro de Vicente Branco e na sexta o de Vicente Russo, proprietário de imóveis na Mooca. Fontes: AHMWL; Fundo: C.M.S.P./I.N.T.D.M./P.M.S.P.; Série: A.D.; 1928-31.

NOME	PROFISSÃO			Registrado A	LICENCIADO PARA 1928			LICENCIADO PARA 1929			LICENCIADO PARA 1930			LICENCIADO PARA 1931			Observações				
	Const.	Enc.	Elect.		Fla.	Lic.	1º Semestre	2º Semestre	1928	1º Semestre	2º Semestre	1929	1º Semestre	2º Semestre	1930	1º Semestre		2º Semestre	1931		
Victor Domingos	3: 2	Arquiteto	11/11/19	117	1	73	287	328	80	23	298	332	90	202	256	20	7-4-30	1-4-30	25-3-31	25-3-31	54-5727
Victorio Thomazini	3: 2	"	Nacional	135	1																
Vicente Samana	3: 2	"	Nacional	207	1	7	328	73	28												
Vicente Branco	3: 2	Arquiteto	11/11/19	40	2	17	428	112	28	26	417	9	27		150-1490						160-15108
Vicente Ferrari Junior	3: 2	Arquiteto	11/11/19	40	2	18	428	112	28	26	417	9	27		17-7-30						47-4662
Vicente Russo	3: 2	"	Nacional	247	2	4	321	328	80	4	227	11	27								
Vicente Sei	3: 2	"	Nacional	33	3	27	128	27	28	23	27	23	327								
Victo Buggaro	3: 2	"	Nacional	72	3	63	28	26	328	6	427	6	427								
Vicente Trovato	3: 2	"	Nacional	68	3	29	328	27	28	4	727	49	27								
Vitto Annicera	3: 2	"	Nacional	135	3	29	328	27	28	11	329	11	329								
Victo Rogério Antunes	3: 2	"	Nacional	151	2																
Vicente Silardi		"	Nacional	12	1																
Vicente Lancesi		"	Nacional	36	1																
Victorino Silva		"	Nacional	40	1	9	127	9	127												
Vicente Silardi		"	Nacional	-	-																
Virgilio de Velloso	1: 2	"	Nacional	52	1	8	1028	840	28	11	29	21	27								
Vitor Lupoli	3: 2	"	Nacional	165	3	3	128	128	28												
Valentim Tropea	3: 2	"	Nacional	242	3																
Vicente Lourenço		"	Nacional	58	1	4	8	28	28	30	29	30	29								
Vicente Strifeggi		"	Nacional	76	1	14	9	28	28	18	62	18	62								
Victorio Rovandi		"	Nacional	80	1	22	9	28	28	28	29	28	27								
Vittorio Fumaro		"	Nacional	84	1	4	10	28	28	8	307	8	27								
Vinva Ferac e Filho		"	Nacional	154	1	18	12	28	28												
Vicente Matrangelo		"	Nacional	108	1	21	127	101	127												
Vicente Marano		"	Nacional	167	1	12	1	27	27	28	28	27	27								
V. Frantini	3 a	"	Nacional	67	4	6	427														
Vicente Del Monaco	3 a	Arquiteto	11/11/19	87	4	4	627	580	28												
Vicente Basso Marino		"	Nacional	187	1																
Vitor Lopes Sanchez	6	"	Nacional	168	4																

práticos licenciados

Sobre a atuação dos práticos licenciados pouco há para ser dito. Não há muito material publicado sobre eles e as poucas informações encontram-se esparsas em textos sobre assuntos correlatos, como em Salmoni e Debenedetti¹⁵⁸ sobre os mestres-de-obras italianos em São Paulo, cujo argumento baseou-se em grande parte no trabalho de Cenni.¹⁵⁹ Para se obter mais informações sobre suas inserções na sociedade paulistana através de seus ofícios talvez deva ser feita pesquisas pontuais sobre alguns deles. Citaremos aqui a atuação de alguns desses práticos na área de estudo, mas fica ainda a lacuna de um estudo mais aprofundado sobre esses sujeitos.

Começo pelo construtor João Serato, que fez algumas obras no Brás e na Mooca, porém nenhuma *casa em série*. Ele atendia em 1912 na rua do Rosário nº 12,¹⁶⁰ ano em que fez o projeto para a construção de um edifício para a fábrica de vassouras, escovas e móveis de vime dos senhores *Fracalanza, Mottin & Cia.*, na rua Piratininga nº 92, esquina com a rua Campos Salles.¹⁶¹ Neste mesmo ano construiu um sobrado na rua Piratininga nº 23A para Giuseppe Giorgio Marrano, proprietário

também da vizinha vila Malvina,¹⁶² com um programa bastante extenso, incluindo gabinete, "criada" e um banheiro dentro da residência, o que era bastante incomum na maioria dos projetos pesquisados. Reconstruiu um sobrado para Aniello Daciullo, na rua Piratininga nº 52, cujo programa também foge dos padrões encontrados para esta área por ser mais extenso.¹⁶³

Outro sujeito que não está vinculado à construção de *casas em série*, mas que chamou a atenção pela frequência com que seu nome apareceu na pesquisa foi Manoel Ferreira. Não foi constatado se ele também era proprietário de algum dos prédios da área de estudo, pois somente pela documentação do AHMWL essa informação não ficou clara. Ele aparece em 1914 como interessado pela construção de um prédio na rua da Mooca nº 102 e em 1918 vizinho àquele, na rua da Mooca nº 108, pela reabertura de uma porta que foi obrigado a fechar em virtude de "Leis daquela época não permitirem Porões com porta na frente," para depósito de andaimes.¹⁶⁴ O fato dele ter tido que fechar a tal porta em algum momento anterior pode indicar que ele fosse proprietário deste imóvel, talvez mesmo morador naquela área. Talvez ele morasse ali por perto ou naquele mesmo imóvel e,

¹⁵⁸ SALMONI, A. DEBENEDETTI, E. *op. cit.* p. 56 ss.

¹⁵⁹ CENNI, F. *op. cit.* p. 328 ss.

¹⁶⁰ AHMWL; Fundo: P.M.S.P.; Grupo: D.O.V.; Série: E.P.; 1912 Cx. P3 Doc. 56 nº 61.368

¹⁶¹ AHMWL; Fundo: P.M.S.P.; Grupo: D.O.V.; Série: E.P.; 1912 Cx. P3 doc. 64 nº 60.459.

¹⁶² AHMWL; Fundo: P.M.S.P.; Grupo: D.O.V.; Série: E.P.; 1911 Cx. P3 doc. 32 nº 22.181; 1912 Cx. P3 doc. 56 nº 61.368; 1916 Cx. P5 doc. 20 nº 139.381.

¹⁶³ AHMWL; Fundo: P.M.S.P.; Grupo: D.O.V.; Série: E.P.; 1913 Cx. P3 Doc. "Piratininga, 52."

¹⁶⁴ AHMWL; Fundo: P.M.S.P.; Grupo: D.O.V.; Série: E.P.; 1914 Cx. M5 doc. 13 nº 98.952; 1918 Cx. M4 doc. 40 nº 196.656-M.

além de fazer pequenos investimentos imobiliários para aluguel, ainda prestava serviços como construtor a outros proprietários nessa área.

Entre os anos de 1914 e 1918 um Manoel Ferreira prestou serviços como construtor naquela área, aparecendo responsável pela construção de um prédio para José Mariano Garcia Ferreira na rua da Mooca nº 97A e pela reforma de outros dois. Um deles, na rua da Mooca nº 93, era vizinho a José Mariano e seu proprietário era Nicola Amadia. O outro ficava na rua Mem de Sá nº 24 e seu proprietário era Manoel Dias Junior.¹⁶⁵ Talvez este sujeito seja o mesmo que apareceu anteriormente como interessado em outras obras, mas como este era um nome relativamente comum torna-se difícil afirmá-lo.

Vicente Russo aparece licenciado¹⁶⁶ como construtor para os anos de 1928 a 1930. Consta que ele é "proprietário de casas" e do terreno sito à rua Carneiro Leão nº 55, 57 e 59, onde solicitou aprovação de plantas para a construção de três "casinhas operárias" em 1918,¹⁶⁷ cuja construção ficou sob sua responsabilidade.

Vicente Branco, ou **Vicente Bianco**, aparece em 1918 como responsável pela reforma de dois conjuntos de casas em série nesta área: um à rua Carneiro Leão nº 1 e 3E, de propriedade de Arcângelo, ou Ângelo, Lenzi, e outro à rua Wandenkolk nº 61, de propriedade de Pascoal Vurrara.¹⁶⁸ Ele possuía licença de construtor e eletricitista para os anos de 1928-29 na prefeitura, como **Ângelo Bitelli**, que além desses anos também os possuía para 1930.¹⁶⁹ Ele assinou o "projecto de duas cazas de aluguel em Rua da Mooca" entre os nº 282 e 286 para Joaquim de Britto Pereira, em 1910.¹⁷⁰

¹⁶⁵ Data-limite da documentação do AHMWL; Fundo: P.M.S.P.; Grupo: D.O.V.; Série: E.P.; 1914 Cx. M5 doc. 13 nº 98952; 1916 Cx. M6 doc. 8 nº M62; 1917 Cx. M5 doc. 7 nº 167.860-M e Cx. P4 doc. 14 nº 179.391-P; 1918 Cx. M4 doc. 1 nº 192.501-M e 40 nº 196.656-M.

¹⁶⁶ AHMWL; Fundo: C.M.S.P./I.N.T.D.M./P.M.S.P.; Série: A.D.; 1928-31.

¹⁶⁷ AHMWL; Fundo: P.M.S.P.; Grupo: D.O.V.; Série: E.P.; 1918 Cx. C2 doc. 50 nº 185.100-C.

¹⁶⁸ AHMWL; Fundo: P.M.S.P.; Grupo: D.O.V.; Série: E.P.; 1918 Cx. W1 doc. 2 nº 200.746-W e Cx. C2 doc. 490 nº 189.941-C.

¹⁶⁹ AHMWL; Fundo: C.M.S.P./I.N.T.D.M./P.M.S.P.; Série: A.D.; 1928-31.

¹⁷⁰ AHMWL; Fundo: P.M.S.P.; Grupo: D.O.V.; Série: E.P.; 1910 Cx. M3 doc. 62 nº 14.037 e doc. 91 nº 148.791.

os agenciadores

"Veio ontem à nossa casa um homem. Queria falar com meu pai.

Minha mãe perguntou à criada que o fora atender à porta: – Tem gravata? Então o faça entrar.

(...) O homem pediu informações, sentado numa beirada da cadeira, enquanto não sabia onde pôr o chapéu. Indagou do preço e dimensões dos terrenos que estávamos vendendo na chácara. Quatrocentos mil réis, dez de frente por cinquenta de fundos."¹⁷¹

As casas construídas para venda ou aluguel, em série ou não, contavam com determinados artifícios para sua negociação e chegar ao conhecimento de seus interessados. Este não foi exatamente o foco desta pesquisa, mas ao longo dela surgiram alguns dados interessantes, que não podiam deixar de ser contemplados neste trabalho.

Nem todas as casas foram construídas com o intuito de serem diretamente negociadas. É o caso, por exemplo, das habitações construídas por Rodovalho Júnior na Mooca. Nos pedidos de construção fica explícito que essas são "casas para residência de seus operários", construídas "dentro do terreno

aonde estão situadas a sua cocheira e a sua fabrica de carros."¹⁷² Ele não tinha motivos para divulgar a construção dessas casas, já que elas faziam parte dos negócios da *Rodvalho Junior, Horta & Comp.* e serviam para os fins da empresa.

Mas nos outros casos, fazia-se necessário, por vezes, lançar mão de certos instrumentos para que a realização desses negócios imobiliários fosse efetivada. Os jornais se mostraram um importante meio de veiculação para venda ou aluguel dessas casas, da mesma forma que os agenciadores tiveram papel significativo neste mercado. Estes eram contratados pelo proprietário para tratar dos negócios imobiliários e eles mesmos podiam se utilizar de jornais ou outros veículos de divulgação dessas casas.

Não raro, nos jornais as *casas em série* eram anunciadas juntas e podiam ser alugadas ou vendidas, juntas ou separadamente. Num dos pedidos pesquisados no AHMWL aparece um senhor interessado em chanfrar a guia para facilitar o recolhimento do lixo na Vila Malvina. Ela foi *toda* arrendada de Giuseppe Giorgio Marrano, seu proprietário, por um único interessado:

¹⁷¹ AMERICANO, Jorge. *São Paulo naquele tempo (1895-1915)*. São Paulo: Carrenho, Narrativa Um, Carbone 14, 2004. p. 319.

¹⁷² AHMWL; Fundo: P.M.S.P.; Grupo: D.O.V.; Série: E.P.; 1909 Cx. M2 doc. 60 nº 32.845C; 1910 Cx. M3 doc. 57 nº 16.310 e 58 nº 7.233; 1911 Cx. X1 doc. 5 nº 25.329.

"Angelo Hatera, artista, tendo arrendado pelo prazo de cinco anos o armazem e as oito casas que constituem a antiga Villa Tres Irmãos, hoje 'Villa Malvina', á Rua Piratininga, Districto do Braz, nesta Capital (...)"¹⁷³

O sr. Giuseppe é o dono dos terrenos ao lado também, onde o construtor João Serato desenvolveu um projeto para a edificação de um sobrado.

Havia alguns construtores que além da própria construção das casas eram também encarregados de negociá-las. Segundo anúncio do jornal *O Estado de São Paulo* (OESP),¹⁷⁴ Giulio Micheli, engenheiro-arquiteto que atuou na área de estudo, além da construção das casas intermediava também suas negociações em seu escritório.

Nos anúncios em jornais são recorrentes duas formas de negociação dos imóveis para venda ou aluguel: ou o proprietário, ele mesmo, cuidava da realização dos negócios, ou ele o fazia por um intermediário. Nessa pesquisa essa informação nem sempre ficou clara. Em muitos casos o imóvel negociado fica próximo ao local onde se deveria tratar sua compra ou seu aluguel, o que pode indicar duas relações diferentes com o negócio. Ou entra na categoria dos investidores locais, se a

residência fosse localizada na própria área ou seus negócios estiverem sediados nas redondezas, ou entra em cena a figura do intermediário e é ele então quem pode ou não estar de alguma forma fixado no local, morando ou trabalhando.

É o caso do aluguel das casas de Luiza Victorina Morisot, localizadas na rua Xingu nº 36, 46, 48 e 50, cujos pedidos datam de 1913,¹⁷⁵ que foi anunciado no OESP no ano de 1915.¹⁷⁶ O responsável pelo projeto e pelas obras dessas casas foi o engº Leon L., sobre o qual nenhuma informação foi encontrada. No anúncio, era solicitado que se tratasse do negócio no próprio local, o que talvez indique que a sra. Luiza morasse numa daquelas casas e alugasse a outras. Talvez não.

As casas construídas no terreno pertencente a Leon Reiss também foram anunciadas no OESP em 1915 e em 1920.¹⁷⁷ Eram cinco grupos de casas construídas em quase toda a quadra entre as rua da Mooca e Piratininga, cujos pedidos de obra datam de 1911. No anúncio, as casas oferecidas localizavam-se na rua Dr. Freire e se pedia para tratar da venda ou dos aluguéis nessa mesma rua. Em São Paulo Leon Reiss, o proprietário do terreno e o responsável pela construção das

¹⁷³ AHMWL; Fundo: P.M.S.P.; Grupo: D.O.V.; Série: E.P.; 1913 Cx. X1 doc. Xingu, 48, 46 e 50 (esq C Cintra) nº 77637 e doc. Xingu, 38 (esq. Cel. Cintra) nº 69.333.

¹⁷⁶ ANUNCIOS. OESP. São Paulo, p. 11, 8.6.1915.

¹⁷⁷ ANUNCIOS. OESP. São Paulo, p. 10, 1.1.1915. p. 8, 25.6.1915. p. 10, 12.2.1920. Cf. capítulo 3, ficha 12.

¹⁷³ AHMWL; Fundo: P.M.S.P.; Grupo: D.O.V.; Série: E.P.; 1915 Cx. P4 doc. 39 nº 128.833-

¹⁷⁴ ANUNCIOS. OESP. São Paulo, p. 12, 5.9.1915.

casas, morou na av. Paulista e não na Mooca. Não foi encontrada no 1º CRISP nenhuma referência de transmissão desses imóveis em seu nome na 1ª ou na 2ª série, portanto, há tanto a possibilidade dele haver vendido esses imóveis entre os anos de 1912 e 1915 ou de haver alguém que intermediasse essa negociação para ele.

As casas de Octavio Marangoni, anunciadas para venda em 1920 no OESP, foram reformadas em 1910 com acréscimos nos fundos que possibilitavam exploração de algum tipo de negócio. Localizadas na rua Carneiro Leão nº 60 e 62, a primeira previa a construção de "sala para bailes nos fundos de sua propriedade" e nos fundos da outra era prevista a construção de um salão para "maceira de padaria."¹⁷⁸

Cândido Franco de Lacerda também anunciou em 1915 no OESP o aluguel de suas casas. Ano também em que o engº Alfredo F. G. Redondo entrou em nome de Candido Lacerda com um pedido de abertura de passagem na Mooca em seu terreno, entre as ruas Luiz Gama e Wandenkolk. Era a então rua da Paz, que no ano seguinte mudou seu nome para rua do Lirismo.¹⁷⁹

¹⁷⁸ AHMWL; Fundo: P.M.S.P.; Grupo: D.O.V.; Série: E.P.; 1910 Cx. C2 doc. 63 nº 15.928, doc. 64 nº 12.710 e doc. 65 nº 12.708. ANUNCIOS. OESP. São Paulo, p. 9, 15.5.1920.

¹⁷⁹ SEHAB / CASE, arruamento nº 7.

de tratamento, Muni-
cipal. Luz electrica, com tres
quartos, salas de visitas e jar-
dineiro, w. c., cozinha com
a gas, a uma quadra da
a Brigadeiro Luiz Antonio,
e se Convento dos Fra-
scos das Alamedas Li-
Benedictino Preto. (Muro das
a). Terreno agua matante no
pagão de casas. R\$.

SA-SE o armazem
n. 60 da rua Quintino
Moraes.

SA-SE o sobrado pro-
prio negocio, off. cin-
zeiro, completamente
novo, da rua Quanti-
nyuva, 36-A. Trate-
r. rua 15 de Novembro
sobr.

Vende-se, sendo quatro a nove
contos de reis e deca por 10
contos, muros e bem localizadas,
Infirma J. Barreto, rua Aguar de
Barras, 21.

VENDEM-SE diversas casas a
preço razoavel; estão situadas
no primeiro bairro industrial
de São Paulo, nas ruas da Mooca,
Taquary e Javary, bonde á porta,
pagamentos, parte á vista e parte
a prazo, a vontade dos comprado-
res. Para ver e tratar com o sr.
Luiz Pizzotti todos os dias, das 8
às 11 horas da manhã, á rua
Taquary n. 24, ou depois das 18
horas, á rua da Mooca, 381.

LINHEIRO SOB
HYPOTHECA

EXCURSION

Se para tomar conta de
de um terreno vizinho para
lar á rua Cardoso de Al-
n. 16. Amelia C.

EMPREGADOS QUE
SE PROCURAM

COLHEDORES de café — 1
criado de boas condições para
café em uma fazenda na
rua Paulista. Os salarios e
condições de fructos e paga-
mentos são por alqueire. Informa-
ções á Alameda Barão do Rio Negro
n. 26, das 2 ás 7 da tarde.

EMPREGADOS de cavallo — 1
criado de boas condições de
vários. Informações por carta
ou por carta com Pontal na
Boleia de Lavradio, E. V. C.

"Vendem-se diversas casas a preço razoavel; estão situadas no primeiro bairro industrial de São Paulo, nas ruas da Mooca, Taquary e Javary, bonde á porta, pagamentos, parte á vista e parte a prazo, a vontade dos compradores. Para ver e tratar com o sr. Luiz Pizzotti, todos os dias, das 8 ás 11 horas da manhã, á rua Taquary n. 24, ou depois das 18 horas, á rua da Mooca, 381." Luiz Pizzotti morava e trabalhava na Mooca, bem próximo á área de estudo, e lá também investiu em imóveis para venda e/ou aluguel. Fonte: OESP, 10.7.1915, p. 9.

Luiz Pizzotti investiu em imóveis além da linha do trem. No AHMWL foram encontrados dois pedidos em 1909, um de construção de um conjunto de cinco casas e mais um armazém em seu nome¹⁸⁰ e outro de construção de um barracão para depósito de materiais em nome de sua firma, a *Luiz Pizzotti Cia.* Em 1915 ele próprio anunciou no jornal OESP a venda de diversas casas no que chamou de "(...) primeiro bairro industrial de São Paulo, nas ruas da Mooca, Taquary e Javary(...)," para

¹⁸⁰ Cf. capítulo 3, ficha 2.

Em alguns conjuntos de *casas em série* havia uma pessoa, moradora do próprio conjunto ou não, que tinha a função de zelar pelo local. Isso era freqüente em conjuntos com um único proprietário, onde esta pessoa era responsável por “gerenciar” o local, zelando por seu bom funcionamento, como a utilização das áreas de uso comum, algumas questões sobre o relacionamento da vizinhança, entre outros. Esta pessoa também fazia o papel de intermediário entre os moradores e o proprietário dos imóveis, cuidando de questões como sua manutenção ou o recebimento dos aluguéis.¹⁸²

Esta mesma pessoa poderia ainda cuidar de agenciar os imóveis desocupados no conjunto, procurando ou tratando com possíveis interessados. Essa função era necessariamente firmada formalmente através de um contrato, mas informalmente, com a garantia de recebimento de alguma vantagem, provavelmente financeira, ao ser efetuado o negócio.

¹⁸² A figura do “zelador” nas vilas e conjuntos de casas geminadas foi muito comum e é até os dias de hoje. Em entrevista no ano 2000, dois moradores de conjuntos localizados naquela área mencionaram na ocasião a existência ainda desses sujeitos. D. Cleise Gongora foi moradora da vila Hilda até sua venda e posterior demolição e falou sobre uma antiga moradora, d. Rosa, que exercia esta função. Esta vila era toda de propriedade dos herdeiros de d. Gertrudes Faria até o ano de 2005, ou seja, desde sua construção, atravessou o século XX e por quase oitenta anos permaneceu como propriedade da mesma família servindo aos mesmos fins propostos na ocasião em que foi edificada. Também o sr. Nelson Bielinić, antigo morador do conjunto de casas em série edificado por Warchavchik para os herdeiros de Maurício Klabin na rua Barão de Jaguará, fala de um dos moradores do conjunto que tinha essa função. Esse conjunto, assim como a vila Hilda, também atravessou todo o século XX nas mãos da mesma família e servindo aos mesmos fins. Cf. Gennari, L. A. *Um olhar sob a cidade... op. cit.* p. 173-4 e 188-204.

Por outro lado, esse agenciamento, quando era contratado formalmente como serviço e no geral executado por pessoas jurídicas, podia funcionar de duas maneiras. Uma delas era a extinção dos serviços contratados no momento em que o negócio era fechado, ou seja, o imóvel era vendido ou alugado. Neste caso, o responsável tinha apenas a incumbência de achar um interessado para o negócio.

Outra maneira era a contratação de um “administrador” para esses imóveis. Alguém cujo contrato não terminava com o fechamento do negócio, neste caso apenas o aluguel do imóvel, mas que cuidasse também de tudo o que envolvesse este imóvel, como cobrança e recebimento de aluguéis, tratar dos contratos com os inquilinos ou eventuais problemas de qualquer ordem. Manoel Garcia da Silva esteve envolvido neste tipo de atividade.

Manoel Garcia da Silva

Da mesma forma que Felisberto Migliano e com certa regularidade ao longo da década de 1910, a *Loja do Japão* aparece nos anúncios do OESP como um local onde interessados podem tratar o aluguel de imóveis. Este estabelecimento, que pertencia a Manoel Garcia da Silva, negociante domiciliado em

São Paulo, foi fundado em 1871 e funcionava na rua de São Bento nº 54,¹⁸³ com uma filial em Santos.¹⁸⁴

Esta era uma casa que comercializava produtos de horticultura produzidos na *Chácara do Japão*, localizada na rua Piratininga nº 100, adquirida por Manoel Garcia da Silva em 1892 por compra feita da *Cº Comercio e Horticultura Paulista*.¹⁸⁵ Já desde os últimos anos do século XIX a chácara do Japão, ao lado da *Chácara das Flores* do francês Julio Joly no Brás, aparece como fornecedora desse gênero de produto em São Paulo, produzido na Mooca e vendido no centro de São Paulo e na cidade de Santos, no litoral paulista.¹⁸⁶

Consta num pedido de obra de 1916, no AHMWL, que o proprietário da chácara do Japão é a firma *Garcia, Nogueira & Cº*, para a qual Manoel Garcia da Silva, sócio e chefe desta firma, já havia vendido um terreno ao lado em 1892.¹⁸⁷ Sobre a *Garcia, Nogueira & Cº* nenhuma informação foi encontrada na JUCESP, mesmo constando em documentos do AGTJSP que esta firma possuísse registro ali.

Em nome de Manoel Garcia da Silva aparece uma série de transcrições de compra e venda de imóveis dentro da

cidade, que certamente eram arrendados em seu próprio nome ou em nome da empresa. O tipo de aplicação de seu capital no mercado imobiliário era bastante variado. Ele investia em bairros com os mais diferentes perfis, como Consolação, Sé, Jardim Europa e Brás. No caso deste último, os imóveis localizavam-se sempre nas imediações da *Chácara do Japão*, como rua Campos Salles ou rua Piratininga.

As atividades pessoais de Manoel Garcia da Silva eram bastante variadas. Além de sócio e chefe na *Garcia, Nogueira & Cº*, consta na documentação do AGTJSP que ele foi testamentário de diversos inventários. Também as atividades desenvolvidas por sua firma possuíam um caráter diversificado.

Sob a razão social da *Garcia, Nogueira & Cº*, além do ramo de horticultura, funcionava também uma administradora de bens imóveis.¹⁸⁸ O interessado em ter seus bens administrados por esta firma deveria abrir uma "conta-corrente" depositando uma quantia inicial, que poderia ser utilizada para eventuais gastos relativos aos imóveis e sobre a qual a firma ficaria obrigada a periodicamente prestar contas. A partir daí todo o capital que entrava na "conta-corrente," fruto do recebimento dos alugueis, somado à quantia inicial depositada, era reaplicado nas

¹⁸³ ANUNCIOS. OESP. São Paulo, p. 12, 29.9.1915.

¹⁸⁴ TORRES, M. C. T. M. *op. cit.* p. 164.

¹⁸⁵ FA/MP, fichas manuscritas, rua Piratininga.

¹⁸⁶ REIS, C. A. (org.) *op. cit.*

¹⁸⁷ FA/MP, fichas manuscritas, rua Piratininga.

¹⁸⁸ Sobre o funcionamento dessas atividades, cf. AGTJSP, "José Gonçalves Marques Nogueira," Julzo de Direito da 2ª Vara da Família e das Sucessões, Autos de Inventário nº

despesas dos imóveis, ficando o restante numa conta "nominal" sujeita a um reajuste periódico.

A firma tinha a incumbência de cuidar de tudo o que fosse relacionado aos imóveis administrados. Entre outras coisas, do anúncio desses imóveis para o aluguel, do contrato desses aluguéis e de seu recebimento, do pagamento das taxas e dos impostos, da limpeza e da manutenção, das reformas e dos pequenos reparos, da contratação e do pagamento de zeladores, dos seguros, quando houvesse.

Os lucros dessa administração vinham do pagamento, por parte do dono da conta, de uma porcentagem sobre *todas* as ações financeiras realizadas pela firma que estivessem relacionadas à pessoa física, o dono da conta, ou a seus bens, seja no pagamento de contas, seja no recebimento do aluguel. Desde o envio de um telegrama até o pagamento de reparos, tudo tinha uma taxa para o proprietário, cujo custo era uma porcentagem do valor total gasto. Além disso, havia também o pagamento periódico de uma taxa de administração desses bens – imóveis e dinheiro.

1.587 de 1896, fl. 24 ss. "Lino Henriques Bento de Souza," Julzo de Direito da 3ª Vara da Família e das Sucessões, Autos de Inventário nº 5.109-A de 1924, 3 v. appenso nº 1.

FOGOS
Para as festas de Santo Antonio, S. João e S. Pedro
O melhor sortimento de fogos, balões lanternas, etc., encontra-se na
LOJA DO JAPÃO
54, Rua S. Bento, 54

Plantas
Bom sortimento de plantas, até arborizadas de parques, ruas e jardins.
PLANTAS DE FOLHAGENS E DE FLORES, próprias para jardins e para salas.
PLANTAS FLORÍFERAS DE ESTAR, O. Magníficos exemplares de **ARVORES DE**
FRUTAS diversas e interessantes.
Orestas de bom gosto para qualquer jardim, tanto de jardim como do interior.
Tudo as plantas estão, ilhas de preço em terras de jardim.
CHACARA DO JAPÃO - 100, rua Piratininga, Braz
Escritório: 54, rua de S. Bento
GARCIA, NOGUEIRA & CIA.

Anúncios de venda de produtos na *Loja do Japão*, localizada na rua de São Bento nº 54. O primeiro anuncia a venda de fogos de artifício e o segundo a venda de plantas. No almanaque para o ano de 1903, esta loja estava na categoria de produtos para horticultura, que eram produzidos na chácara da rua Piratininga e vendidos no centro da cidade. Mas neste endereço funcionavam outras modalidades de comércio, inclusive o imobiliário.

Fonte: CP, 17.9.1910, p. 8 e 1.8.1911, p. 10.

Esta era provavelmente uma empresa de capital aberto e, portanto, todos que de alguma forma investiam nela (ou incrementavam seu capital) eram considerados "sócios." Foi o caso da menção feita nos inventários de José Gonçalves Marques Nogueira e Francisco Rivera. Tanto em São Paulo, quanto em sua filial em Santos da *Garcia, Nogueira & Cº* exerciam estas atividades. Além destas, ainda possuía outras filiais nas cidades do Rio de Janeiro e Porto Alegre.¹⁸⁹

Francisco Rivera foi um dos clientes da *Garcia, Nogueira & Cº*. Ele tinha uma série de imóveis sob a administração desta firma¹⁹⁰ e por essa razão, em seu inventário, ele era mencionado como "sócio" dela. Mesmo após sua morte, em 1917, essas propriedades continuaram sob a administração desta firma até pelo menos o ano de 1920.¹⁹¹

Em 1915 foi anunciado o aluguel da casa localizada na rua Piratininga nº 108 no *OESP*, de propriedade de Francisco Rivera. Essa casa foi construída com a mesma planta e junto com a de nº 110 da mesma rua, portanto entra na categoria das casas *em série*. Seu projeto era para a "construção de dois armazéns com moradia", cujo programa consistia em um armazém na parte da frente, dois dormitórios, sala e cozinha nos fundos,

implantados em seqüência tipo corredor. Este armazém frontal foi anunciado como um "salão para pharmacia, ou outro ramo de negocio."¹⁹²

No mesmo ano, alguns meses antes, foi anunciado o aluguel da casa nº 110 da rua Piratininga sem, no entanto, sugerir uso para o armazém, como no outro caso. No ano seguinte, em 1916, o aluguel da casa de nº 106, ambas pertencentes a Francisco Rivera. Estes dois anúncios pediam para se tratar o negócio do aluguel na *Loja do Japão*, localizada na rua São Bento, mas as chaves ficavam no nº 102 da rua Piratininga, residência de Francisco Rivera.¹⁹³

Manoel Garcia da Silva ainda foi testamenteiro de Francisco Rivera. E não apenas dele, mas de outros sujeitos, alguns dos quais possuíam imóveis sob sua administração, como o Conde São Thiago de Lobão, Alexandre José da Silva e José Gonçalves Marques Nogueira.¹⁹⁴ No "termo de declaração" deste último, Manoel Garcia da Silva constava como figura já conhecida da Procuradoria. E num requerimento, parte do inventário do Conde, ele se definiu como:

¹⁸⁹ AHMWL; Fundo: P.M.S.P.; Grupo: D.O.V.; Série: E.P.; 1912 Cx. P3 doc. 65 nº 55.532. ANNUNCIOS. OESP. São Paulo, p. 10, 22.10.1915.

¹⁹⁰ ANNUNCIOS. OESP. São Paulo, p. 6, 3.4.1915. p. 14, 18.1.1916.

¹⁹¹ Cf. nota nº 184 deste capítulo.

¹⁸⁹ AGTJSP, "Francisco Rivera." *op. cit.* fl. 83.

¹⁹⁰ Cf a lista dos imóveis no item "proprietários" deste mesmo capítulo.

¹⁹¹ AGTJSP, "Francisco Rivera." *op. cit.* fl. 267-8.

da e o contrato de arrendamento a nova lei de 1926. — A DIRETORIA

AL DE CARAPAVA
da Companhia de Habitação Social do Estado de São Paulo, por meio do Departamento de Habitação Social, para a construção de casas populares em Carapava, com o objetivo de fornecer moradia adequada à população pobre da cidade de São Paulo.

LISTA DE SEGUROS
das ações
transferências de ações
dia em que for assinado
dividendo correspondente
este ano.
de 1918.
lista de Seguros:
LDO, director-gerente.

ANIMAES

ANIMAES deapparecidos — De São Paulo, fazenda Santa Maria, deapparecidos em 1918 para os de Junho, uma com a clara, com o olho esquerdo

raptinguy, etc. Tratase á rua S. Bento, 61, sala n. 7.

VENDE-SE uma casa na rua Dr. Pedro Admex n. 5, terceira travessa da rua S. Cactano. Para informações: Casa Commercial, rua S. Cactano n. 2.

VENDE-SE ou arrenda-se o grande prédio n. 90-92 da avenida São João, com quatro andares e só dormitórios, além de um bellissimo salão de refeições, terraços e de todas as commodidades. O pavimento terreo é constituído por um espaçoso armazem, com entrada também pelo largo do Paysandu n. 46 e com optimos commodos para moradia. Pode ser visto a qualquer hora do dia. **Tratar-se na Loja do Japão, á rua de São Bento n. 54, das 14 ás 18 horas e 30.**

UMHEIRO SOB HYPOTHECA

UMHEIRO SOB HYPOTHECA — Precisa-se de uma quantia pelo prazo de 12 meses, dando-se por garantia propriedade em terreno, e casa no valor muito vezes superior: neces-

UNICA occasião—Vende-se máquina nova de cylindros, para impressão, rotativa, de modelo, fornecido "Estrela", para trabalhos finos. Cortes e etc, nesta redacção.

PENSÕES

PENSÃO no centro — Em casa de familia estrangeira, rua Alvares Penteado, antiga rua do Commercio, aceita-se pensionistas interessados e seus, garantindo-se tratamento na ordem, a preços modicos.

PENSÃO — Vende-se casa afreguesada, esplendida, por preço razoavel, podendo ser vista e o resto combinado. O motivo da venda do dono ser que se retirar. V. tratar na rua Maria Paula, a 15 e 16 horas.

PROFESSORES, AULAS E CURSOS

AULAS de mathematica — Avenida da Gloria n. 11.

AULAS diurnas e nocturnas — professor Carlos de Pa-

"Vende-se ou arrenda-se o grande prédio n. 90-92 da avenida São João, com quatro andares e só dormitórios, além de um bellissimo salão de refeições, terraços e de todas as commodidades. O pavimento terreo é constituído por um espaçoso armazem, com entrada também pelo largo do Paysandu n. 46 e com optimos commodos para moradia. Pode ser visto a qualquer hora do dia. Tratar-se na Loja do Japão, á rua de São Bento n. 54, das 14 ás 18 horas e 30."

Anúncio de venda de um prédio para se tratar na Loja do Japão. Interessante notar que as qualidades e vantagens anunciadas são semelhantes em edificios localizados em diferentes partes da cidade e com diferentes taxas de ocupação. Mesmo este edificio tendo quatro andares, o fato de ele possuir um "bellissimo salão de refeições" e um "espaçoso armazem no térreo" com entrada por duas ruas continuam sendo atrativos.

Fonte: OESP, 6.6.1915, p. 12.

"(...) reconhecidamente abonado por uma vida, já bastante longa, de trabalho tenaz e probo, [que] dispõe de vastos recursos materiais, quer na acreditada firma de que é chefe, quer pessoas e é grande proprietario de valiosos bens immoveis situados nesta Capital, bens adquiridos em meio século de trabalho honrado: o seu passado garante o seu presente e affiança o seu futuro."¹⁹⁵

¹⁹⁵ AGTJSP, "Lino Henriques Bento de Souza." op. cit. fl. 3-4.

CAPÍTULO 3



CAPÍTULO 3

AS CASAS EM SÉRIE DO BRÁS E DA MOOCA

Ficamos só um ano ali, depois papai arrumou na rua da Moóca uma casa numa série de casas iguais, de propriedade do senador Lacerda Franco. Era dessas casas que quando se abre a porta se vê tudo, os quartos, a cozinha com fogão de lenha. A gente descia para o quintal e num barracão puseram um chuveiro. Antes da rua da Moóca, tomávamos banho de bacia. Morei dez anos aí.

BOSI, Ecléa. Sr. Ariosto. *Memória e sociedade: lembranças de velhos*. 3. ed. São Paulo: Companhia das Letras, 1994. p. 161.

A casa republicana, construída segundo a legislação em vigor, aos olhos oficiais era sinônimo de casa salubre. Pelo menos as submetidas à aprovação da Prefeitura para sua construção, pois não é raro encontrar nos arquivos municipais¹ pedidos de reforma de edifícios por exigência do "Serviço Sanitário," principalmente na primeira década do século XX. As discussões sobre higiene pública aplicadas às casas e à cidade, de um modo geral, não eram mais de interesse apenas de poucos

profissionais formados no exterior, mas adquiriram com o correr dos anos um caráter coletivo.²

A partir do Código de Posturas Municipal de 1886 e depois com o Código Sanitário de 1894 procurou-se regulamentar de um modo mais pragmático as novas construções. O risco eminente de epidemias formalizado no "Relatório da Comissão de Exame e Inspeção das Habitações Operarias e Cortiços no Distrito de Santa Efigênia," de 1893, deixou em alerta os dirigentes da cidade de São Paulo quando as condições sanitárias das habitações foram associadas ao alastramento dessas epidemias.

Se no Código de Posturas Municipal de 1886 os cortiços e cubículos eram previstos fora do perímetro urbano da cidade, no Código Sanitário de 1894 de acordo com o artigo 138 do capítulo V, que dispunha sobre "habitação das classes pobres," eles foram terminantemente proibidos e dispunha ainda que as municipalidades providenciassem para que desaparecessem os existentes. Por outro lado o artigo 115 do capítulo III deste mesmo código, que dispunha sobre as habitações coletivas, logo no início as definia como aquelas que domiciliavam grande numero de indivíduos e que, segundo o artigo seguinte, deveriam ser construídas fora das aglomerações

¹ Arquivo Histórico Municipal Washington Luis, SP.

² LEMOS, C. A. C. *A República ensina a morar... op. cit.* p. 72.

urbanas. Além disso, era previsto para este tipo de habitação "uma latrina para cada grupo de 20 moradores." Ou seja, pela a legislação mais de uma família poderia dividir o equipamento sanitário, uma das premissas do cortiço, tratado no capítulo sobre habitação das classes pobres.³ A verdade é que os limites entre as tipologias de habitação eram muito incertos.

Apesar de ser reticente em alguns pontos e oferecer algumas brechas para os construtores, essa legislação possuía uma clara preocupação com questões de higiene. Ela entrava nas casas, pois influenciava diretamente no modo de projetá-las, estipulando, entre outras coisas, a necessidade de ventilação e iluminação diretas, detalhes sobre as instalações sanitárias e sua localização dentro das casas. O Código Sanitário de 1894 trazia ainda um capítulo dedicado a estabelecer o que era uma habitação insalubre, que nada mais era quando elas não obedeciam às regras preestabelecidas para as habitações em geral.⁴ Ou seja, tudo o que não se encaixasse no código ou em sua interpretação.

O controle legal dessas novas construções acontecia tanto dentro quanto fora de casa. No que diz respeito a sua aparência, além do estabelecimento de algumas questões urbanísticas, como largura de novas ruas, tamanho de praças ou

calçamento, essa legislação também estipulava normas claras para construção das fachadas dos prédios, como altura, número de pavimentos, *estilo*, e a necessidade de se canalizar o escoamento das águas pluviais, eliminando de vez os grandes beirais projetados sobre o passeio público.⁵

Havia uma explícita intenção através da normatização de se disciplinar os movimentos de crescimento da cidade de São Paulo,⁶ com preocupações inclusive de cunho estético. Nesta cidade já não cabia mais a velha construção em taipa e as casas já não admitiam mais a presença das alcovas. O que nesses termos aparenta ser apenas letra significava na realidade profundas mudanças na relação do homem com sua casa, ou com o que se entendia até então por "morar."

Especificamente com relação a esse "morar," pode-se considerar que São Paulo teve na casa, na virada para o século XX, uma representação concreta de diversas mudanças que ocorreram na cidade neste período. Mudanças na espacialidade de uma cidade que crescia a números impressionantes;⁷ nos

⁴ Idem, cap. VI, art. 146, § 1.

⁵ Código de Posturas Municipal de 1886.

⁶ Esses movimentos dizem respeito tanto à expansão territorial da cidade para além do perímetro central, quanto à verticalização deste centro.

⁷ A população da cidade de São Paulo em 1890 era de 64.934 habitantes, em 1900 de 239.820 habitantes e em 1920 contava com 579.033 habitantes. In: SAMPAIO, M. R. A. O papel da iniciativa privada... op. cit. 19-33. HOMEM, Maria Cecília Naclério. *O palacete paulistano e outras formas de morar da elite cafeeira: 1867-1918*. São Paulo: Martins Fontes, 1996. p. 117. No período de 1900 a 1920 foram construídos mais de 38 mil novos prédios. In: BONDUKI, N. G. op. cit. p. 45.

³ Código Sanitário 1894, cap. III, art. 103 a 104 e cap. V, art. 138 a 141.

novos e tradicionais usos de novos e tradicionais lugares da cidade; na entrada de novas tecnologias e novas formas de se construir; na incorporação de novos hábitos ao lado da manutenção de antigas tradições; na inserção na cena desta cidade, ao lado dos tradicionais, de novos agentes sociais, como os imigrantes, os trabalhadores livres e a elite formada por cafeicultores e industriais, entre outros.

Segundo Michelle Perrot, "antes, a fisionomia detalhava o rosto, espelho da alma. De agora em diante, a ordem de um aposento revela uma vida."⁸ E de fato, o estudo da habitação na cidade de São Paulo nos traz dados bastante interessantes sobre hábitos, entre resistências e inovações, da sociedade paulistana num determinado momento.⁹ Neste capítulo a análise se deterá em apontar os aspectos *físicos* e *materiais* constitutivos das casas selecionadas.

A questão de higiene foi um dos motes para legalmente se intervir no modo de se fazer uma casa, que até o Império ficava por conta de cada construtor. Pode-se dizer que

esta foi uma das questões trazidas pelos engenheiros formados no exterior que influenciaram diretamente na maneira de se projetar. Como esta, outras prerrogativas foram trazidas de fora por esses *agentes* responsáveis pela *produção* dos espaços da cidade.

Como apontado no segundo capítulo, são considerados neste trabalho como *produtores do espaço* os proprietários dos imóveis e seus construtores. Dentro das diferenças apontadas, cada qual com seu anseio materializou nos espaços domésticos aquilo que ficou para cada um deles dos movimentos de mudança e de modernização que assolaram esta cidade na virada para o século XX.

É bastante extensa a literatura que aborda as mudanças na cidade de São Paulo desde meados do século XIX até as primeiras décadas do século XX, sob os mais diversos aspectos.¹⁰ A cidade se transformou física e socialmente. Sob um ponto de vista mais pragmático, Alfredo Moreira Pinto, autor da

¹⁰ Entre outros autores cf. FARIAS, A. A. *op. cit.* KOGURUMA, Paulo. A saracura: ritmos sociais e temporalidades da metrópole do café (1890-1920). *Revista Brasileira de História*. São Paulo, v. 19, n. 38, p. 81-99, 1999. MARINS, Paulo César Garcez. *Através da rótula: sociedade e arquitetura urbana no Brasil sécs. XVII-XX*. Tese (Doutorado em História Social) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo. São Paulo, 1999. 2 v., especialmente cap. 3. OLIVEIRA, M. L. F. *op. cit.* PINTO, Maria Inez Machado Borges. *Encantos e dissonâncias da modernidade: urbanização, cinema e literatura em São Paulo, 1920-1930*. Tese (Livre docência em História). São Paulo, 2002. REIS FILHO, N. G. *São Paulo... op. cit. Quadro da arquitetura no Brasil*. 2. ed. São Paulo: Perspectiva, 1995. SÃO PAULO (Estado). *Memória urbana: a grande São Paulo até 1940*. São Paulo: Emplasa, Arquivo do Estado, Imprensa Oficial, 2001. SEGAWA, H. *op. cit.* SEVCENKO, N. *op. cit.*

⁸ PERROT, Michelle. "Maneira de Morar", em *História da Vida Privada, 4: da Revolução Francesa à Primeira Guerra*. Trad. Denise Bottman. São Paulo, Companhia das Letras, 1991, pp. 307-323.

⁹ Sobre este tema, cf. entre outros os citados nesta bibliografia. Homem, M. C. N. *op. cit.* LEMOS, C. A. C. *A República ensina a morar... op. cit. Avenaria burguesa... op. cit. Cozinhas, etc... op. cit. Casa paulista: história das moradias anteriores ao ecletismo trazido pelo café*. São Paulo: Edusp, 1999. MARINS, P. C. G. *op. cit.* SAIA, Luis. *Morada paulista*. 3. ed. São Paulo: Perspectiva, 1995. REIS FILHO, N. G. *Quadro da arquitetura no Brasil*. *op. cit.*

célebre frase: "S. Paulo, quem te viu e quem te vê!," nos relata no ano de 1900 a grande transformação da fisionomia da cidade, após 34 anos longe da capital paulista:

"Está V. Ex. completamente transformada, com proporções agigantadas, possuindo opulentos e lindíssimos prédios, praças vastas e arborizadas, ruas todas calçadas, percorridas por centenaes de pessoas, por faustosos e ricos trens tirados por soberbas parelhas de cavallos de raça e cortadas por diversas linhas de bonds; bellas avenidas como a denominada Paulista, encantadores arrebaldes (...) com uma população alegre e animada, commercio activissimo, luxuosos estabelecimentos bancários, centenaes de casas de negocio e as locomotivas soltando seus sibilos progressistas, diminuindo as distancias e estreitando em fraternal amplexo as povoações do interior."¹¹

O fato é que profundas transformações físicas e sociais na cidade de São Paulo andaram juntas ao longo do XIX e início do XX. Os espaços da cidade, com seu "cenário" moderno¹² e, conseqüentemente com seus problemas modernos, eram ocupados por pessoas que vinham com maior ou menor

resistência mudando seus hábitos, sua maneira de se divertir, de se vestir, de trabalhar, de morar...

Com relação à casa não foi diferente. As trocas de experiências num sentido mais ou menos abrangente se deram, entre outras formas, por meio de "agentes multiplicadores." Com os avanços dos meios de transporte e de comunicação diferentes lugares ficavam cada vez menos distantes e suas trocas cada vez mais plausíveis. Por um lado, "a elite paulistana, em consonância com um procedimento comum a todo o continente americano, viajava para a Europa, onde estudava, passava temporadas e de onde trazia informações" e por outro lado de lá chegavam "profissionais variados, professores para seus filhos, governantas para suas casas, que eram construídas por arquitetos estrangeiros ou formados no exterior."¹³

Com maior ou menor resistência, essas trocas ocorriam. A incorporação de novos dados no morar paulistano veio tanto por um desejo de sofisticação, este por parte dos proprietários de imóveis que tinham dentro de certos limites o poder de decisão projetual, quanto por uma imposição normativa. Mas nem as normas e nem qualquer outro fator significaram rupturas bruscas numa maneira de organizar os espaços internos da casa.

¹¹ PINTO, Alfredo Moreira. *A cidade de São Paulo em 1900*. Prefácio e notas Byron Gaspar. 2. ed. fac-similada. São Paulo: Governo do Estado, 1979. (coleção Paulística). p. 7-10.

¹² Fazendo alusão ao capítulo 2 do livro de Nicolau Sevckenko. SEVCENKO, N. *Os maquinismos de uma cenografia móvel*. op. cit. p. 89 ss.

Aspectos da avenida Rangel Pestana, principal eixo de ligação entre o centro e a zona Leste da cidade de São Paulo, onde os valores unitários dos terrenos eram mais elevados. Ao lado fotografia tirada da ladeira do Carmo em direção à zona Leste, em 1938. Nota-se o gabarito predominantemente baixo neste lado da cidade. À direita, em baixo, vê-se em destaque os trilhos dos bondes. A extensão da avenida é conformada por edifícios construídos na testada do lote, cujo uso é predominantemente misto, abrindo seus térreos diretamente para o passeio público. Especialmente na calçada do lado direito as lojas possuem toldos que as protegem dos raios solares e avançam sobre o passeio. Abaixo, a porteira do trem na avenida Rangel Pestana. Ela é um dos elementos do bairro que o caracterizaram por muitas décadas e constante das memórias de antigos moradores. Em segundo plano, novamente a fileira de edifícios geminados construídos sem recuo e abrindo diretamente para a rua. No detalhe, o letreiro do bonde, cujo destino é a "cidade," o perímetro central de São Paulo.

Ao lado: [Av. Rangel Pestana]. Foto de Benedito J. Duarte, 30.9.1938. Acervo BMMA.
À direita, em baixo: [Av. Rangel Pestana]. Foto de Benedito J. Duarte, 24.4.1939. Acervo BMMA.
Abaixo: [A porteira do Brás na Av. Rangel Pestana]. Foto de Ivo Justino, 1950. Acervo BMMA.



Para as novas edificações que não estivessem localizadas no "perímetro da cidade" a própria legislação de 1886 previa recuos, que na prática não foram obedecidos e acabaram por não ser novamente mencionados na legislação de 1894. Isso se tratando da legislação que regia as construções na cidade em geral, porque no caso de alguns bairros residenciais "exclusivos," estes possuíam leis próprias que determinavam o tipo de implantação no lote, estipulando inclusive seus recuos.

O fato de uma edificação estar mais ou menos presa aos limites do lote poderia significar certo *status*. A adoção de recuos numa edificação, seja por questões higienistas ou legais, seja por questões estéticas ou qualitativas, acabava também por influenciar diretamente na taxa de ocupação destes terrenos, sendo um dos mecanismos de controle do adensamento de algumas áreas, como no caso dos tais "bairros exclusivos." Mesmo sendo uma qualidade do edifício ele possuir um jardim, destacada inclusive em anúncios de compra e venda de imóveis, se sua existência não fosse obrigatória muitos produtores optavam por não adotá-lo em determinadas áreas, pois muitas edificações ocupavam a testada do lote guardando os fundos para um possível adensamento posterior. Este último era bastante recorrente na área de estudo.

Esta mudança de relação entre o edifício e o lote também foi possível graças à presença de determinadas tecnologias na construção civil. No caso residencial, o uso do tijolo já vinha sendo largamente utilizado nas construções, em oposição ao uso da taipa, a ponto dele vir como um pressuposto no Código Sanitário de 1894, onde no capítulo II que tratava "das habitações em geral" os artigos 38 e 40 estipulavam a necessidade do uso de material refratário em paredes com no mínimo 30cm de espessura. Estes artigos certamente pressupunham o uso do tijolo nessas construções, pois é impossível se considerar o uso da taipa com essas dimensões.

Ao mesmo tempo em que o uso do tijolo em larga escala veio com o estabelecimento de outras relações entre o edifício e o lote, foi ele também que proporcionou a diminuição da área ocupada pelas paredes divisórias e da área necessária para as novas construções. No momento em que os proprietários ou loteadores planejavam seus empreendimentos poderiam contar com lotes mais estreitos sem, no entanto, estarem em desacordo com a lei.¹⁷ O tijolo, portanto, propiciou também grande adensamento horizontal em diversos bairros de São Paulo.

Em relação aos novos matérias, além dele outros estavam previstos naquele mesmo capítulo, como as bacias

¹⁷ Sobre dimensões dos lotes cf. capítulo 1.

sanitárias com sifão em "S," nos artigos 60 e 62. Posteriormente no Padrão Municipal de 1920,¹⁸ na seção II, há uma parte dedicada à "normatização" de materiais para construção: tijolos, areia, cal, cimento, argamassas, concreto, madeira, ferro e aço, os quais já tinham, então, sido completamente incorporados pelo mercado da construção civil.

De acordo com Nestor Goulart, "a presença de instalações hidráulicas, ainda que primárias, tornava desnecessária uma parcela dos serviços braçais, até então indispensáveis," ou seja, o trabalho escravo. O Código Sanitário de 1894 é um código republicano, promulgado já no regime do trabalho livre e as casas, cujas construções foram regidas por este código, acabam em certa medida materializando em seus espaços tanto mudanças de ordem tecnológica quanto de ordem social. É sobretudo na disposição dos cômodos e nas implantações das casas que ficam mais evidentes certos arraigamentos às tradições do morar ou a incorporação de outras influências.

Os projetos residenciais deste período sofreram uma grande influência do "morar à francesa." Isso significava, quando possível, uma casa extremamente compartimentada, onde cada cômodo tinha sua função bem definida. Com isso se procurava

evitar a superposição de funções nesses cômodos.¹⁹ Esse "morar à francesa" aparece de forma mais explícita nos projetos de palacetes, em especial na denominação dos cômodos. Um exemplo disso são as diferentes denominações de salas que surgem nos programas de necessidades: sala de almoço, sala de jantar, sala da senhora, sala de música, sala de bilhar...

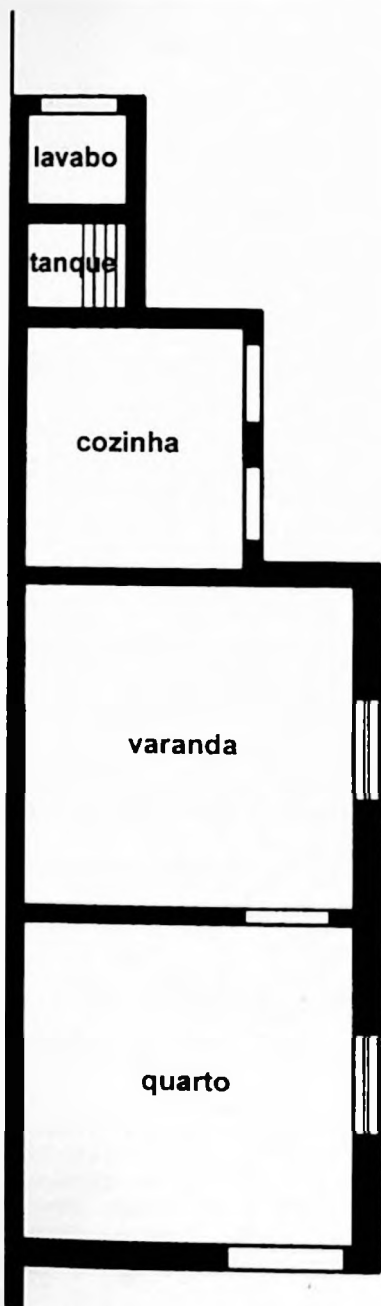
Maria Cecília Naclério Homem chama a atenção para o fato de que "o paulistano em Paris tomou-se civilizado, assimilou a *civilité* francesa (...), à qual se associaram a ordem e os hábitos de higiene pessoal, da indumentária, do espaço doméstico e do público." Mas ao mesmo tempo, "pelos usos dos palacetes, veremos que parentes e agregados persistiram no seio das famílias tradicionais que atravessaram este período."²⁰ Maria Cecília mostra esta passagem que mesmo adotando novas formas de morar, antigos hábitos permaneciam dentro da casa, inclusive com relação ao uso de seus espaços.

¹⁸ Lei 2.332, de 9.11.1920.

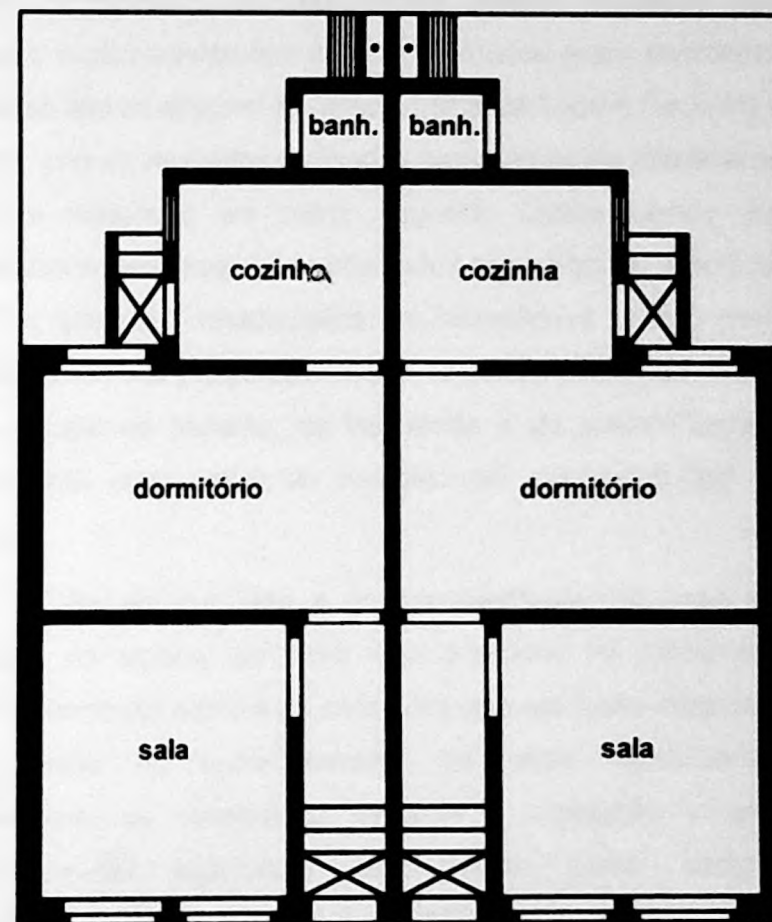
¹⁹ HOMEM, M. C. N. *op. cit.* p. 55. LEMOS, C. A. C. *A República ensina a morar... op. cit.* p.

34.

²⁰ HOMEM, M. C. N. *op. cit.* p. 52-5.



Dois exemplos de implantação de residências com programa mínimo de 2 cômodos, cozinha e banheiro. Ambas abrem diretamente para a rua, seja ela particular ou não. Na planta à esquerda, a circulação se dá pelos próprios cômodos da casa, não há uma "peça" especializada para a função de circular. À direita, há um pequeno espaço de distribuição para onde a porta de estrada dá acesso; mas a circulação também não é completamente independente, pois para se atingir os fundos da casa é necessário atravessar o "quarto." A presença de um pequeno corredor, que neste caso não serve para iluminação ou ventilação diretas, pode indicar a medida da incorporação de outras maneiras no "morar" em São Paulo nas primeiras décadas do século XX. Detalhe do acesso ao banheiro, que em ambas as plantas está localizado nos fundos do prédio e é preciso sair da casa, o que significa que parte da circulação prevista é externa. Mesmo contendo um mesmo número de cômodos e sendo parecida a disposição dos mesmos, nas duas casas eles possuem denominações diferentes. À esquerda, para se manter a "varanda" o acesso para o interior da casa é feito pelo dormitório. À direita, a varanda é substituída por uma sala na parte anterior do edifício. Esta disposição é a mais parecida com a que se privilegiou com a especialização dos cômodos da casa. De maneira geral, o repouso tende a ser mais preservado tanto da movimentação externa quanto do lugar do trabalho dentro da casa, ou seja, a cozinha. Mas de qualquer maneira, a nomeação em planta dos cômodos não indica seu o real no cotidiano de uma família. E essa característica tende a se acentuar quanto menor for o programa de necessidades de uma residência.



Rua Cel. Seabra

Imagens realizadas na escala de 1:100 a partir dos documentos constantes de:
Ao lado: AHMWL; Fundo P.M.S.P.; Grupo D.O.V.; Série E.P.; 1913 Cx. C3 doc. 5.
Acima: AHMWL; Fundo P.M.S.P.; Grupo D.O.V.; Série E.P.; 1913 Cx. C3 doc. 62.

De um modo geral, o conceito de promiscuidade²¹ nas residências surgiu a partir de um zoneamento "necessário" e desejado para as casas brasileiras. Uma das primeiras evidências da medida desta incorporação é como a circulação de uma casa era resolvida. A estrita especialização dos cômodos implicava também a retirada dos fluxos de dentro dele, o que teoricamente seria um esquema mais tradicional de implantação. Não importava o tamanho da casa, mas sim como suas questões de projeto eram resolvidas.

No caso das casas implantadas em lotes estreitos, a idéia de perda de espaço ao se projetar um desses corredores de circulação era minimizada ao se aproveitar o afastamento lateral do lote para iluminação dos cômodos através de um "corredor descoberto," já que a lei exigia que todos eles tivessem abertura para área externa. Porém, é muito comum em casas com o programa reduzido que a circulação acontecesse por dentro dos próprios cômodos.

Partindo desta questão da setorização da casa, nestas residências de programa reduzido, em geral dois cômodos,

²¹ Este conceito de "promiscuidade" aparece com certa freqüência nos textos sobre habitação de Carlos Lemos e refere-se tanto ao uso indiscriminado dos ambientes, sem uma função específica como dormir ou estar, quanto ao fato de, principalmente nas casas coloniais, alguns desses cômodos servirem de passagem para outros ambientes da casa. Segundo o autor, em algumas residências na França a sala era passagem obrigatória entre os diferentes cômodos e muitas vezes servia também como local de repouso. "São

cozinha e banheiro, a denominação desses cômodos não mostrava explicitamente que tipo de atividades eram realizadas ali. Isto só não se aplicava às "áreas molhadas," como banheiro e cozinha, pois as atividades realizadas naqueles locais dificilmente poderiam realizadas em outro. Segundo Carlos Lemos era comum haver sobreposição de atividades nos cômodos dentro da casa²² e que essa característica se intensificava quanto mais reduzida fosse sua compartimentação. O que se pode dizer é que havia o lugar do trabalho, da intimidade e da sociabilidade e basicamente eram essas as funções que acabavam por se sobrepor.

Se por um lado a compartimentação da casa era desejada por alguns, por outro lado a própria lei previa uma compartimentação mínima da casa para que ela fosse aprovada. Estas estão no outro extremo da casa republicana,²³ considerando as construídas segundo a legislação vigente. Encontramo-nas legalmente denominadas como cortiços, previstos no Padrão Municipal de 1886, mas proibidos pelo Código Sanitário de 1894, casas operárias, casas com um padrão mínimo permitido, casas para habitação de classes pobres, casas econômicas e assim por diante.

raros os apartamentos em que se percebe o desejo de se evitar essas promiscuidades."

In: LEMOS, C. A. C. *Cozinhas etc...* p. 157.

²² LEMOS, C. A. C. *A República ensina a morar... op. cit. Cozinhas etc... op. cit.*

²³ Refere-se ao início desta discussão na página 159.

As preocupações sanitárias para se definir o que era uma casa salubre ou não foram fruto do desenvolvimento de pesquisas no campo da saúde, incorporada pelos nossos engenheiros em suas práticas e discursos, formalizada em nosso código de obras. Esta questão da habitação salubre foi tema do I Congresso de Habitação realizado em São Paulo em 1931.

Ainda segundo Michelle Perrot, "a casa é um elemento de fixação" e, portanto, elemento estratégico de controle social. Neste sentido, para além das questões de tecnologia ou de incorporação de um novo sentido no morar, a possibilidade de se exercer esse controle social ou sobre os espaços físicos permeava os interesses do poder público ao incentivar a construção dessas casas reconhecidas pelos órgãos competentes por particulares. A construção dessas casas salubres poderia estabelecer uma relação doutrinação e da imposição de normas e ideologias através do controle do morar, numa sociedade dividida entre os que têm (bens, poder, *status*) e os que não têm.²⁴

²⁴ Eva Blay, em seu estudo sobre vilas operárias em São Paulo, demonstra a relação entre moradia e trabalho, operário e patrão, entendendo a casa segundo a produção capitalista como mercadoria, fruto da reprodução da força de trabalho e parte do salário dos empregados, o "não pago." Ela afirma que a vila é um fator de "intermediação das relações de produção (...) como forma de reduzir o preço da força de trabalho, ampliar a capacidade de acumulação e induzir o trabalhador a permanecer no emprego." BLAY, E. A. *op. cit.* p. 18-20, 53 ss.

Em 1916 Washington Luis abre em São Paulo uma "concorrência pública para apresentação de projetos de casas proletárias econômicas, destinadas à habitação de uma só família," que deveriam satisfazer quatro condições: higiene, comodidade, estética e economia.²⁵ Este edital indica além das quatro citadas uma outra importante característica dessas casas: ser unifamiliar. Portanto, na mesma proporção em que as vilas operárias podiam servir como um rígido controle patronal, as casas "salubres" podiam igualmente constituir para o poder público um controle desta população que crescia em São Paulo a números impressionantes, estabelecendo junto a estas pessoas e a estes lugares uma certa ordem.

Após a Abolição, o casamento foi secularizado pela Constituição e a família, independente de suas posses, teria um endereço próprio, numa casa controlada legalmente pelo Estado e que, portanto, não ofereceria riscos nem à saúde e nem à boa ordem da sociedade. A partir de novas experiências e guiados por uma legislação, proprietários e construtores vão assumir boa parte da edificação e do crescimento da cidade de São Paulo, não só com relação à construção de novos edifícios, mas também abrindo ruas e loteando o território, avalizados pelo poder público e baseados num planejamento urbano fragmentário.

²⁵ SEGAWA, H. *op. cit.* p. 134.

algumas tipologias de casas em série

Naquele mesmo relatório de 1893 da Comissão de Exame e Inspeção de Santa Efigênia, segundo Maria Ruth Sampaio,²⁶ já se encontravam as diretrizes de ocupação dos espaços da cidade e a participação da iniciativa privada neste processo. De acordo com este documento, o poder público teria a incumbência de dar incentivos à ação da iniciativa privada, além de sugerir a instalação da população trabalhadora em áreas afastadas da região central. Eva Blay²⁷ nota que o incentivo à construção de vilas operárias pelo governo pretendia solucionar três problemas: saúde, especulação imobiliária e vazios urbanos.

Desde o Império a iniciativa privada recebeu diversos incentivos para a construção de vilas operárias. Esses incentivos consistiam em isenção de impostos para importação de materiais e, além disso, de acordo com a Lei 498 de 14.12.1900, a construção de casas operárias tinha seus padrões construtivos reduzidos e conseqüentemente o preço da construção também.²⁸ Assim sendo, a construção de casas em padrão operário, que era estimulada nas imediações das fábricas, poderia ser um bom

negócio para o proprietário. Além disso, nem todas as ditas "casas operárias" eram destinadas a operários. Segundo Carlos Lemos, esta era "uma escapada burocrática visando a menos gastos nos processos de aprovação".²⁹

Essas casas com um padrão mínimo construtivo previsto por lei proliferaram pela cidade de São Paulo nas primeiras décadas do século XX, conforme novos loteamentos iam sendo abertos e onde sua construção desse um bom retorno financeiro. Até meados do século XIX, antes da abertura desses novos loteamentos, bem observa Raquel Rolnik, "não havia diferença marcante de estrutura fundiária entre as terras que compuseram os arredores da cidade."³⁰ Este espaço foi se definindo na medida de sua ocupação e segundo variados fatores, inclusive os interesses de quem tinha poder de decisão dentro da cidade, político ou financeiro.

"(...) Desde a crise da Abolição e o advento da República, se tornara uma prática corrente os donos de terrenos e chácaras na área urbana lotearem, arnuarem ou venderem para esse fim suas propriedades. Assim foram se adensando bairros já existentes, se formando outros novos e aparecendo núcleos coloniais mais distantes (...). Pelas várzeas, acompanhando as linhas de trens, se instalavam as

²⁶ SAMPAIO, M. R. A. O papel da iniciativa privada... *op. cit.* p. 19-20. BONDUKI, N. G. *op. cit.* p. 33.

²⁷ BLAY, E. A. *op. cit.* p. 75.

²⁸ BLAY, E. A. *op. cit.* p. 86-7. BONDUKI, N. G. *op. cit.* p. 41.

²⁹ LEMOS, C. A. C. *Cozinhas, etc...* *op. cit.* p. 132.

³⁰ ROLNIK, R. *op. cit.* p. 114.

indústrias e se formavam os bairros operários (...). Pelas colinas adjacentes ao centro se expandiam os bairros de classe média, entremeados de bolsões mais antigos de casebres e gente humilde, enquanto, em torno do eixo Avenida São João, Avenida Angélica e Avenida Paulista, se localizavam os loteamentos mais abastados, formando bairros ponteados de grandes sobrados e mansões (...).³¹

Maria Ruth Sampaio afirma que já desde a virada para o século XX o poder público:

"(...) não só delegava à iniciativa privada as providências relacionadas à ocupação do espaço urbano, como manifestava a intenção de 'segregar' a população trabalhadora em áreas distantes do núcleo central da cidade."³²

Este afastamento de uma dita pobreza e do trabalho e, conseqüentemente da casas dos pobres e dos trabalhadores, dos núcleos considerados "nobres na cidade", longe das vistas de quem circulava pela cidade "embelezada" ou tinha esse desejo se deu menos por uma estipulação legal de *onde* este lugar *deveria* estar e mais por onde ele *não* deveria estar. A abertura de bairros exclusivos trazia vantagens a quem pudesse por seus lotes pagar

da mesma forma que a abertura de bairros não-exclusivos também era bastante vantajosa para os investidores.

A segregação espacial dentro da cidade vinha da oposição entre o centro e os bairros residenciais exclusivos, protegidos por uma rígida legislação de uso e ocupação, e todo o restante da cidade, regido por uma legislação genérica, onde "tudo era permitido," inclusive a possibilidade do uso previsto nos bairros residenciais. Portanto, nestes bairros, inclusive os da área de estudo:

"(...) A atratividade dos investimentos estava na possibilidade da mistura, o que, além da acessibilidade gerada pela ferrovia e, depois, pelas linhas de bondes urbanos que ligavam o bairro ao centro comercial da capital, abria oportunidades imobiliárias para pequenos e grandes investidores."³³

Em toda esta parte da cidade os investidores eram "livres" para construir aquilo que achassem mais conveniente. De residências e estabelecimentos comerciais a edificações de uso misto. De uma casa para aluguel a vários quarteirões. De palacetes isolados no lote a um loteamento com um intenso adensamento horizontal nessas áreas. Esta multiplicidade de modos de ocupação e de funções encontrados em muitos bairros

³¹ SEVCENKO, N. *op. cit.* p. 123.

³² SAMPAIO, M. R. A. O papel da iniciativa privada... *op. cit.* p. 19.

³³ ROLNIK, R. *op. cit.* p. 116.

ainda hoje foi em grande parte resultado também desses investimentos privados nesta época.

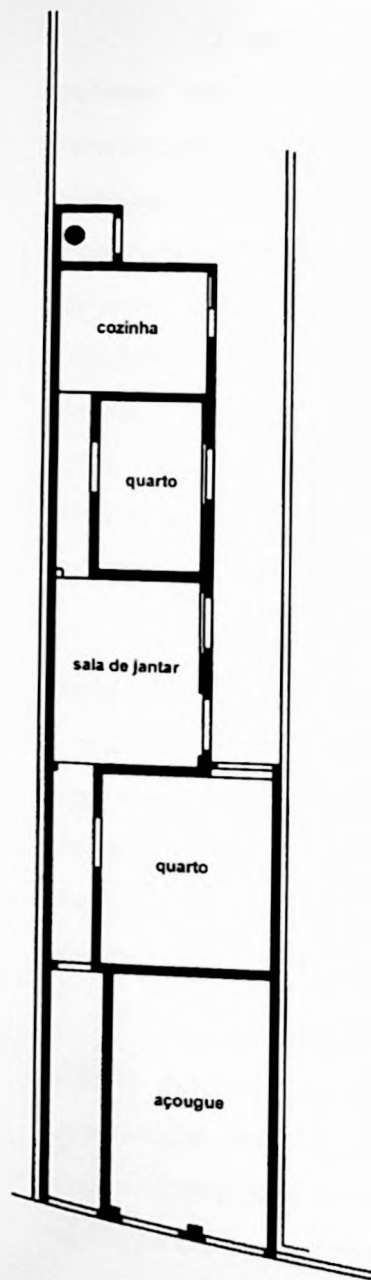
No caso do Brás e da Mooca, houve alguns fatores que acabaram por definir o tipo de uso e o perfil de ocupação que esta área teria, entre eles a presença da ferrovia e da várzea do Carmo.³⁴ A linha do trem tornou atrativa ali a instalação de estabelecimentos fabris; as fábricas e as áreas inundáveis pelo rio Tamandateí tornou atrativa a instalação de residências com programas mínimos para os trabalhadores locais ou para quem pudesse alugar; o grande adensamento próximo ao centro da cidade elevou o valor do metro quadrado alugado.

O caráter das edificações nos bairros do Brás e da Mooca nas primeiras décadas do século XX se traduzia principalmente em galpões e fábricas de diferentes ordens, residências (com programas que variam dos três cômodos mínimos a alguns mais complexos) e edificações de uso misto (que consistem em edifícios com alguma pequena oficina, armazém ou depósito na frente do lote e habitação contígua ou localizados no fundo do lote com a habitação na testada), concentrando trabalho e moradia num mesmo espaço.

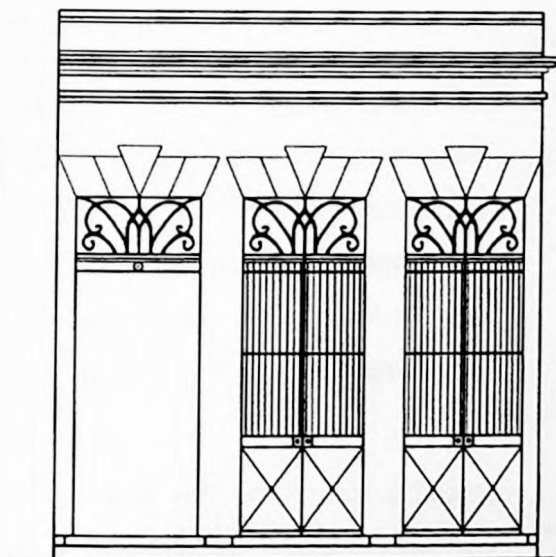
Como visto no primeiro capítulo, o parcelamento do solo nessa região foi bastante intenso, variando entre os grandes lotes industriais, localizados, sobretudo, ao longo da linha da estrada de ferro, e os lotes de dimensões menores de uso residencial, de serviço ou uso misto. A maioria desses lotes tinham por característica a testada estreita e a profundidade bastante variada. Quando de uso residencial ou misto, esses lotes são ocupados em geral por casas tipo "corredor", em que os cômodos são dispostos em seqüência, com um programa mínimo de Sala ou Quarto, Varanda (ou Sala de Jantar), Cozinha, Tanque e Banheiro. No caso dos edifícios de uso misto, acresce um armazém na frente, ou uma fabriqueta nos fundos.

Essas edificações implantadas em lotes estreitos, coladas umas nas outras, configuravam a paisagem urbana desses bairros. Fachadas inteiras de quadras eram formadas por essas pequenas unidades, ora interrompida por uma abertura para seu interior, ora por algum extenso muro pertencente a alguma fábrica. O intenso parcelamento do solo foi decorrência de uma clara intenção de adensamento desta parte da cidade.

³⁴ Cf. a primeira parte do primeiro capítulo deste trabalho.



Desenho baseado em documento constante de AHMWL; Fundo P.M.S.P.; Grupo D.O.V.; Série E.P.: 1913 Cx. C3 doc. 6.



Edificação de uso misto prevendo comércio na frente e residência contígua. Este prédio também está implantado como um corredor, com todos os cômodos dispostos um atrás do outro. Parte dele não possui recuos laterais e parte da residência está afastada de um dos lados do lote. Era comum os edifícios possuírem recuos parciais de seus corpos, visando obter iluminação e ventilação diretas. Neste exemplo de edifício de uso misto a entrada para o comércio e para a casa são independentes, ambas abrindo diretamente para a rua. Em muitos casos a entrada poderia ser comum. A vantagem deste prédio é a possibilidade do aluguel separado das partes. A entrada para a residência é feita por um corredor coberto que sai em outro corredor coberto, que acaba na sala de jantar, passagem para os fundos da casa. Na fachada, o mesmo cuidado da platibanda ornada com frisos e os detalhes em relevo em torno das envasaduras, que ainda possuem gradis de ferro trabalhados. Este desenho não dá a profundidade do lote, mas pela implantação da edificação os fundos só poderiam ser aproveitados para um eventual aumento do corpo da residência.

O intenso parcelamento do território e ocupação das quadras, novas construções residenciais e de uso misto e determinado tipo de implantação desses edifícios no lote foram planejados juntos. É difícil dizer se uma ação antecedeu a outra, o mais provável é que essas decisões tenham sido tomadas em conjunto, porque uma viabilizava a outra. Lotes com suas testadas estreitas poderiam ser planejados porque as edificações, mesmo com todas as prescrições legais de higiene, poderiam ser neles implantadas e atender às necessidades de espaço, iluminação e ventilação, porque também havia tecnologia e materiais que permitiam a redução dessas áreas.

No geral, a solução de implantação dos cômodos em seqüência era ideal para se pensar um loteamento cujo objeto era o máximo adensamento do território. Uma vez estipulados um programa mínimo de necessidades e as dimensões mínimas de um lote e de uma edificação, a partir daí ficava sob responsabilidade dos produtores materializar no espaço seus anseios e seus interesses.

Alguns investidores possuíam um único, ou poucos imóveis para alugar. Outros, uma quantidade considerável de propriedades espalhadas pela área e por outras partes da cidade. Ambos investiram na construção de prédios destinados à habitação ou ao uso misto, entre os quais, conjuntos de casas ou

sobrados. Era relativamente comum haver pedidos na prefeitura tanto para construção nos fundos de um lote unidades de habitação independentes, quanto para desmembramento de lotes para construção de um segundo ou terceiro "predio," cuja numeração também se desmembrava em "A", "B" ou "C".

De certa forma esse tipo de construção e de ocupação do território virou também uma característica marcante desses bairros. Ao lado das indústrias e da linha férrea essas casas fazem parte da identidade desses bairros, parte do cenário dos carnavais, das festas religiosas, das brincadeiras das crianças, do caminho para o trabalho, das greves, das conversas de rua, da geografia de ocupação desses espaços pelos diferentes grupos de paulistas, migrantes ou imigrantes.



Na foto ao lado, os prédios que aparecem em primeiro plano indicam algumas formas recorrentes de implantação do edifício no lote nesta área. Todos eles ocupam a testada do lote e possuem envasaduras que abrem diretamente para a rua. O prédio nº 1 é certamente de uso residencial. Assim como o de nº 2, ele é parcialmente afastado de uma das laterais do lote, e parte do corpo não possui recuo. Sua porta abre diretamente para a rua e um segundo portão lateral pode indicar a existência de outra edificação nos fundos do terreno. O prédio nº 2 é provavelmente de uso misto. Como na outra planta acima apresentada, ele possui a entrada do comércio abrindo diretamente para a rua e uma segunda entrada ao lado, um corredor descoberto onde está parada uma criança, que certamente é a entrada da residência. A entrada para o edifício nº 3, também aparentemente de uso residencial, se faz por um corredor lateral descoberto e não diretamente da rua. Este prédio está totalmente afastado de um dos lados e do fundo do lote, por onde é feita a iluminação e a ventilação dos cômodos.

"Não eram só vilas mas fileiras de casas, pequenas habitações quase sempre térreas e sem jardim, geralmente geminadas, mais ou menos iguais. No meio delas surgia de vez em quando a fábrica, ou então pequenas oficinas e fabriquetas... As fábricas maiores se destacavam quando não pelas chaminés, pela grande extensão de suas fachadas e seu amplo portão de entrada. A ferrovia acrescentava novos elementos a esta paisagem: as passagens de nível, com suas porteiras e periódicos estrangulamentos de tráfego, as estações e os respectivos pátios de manobras, sempre movimentados e barulhentos, os grandes armazéns de mercadorias, alinhados ao longo das vias férreas; as ruas de traçado irregular, que muitas vezes não tinham saída."³⁵

É muito difícil estabelecer uma classificação para as *casa em série*. Muitos projetos propõem a construção de casas do tipo "operária," mas isso não significa que não houvesse casas com programas um pouco mais complexos. De maneira geral, as casas variavam entre três e seis cômodos, menos o banheiro, inclusive as de uso misto.

Nos pedidos pesquisados não foi possível estabelecer um padrão para o que os proprietários dos imóveis entendiam por "cortiço," "casa operária," "casa de moradia," "casa popular" ou

"casa econômica." Nem sempre a denominação correspondia ao programa, assim como nem sempre havia o cuidado (ou o interesse) em se apresentar uma denominação correta. Se é que houvesse uma.

Carlos Lemos, em pesquisa nos pedidos de obra do AHMWL entre os anos de 1893 a 1907 realizada pela FAU/USP com amparo do CNPq, separa os projetos levantados em sete categorias: cortiços, casas operárias, casas da baixa classe média, casas da classe média propriamente dita, casas da classe média alta, palacetes e soluções mistas. E, de acordo com as definições estabelecidas por este critério de seleção, define as casas operárias como as que "abrangeriam as moradias pequenas de até três acomodações, fora o WC de uso exclusivo da família, enfim a casa já definida a partir da codificação de 1886"; as casas da classe média baixa seriam as que "reuniriam todas as moradias com quatro cômodos e instalações sanitárias"; as de classe média seriam as:

"casas com qualquer número de dormitórios mas portadoras de duas salas, a de receber (...) e a sala de jantar costumeiramente batizada de 'varanda', fora a cozinha, tendo ao lado instalações sanitárias completas, incluindo banho;"

³⁵ MATOS, Dirceu Lino. O parque industrial paulistano. In: AZEVEDO, Aroldo de (org.). *A cidade de São Paulo, estudos de geografia urbana*. São Paulo, Nacional, 1958, *apud*

SAMPAIO, M. R. A. O papel da iniciativa privada... *op. cit.* p. 21.

e de uso misto as que "reuniriam todas as soluções envolvendo habitações unidas a locais de comércio". Ele aponta a dificuldade em se separar da categoria do cortiço a habitação mínima de três cômodos e para tal utiliza como critério o fato de uma habitação possuir instalações hidráulicas individuais ou se estas possuem uso coletivo.³⁶

Voltando à primeira questão colocada neste capítulo, quais são os critérios que podem ser adotados para a definição ou classificação da casa, se é que eles existem? Por vezes as diferenças entre as casas, quanto a seu programa e tipo de implantação, são tão sutis que nos resta apenas usar os repertórios pessoais ou de outros estudos para tentar uma categorização com uma margem mínima de erro. Nabil Bonduki afirma que:

"Entre a vila [operária] e o cortiço-corredor, os limites são imprecisos. (...) Em termos de dimensões, os limites também são vagos, pois entre a menor moradia da vila (cômodo, sala e cozinha) e a maior unidade do que se considerava cortiço, a diferença era pequena. A maior diferença estava na situação dos equipamentos hidráulicos (banheiro e tanque): na vila, eles eram individuais e ficavam no fundo da casa; no cortiço, eram coletivos e ficavam na área comum. (...)

Na verdade, havia um gradação descendente, das vilas mais sofisticadas aos cortiços mais precários, refletindo a escala social – da classe média ou trabalhador mais qualificado ao desempregado.³⁷

Sidney Chalhoub, quando investigou a exata definição do que seriam os cortiços e estalagens do Rio de Janeiro imperial, ou quais características que estes lugares deveriam ter para serem categorizados como tal, chegou à conclusão que essas classificações são sempre subjetivas.³⁸ Partilho desta conclusão e acredito que qualquer tentativa de categorização dessas casas pesquisadas no Brás e na Mooca faria com que elas perdessem o sentido primeiro desta seleção, que é o de entender, a partir de sua proposição, aquilo que ficou de tantos fatores que influenciaram sua construção, do território aos produtores, da legislação às mudanças sociais.

³⁷ BONDUKI, N. G. *op. cit.* p. 53-4.

³⁸ CHALHOUB, Sidney. *Cidade febril: cortiços e epidemias na Corte imperial*. São Paulo: Companhia das Letras, 1996. p. 37-41.

³⁶ LEMOS, C. A. C. *A República ensina a morar... op. cit.* p. 15-6, 22, 32-4.



Aspectos da ocupação de interior de quadra pelo que o autor das fotos chamou de cortiço. O aspecto da fachada composto por porta-e-janela não diferia das casas de três cômodos mais banheiro. É bastante marcante neste espaço a intensa ocupação da área comum pelos moradores, estendendo de certa forma para fora de casa parte das atividades domésticas. Em baixo, à esquerda, vista aérea de uma dessas ocupações de interior de quadra, cujo acesso era feito por uma passagem estreita entre edifícios. Esta imagem dá a medida do que significou o adensamento dessas áreas pela ocupação tanto da testada dos lotes, com edificações sem recuos, quanto interna das quadras.



Em cima, à esquerda: [Rua Carneiro Leão]. Sebastião A. Ferreira, 1942. Acervo BMMA. Em cima, à direita: [Rua Carneiro Leão]. Sebastião A. Ferreira, 1942. Acervo BMMA. Em baixo, à esquerda: [Rua Visconde de Parnaíba, nº 592]. Benedito J. Duarte, 1939. Em baixo, à direita: [Rua Carneiro Leão]. Sebastião A. Ferreira, 1942.



Ao lado: [Rua Taquary]. Sebastião de Assis Ferreira, 1936. Acervo BMMA.
À esquerda, em baixo: [Bairro do Brás]. Sebastião de Assis Ferreira, 8.5.1941. Acervo BMMA.
Abaixo: [Rua Javary]. Benedito J. Duarte, 6.7.1938. Acervo BMMA.



Nestas imagens aparece a inserção das *casas em série* na paisagem urbana dos bairros do Brás e da Mooca. De maneira geral, elas ocupam a testada dos lotes e suas fachadas compõem as quadras desses bairros. De vez em quando a continuidade dessas fachadas é interrompida pela existência de uma passagem para o interior da quadra ou um corredor. Não raro, os lotes profundos são ocupados nos fundos por outras edificações, cuja passagem é feita por esses corredores ou ruas particulares. A seqüência de portas e janelas das casas geminadas, os frisos das platibandas e essas fachadas com altura de cerca de quatro metros e meio foram a tônica construtiva desses lugares, densamente ocupados com edifícios predominantemente de gabarito baixo.

Ao lado, vista da rua Santa Rosa, no Brás. Acima, vista da rua Javari e à esquerda em cima, vista da rua Taquari, ambas localizadas na Mooca, depois da linha da estrada de ferro.

Este trabalho trata de casas submetidas à aprovação da prefeitura e que, portanto, ao menos em teoria, deveriam seguir às normas de construção vigentes. A legislação previa como padrão mínimo de construção uma casa que não tivesse menos de três cômodos, inclusive a cozinha.³⁹ A lei também definia por cortiço e casa operária o seguinte:

"Art. 114. – Entende-se por cortiço o conjuncto de duas ou mais habitações que se communicam com as ruas publicas por uma ou mais entradas communs, para servir de residencia a mais de uma familia. (Acto n. 20, de 29 de maio de 1897, art. 94)

(...)

Art. 117. – Não se comprehendem na disposição de cortiço, dada pelo art. 114, as habitações de operarios ou familias pobres, com mais de um compartimento, cozinha e exgotto em regulamentos sanitarios. (Lei n. 375, de 12 de dezembro de 1898, art. 28)⁴⁰

Mesmo quando a área de estudo foi incluída no perímetro urbano da cidade de São Paulo, as casas de tipo "operário", ou como tal denominadas, continuaram a ser ali construídas. Essas construções estavam previstas fora do perímetro urbano da cidade, mas os proprietários e os

construtores se valiam da Lei n. 1788, de 28.05.1914, que permitia a construção de vilas operárias nas imediações de fábricas, para continuar edificando essas casas com benefícios fiscais.

"Diz José Melita que desejando construir na rua da Móoca nº 92, conforme planta junto (...) (Em tempo digo casa operario)" [grifo meu].⁴¹

A rigor, o padrão mínimo exigido por lei para a construção de uma casa não diferia do padrão exigido para a construção de uma casa operária. Uma casa com "mais de um compartimento, cozinha e exgotto" é uma casa de, no mínimo, três cômodos, inclusive a cozinha. Assim sendo, essas casas "legais" quando tinham seus equipamentos hidráulicos individuais e, portanto, não entravam na categoria de cortiço, obedeciam àquela gradação mencionada por Nabil Bonduki sem necessariamente ter que se estabelecer padrões definidos para seu estudo, como "casa operária," "casa econômica" e daí por diante.

A casa, portanto, a partir de um padrão mínimo estabelecido por determinadas "regras" de construção previstas por lei, variava em seu programa e sua implantação no lote. A seguir serão apresentadas algumas das casas pesquisadas,

³⁹ Lei n. 498, de 14.12.1900, art. I § 4º e Ato n. 849, de 27.1.1916, cap. III, seção 4º, art. 86.

⁴⁰ Ato n. 849, de 27.1.1916, cap. IV, art. 114 e 117.

selecionadas de acordo com seu programa, sua implantação e/ou disposição de seus cômodos e quem foi seu proprietário e/ou construtor. Os projetos são apresentados em ordem cronológica e alfabética por rua.

Esta seleção visa dar um panorama das tipologias das *casas em série* do Brás e da Mooca. Casas com outros programas e outros tipos de implantação são ou podem ser encontradas na área. Aqui a intenção não é esgotar este universo.

⁴¹ AHMWL; Fundo: P.M.S.P.; Grupo: D.O.V.; Série: E.P.; 1909 Cx. M2 doc. 68 nº 2.994c.

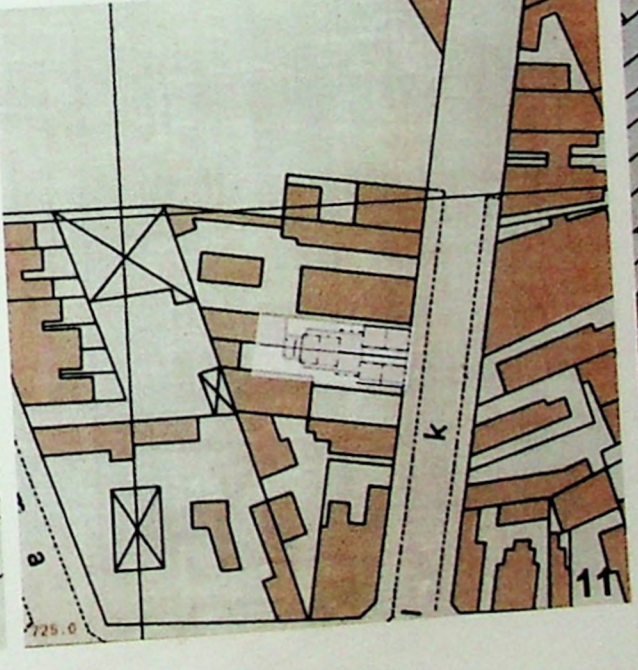
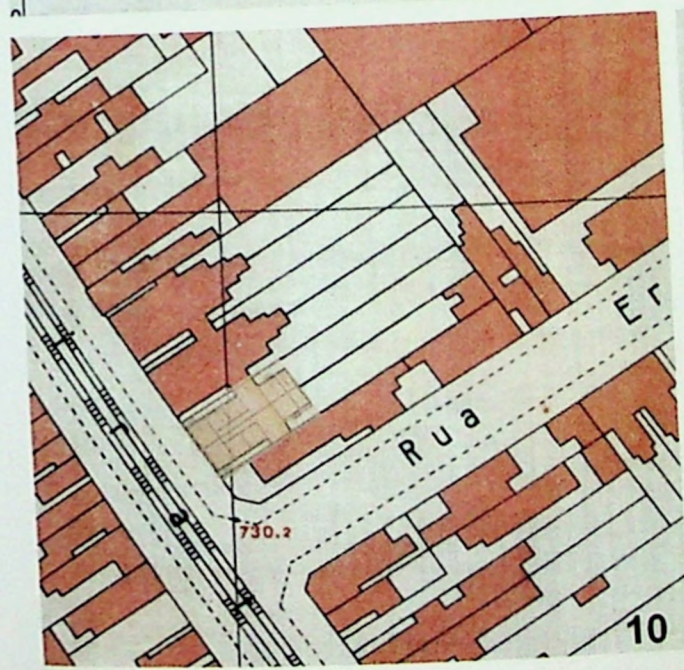
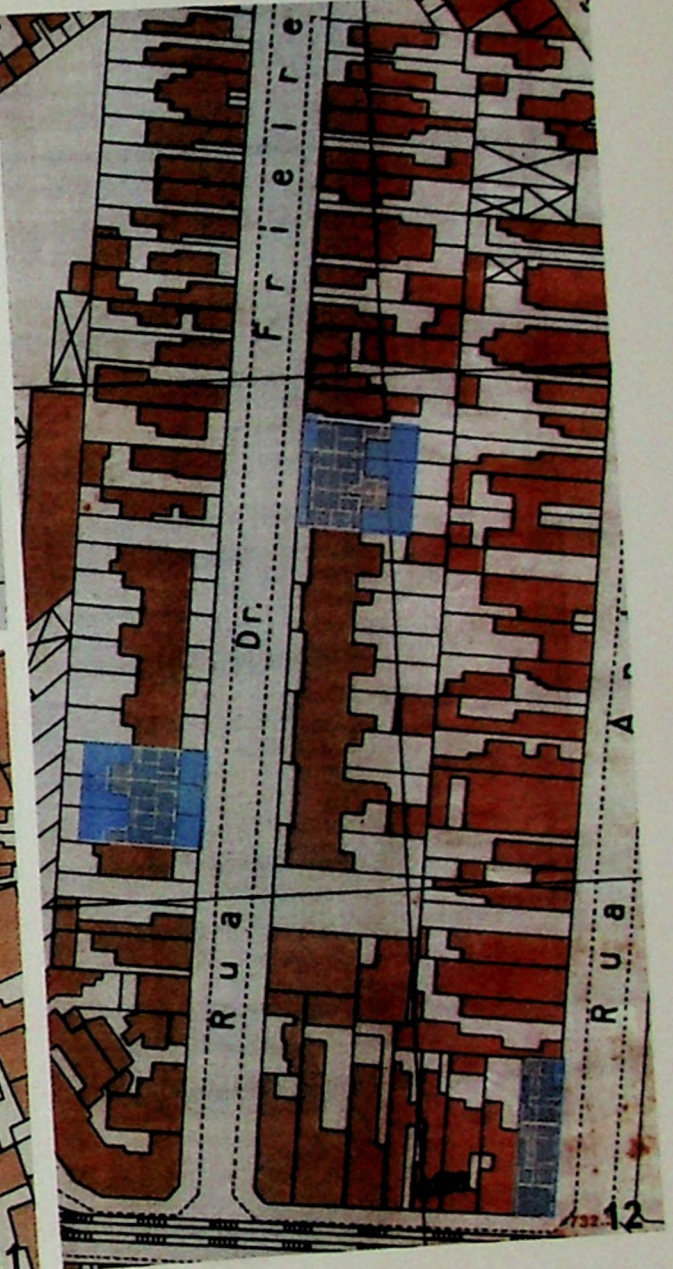
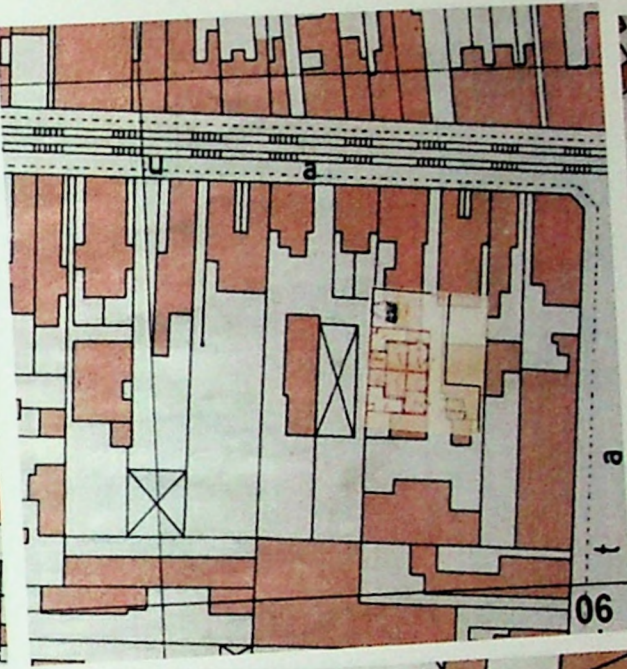
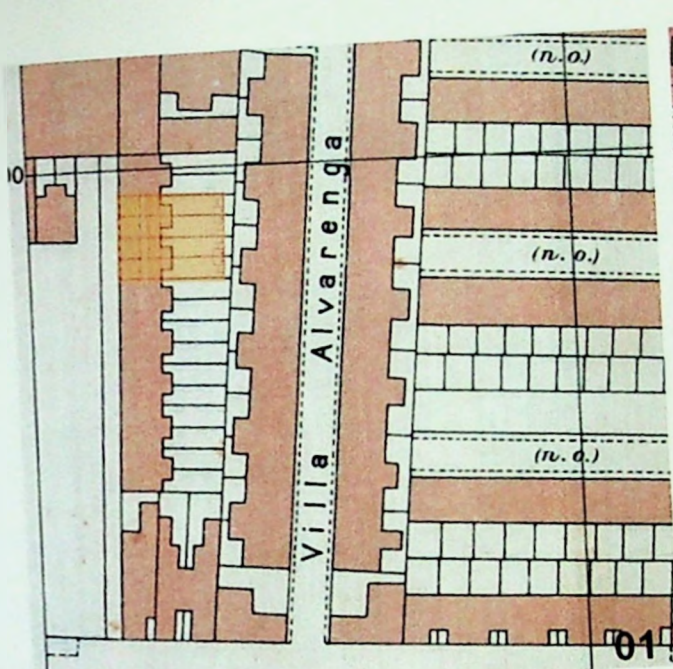


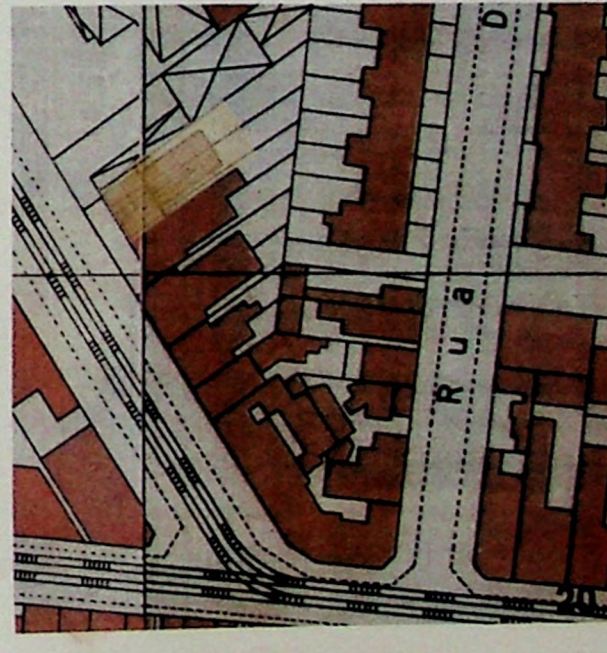
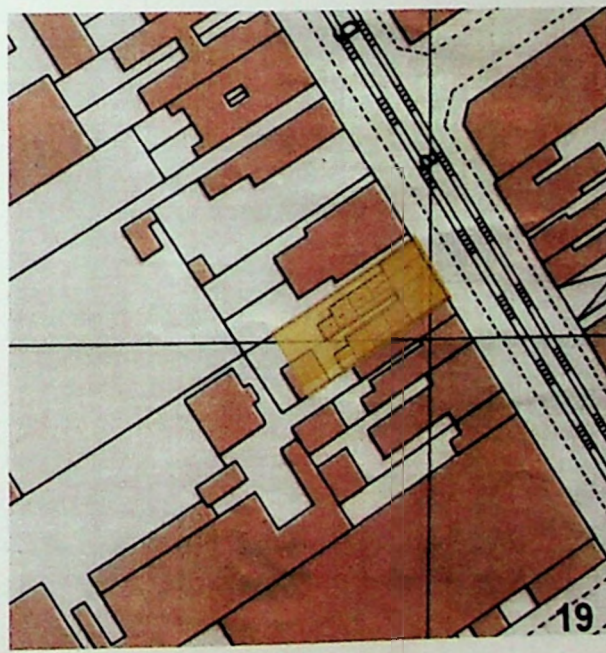
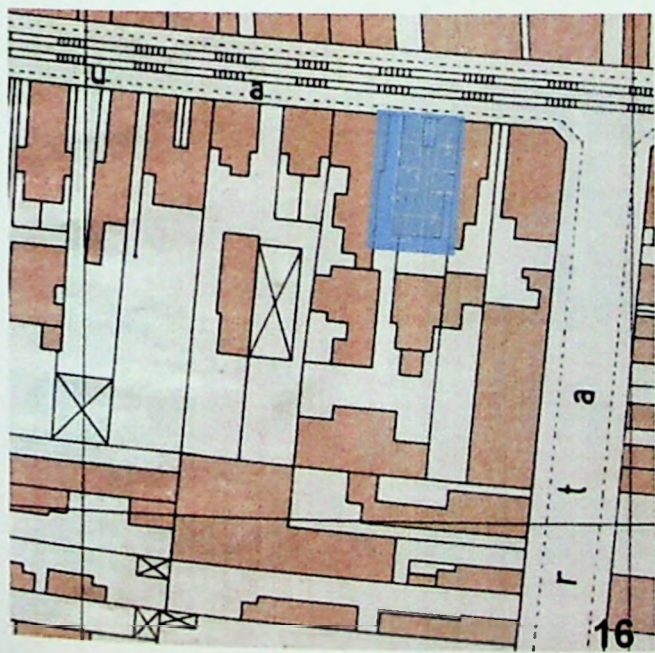
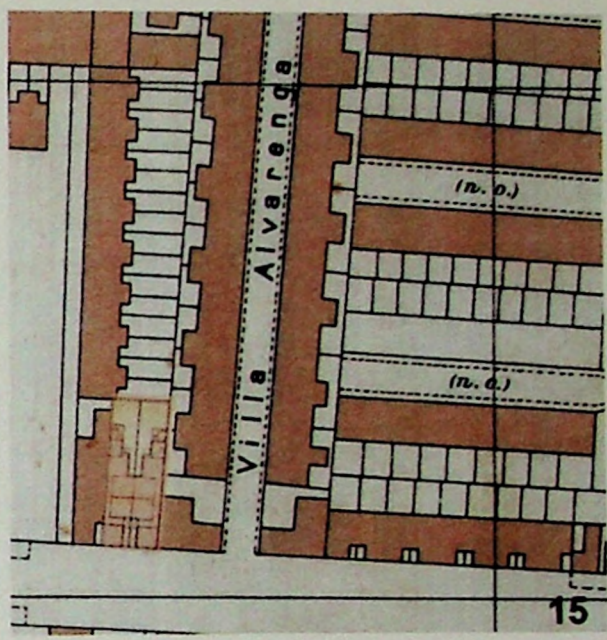
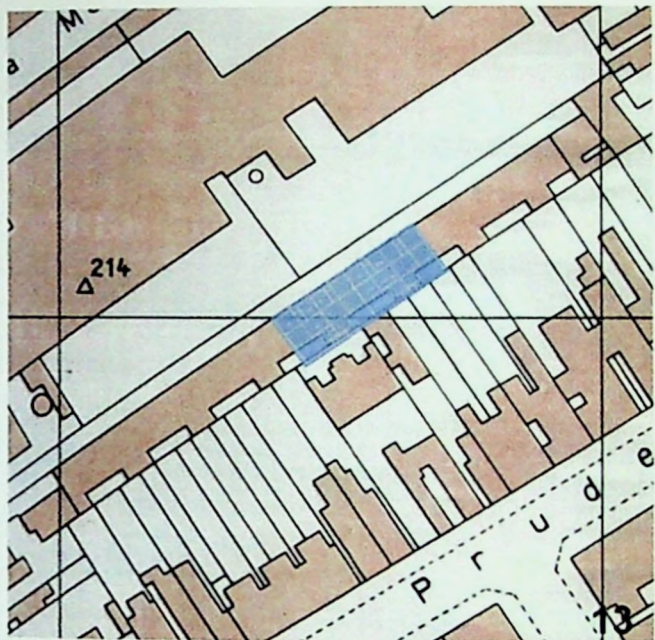
[Bairro do Brás]. Sebastião de Assis Ferreira, 8.5.1941. Acervo BMMA.

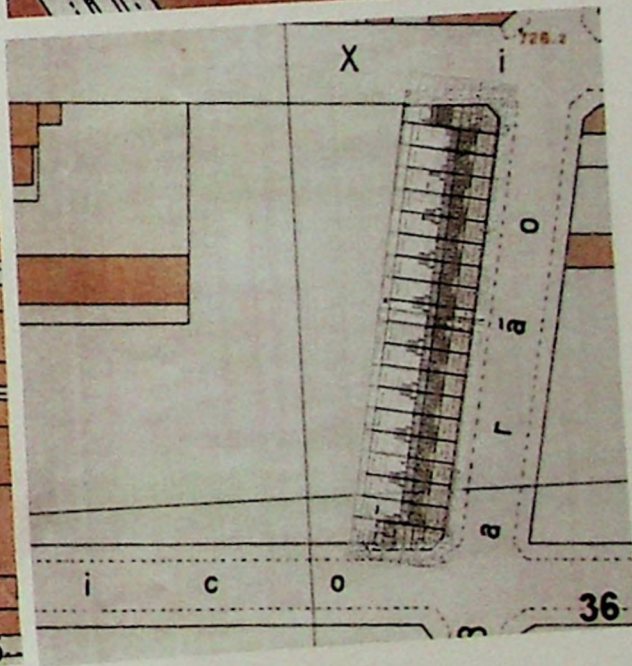
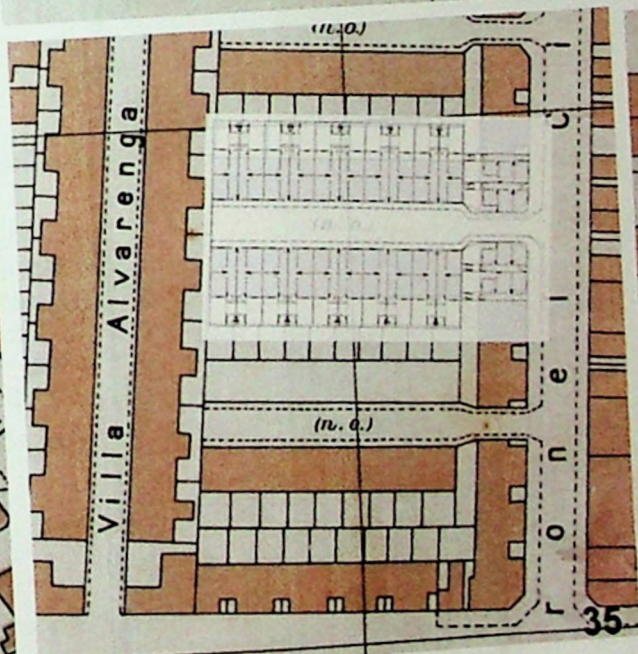
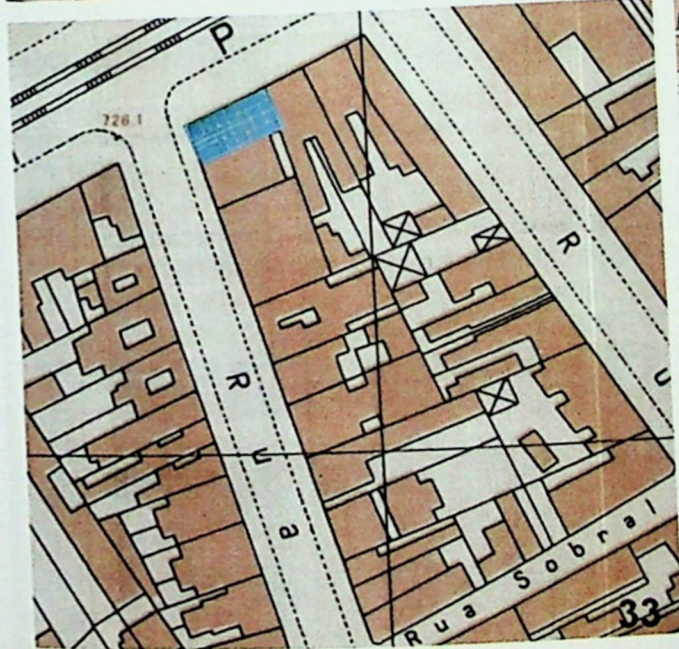
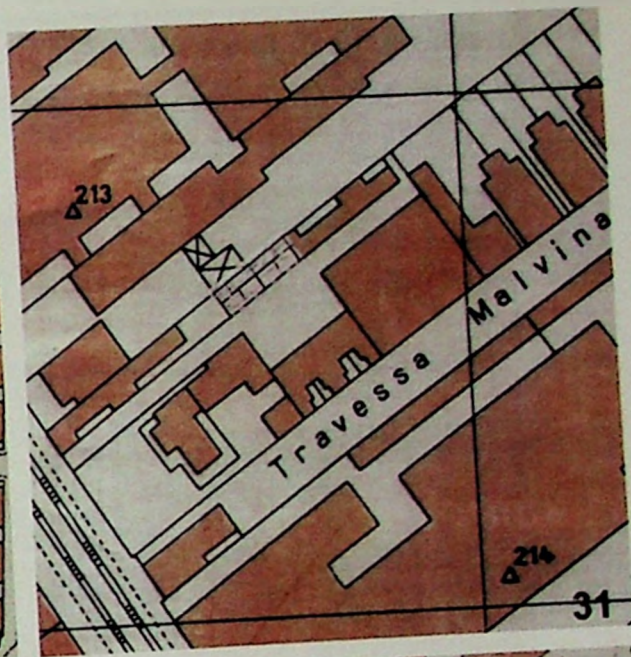
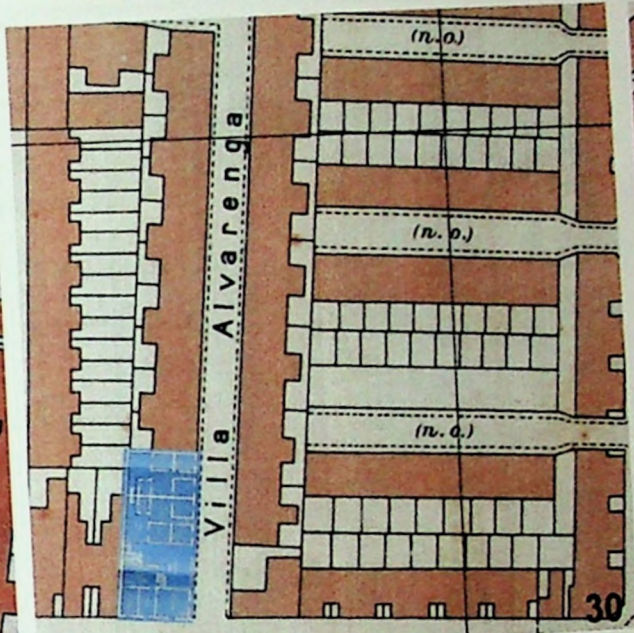
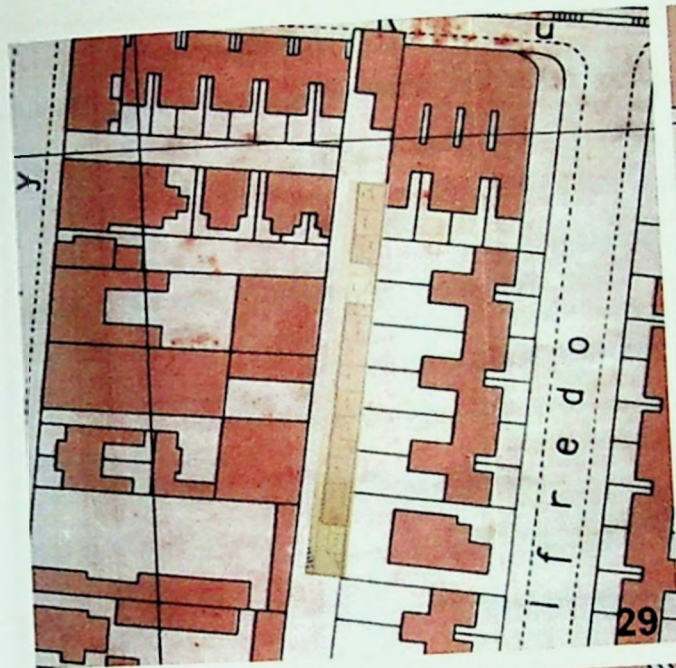


Localização dos conjuntos selecionados na área de estudo, segundo ordem de apresentação nas fichas.

Base: trecho extraído de *Mappa Topographico do Município...* op. cit.







01

LOCALIZADO NO MAPA

Arquivo:
Arquivo Histórico Municipal Washington Luis

Localização:
Fundo: P.M.S.P.; Grupo: Diretoria de Obras e Viação;
Série: Edificações Particulares; Ano: 1909; Caixa: M2

Nº do documento:	Ano:	Outros:
60 / 32845c	1909	

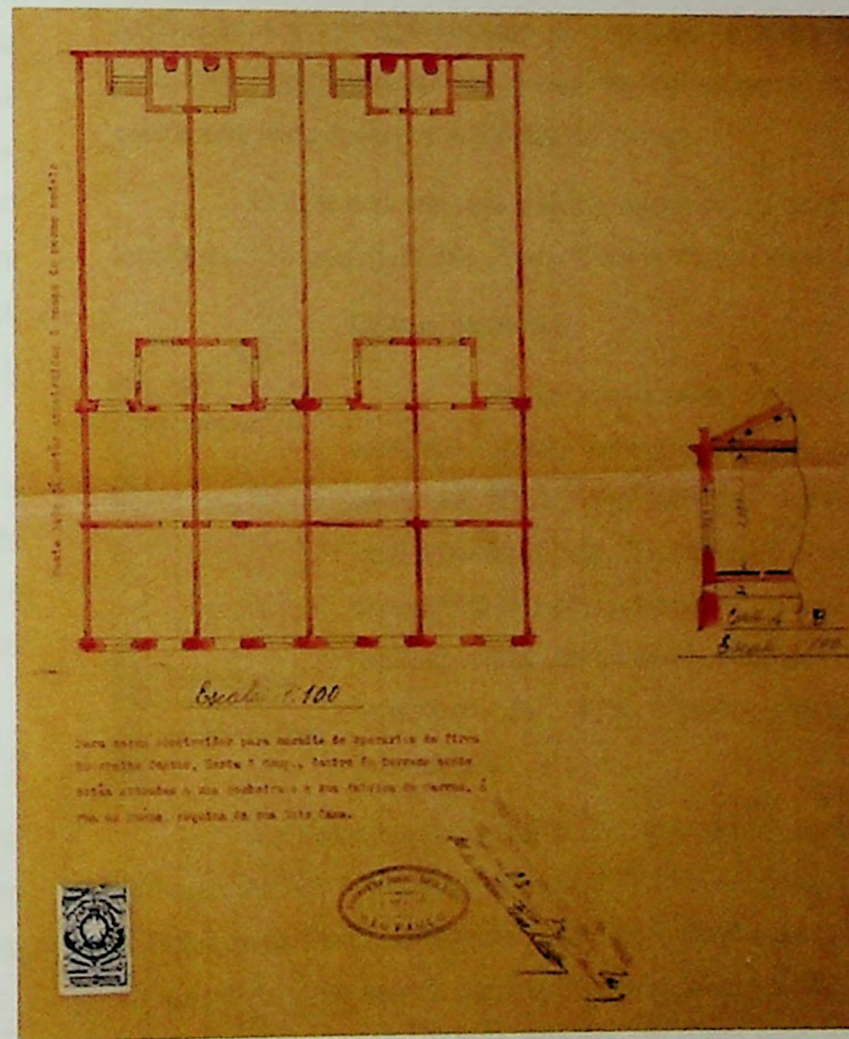
Endereço:
Rua da Mooca, esquina Rua Luis Gama

Interessado:
Rodovalho Junior, Horta & Comp.

Proprietário:
Rodovalho Junior, Horta & Comp.

Construtor:

Informações:
"Rodovalho Junior, Horta & Comp., infra assignados, dezejando construir mais 4 pequenas casas para moradia de seus operarios, dentro do terreno aonde estão situadas a sua cocheira e a sua fabrica de carros, na rua da Moóca, esquina da rua Luiz Gama e junto de outras pequenas casas de identico modelo já construídas, (...)"



Implantação

Este conjunto, que ainda hoje existe, foi construído dentro do terreno que pertencia a *Rodvalho Junior, Horta & Comp.*, numa passagem ou rua particular, cuja entrada se fazia pela antiga rua Xingu. No pedido de aprovação da obra consta que essas casas foram construídas para os funcionários da firma. Todos os pedidos encontrados referentes a esse conjunto tinham quatro unidades residenciais. Segundo afirma Francisco Alvarenga (ficha 30a) se as casas fossem aprovadas de "quatro em quatro" poderia se evitar o pagamento total do alvará. Talvez fosse o mesmo caso.

As casas foram implantadas sem recuos frontal e laterais, em terreno cuja largura era a de um cômodo. A frente de cada lote tinha 4m de largura e os cômodos 3,7m. Todos eles possuíam aberturas para o exterior, conforme a legislação determinava.

Programa

Na planta não são indicados os nomes dos cômodos. Mas de qualquer forma, estas casas possuíam o mínimo exigido por lei para serem consideradas "casas salubres:" dois cômodos, cozinha e banheiros individuais.

Ela não possuía circulação independente. Da rua, a porta de entrada se abria para o cômodo localizado na testada do

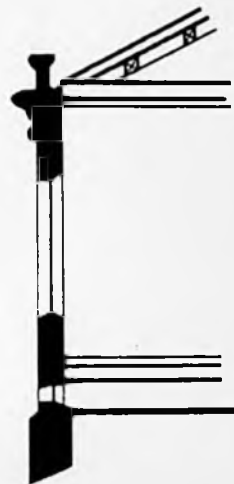
lote e por ele se chegava a um segundo cômodo, que dava passagem ao que parece ser a cozinha.

Se esta cozinha tinha suas dimensões para possibilitar a iluminação e a ventilação diretas do segundo cômodo, ao mesmo tempo elas permitiam apenas o uso de fogões econômicos. Pela cozinha se tinha acesso aos fundos do terreno.

O banheiro era uma edícula afastada do corpo da casa, localizado nos fundos do lote. A seu lado, o tanque, descoberto.

Outros aspectos

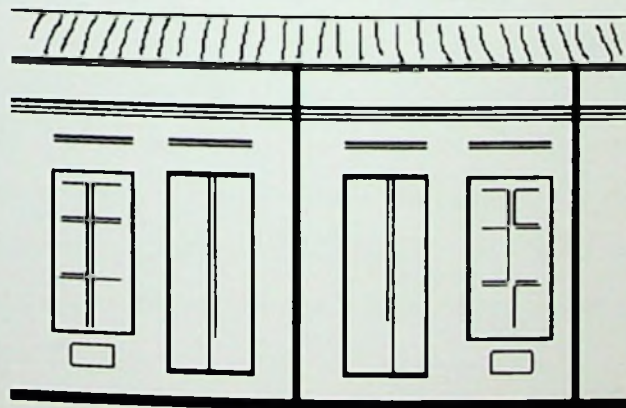
Ainda obedecendo às determinações sanitárias, essas casas possuíam porão com altura de 50cm, cuja abertura estava voltada para a frente do lote. O corte parcial ainda indica o pé direito dos cômodos de 4m e a utilização de janelas, cujas dimensões seguiam o Padrão Municipal de 1886, com dimensões de 2,2mx1,1m.



As fachadas despojadas de ornamentos contavam com a marcação em frisos da platibanda. O uso da platibanda como solução de desenho da fachada, além de indicar a canalização das águas pluviais em acordo com os padrões construtivos, indicava a adoção numa casa de padrão mínimo um valor estético presente em residências de diferentes padrões neste período.



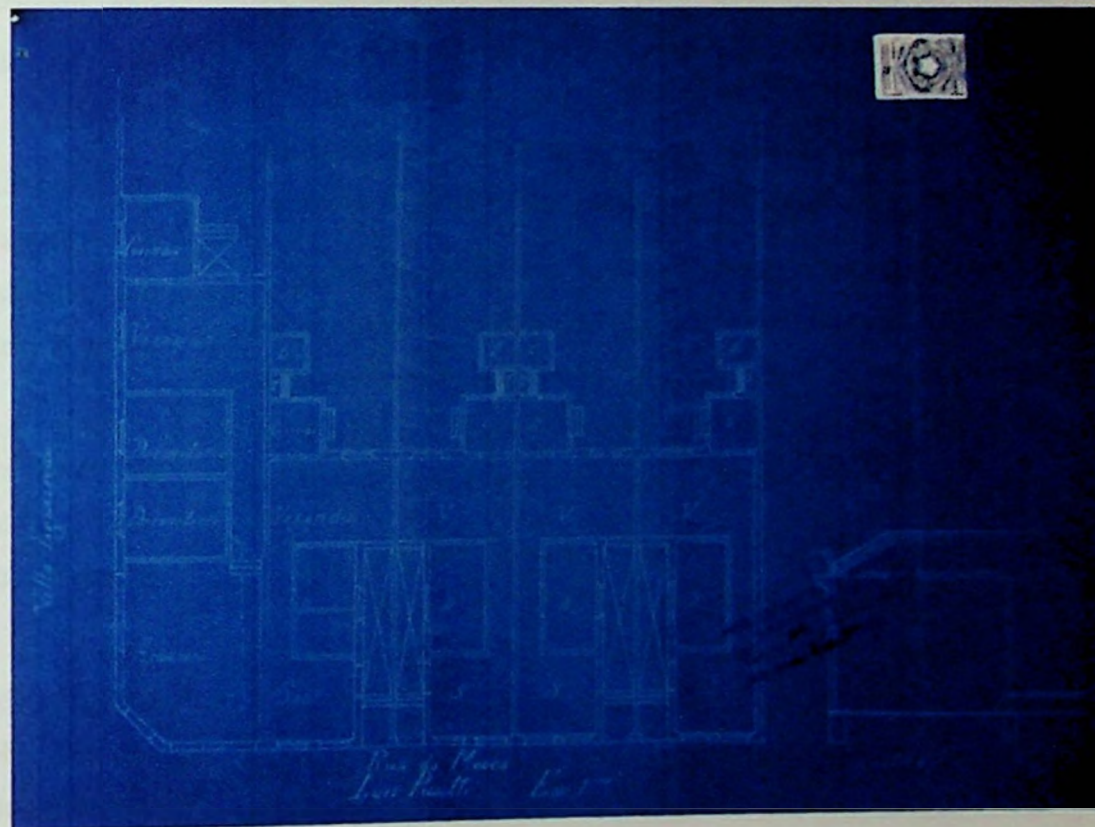
Partes das fotos [1957], constante de AGTJSP, "Antônio Proost Rodvalho Jr.," Juízo de Direito da 1ª Vara da Família e das Sucessões, Autos de Inventário nº 22.178 de 1949, 4 v., fl. 611-2.



02

NÃO LOCALIZADO NO MAPA

Arquivo: Arquivo Histórico Municipal Washington Luis		
Localização: Fundo: P.M.S.P.; Grupo: Diretoria de Obras e Viação; Série: Edificações Particulares; Ano: 1909; Caixa: M2		
Nº do documento: 61 / 32404c	Ano: 1909	Outros:
Endereço: Rua da Mooca, esquina Vila Figueiredo		
Interessado: Luiz Pizzotti		
Proprietário:		
Construtor:		
Informações: Pedido de construção de 5 casas e 1 armazém		



Implantação

Este conjunto localizava-se vizinho ao perímetro do estudo, na rua da Mooca, e foi selecionado por ter uma solução de projeto utilizada em outros casos semelhantes. Luiz Pizzotti, seu proprietário, possuía seus negócios, inclusive imobiliários, concentrados nesta área.

O conjunto estava implantado numa esquina e não possuía recuos frontal e laterais. Todas suas fachadas possuíam aberturas direto para a rua e o edifício de esquina tinha tanto sua planta quanto seu programa um pouco diferente dos demais, voltados para a rua da Mooca.

O edifício de esquina possuía um armazém localizado na parte da frente do lote, através do qual se entrava para a casa contígua. Ele não possuía nenhum recuo lateral, estando todas suas aberturas voltadas para a rua.

Nas outras residências voltadas para a rua da Mooca a entrada se fazia por um corredor lateral descoberto, e não direto da rua, para a sala que ficava na frente do lote. Essas casas possuíam recuo parcial de um dos lados, onde ficava este corredor, para onde a janela do dormitório se abria. Sala e varanda tinham suas aberturas voltadas, respectivamente, para a rua da Mooca e para os fundos do lote.

Programa

O programa das residências voltadas para a rua da Mooca consistia em sala, dormitório, varanda, cozinha e "lavabo." Da sala saía um corredor interno que levava ao dormitório e à varanda no fundo do corpo da residência. Ela era o maior cômodo da casa e ocupava toda a largura do lote. Ela servia como um "distribuidor" entre o serviço e o restante da casa: por ela se acessava a cozinha, através da qual se chegava ao quintal.

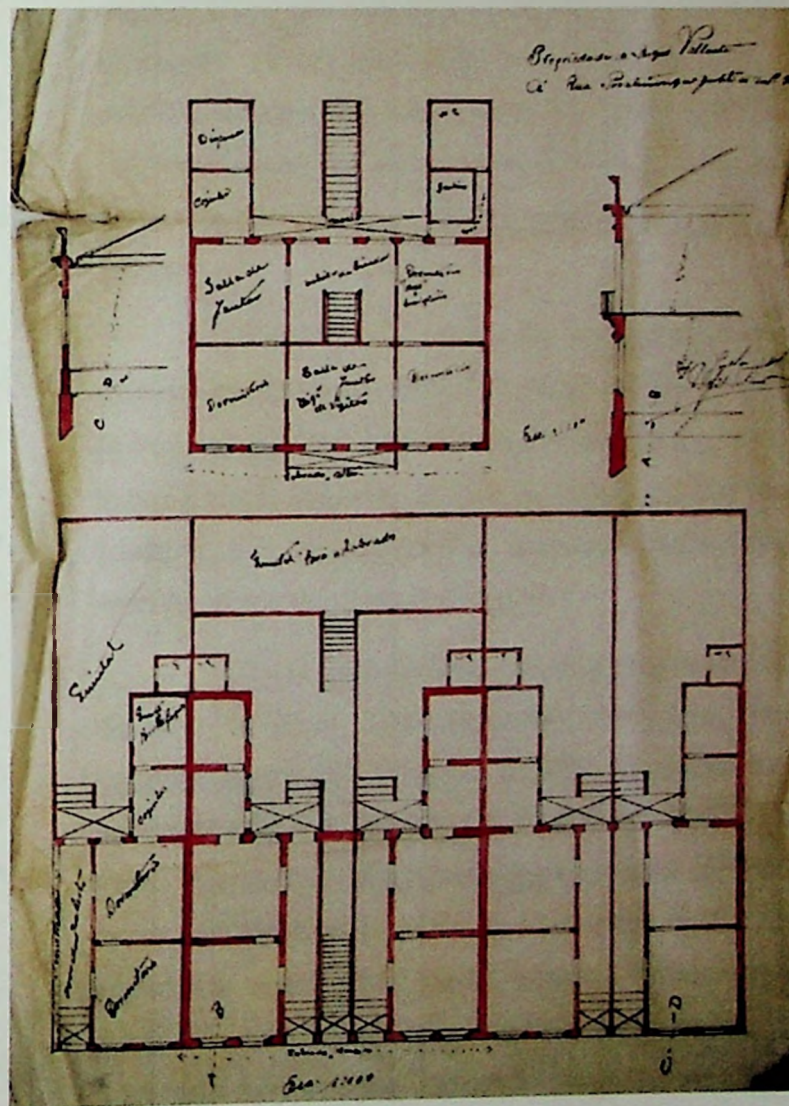
Esta cozinha também possuía dimensões reduzidas e ficava no fundo do corpo da casa. Contíguo a ela ficava um tanque, aparentemente descoberto, e logo após o "lavabo." Pode-se considerar que ele era uma edícula pela descontinuidade de sua localização. Seu acesso era descoberto, pelo quintal.

O programa do edifício de esquina era misto e contava com um armazém, voltado para as duas ruas, dois dormitórios, varanda e cozinha. Não há indicação de tanque ou banheiro nesta planta. Do armazém se tinha acesso a um corredor interno e a distribuição dentro desta casa funcionava como nas outras.

03

NÃO LOCALIZADO NO MAPA

Arquivo: Arquivo Histórico Municipal Washington Luis		
Localização: Fundo: P.M.S.P.; Grupo: Diretoria de Obras e Viação; Série: Edificações Particulares; Ano: 1909; Caixa: P2		
Nº do documento: 61 / 32404c	Ano: 1909	Outros:
Endereço: Rua Piratininga, junto ao 210		
Interessado: Roque Valente		
Proprietário: Roque Valente		
Construtor:		
Informações: Pedido de construção de 6 casas (sendo 1 sobrado)		



Implantação

Este projeto implantou seis residências num terreno onde, pelas soluções adotadas, caberiam apenas cinco, verticalizando o edifício. O conjunto ocupava a testada do lote e tinha os fundos aproveitados para quintal.

As casas localizadas no térreo não possuíam recuos laterais. Seus cômodos estavam dispostos em seqüência e sua entrada era feita por um corredor coberto que ligava a casa de fora a fora, ou seja, da rua aos fundos do lote. Esta solução não era muito usual. Em geral, havia uma varanda ou sala de jantar no meio deste caminho, que, como no caso anterior, servia como distribuidora dos fluxos internos e de ligação entre o repouso, o estar e o serviço.

O sobrado estava aparentemente solto, com todas suas fachadas livres. Ele ocupava aproximadamente a área de dois lotes, mas suas aberturas localizavam-se nas fachadas frontal e posterior, não nas laterais. Sua entrada era feita da rua por uma escadaria, que acabava numa "sahida," em torno da qual os cômodos estavam dispostos.

Programa

As casas do pavimento térreo não possuíam sala. Da frente para os fundos do lotes localizavam-se dois dormitórios, cozinha, "quarto para refeições" e banheiro. Os dormitórios tinham

as janelas voltadas para a frente e para os fundos do lote e seu acesso se fazia pelo corredor coberto. No fim desse corredor coberto havia um acesso descoberto para a cozinha. Havia uma passagem de um dormitório para outro e deles direto para a cozinha, o que mais tarde por lei não seria permitido. Apenas da cozinha era possível o acesso ao "quarto de refeições." O banheiro, ainda que contíguo ao corpo da casa, era acessado somente pelo quintal.

É curiosa a opção de se estabelecer dois tipos de circulações paralelas dentro da casa: manter um corredor coberto ligando a rua aos fundos e abrir passagens entre os cômodos ligando todos entre si, menos o banheiro, pois este apesar de contíguo ao corpo principal continua funcionando como uma edícula, com passagem descoberta.

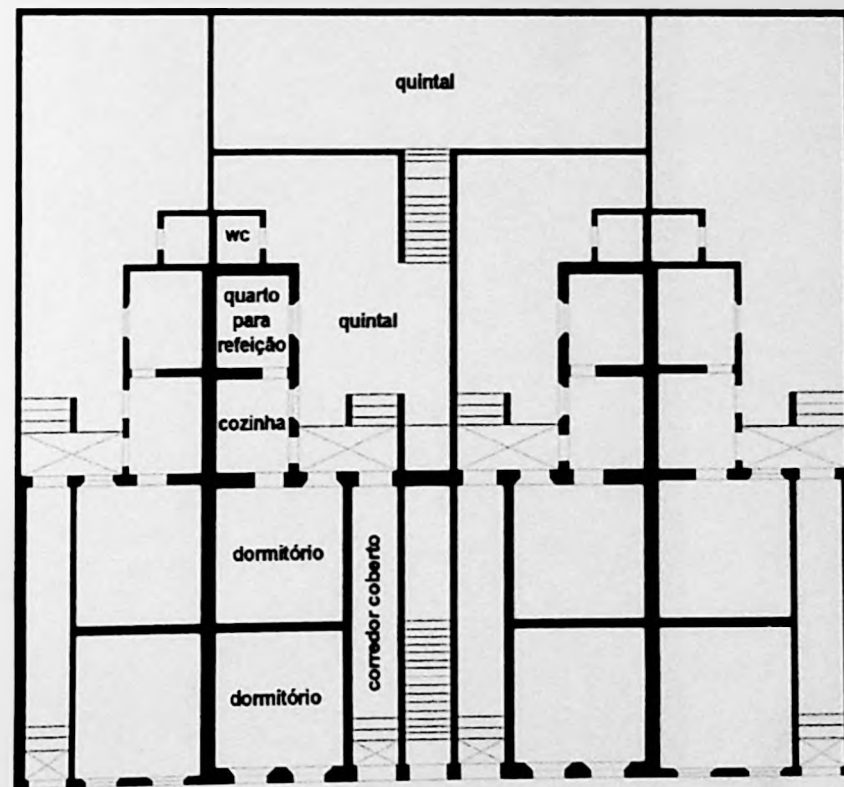
O sobrado possuía um programa relativamente extenso de sala de visita, sala de jantar, escritório, dois dormitórios, cozinha, despensa, banheiro e WC. As salas, os quartos e o escritório estavam dispostos em torno do cômodo de acesso do térreo. Todos eles tinham passagem por este cômodo, assim como todos eles também estavam ligados entre si. Em outros projetos posteriores dos Valente havia "varanda," mas este tinha sala de jantar. Dela se acessava a cozinha e do escritório, o banheiro. Repetindo uma solução comum a casas térreas, o acesso a esses

dois cômodos também se fazia por uma passagem descoberta que também estava ligada ao quintal por uma escada.



Outro dado curioso é a presença de um banheiro e de um WC neste projeto. De maneira geral, um termo acabava sendo sinônimo do outro em projetos de casas com programa reduzido. Mas neste caso havia os dois. Uma possibilidade é a dos banheiros terem sido pensados separadamente, para casa e para o escritório. Outra é a separação da função, imaginando um lugar onde se pudesse tomar banho. A própria incorporação do termo "WC" de origem norte-americana por um italiano imigrado pode indicar neste

momento aspectos dos projetos de suas casas. Por um lado Valente poderia ter adotado termos novos em seu "fazer" baseado em sua própria experiência. Por outro lado, ele poderia ter observado e adotado novas experiências de projeto e de construção incorporadas pelos construtores, sejam práticos, sejam de formação acadêmica.



04

NÃO LOCALIZADO NO MAPA

Arquivo:
Arquivo Histórico Municipal Washington Luis

Localização:
Fundo: P.M.S.P.; Grupo: Diretoria de Obras e Viação;
Série: Edificações Particulares; Ano: 1909; Caixa: V2

Nº do documento:	Ano:	Outros:
6 / 2242204c	1909	

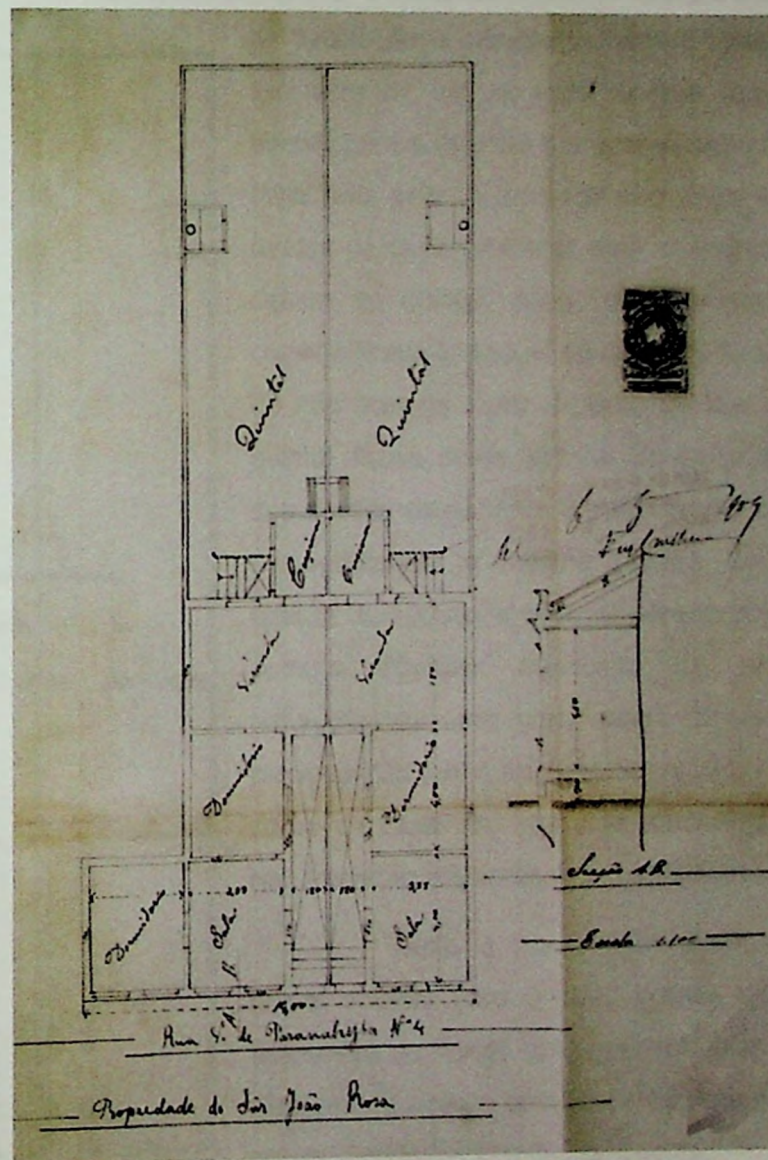
Endereço:
Rua Visconde de Parnaíba, 4

Interessado:
João Rosa

Proprietário:
João Rosa

Construtor:

Informações:
Pedido de construção de 2 casas



Implantação

Essas casas também estão implantadas na testada do lote, com afastamento parcial de um dos lados. Esta era uma solução bastante comum para casas, cujos cômodos ficavam dispostos em seqüência. Em geral, era a varanda ou a sala de jantar que ficava entre as salas e dormitórios e a cozinha, que não possuíam nenhum recuo e acabavam por ter as maiores dimensões. Novamente a entrada se faz por um corredor lateral descoberto, que além de permitir que não se adentrasse a casa diretamente da rua, servia como solução para iluminação e ventilação diretas, conforme previa a lei. A área livre nos fundos do lote era quase igual à área ocupada pela casa.

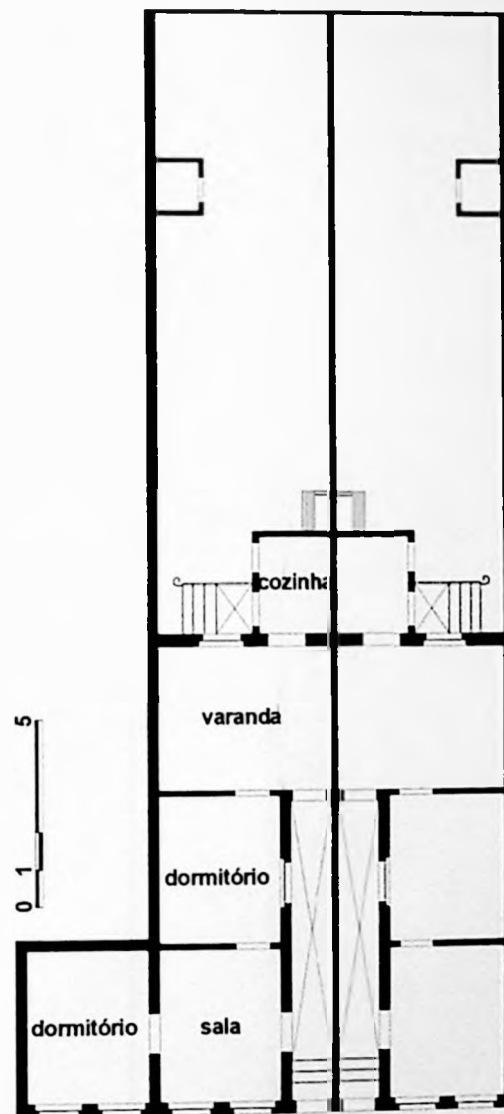
Programa

O programa dessas casas era composto de sala, dormitório, varanda, cozinha e banheiro. Uma delas possuía um quarto a mais, o que a excluía da

definição de *casas em série*, mas ela foi selecionada pelo seu proprietário, que tinha outros imóveis na área, e por seu esquema

de circulação e distribuição serem iguais. Do corredor que saía da rua se tinha acesso tanto para a sala quanto para a varanda e o acesso ao(s) dormitório(s) se fazia pela sala. A varanda não tinha ligação com os fundos da casa, somente com a cozinha, por onde se descia ao quintal. Aliás, único acesso. Contíguo à cozinha ficava o tanque, descoberto. O banheiro, apesar de não ficar no outro extremo do lote, nos fundos do quintal, ficava numa edícula, bastante afastado, sendo seu acesso descoberto. É interessante o fato deles não compartilharem a mesma parede da cozinha e do tanque, tampouco a mesma parede entre eles, o que poderia significar economia de materiais, como tubulação, que em geral eram importados. Talvez a preocupação tenha sido com relação ao afastamento do corpo da casa. Ou uma vez afastados, essa questão não fosse tão relevante nos custos finais da obra.

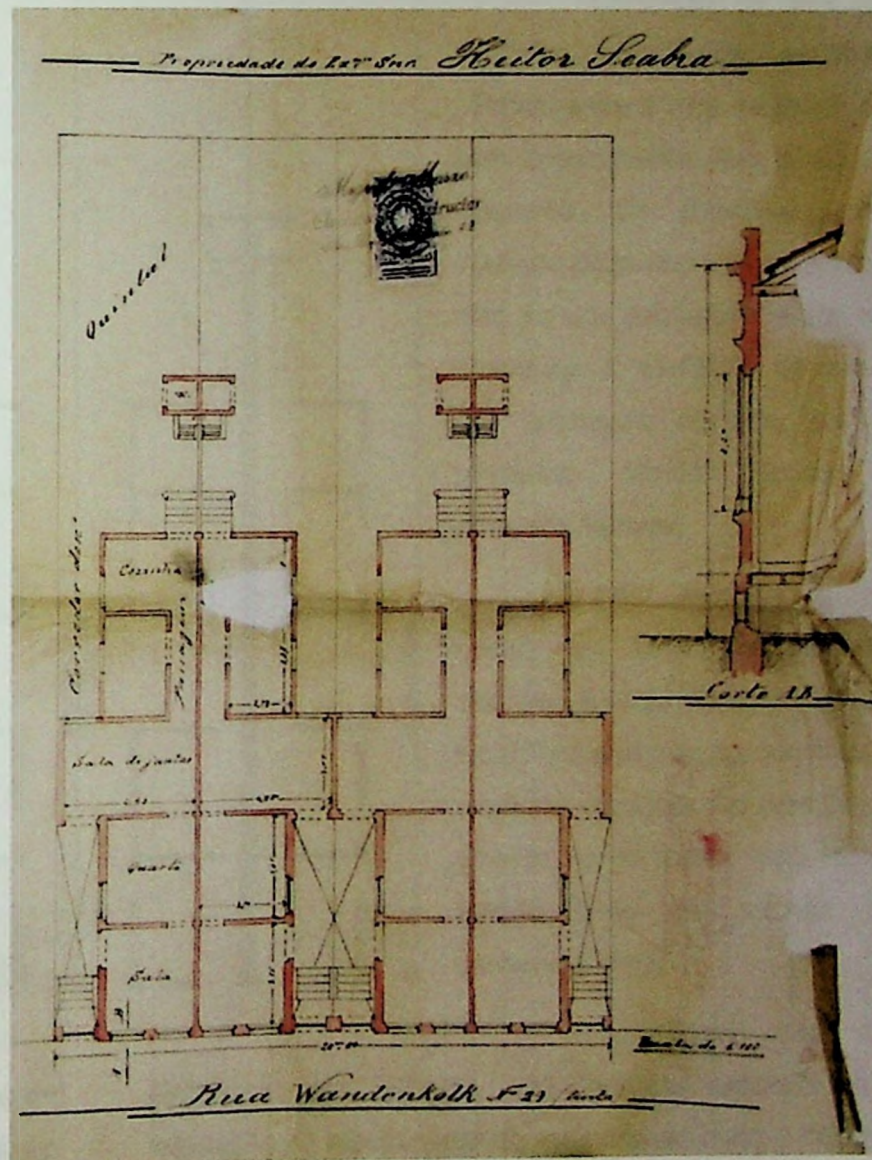
Tanto o porão com 60cm de altura, que ficava voltado para a rua, quanto o pé direito dos ambientes de "longa permanência" com 4,3m de altura estavam de acordo com as determinações legais. Notar na planta original a notação "Cuçina."



05

NÃO LOCALIZADO NO MAPA

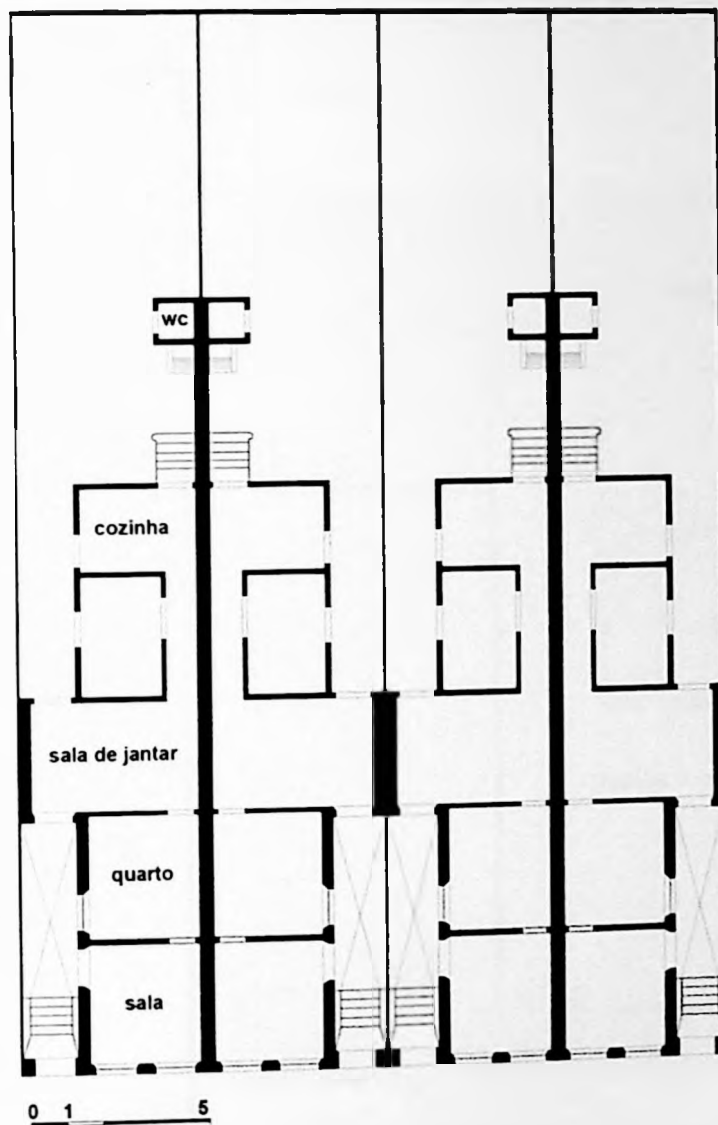
Arquivo: Arquivo Histórico Municipal Washington Luis		
Localização: Fundo: P.M.S.P.; Grupo: Diretoria de Obras e Viação; Série: Edificações Particulares; Ano: 1909; Caixa: W1		
Nº do documento: 2 / 24018	Ano: 1909	Outros:
Endereço: Rua Wandenkolk, 29 a tinta		
Interessado: Miguel Marzo		
Proprietário: Heitor Seabra		
Construtor: Miguel Marzo (Arqtº Contrutor)		
Informações: Pedido de construção de 4 pequenas casas entre os prédios nº 27 e 31; no timbre, "Miguel Marzo / Rua Capitão Salomão 42 São Paulo"		



Implantação

Novamente a solução do corredor descoberto e o afastamento parcial de uma das laterais do lote. Mas desta vez quem assina o projeto é um arquiteto, para uma residência a ser construída em terrenos pertencentes a um dos herdeiros do Cel. Lucio Seabra. Como no caso anterior, as casas desse conjunto ocupavam a testada do lote e não possuíam afastamento em um dos lados.

Deste corredor descoberto, a entrada era feita pela lateral do corpo, diretamente na sala localizada na testada do lote, ou pela sala de jantar, que se ligava com a cozinha por um corredor coberto, ou com o quintal por outro corredor descoberto. Neste caso, o papel deste cômodo, no caso "sala de jantar," se define claramente como um elemento de separação entre duas partes da casa: a que estava ligada ao "trabalho" e a que não estava.



Programa

Composto de sala, quarto, sala de jantar, cozinha e WC, ainda possuía um cômodo entre a sala de jantar e a cozinha sem denominação, que talvez servisse de despensa. Os cômodos aqui também estavam dispostos em seqüência e todos eles tinham passagem entre si. Para se atravessar a residência da sala à cozinha por passagem coberta, era necessário atravessar também todos os outros cômodos da casa.

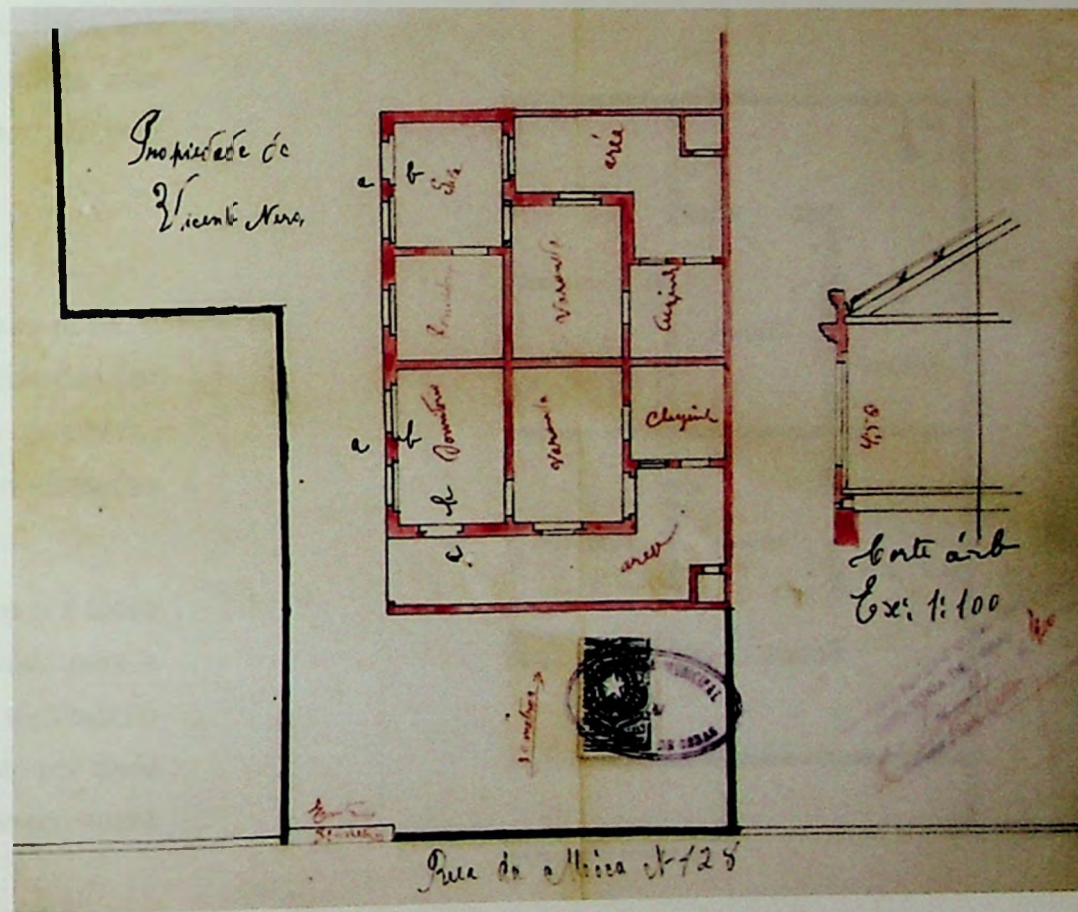
Aqui também o acesso ao quintal se fazia exclusivamente pela cozinha. E aqui também o banheiro se localizava afastado do corpo da casa, com o tanque contíguo. Ao contrário do projeto anterior, o banheiro aqui compartilha a parede tanto da cozinha quanto do banheiro vizinho.

As alturas, neste caso, estão indicadas pela fachada, que também estavam previstas na legislação. O afastamento do assoalho do chão é de 1m, contando de sua superfície mais alta, e mais 5m até o friso da platibanda.

06

LOCALIZADO NO MAPA

Arquivo: Arquivo Histórico Municipal Washington Luis		
Localização: Fundo: P.M.S.P.; Grupo: Diretoria de Obras e Viação; Série: Edificações Particulares; Ano: 1910; Caixa: M3		
Nº do documento: 74 / 13710 M96	Ano: 1910	Outros:
Endereço: Rua da Mooca, 128		
Interessado: Vicente Nero		
Proprietário: Vicente Nero		
Construtor:		
Informações: "Vicente Nero desejando construir no interior do terreno, a Rua da Moóca nº 128, duas casas operarias, de accordo com a planta junta (...)"		



Implantação

Essas duas casas foram implantadas na parte interna do terreno de propriedade de Vicente Nero. Elas possuíam uma das paredes em comum e ambas estavam coladas pela cozinha em uma das laterais do terreno. A implantação dessas casas não dependia nem da forma e nem das dimensões do terreno em que elas se localizavam.

Programa

Como no caso de João Rosa, uma das casas possuía um cômodo a mais e estas casas também foram selecionadas por seu proprietário. O programa de ambas consistia em dormitório, varanda, cozinha e uma delas uma sala. Ambas ficavam afastadas 30m do limite entre o terreno e a rua.

Na primeira, os três cômodos se ligavam entre si e todos a uma área externa, pela qual se fazia também a entrada para a casa. Na outra, a entrada se dava pela sala, que fazia a distribuição entre dormitório e varanda. Esta dava acesso à cozinha, por onde se acessava a área externa. Em ambos os casos o banheiro ficava afastado, num dos cantos da área.

O esquema de circulação dessas casas, apesar de sua implantação, não diferia muito dos vistos anteriormente. Ou era feito através dos cômodos, como no caso das casas de Rodovalho, ou por passagem descoberta.



07

NÃO LOCALIZADO NO MAPA

Arquivo:

Arquivo Histórico Municipal Washington Luis

Localização:

Fundo: P.M.S.P.; Grupo: Diretoria de Obras e Viação;
Série: Edificações Particulares; Ano: 1910; Caixa: M3

Nº do documento:

91 / 14891

Ano:

1910

Outros:

Endereço:

Rua da Mooca, entre 282 e 286

Interessado:

Carlo Rodriguez

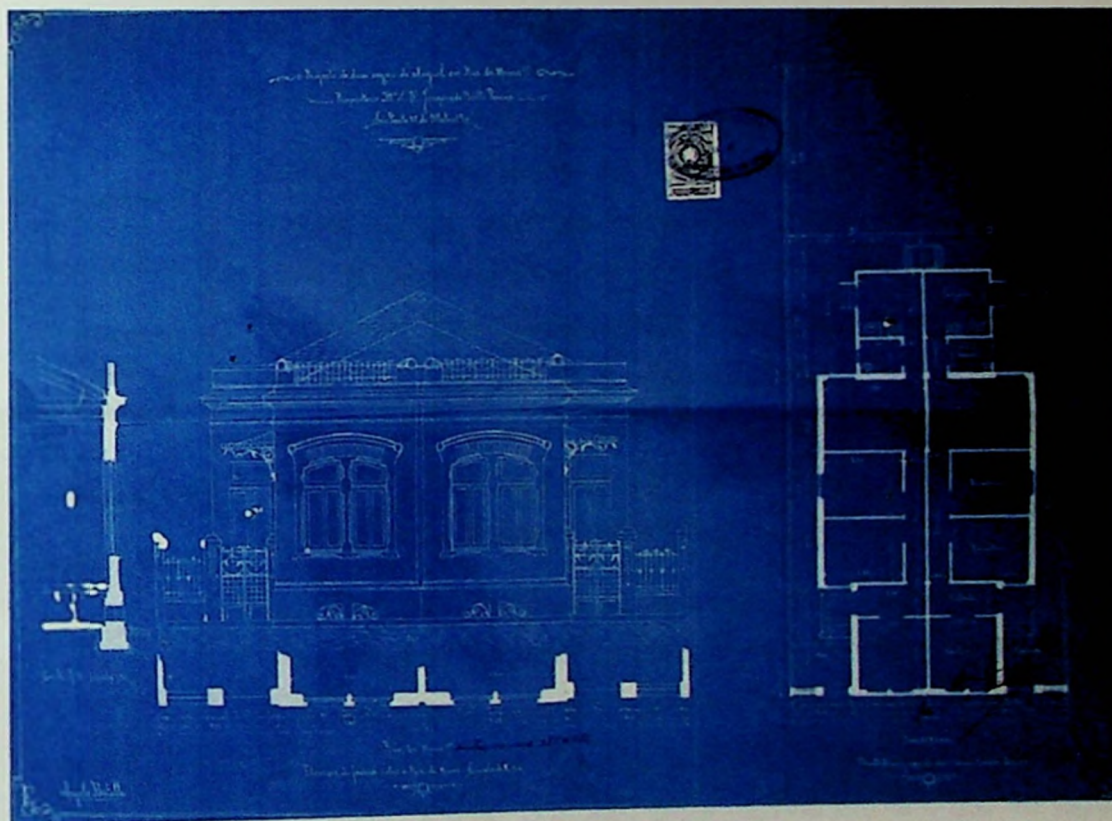
Proprietário:

Joaquim de Britto Pereira

Construtor:

Angelo Bitelli

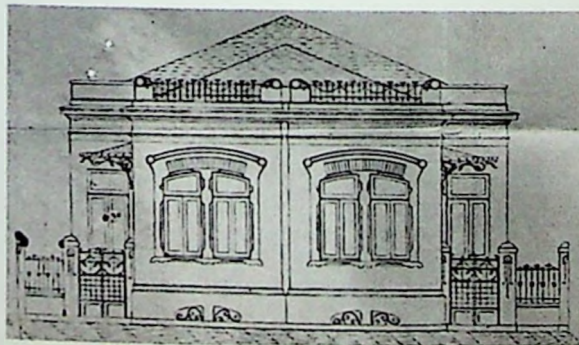
Informações:

Consta na planta: "Projecto de duas cazas de aluguel em
Rua da Mooca Nº (...)"

Implantação

Estas residências, projetadas por Ângelo Bitelli, possuíam dois aspectos diferentes das outras. Um é o afastamento completo de um dos lados do lote, possibilitados pela opção de se dividir esta porção de terra com 13,5m de frente em dois lotes com frentes iguais a 6,75m. A outra, é a localização do banheiro entre a "refeição" e a cozinha, dentro da casa.

Essas casas ocupavam a testada do lote e suas entradas ficavam localizadas na lateral do corpo, no afastamento. Um recorte neste afastamento criou uma pequena área para esta estrada, que saía num vestíbulo, pelo qual se chegava à sala de visitas ou ao corredor coberto de acesso aos outros



cômodos da casa. Esses cômodos também ficavam dispostos em seqüência e apenas um deles usou o afastamento lateral como única opção para sua abertura, estando os outros voltados para a frente ou para os fundos do lote.

Programa

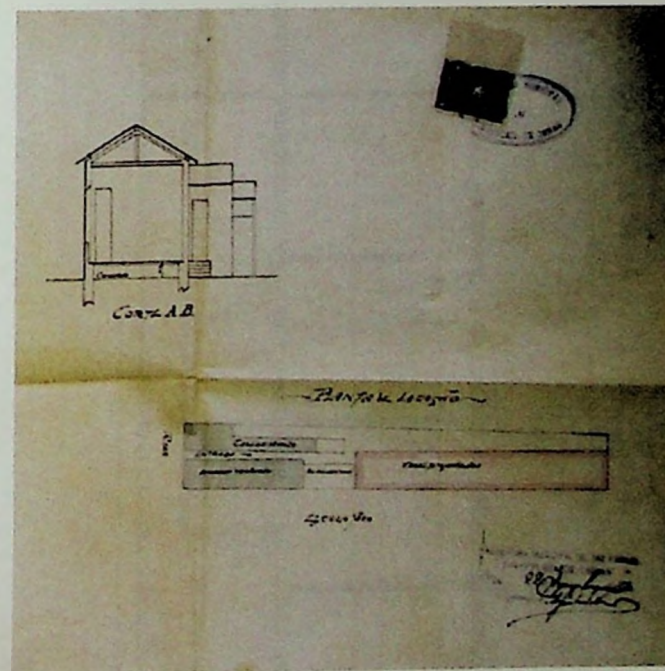
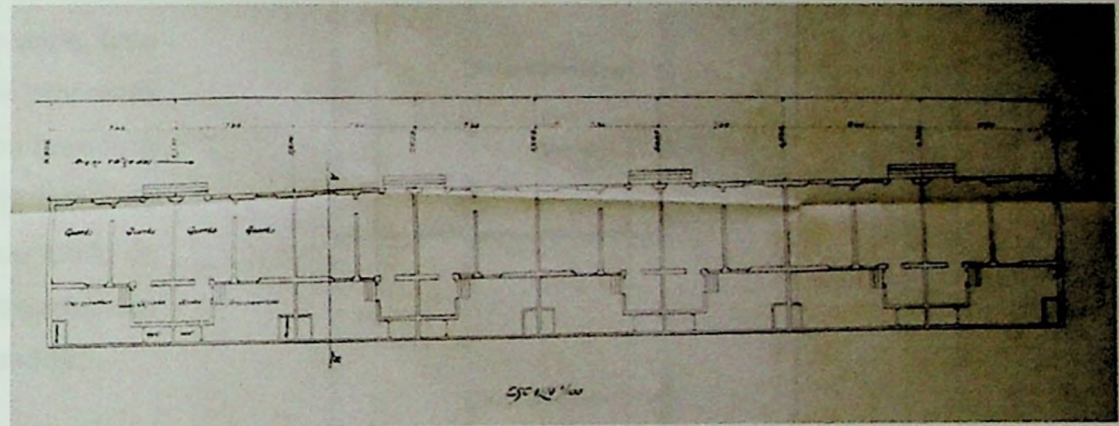
Estas casas possuíam cada uma dois cômodos a mais do que o mínimo exigido por lei, mas possuíam um vestíbulo na entrada e uma circulação independente, que a ligava toda pela parte de dentro. O programa consistia em "visitas," vestíbulo, dois dormitórios, "refeições," banheiro e cozinha. No lugar onde nos outros projetos estava a varanda, aqui era "refeições." A denominação "varanda" limitava-se a um corredor que ligava "refeições" à cozinha, passando pelo banheiro. O tanque, contíguo ao corpo da casa, estava indicado como descoberto.

Como na maior parte dos projetos, o primeiro cômodo é o de receber, seguido pelos quartos (dormir) e pelas áreas molhadas e/ou de trabalho. "Refeições" exerce o papel da varanda, ou do meio-termo entre a socialização dos indivíduos da casa e o espaço de trabalho. O projeto desta cozinha previa o uso do fogão econômico, indicado no desenho. O quintal era acessado tanto pela cozinha quanto pelo corredor descoberto, da entrada. Aqui se pode dizer que as circulações da casa também se especializaram: para acessar a cozinha ou os fundos não era mais necessário atravessar nenhum cômodo.

08

NÃO LOCALIZADO NO MAPA

Arquivo: Arquivo Histórico Municipal Washington Luis		
Localização: Fundo: P.M.S.P.; Grupo: Diretoria de Obras e Viação; Série: Edificações Particulares; Ano: 1910; Caixa: P2		
Nº do documento: 55 / 6952	Ano: 1910	Outros:
Endereço: Rua Piratininga, 11 e 13		
Interessado: Manoel André Gaspar		
Proprietário:		
Construtor:		
Informações: Pedido de "o abaixo assignado" Manoel André Gaspar para a construção de 8 casas no fundo do terreno		

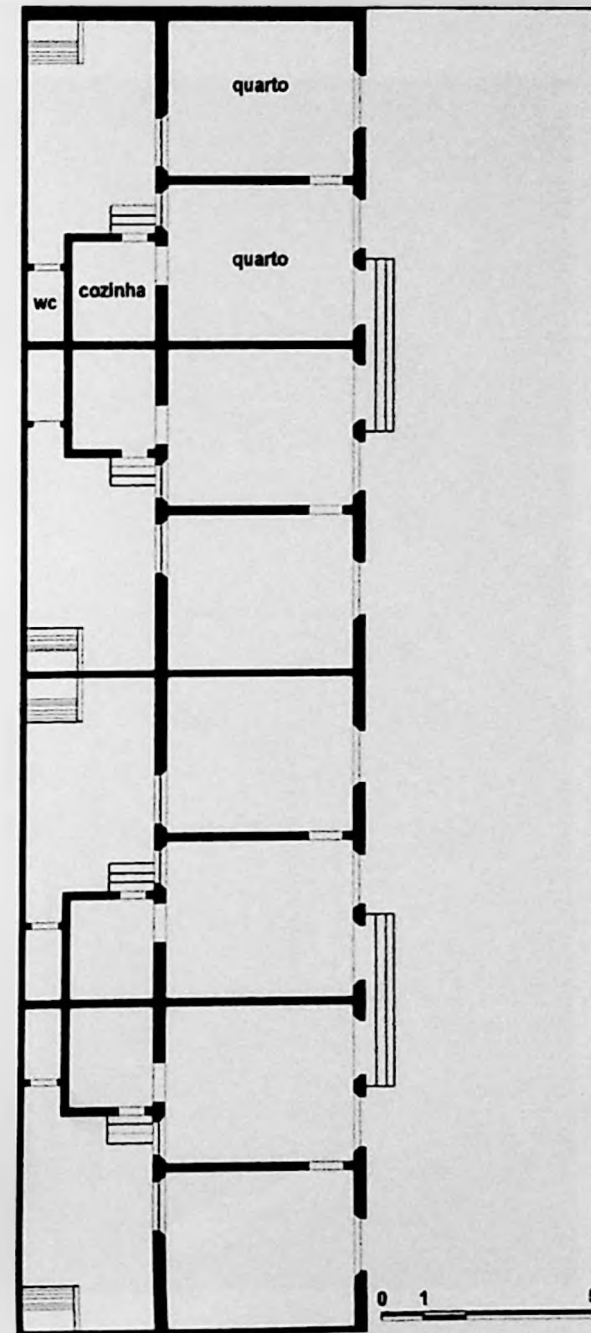
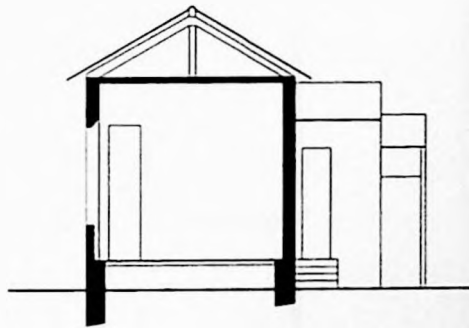


Implantação

Este conjunto de casas ocupava o interior da quadra, nos fundos de um terreno cuja entrada localizava-se entre uma casa e um armazém na rua Piratininga. As casas foram propostas num dos limites laterais do terreno, voltando-se para uma área livre calçada. A rigor, o conjunto ficava afastado de um dos lados do lote. As casas eram geminadas, implantadas em fileira do fundo do terreno para frente, até um galpão existente. Cada uma delas não possuía recuo algum, apenas uma área livre em seus "fundos."

Programa

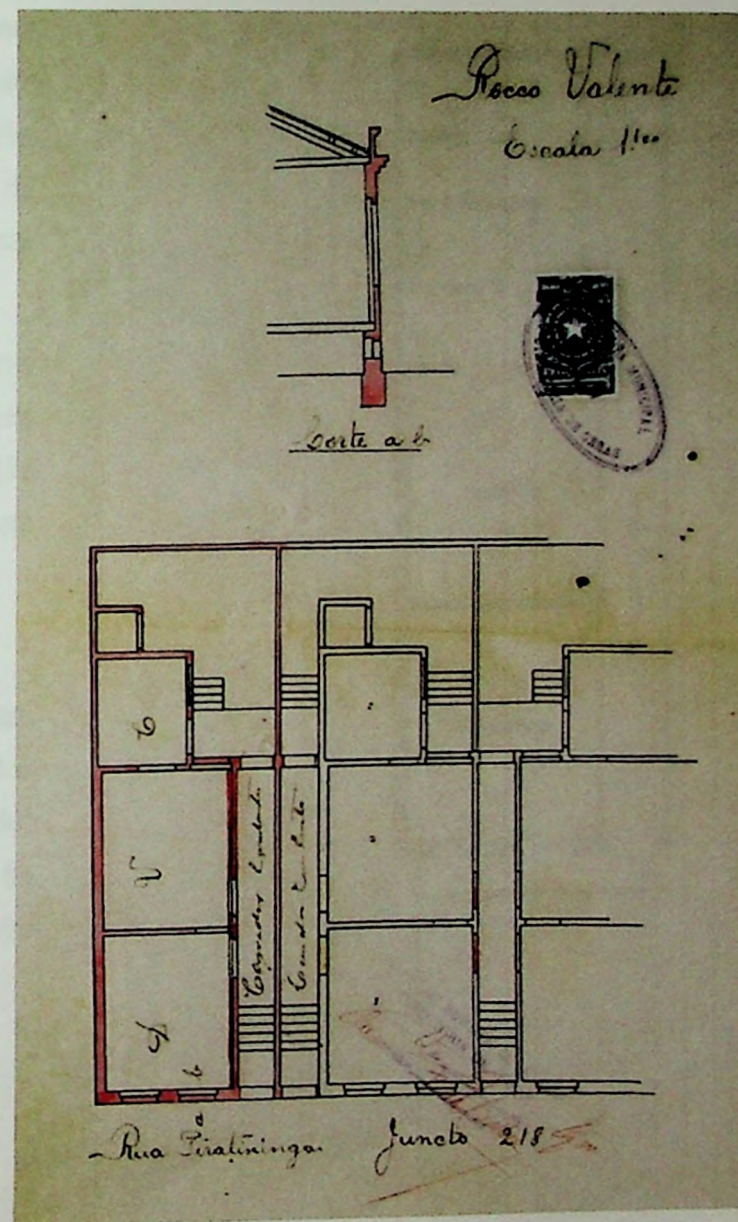
Essas casas possuíam um programa mínimo de dois quartos, cozinha e banheiro. Da área cimentada interna do terreno podia-se entrar direto para um dos quartos, que dava passagem para o outro quarto e a cozinha. Dela acessava-se a área cimentada onde ficavam o banheiro e o tanque. Mesmo com a indicação do terreno cimentado, a casa possuía porão e o assoalho era elevado em 70cm nos quartos e na cozinha.



09

NÃO LOCALIZADO NO MAPA

Arquivo: Arquivo Histórico Municipal Washington Luis		
Localização: Fundo: P.M.S.P.; Grupo: Diretoria de Obras e Viação; Série: Edificações Particulares; Ano: 1910; Caixa: P2		
Nº do documento: 61 / 12736	Ano: 1910	Outros:
Endereço: Rua Piratininga, junto ao 218		
Interessado: Rocco Valente		
Proprietário:		
Construtor:		
Informações: Pedido de construção de casa junto ao nº 218 e abertura de 2 portas na casa nº 218		



Implantação

Esta casa foi implantada na testada do lote e sem recuos laterais. Os cômodos, em número de três, estavam dispostos em seqüência, ligados entre si e por um corredor coberto, como as casas térreas do Valente da ficha 3. O esquema de distribuição desses cômodos era o mesmo daquelas casas, apesar de serem em menor número.

A entrada da casa se fazia pelo corredor lateral, que também ligava a frente aos fundos do lote. Como no caso das fichas 3 e 7, este corredor poderia funcionar como uma circulação independente, não sendo necessário atravessar o interior da casa para se chegar aos fundos.

Programa

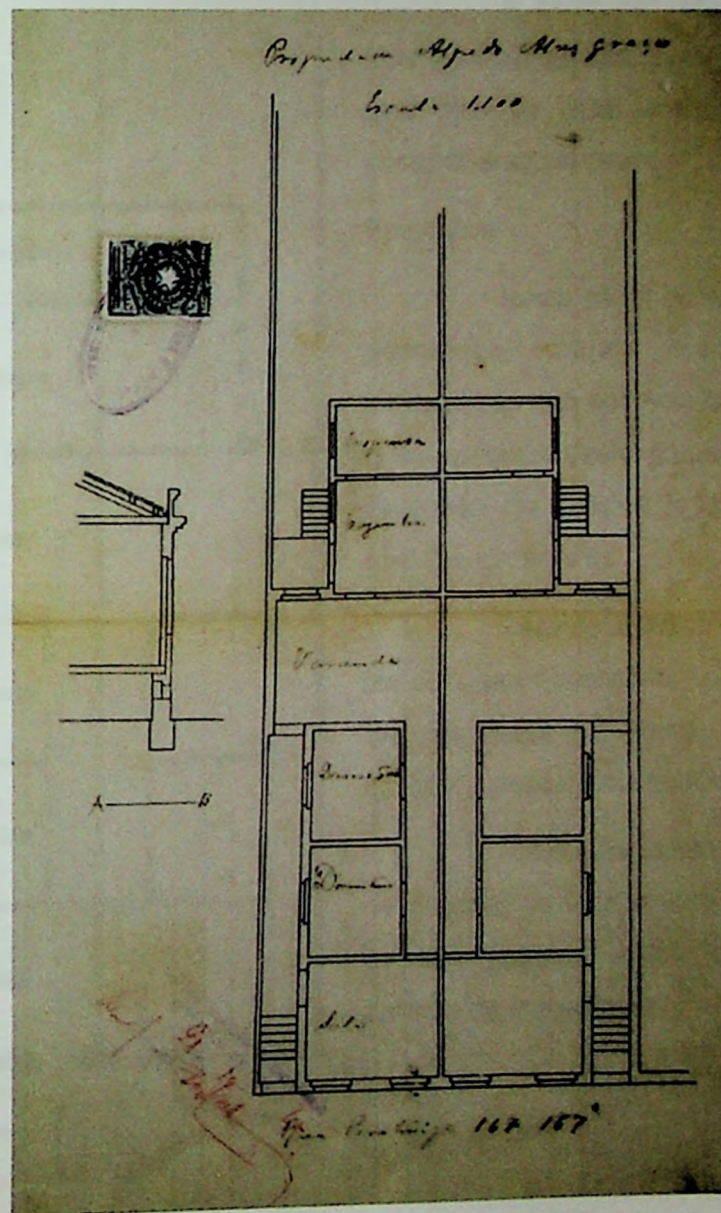
Composto do mínimo exigido por lei, denominados dormitório, varanda, cozinha e um banheiro. Os três cômodos estavam ligados entre si, por passagens entre eles, e pelo corredor coberto na lateral. O acesso ao banheiro, como no outro projeto do Valente, era feito pelo quintal descoberto, mesmo sendo o banheiro contíguo ao corpo da casa.



10

LOCALIZADO NO MAPA

Arquivo: Arquivo Histórico Municipal Washington Luis		
Localização: Fundo: P.M.S.P.; Grupo: Diretoria de Obras e Viação; Sêrie: Edificações Particulares; Ano: 1910; Caixa: P2		
Nº do documento: 65	Ano: 1910	Outros:
Endereço: Rua Piratininga, 167 e 167A		
Interessado: Alfredo Alves Graças		
Proprietário: Alfredo Alves Graças		
Construtor:		
Informações: Construção de dois prédios		

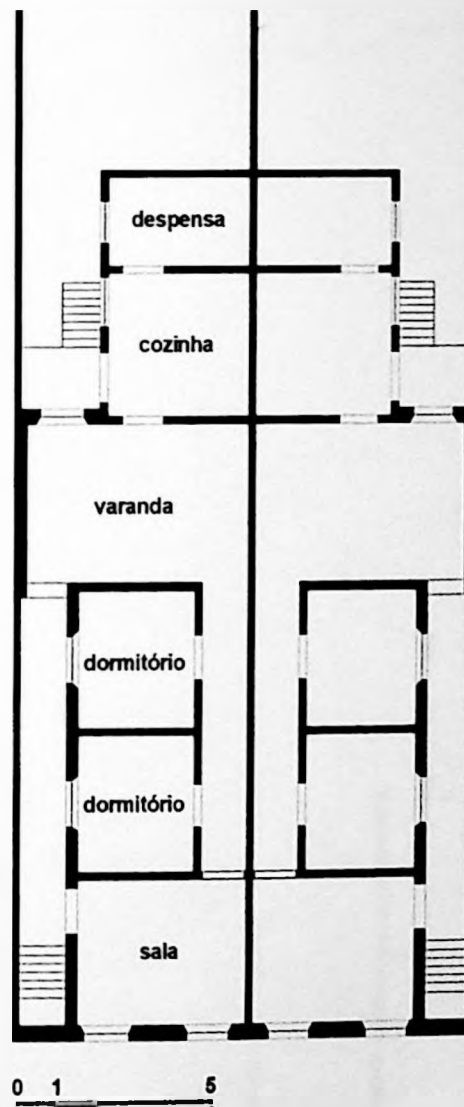


Implantação

Essas casas faziam parte de um grupo de seis iguais, localizadas na rua Piratininga, quase esquina com a rua aberta por seu proprietário, Alfredo Alves da Graça. Elas tinham o esquema de implantação parecido com outras já vistas: construídas na testada do lote, sem um dos recuos laterais e com parcialmente do outro.

Também como outras já vistas, sua entrada se dava por um corredor lateral descoberto, que dava passagem tanto para a sala, localizada na frente do lote, quanto para a varanda, que se localizava entre os quartos e a cozinha. Para ele também estavam voltadas as janelas dos dormitórios.

O interessante desta planta é a presença de um segundo corredor coberto que ligava a sala à varanda e por onde se acessava os quartos. Neste esquema de circulação, tanto por um corredor como por outro, não era necessário atravessar nenhum cômodo para se atingir outro. A circulação era independente dentro da casa.



A partir da varanda, o mesmo já visto. Por ela se chegava à cozinha, somente pela qual se tinha acesso à área externa posterior e ao banheiro.

Programa

Neste caso, consistia em sala, dois dormitórios, varanda, cozinha e despensa. Nesta planta não aparecia o banheiro, que nos outros projetos deste grupo ficavam onde é a despensa, na mesma localização e com as mesmas dimensões.

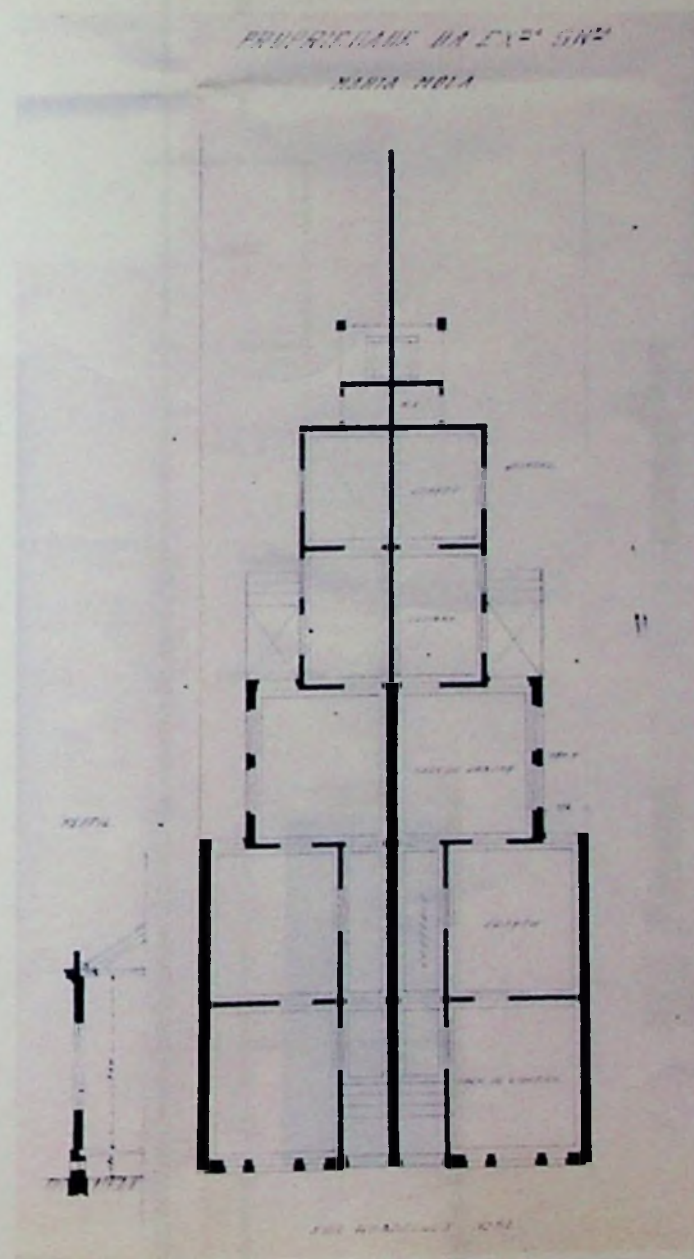
Para se acessar essa "despensa" / banheiro era necessário, como na maioria dos projetos vistos até agora, sair da casa pela cozinha e passar pelo quintal descoberto.

Proporcionalmente, as dimensões de quartos, cozinha e varanda correspondiam às dos projetos vistos com esse mesmo sistema de implantação.

11

LOCALIZADO NO MAPA

Arquivo: Biblioteca da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo / USP		
Localização: PE N414 728.3		
Nº do documento:	Ano: 1910	Outros:
Endereço: Rua Wandenkolk, 51		
Interessado:		
Proprietário: Maria Móla		
Construtor: Samuel das Neves e Christiano Stockler das Neves		
Informações: Há uma cópia desta planta no AHMWL, cuja localização é: Fundo: P.M.S.P.; Grupo: Diretoria de Obras e Viação; Série: Edificações Particulares; Ano: 1910; Caixa: W1; doc. 5 nº 14750		



Implantação

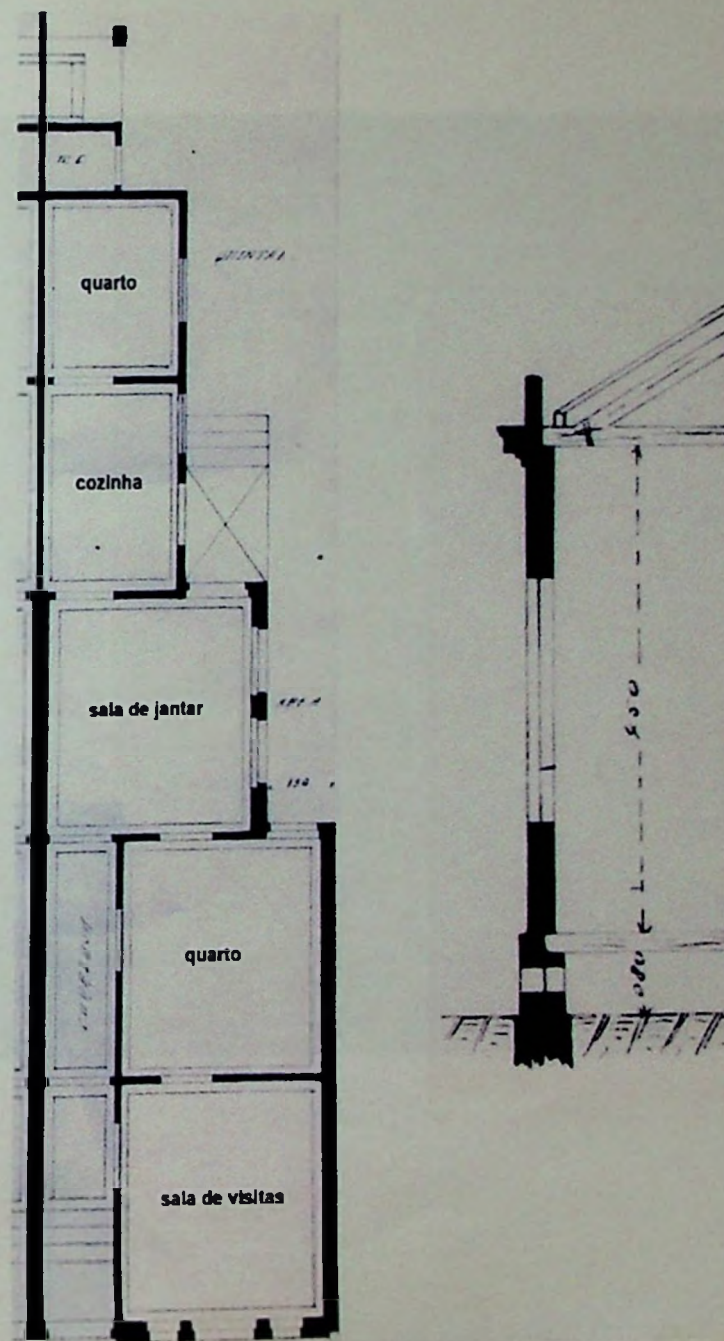
O projeto dessas casas, desenvolvido por Samuel e Christiano das Neves, possuía o mesmo esquema de implantação de grande parte das outras vistas, na testada do lote, sem um dos recuos laterais e sem parte do outro. Aqui os cômodos também estavam dispostos em seqüência.

A porta da casa abria para um corredor coberto que da rua ligava a sala, o quarto e a sala de jantar, localizada antes da cozinha, onde há a "varanda" em alguns dos outros projetos. Estes três cômodos também estavam ligados uns aos outros por portas.

A sala de jantar ficava recuada de uma das laterais para abertura de janelas. Dela ainda se tinha acesso tanto à cozinha quanto ao quintal, por onde se acessava o banheiro localizado contíguo à casa, nos fundos.

Programa

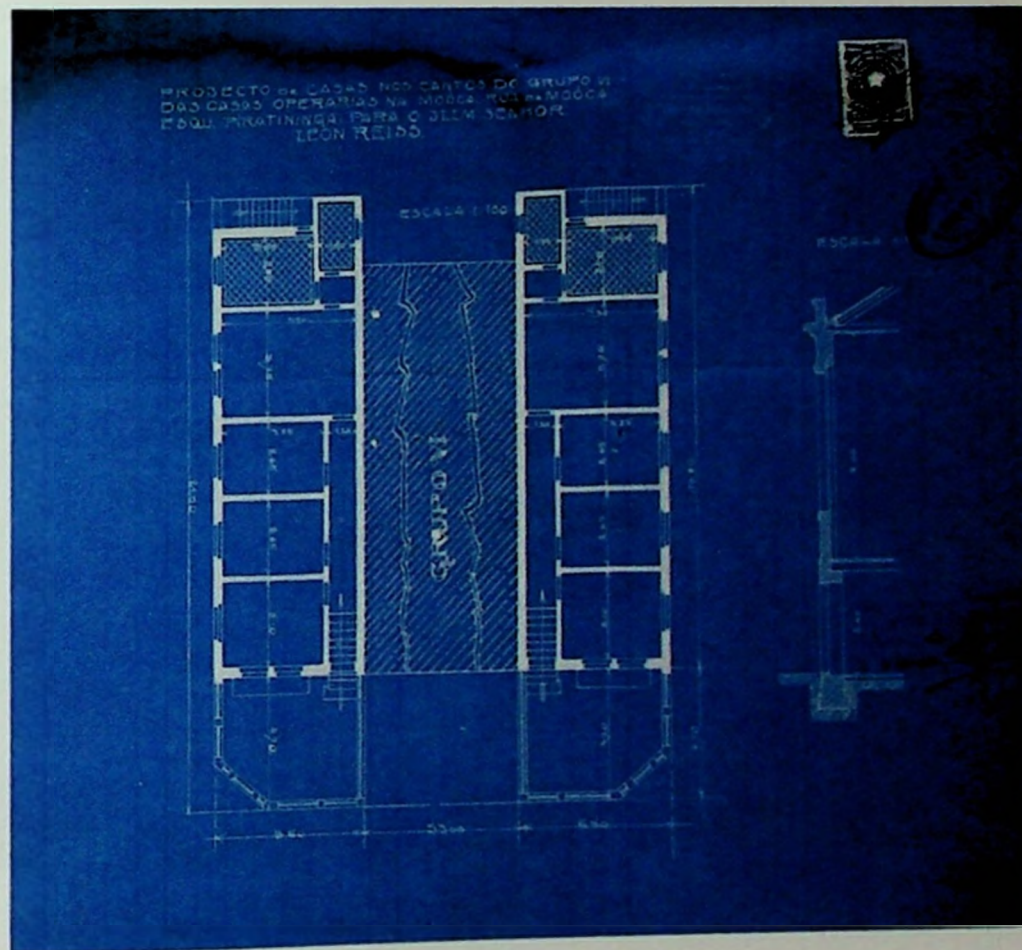
Seu programa era composto de sala de visitas, sala de jantar, dois quartos, cozinha e banheiro. As novidades neste projeto são principalmente duas. A primeira é a localização de um quarto depois da cozinha, ligado diretamente a ela. Ou pelo menos haver um cômodo ali localizado com esta denominação. A segunda é o fato de ser prevista uma cobertura para o tanque, apesar de continuar aberto no quintal, no fundo da casa.



12a

NÃO LOCALIZADO NO MAPA

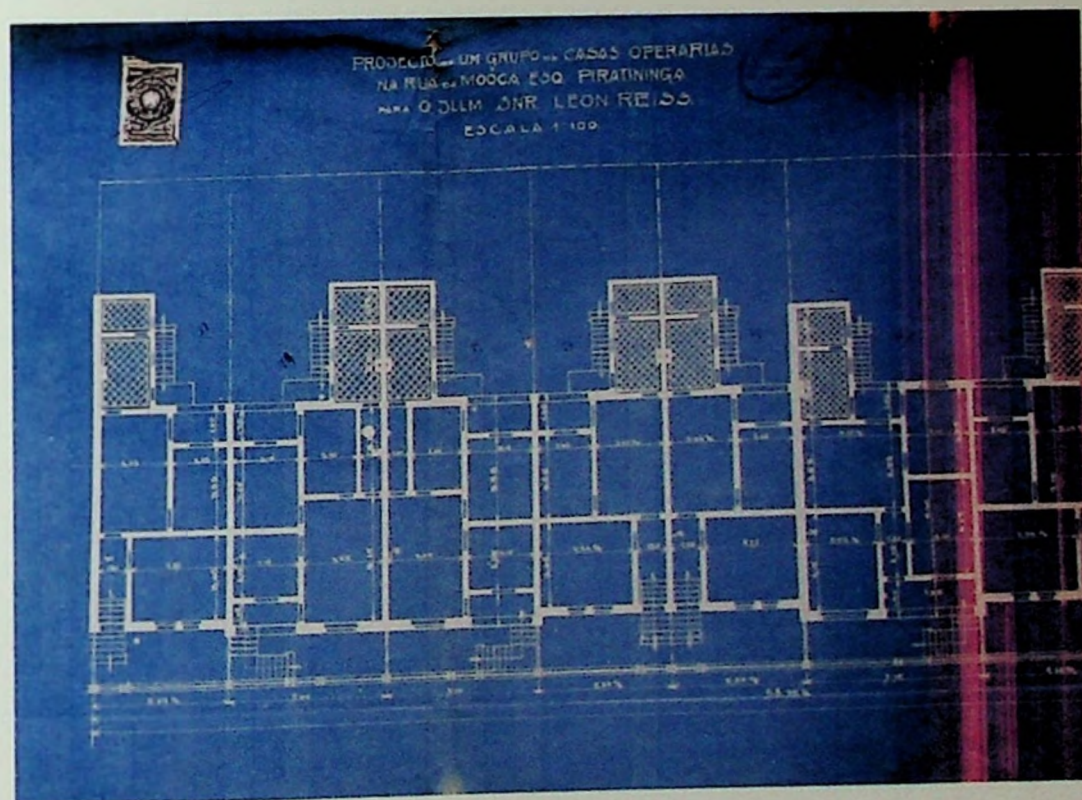
Arquivo: Arquivo Histórico Municipal Washington Luis		
Localização: Fundo: P.M.S.P.; Grupo: Diretoria de Obras e Viação; Série: Edificações Particulares; Ano: 1911; Caixa: M4		
Nº do documento: 1 / 3976 / M158	Ano: 1911	Outros:
Endereço: Rua da Mooca, esq. Rua Piratininga		
Interessado: Leon Reiss		
Proprietário: Leon Reiss		
Construtor: Georges Piquerez (architecte)		
Informações: Construção de "(...) 18 casas operarias á mais das 29 que já está construindo (...)"; na planta: "Projecto de um Grupo de Casas Operarias na Rua da Moóca Esq Piratininga para o Illm Snr Leon Reiss" Plantas "Grupo VI"		



12b

LOCALIZADO NO MAPA

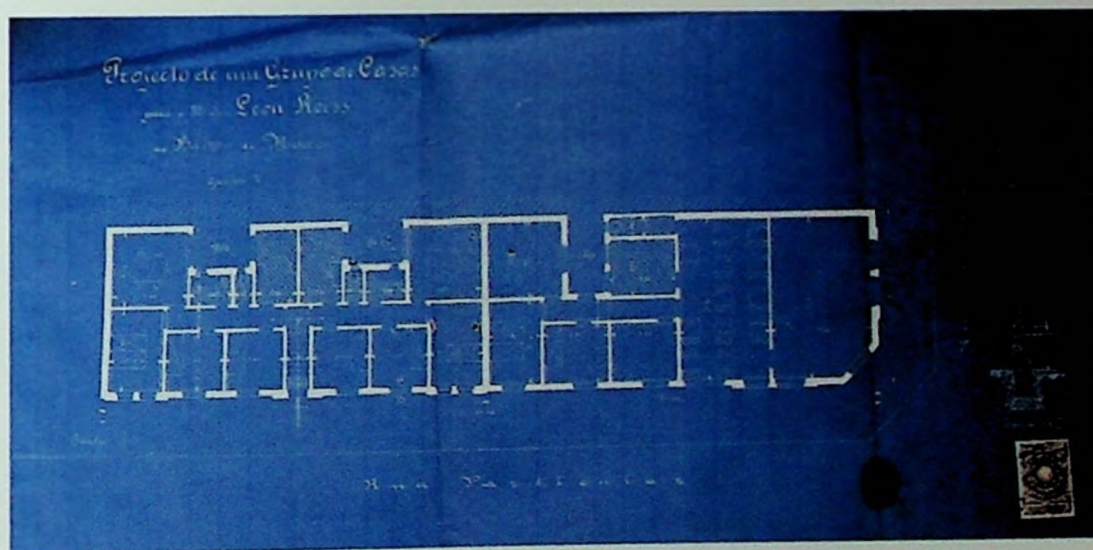
Arquivo: Arquivo Histórico Municipal Washington Luis		
Localização: Fundo: P.M.S.P.; Grupo: Diretoria de Obras e Viação; Série: Edificações Particulares; Ano: 1911; Caixa: M4		
Nº do documento: 1 / 3976 / M158	Ano: 1911	Outros:
Endereço: Rua da Mooca, esq. Rua Piratininga		
Interessado: Leon Reiss		
Proprietário: Leon Reiss		
Construtor: Georges Piquerez (architecte)		
Informações: Construção de "(...) 18 casas operarias á mais das 29 que já está construindo (...)"; na planta: "Projecto de um Grupo de Casas Operarias na Rua da Moóca Esq Piratininga para o Illm Snr Leon Reiss"		



12c

NÃO LOCALIZADO NO MAPA

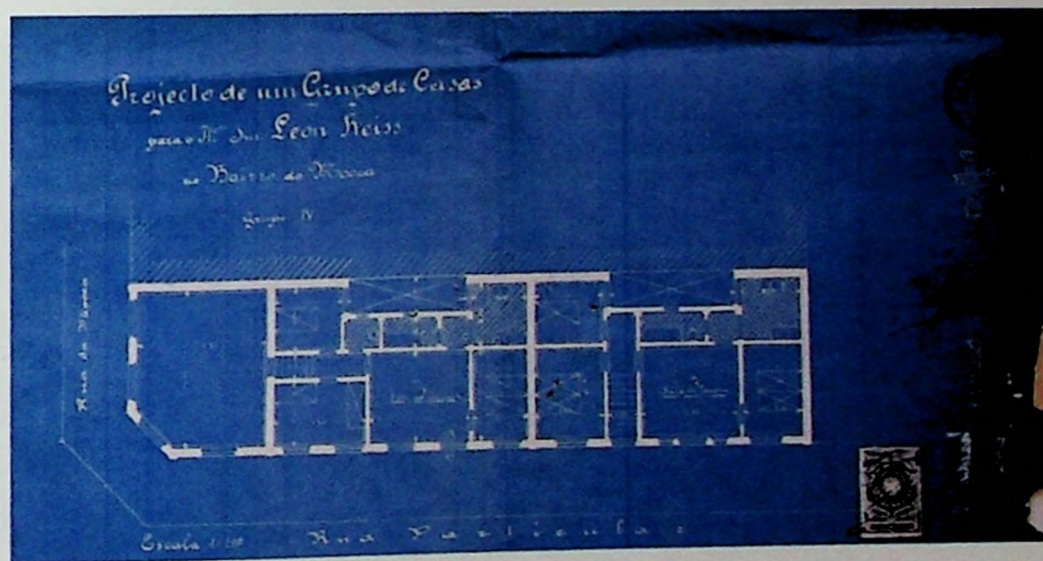
Arquivo: Arquivo Histórico Municipal Washington Luis		
Localização: Fundo: P.M.S.P.; Grupo: Diretoria de Obras e Viação; Série: Edificações Particulares; Ano: 1911; Caixa: M4		
Nº do documento: 1 / 3976 / M158	Ano: 1911	Outros:
Endereço: Rua da Mooca, esq. Rua Piratining		
Interessado: Leon Reiss		
Proprietário: Leon Reiss		
Construtor: Georges Piquerez (architecte)		
Informações: Plantas "Grupo V"		



12d

LOCALIZADO NO MAPA

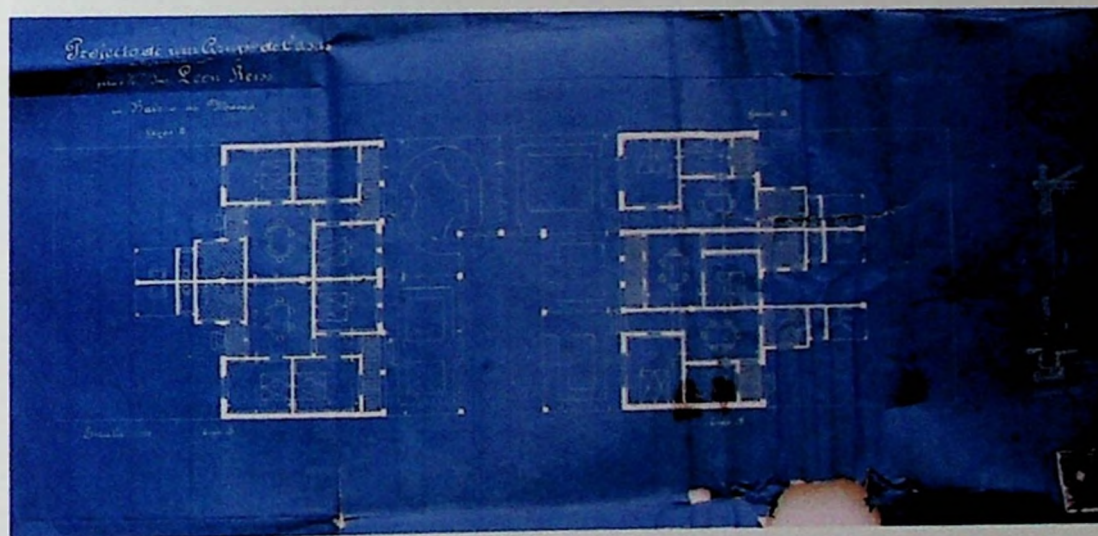
Arquivo: Arquivo Histórico Municipal Washington Luis		
Localização: Fundo: P.M.S.P.; Grupo: Diretoria de Obras e Viação; Série: Edificações Particulares; Ano: 1911; Caixa: M4		
Nº do documento: 1 / 3976 / M158	Ano: 1911	Outros:
Endereço: Rua da Mooca, esq. Rua Piratining		
Interessado: Leon Reiss		
Proprietário: Leon Reiss		
Construtor: Georges Piquerez (architecte)		
Informações: Plantas "Grupo IV"		



12e

NÃO LOCALIZADO NO MAPA

Arquivo: Arquivo Histórico Municipal Washington Luis		
Localização: Fundo: P.M.S.P.; Grupo: Diretoria de Obras e Viação; Série: Edificações Particulares; Ano: 1911; Caixa: M4		
Nº do documento: 1 / 3976 / M158	Ano: 1911	Outros:
Endereço: Rua da Mooca, esq. Rua Piratining		
Interessado: Leon Reiss		
Proprietário: Leon Reiss		
Construtor: Georges Piquerez (architecte)		
Informações: Plantas "Grupo II"		



12f

LOCALIZADO NO MAPA

Arquivo:

Arquivo Histórico Municipal Washington Luis

Localização:Fundo: P.M.S.P.; Grupo: Diretoria de Obras e Viação;
Série: Edificações Particulares; Ano: 1911; Caixa: M4**Nº do documento:**

1 / 3976 / M158

Ano:

1911

Outros:**Endereço:**

Rua da Mooca, esq. Rua Piratining

Interessado:

Leon Reiss

Proprietário:

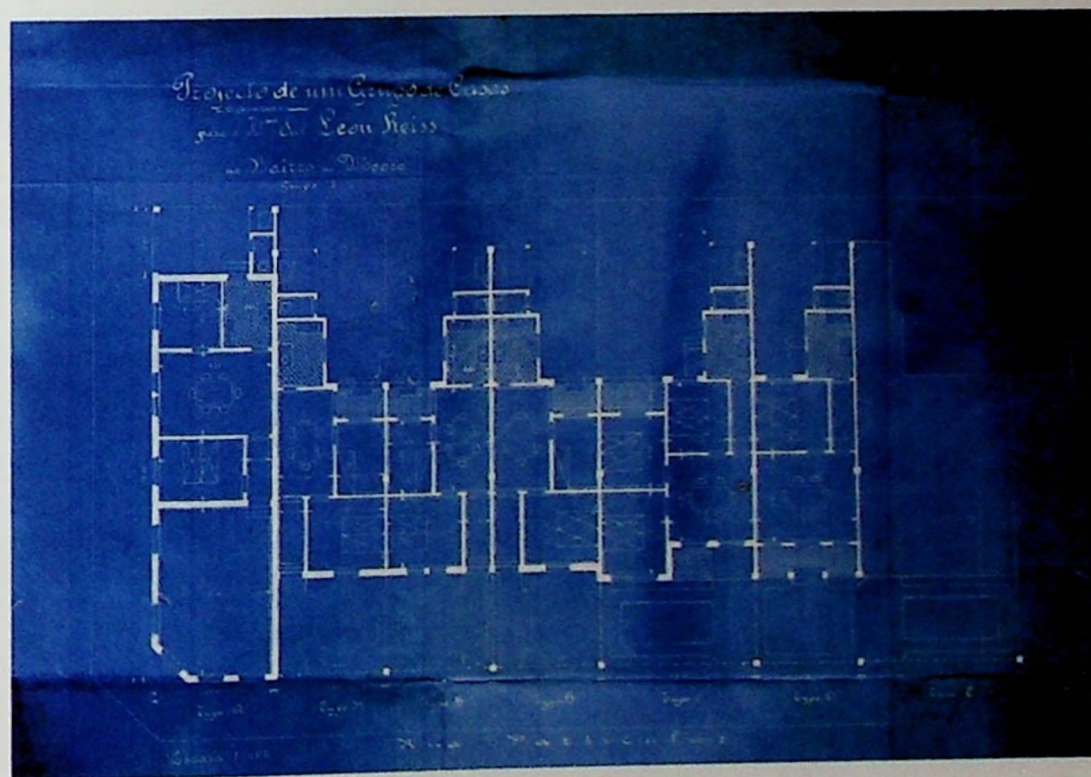
Leon Reiss

Construtor:

Georges Piquerez (architecte)

Informações:

Plantas "Grupo I" tipos "A," "B," "C" e "D"



Implantação

Esses grupos de casas localizavam-se nas quadras que foram cortadas pela avenida Alcântara Machado, na década de 1950. Foram seis os grupos apresentados por Leon Reiss para aprovação na Prefeitura de São Paulo. Como nenhum desses projetos traz a denominação dos cômodos, a descrição ficará limitada à implantação.

As casas da ficha 12a não possuíam recuos. As aberturas eram ou voltadas para a rua ou resolvidas com recortes no corpo da residência. Essas plantas possuíam quatro cômodos, cozinha e banheiro e sua implantação era semelhante a outras vistas anteriormente. Com esses cômodos dispostos em seqüência, a entrada era feita de um ambiente fechado direto para um corredor coberto, de onde se poderiam acessar todos os cômodos, menos cozinha e banheiro. Este corredor terminava num cômodo que se localizava onde em geral havia a varanda ou sala de jantar e de lá havia passagem para uma pequena distribuição que saía na cozinha e no banheiro. Nesta solução de projeto chama a atenção o fato de o banheiro estar incorporado tanto ao corpo da casa, tendo sua entrada por dentro e não por fora, quanto fazer parte das soluções de projetos, pela presença desta distribuição.

Os dois tipos de casas da 12b possuíam recuo frontal e não possuíam recuos laterais. Como no projeto anterior, elas também possuíam quatro cômodos, cozinha e banheiro. Tinham sua entrada por uma espécie de varanda ou vestíbulo, que davam acesso para os dois cômodos localizados próximos à entrada. O acesso para os cômodos dos fundos se fazia atravessando esses primeiros e pelos últimos se tinha acesso tanto à cozinha quanto a outra espécie de pequena varanda, por onde se chegava ao quintal. O acesso ao banheiro se fazia pela cozinha. Uma característica marcante deste projeto é a maneira como seus cômodos eram dispostos e, conseqüentemente, como sua circulação foi resolvida.

As casas da ficha 12c também não possuíam recuos. Como as 12a, suas aberturas eram voltadas para a rua ou para recortes no corpo da própria casa. Elas também possuíam quatro cômodos, que pelo *lay-out* seriam três quartos e uma sala, cozinha e possuíam a bacia sanitária num cômodo separado do chuveiro. Outra curiosidade é o fato de a cozinha não prever o uso de fogão econômico, indicado no desenho. A entrada, a partir da rua, era feita por uma escada comum, que acabava onde as entradas se separavam: nessa distribuição havia duas portas que se abriam para dois corredores, cada um pertencente a uma casa. Os cômodos das casas ficavam dispostos em torno deste corredor: de

um lado os quartos e de outro, cozinha banheiros e sala. Outro aspecto interessante é a ordem dos cômodos. Logo na entrada, ao lado do quarto, encontrava-se a cozinha; os banheiros ficavam bem no meio da casa, abrindo diretamente para o corredor. Isto era bastante significativo, posto que em outros projetos do mesmo autor, como as plantas de 12e e 12f, o banheiro ficava do lado de fora.

As plantas de 12d também não apresentavam recuos e a distribuição de seus cômodos também se dava em torno de um pequeno corredor onde, da rua, se abria a porta de entrada. Possuíam também três quartos, sala, cozinha (como a de 12c) e o banheiro, também dividido em vaso e banho. Nas duas plantas, esse corredor da entrada se abria para dois quartos e para a sala, que por sua vez fazia o resto da distribuição pela casa. Nestes casos o banheiro também estava completamente incorporado ao corpo da casa, participando das soluções de projeto.

Em 12e e 12f, as casas possuíam recuo frontal e não possuíam os recuos laterais. A entrada, de uma pequena área se abria para um corredor, que dava acesso a dois quartos e à sala, de onde se chegava ao terceiro quarto e a uma distribuição externa, para a cozinha e banheiro. Apesar de a distribuição dos cômodos dessas casas se diferenciarem das plantas de outros proprietários vistas anteriormente, a localização da cozinha e do banheiro são semelhantes. No caso do banheiro se diferencia ainda

das próprias 12c e 12d, pois para acessá-lo era necessário passar pelo quintal descoberto. Nestas plantas foram previstos tanques cobertos contíguos aos banheiros. Num segundo tipo de planta de 12f, a entrada se fazia pela sala e era ela que funcionava como distribuidora dos fluxos internos da casa. As observações sobre tanque, cozinha e banheiro são as mesmas.

13

LOCALIZADO NO MAPA

Arquivo:

Arquivo Histórico Municipal Washington Luis

Localização:

Fundo: P.M.S.P.; Grupo: Diretoria de Obras e Viação;
Série: Edificações Particulares; Ano: 1911; Caixa: P3

Nº do documento:

31 / 24722

Ano:

1911

Outros:

Endereço:

Rua Piratininga, 31

Interessado:

José da Cunha Fachada

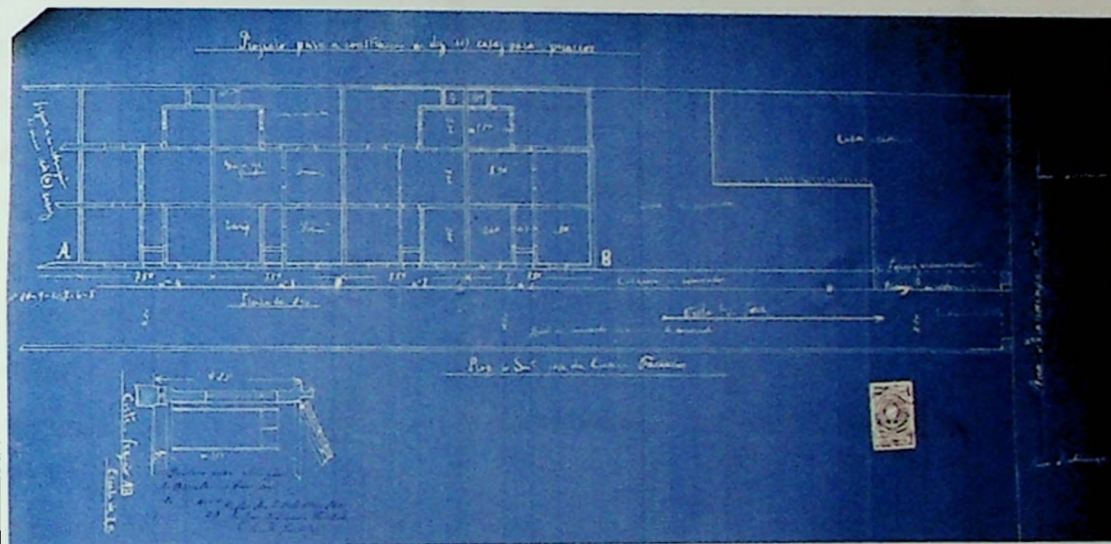
Proprietário:

José da Cunha Fachada

Construtor:

Informações:

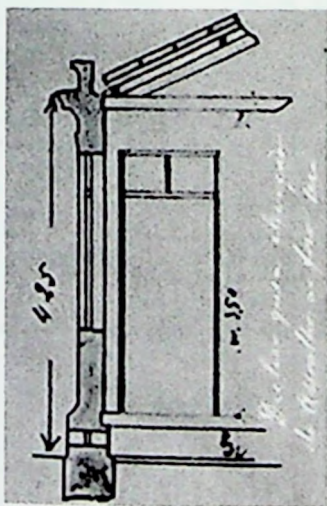
"Diz o Snr. José da Cunha Fachada, que sendo proprietário da Casa e terreno anexo à Rua Piratininga nº 31 desejando construir no mesmo terreno 10 (Dez) casas para operarios de acordo a Le' [sic] das Casas de operarios publicada em 18 de Outubro de 1886, e conforme demonstra planta junta, como tem denominar a dita localidade Villa S. José vem respeitosamente pedir a Vª Exma autorização para tal fim. A planta junta apresenta 4 (quatro [sic] casas) sendo as seis (6) demais, construida [sic] na mesma forma, occupando a mesma sup. quadrado. (...)"



Implantação

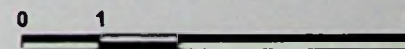
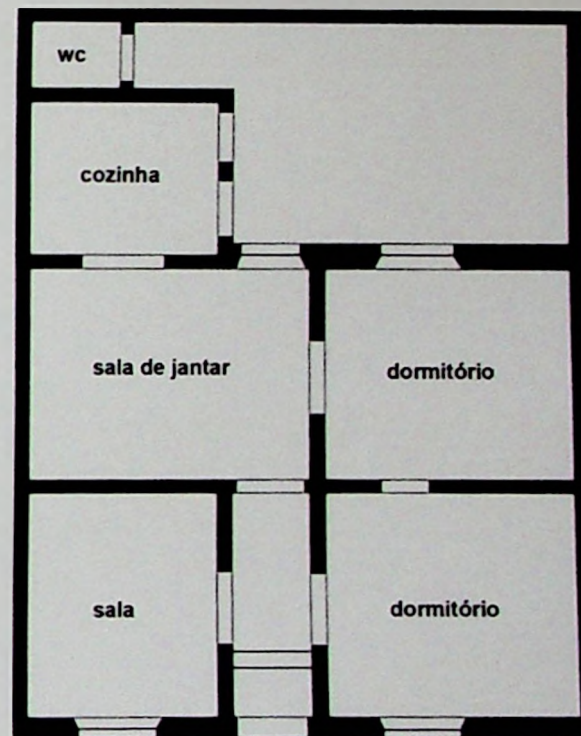
Este conjunto de casas, implantado na parte interna de um terreno com frente para a rua Piratininga, é a vila S. José, existente ainda hoje. O conjunto foi construído em uma das laterais do lote, deixando a outra livre, para onde as casas estão voltadas. Cada uma das casas foi implantada sem recuos.

Desta área de entrada para a vila, a porta das casas se abria para um pequeno corredor interno e coberto. Ele fazia a distribuição para as salas e dormitórios, localizados em ambos seus lados. Da sala de jantar, localizada no final deste corredor, se tinha acesso à cozinha. Desta, à área externa, por onde se chegava no banheiro. Todos os cômodos tinham abertura para o exterior, seja para a vila, seja para a área descoberta.



Programa

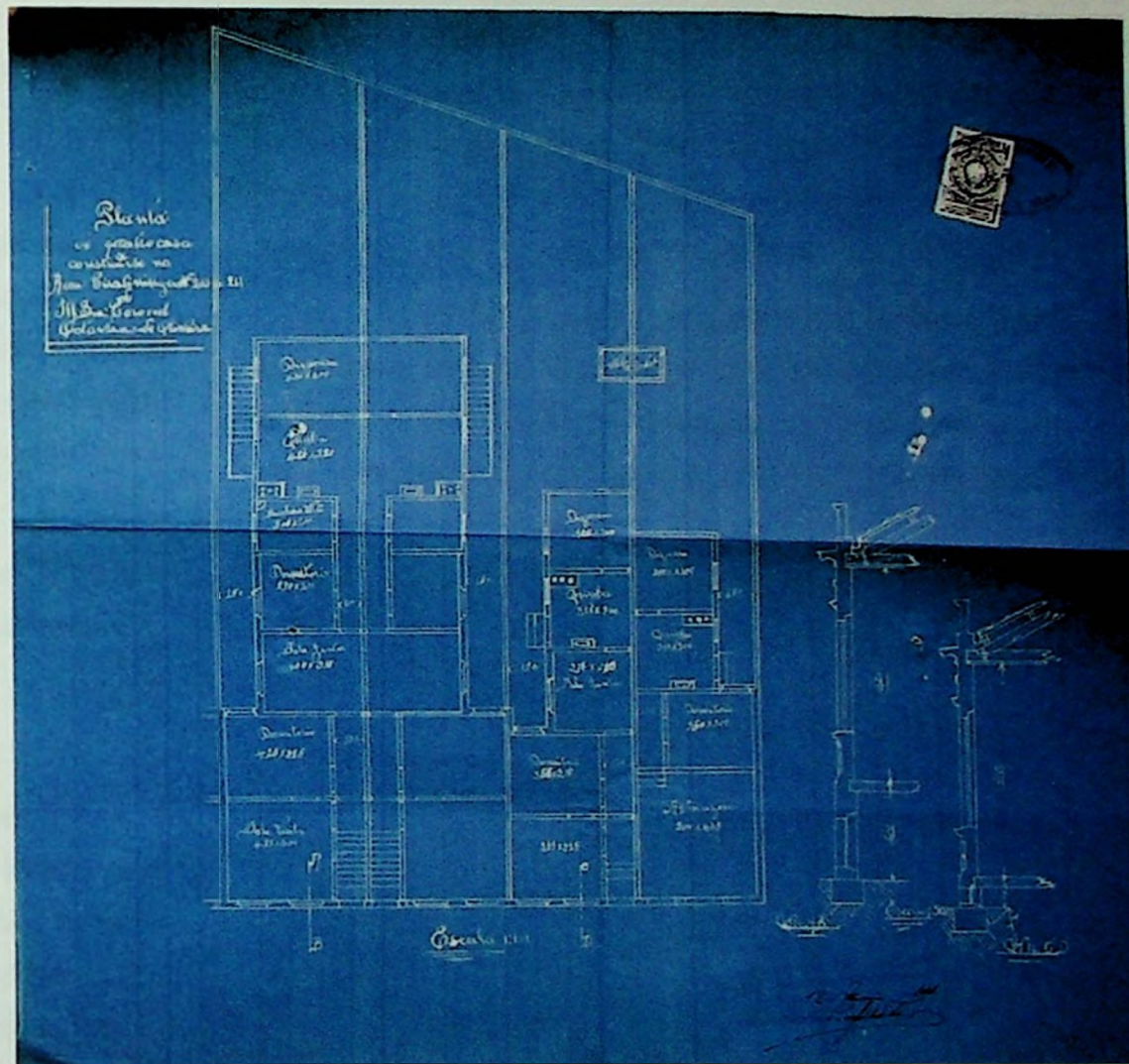
Mesmo o projeto sendo de "casas para operários," o programa era maior que o recomendado por lei para a casa operária. Era composto de dois dormitórios, duas salas, cozinha e banheiro. Tinha porão com altura de 50cm, conforme recomendado por lei. Cada casa possuía a frente de 7,5m.



14

LOCALIZADO NO MAPA

Arquivo: Arquivo Histórico Municipal Washington Luis		
Localização: Fundo: P.M.S.P.; Grupo: Diretoria de Obras e Viação; Série: Edificações Particulares; Ano: 1911; Caixa: P3		
Nº do documento: 47 / 25750	Ano: 1911	Outros:
Endereço: Rua Piratininga, entre 205 e 211		
Interessado: Coronel Otaviano de Oliveira		
Proprietário: Coronel Otaviano de Oliveira		
Construtor:		
Informações: Construção de quatro casas		



Implantação

Esses prédios foram implantados na testada do lote, sem recuo de um dos lados e com recuo parcial de outro, como alguns exemplos vistos anteriormente. Estas casas se localizavam nos terrenos que foram de Alfredo Alves da Graça e seu irmão, vendido ao Cel. Octaviano de Oliveira.

A entrada das três casas à esquerda se fazia direto da rua por um corredor coberto, que dava acesso à sala de visitas, ao dormitório e, no final, à sala de jantar. A partir dela o corpo da casa se desprendia de um dos lados do lote e o restante da distribuição era feita, seja por ela própria ou por outro corredor interno, no caso das duas localizadas mais à esquerda.

O prédio da direita tinha sua entrada por um armazém localizado na frente do lote. Dele se tinha acesso a um pequeno corredor coberto, que levava ao dormitório e à cozinha.

Programa

Da esquerda para a direita, as duas primeiras casas tinham em seu programa sala de visitas, sala de jantar, dois dormitórios, cozinha, banheiro e despensa. A casa ao lado possuía um dormitório a menos que as anteriores e a última possuía um armazém, um dormitório, cozinha, despensa e banheiro. Em todas elas os cômodos estão dispostos em seqüência.

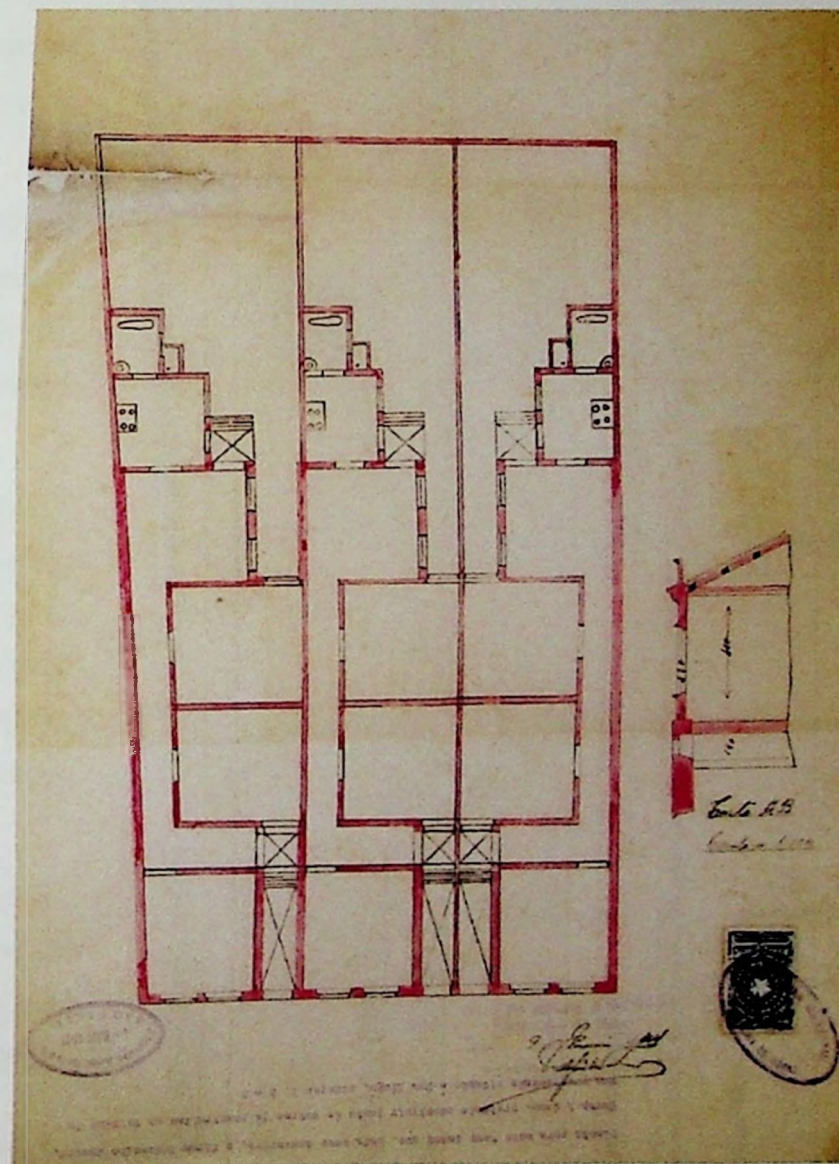
Nas duas primeiras, ao contrário do que ocorreu em algumas plantas anteriores, a varanda, ou sala de jantar, não ocupou toda a largura do lote, mas de qualquer forma era um espaço divisor da casa. O interessante é que depois dela havia um dormitório, o qual se acessava pelo corredor interno que saía desta sala e acabava na cozinha. Entre este dormitório e a cozinha ficava um banheiro, e com acesso coberto. Pela cozinha se ia ao quintal e à despensa, localizada logo em seguida.

Nos dois prédios seguintes, o banheiro ficava não apenas fora da casa, mas também afastado do corpo principal. Seu acesso era feito pelo quintal. Nas três primeiras casas ainda havia uma passagem interna entre a sala de visitas e o dormitório contíguo.

15

LOCALIZADO NO MAPA

Arquivo: Arquivo Histórico Municipal Washington Luis		
Localização: Fundo: P.M.S.P.; Grupo: Diretoria de Obras e Viação; Série: Edificações Particulares; Ano: 1911; Caixa: X1		
Nº do documento: 5 / 25329	Ano: 1911	Outros:
Endereço: Rua Xingu, 1,2 e5 (antiga Rua Rodovalho Junior)		
Interessado: Rodovalho Junior, Horta & Comp.		
Proprietário: Rodovalho Junior, Horta & Comp.		
Construtor:		
Informações: Construção de mais 3 "casas para residencia de seus operarios, junto de outras já construidas em terreno de sua propriedade e nas dependencias de sua cocheira da Moóca, porém, com frente para a Rua Xingú (antiga Rodovalho Junior) numeros 1, 3 e 5 (...)"		



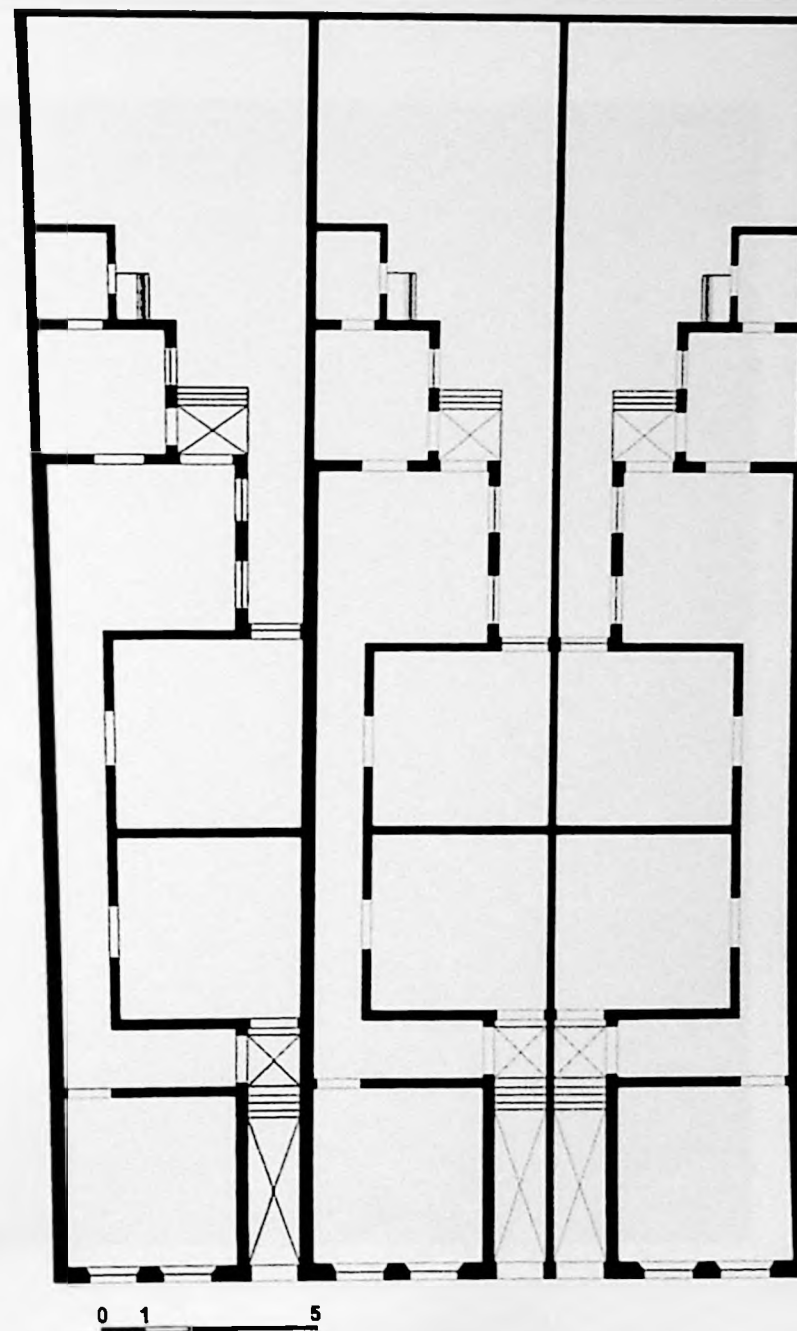
Implantação

Este conjunto de casas também pertencia a *Rodvalho Junior, Horta & Comp.* Mas ao contrário do primeiro apresentado na ficha 1, este conjunto possuía um programa mais extenso e uma implantação diferenciada.

Cada uma dessas casas estava também implantada na testada do lote, colada a um de seus lados e parcialmente afastada do outro. Como no primeiro caso, aqui também os cômodos não estão nomeados, mas pode-se dizer que estas casas possuíam quatro cômodos, cozinha e banheiro.

Da rua acessava-se um corredor lateral descoberto por onde se entrava pela lateral da casa. Esta entrada dava para um corredor coberto que contornava os quartos a sua direita e se atravessava praticamente toda a residência. Por ele se tinha acesso à sala da frente, aos quartos e à sala dos fundos. Esta por sua vez dava acesso à cozinha e ao quintal nos fundos, onde ficava o tanque.

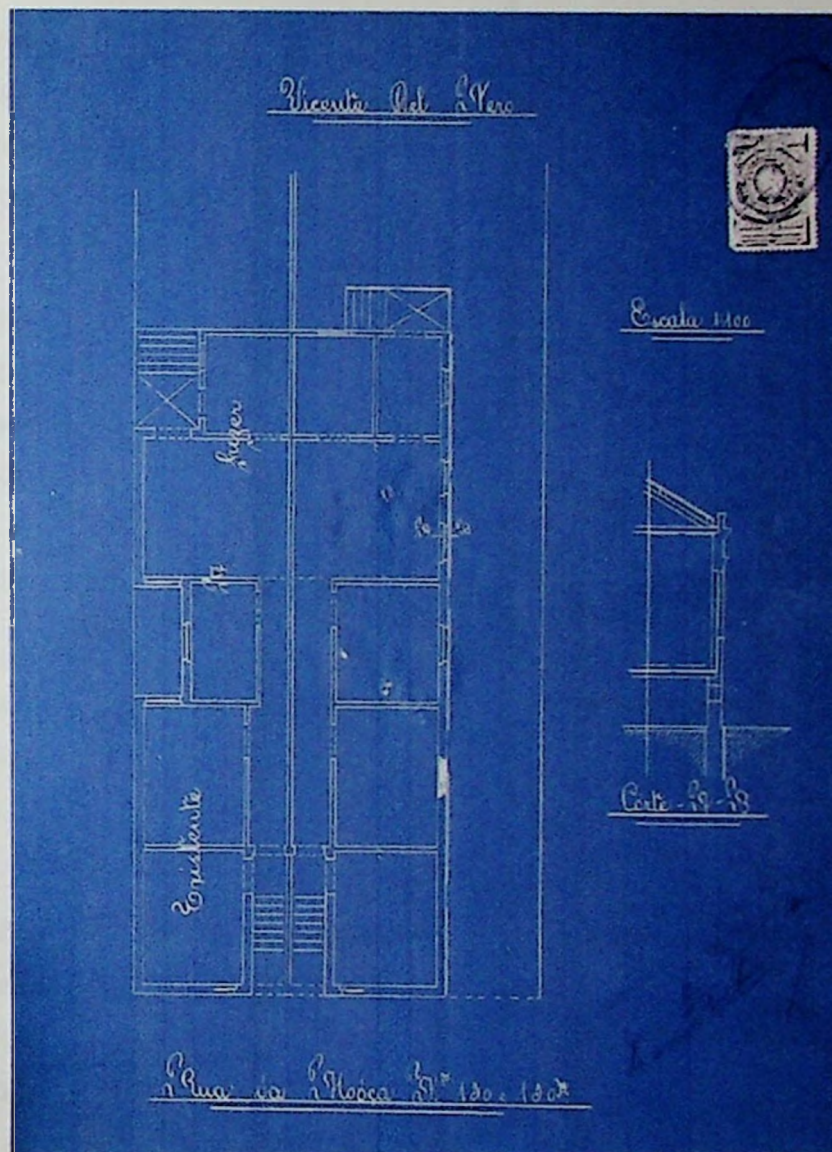
A cozinha, que previa o uso dos fogões econômicos, também tinha acesso ao quintal. Era por ela também que se chegava ao banheiro, localizado nos fundos da casa, porém com acesso interno e coberto, pois era necessário atravessar a cozinha.



16

LOCALIZADO NO MAPA

Arquivo: Arquivo Histórico Municipal Washington Luis		
Localização: Fundo: P.M.S.P.; Grupo: Diretoria de Obras e Viação; Série: Edificações Particulares; Ano: 1912; Caixa: M3		
Nº do documento: 45 / 53395	Ano: 1912	Outros:
Endereço: Rua da Mooca, 130 e 130A		
Interessado: Vicente Del Nero		
Proprietário:		
Construtor:		
Informações:		



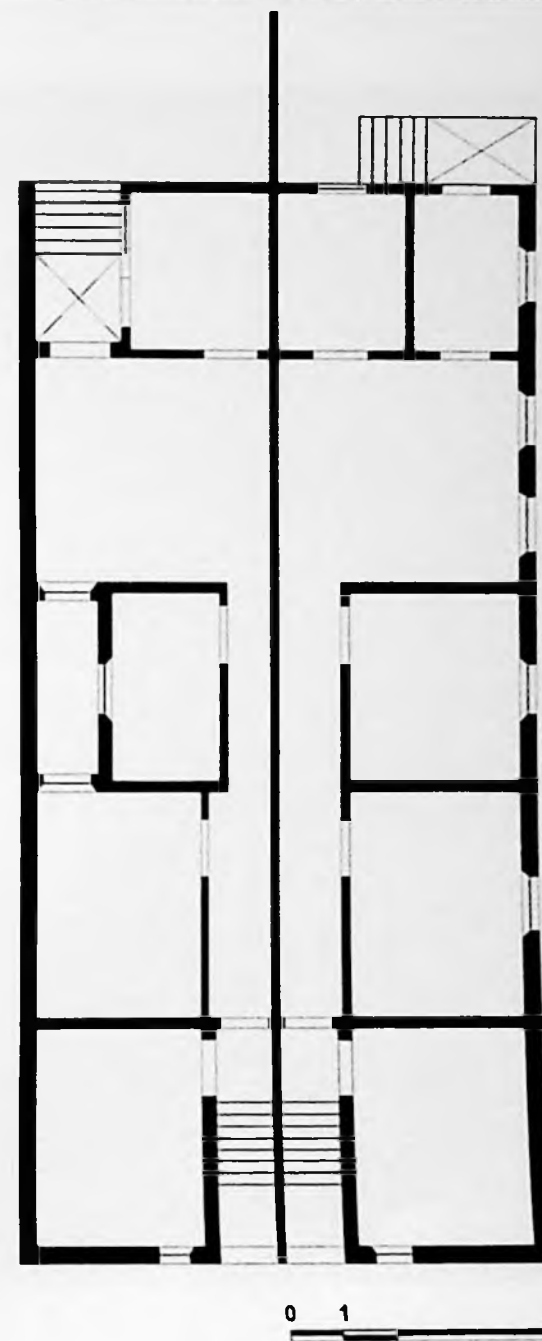
Implantação

Apesar de o esquema de implantação dos cômodos ser parecido, pode-se afirmar que a casa da esquerda não possuía recuos frontal nem laterais, ao passo que a da direita possuía uma lateral inteira recuada, para onde estavam abertas quase todas as janelas.

Da rua entrava-se pela lateral descoberta da casa que dava acesso tanto à sala na frente do lote quanto a um corredor interno coberto, que ligava a entrada aos quartos e à sala dos fundos. Esta por sua vez fazia a distribuição para os cômodos do fundo, cozinha e talvez, na planta da direita, um banheiro. E novamente era pela cozinha que se acessava os fundos do lote. Esta era uma solução bastante utilizada nos projetos desta área.

Como os cômodos não estão nomeados nestas plantas, pode-se apenas afirmar que as casas possuíam quatro cômodos mais a cozinha, no caso à esquerda, e cinco cômodos mais a cozinha, à direita.

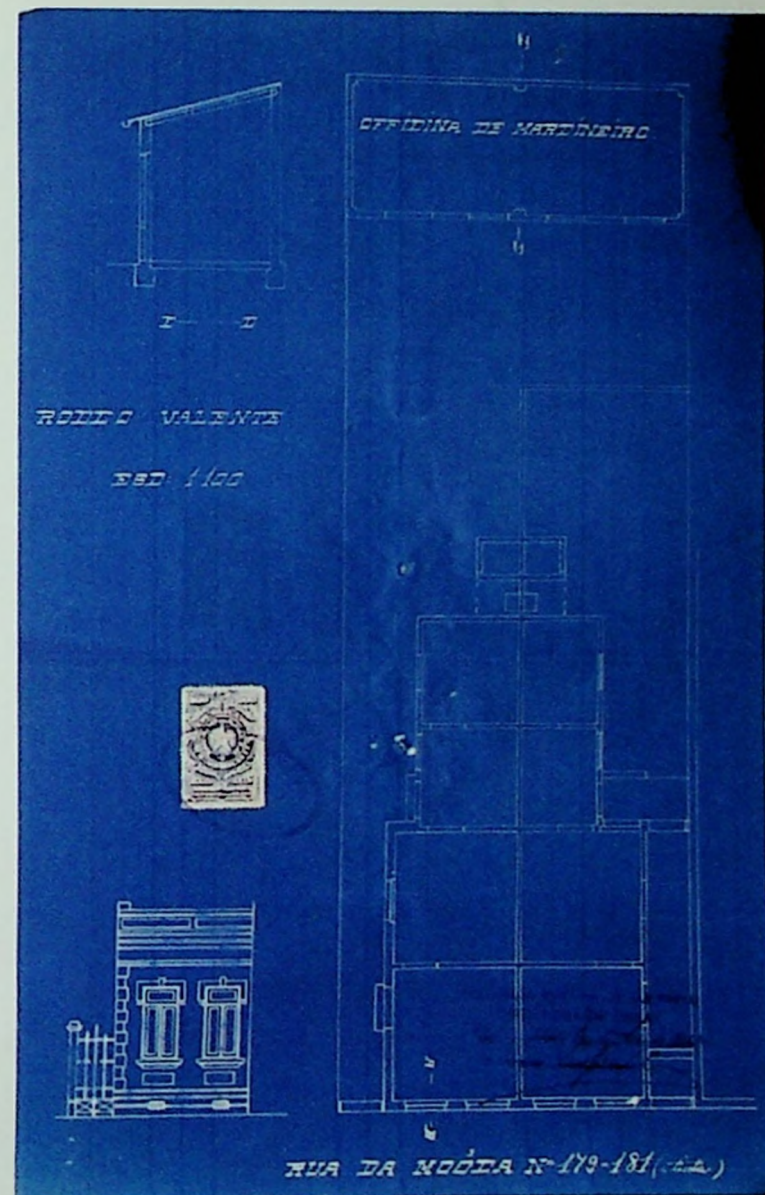
Mais uma vez, essas casas entraram para a seleção devido a seu proprietário. Elas também possuem suas dimensões, sua circulação e seu esquema de implantação dos cômodos bastante similares. É interessante o fato de que mesmo uma delas sendo completamente afastada de um dos lados do lote, as soluções adotadas são quase idênticas.



17

NÃO LOCALIZADO NO MAPA

Arquivo: Arquivo Histórico Municipal Washington Luis		
Localização: Fundo: P.M.S.P.; Grupo: Diretoria de Obras e Viação; Série: Edificações Particulares; Ano: 1912; Caixa: M3		
Nº do documento: 50 / 54127	Ano: 1912	Outros:
Endereço: Rua da Mooca, 179 e 181 (tinta)		
Interessado: Rocco Valente		
Proprietário: Rocco Valente		
Construtor:		
Informações: Construção de duas casas e um armazém; os terrenos ao lado são do mesmo proprietário		



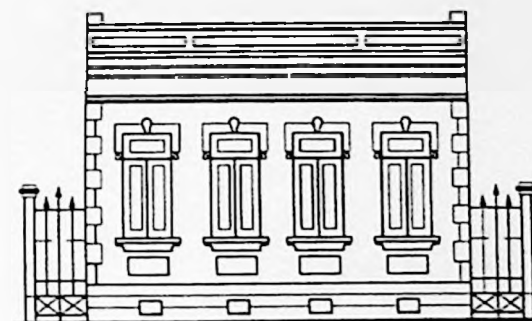
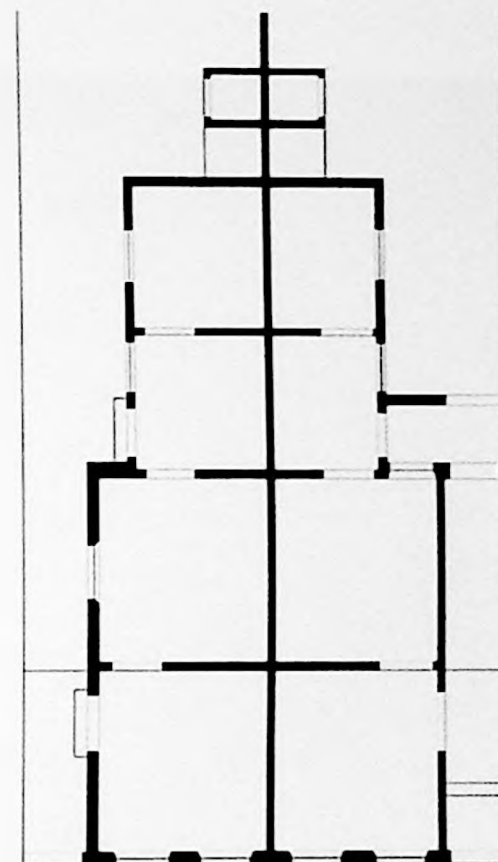
Implantação

Estas casas também pertencem a Valente. Ambas foram implantadas afastadas de uma das laterais do lote, encostadas na outra e construídas sobre sua testada. Ambas, apesar de um esquema simples de implantação, possuíam suas entradas pela lateral do corpo da casa, e não direto da rua. E ambas possuíam o banheiro afastado da casa, localizado numa edícula depois do tanque coberto, porém na mesma direção da cozinha, e dividindo uma mesma parede.

Não foi dado nome a nenhum cômodo, portanto só se pode afirmar que estas casas possuíam quatro cômodos, inclusive cozinha, e banheiro. Pode-se deduzir que o terceiro cômodo de baixo para cima é a cozinha, pois é através dele que se acessa o quintal. Apesar de as casas serem toda recuada de um dos lados, a circulação delas se fazia por dentro dos cômodos.

No caso da casa à esquerda não havia um corredor ou uma peça que se prestasse apenas a este fim. Esse afastamento lateral se justificava como uma passagem para os fundos do terreno, onde estava localizada uma oficina. É o uso misto implantado de outra forma: com uma construção nos fundos, e não um armazém na frente. Na casa à direita, ele servia como um corredor, porém descoberto, que ligava a entrada do lote com os fundos e os cômodos que eram voltados para ele.

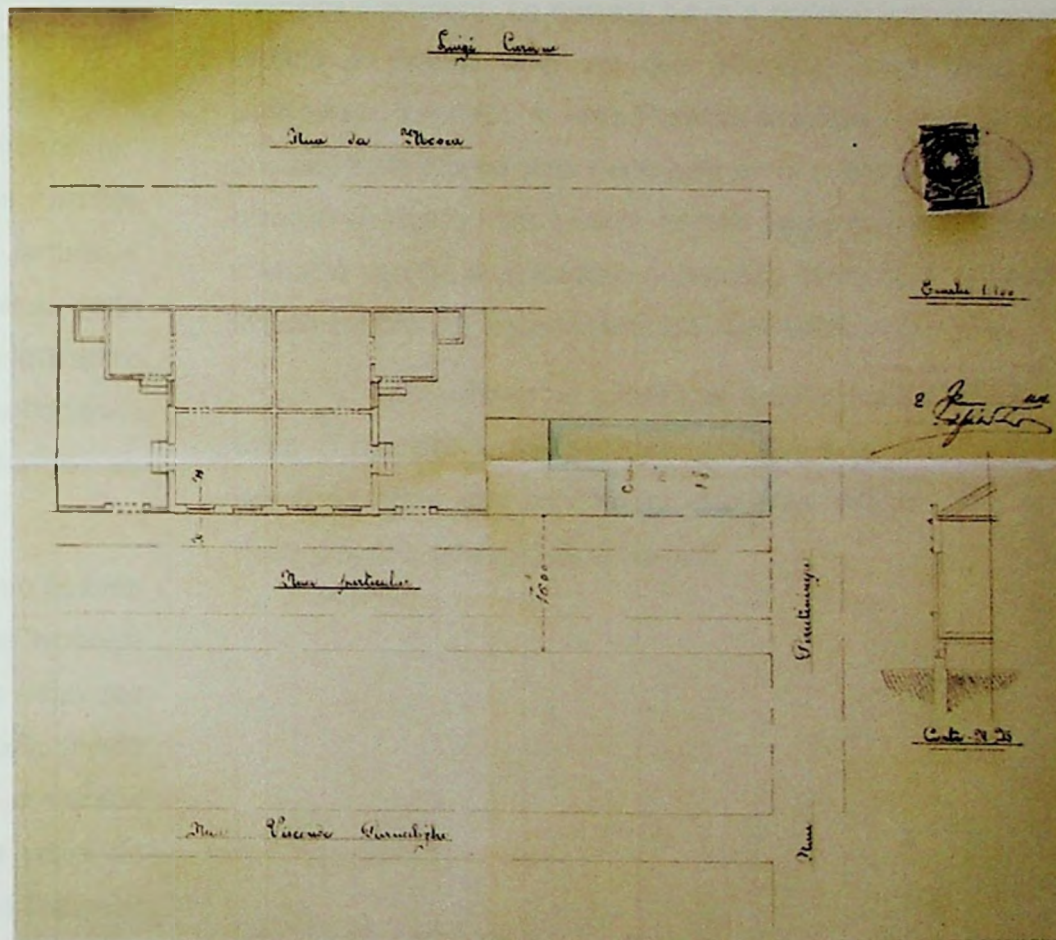
0 1 5



18

NÃO LOCALIZADO NO MAPA

Arquivo: Arquivo Histórico Municipal Washington Luis		
Localização: Fundo: P.M.S.P.; Grupo: Diretoria de Obras e Viação; Série: Edificações Particulares; Ano: 1912; Caixa: P3		
Nº do documento: 53 / 43980	Ano: 1912	Outros:
Endereço: Rua Piratininga / Rua Particular entre nº 179 e 181		
Interessado: Luigi Cardone		
Proprietário:		
Construtor:		
Informações: Construção de duas casas na rua particular já existente entre as ruas Visc. de Parnaíba e Mooca		



Implantação

Essas casas foram propostas para serem construídas na rua particular aberta por Alfredo Alves da Graça. Seus lotes individuais tinham mais ou menos as mesmas dimensões entre largura e profundidade, como ocorreu na ficha 13 no caso das casas da vila S. José. Isto era mais recorrente acontecer em implantações residenciais ocupando o interior de quadras. Um lote padrão, segundo Roberto Corrêa de Brito, variava na largura e tinha cerca de 50m de profundidade.¹ E efetivamente grande parte dos lotes voltados para as vias principais nesta região variava entre 30 e 50m de profundidade, sendo estes lotes pouco profundos mais comuns a casas implantadas em vilas, passagens, travessas ou ruas particulares.

Pode-se considerar que essas casas possuíam apenas um recuo lateral. Suas plantas eram espelhadas e elas estavam implantadas no lote junto a seus limites frontal, posterior e um dos laterais. Apenas um dos cômodos foi implantado na testada do lote e como sua largura era aproximadamente o dobro disso, a entrada era feita por esta área aberta, que também exercia o papel do quintal e por onde também se acessava a cozinha e o banheiro externo.

Programa

Estas casas possuíam o programa mínimo de três cômodos e banheiro. Da entrada, havia a possibilidade de acesso externo à cozinha e a um dos cômodos, onde podia ser considerada a entrada da casa. Portanto sua entrada não se fazia por uma porta que se abria direto para a rua e sim pela lateral do cômodo localizado mais à frente do lote. Deste cômodo, podia-se chegar à cozinha atravessando o segundo cômodo. A circulação interna era feita por entre os cômodos, não havia um corredor.

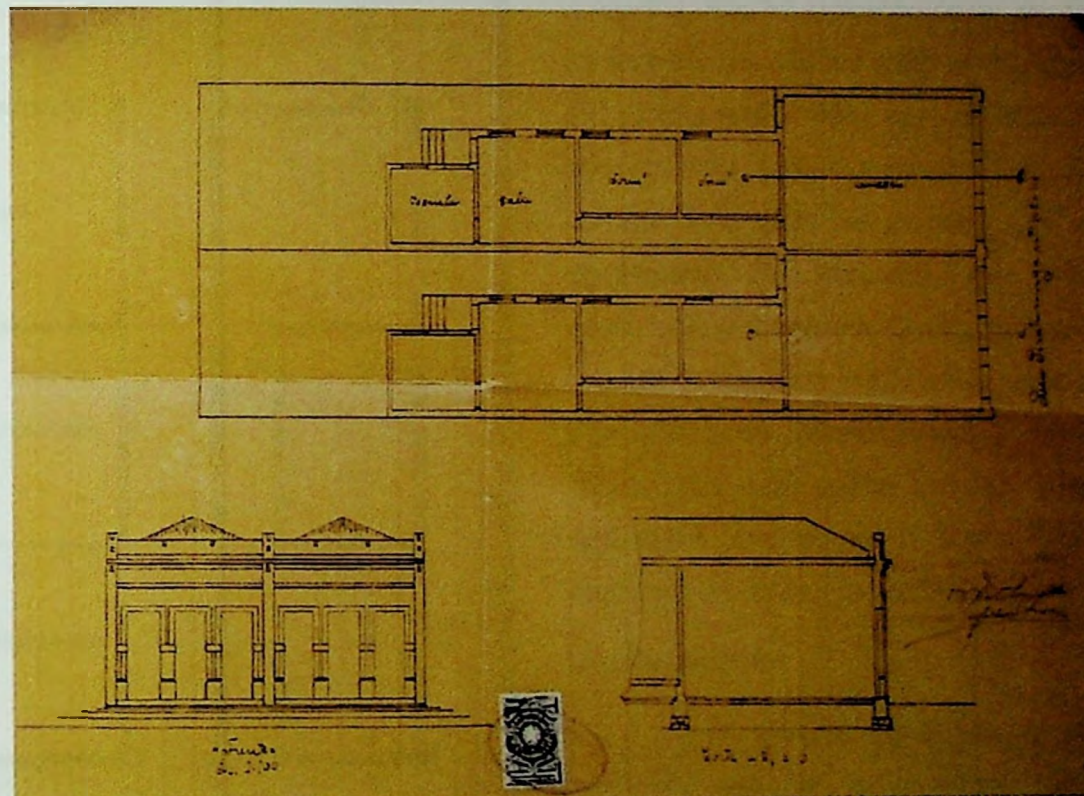
Aqui também da cozinha se acessa a área externa da casa. O banheiro ficava localizado contíguo à cozinha, solto da lateral do lote e com entrada por esta área externa. Não havia neste projeto a indicação de um tanque.

¹ BRITO, R. A. C. *op. cit.* p. 60.

19

LOCALIZADO NO MAPA

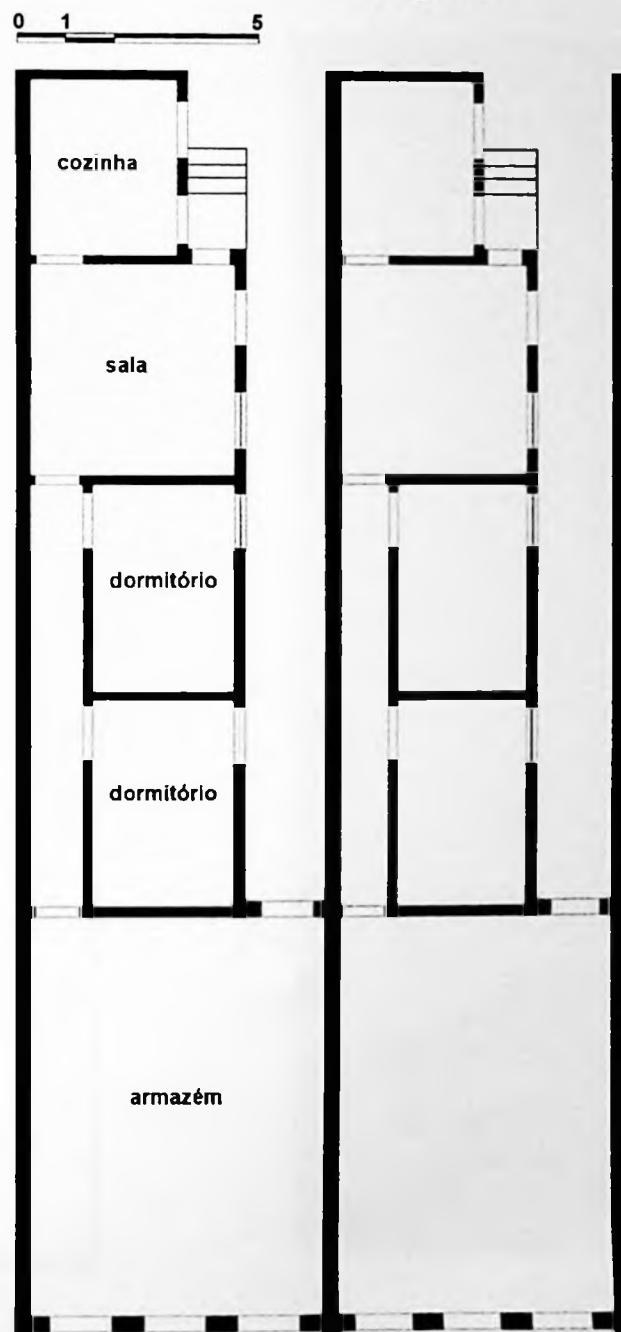
Arquivo: Arquivo Histórico Municipal Washington Luis		
Localização: Fundo: P.M.S.P.; Grupo: Diretoria de Obras e Viação; Série: Edificações Particulares; Ano: 1912; Caixa: P3		
Nº do documento: 65 / 55532	Ano: 1912	Outros:
Endereço: Rua Piratininga, 108 e 110		
Interessado: David D. Ferreira		
Proprietário: Francisco Rivera		
Construtor:		
Informações: Construção de dois armazéns com moradia		



Implantação

Estes edifícios de uso misto eram vizinhos à *Chácara do Japão*, de Manoel Garcia da Silva, na rua Piratininga, e estavam sob sua administração. Possuíam um armazém localizado na frente do prédio com habitação contígua. Todos os cômodos eram dispostos em seqüência.

O prédio estava implantado na testada do lote, sendo sua entrada feita direto da rua pelo armazém. Este não possuía recuos laterais e ocupava a largura do terreno. A casa contígua estava encostada em uma das laterais do lote deixando a outra livre para ventilação e iluminação direta dos cômodos. Do armazém se tinha acesso a este corredor descoberto e à casa. A circulação interna da casa mesmo se fazia por um corredor coberto que, começando no armazém terminava na sala, de onde se acessava a cozinha. Desta se tinha acesso à área externa ou quintal.

Programa

Cada um dos prédios contava com um armazém, dois dormitórios, sala e cozinha. Não há indicação nesta planta de banheiro. As plantas eram iguais, mas sua implantação não era espelhada, portanto não tinham nenhuma parede comum. Pelo corte se percebe que o afastamento do assoalho do chão começava na residência. O armazém não possuía porão. Com a existência desses dois corredores independentes pode-se afirmar que este prédio possuía duas circulações: uma externa e outra interna, com duas entradas independentes.

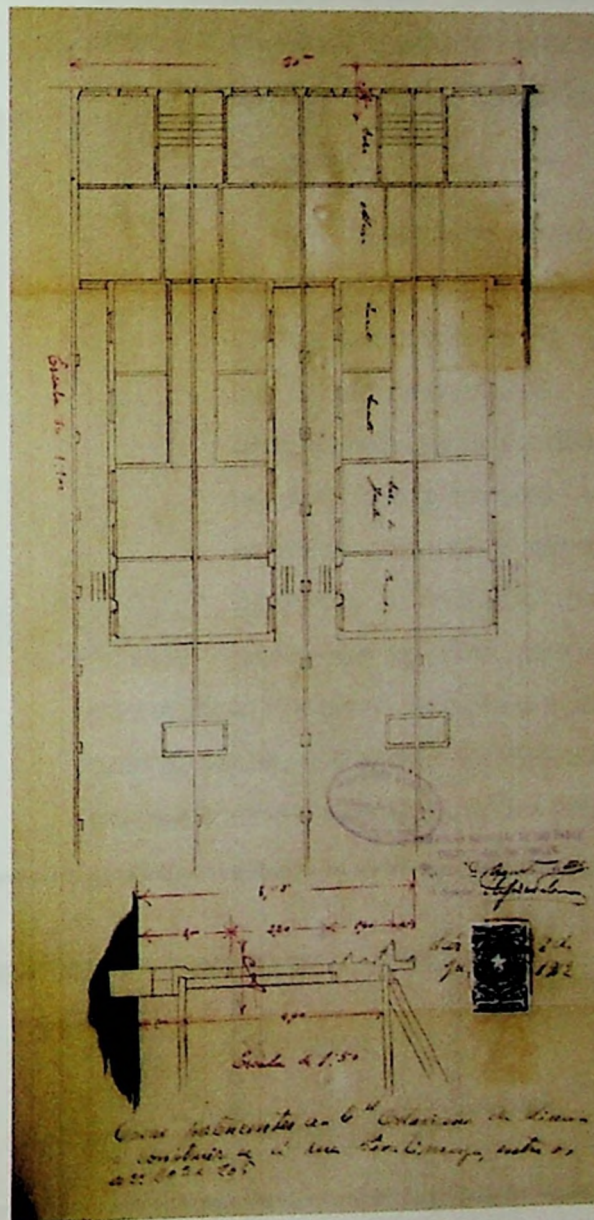
Outros aspectos

A fachada, que era a do armazém, era um tanto sóbria, sem muitos ornamentos. Contava com frisos na marcação da platibanda, que tinha uns poucos detalhes geométricos, e marcação em moldura em volta das portas.

20

LOCALIZADO NO MAPA

Arquivo: Arquivo Histórico Municipal Washington Luis		
Localização: Fundo: P.M.S.P.; Grupo: Diretoria de Obras e Viação; Série: Edificações Particulares; Ano: 1912; Caixa: P3		
Nº do documento: 72 / 53113	Ano: 1912	Outros:
Endereço: Rua Piratininga, entre 203 e 205		
Interessado: Coronel Otaviano de Oliveira		
Proprietário: Coronel Otaviano de Oliveira		
Construtor:		
Informações: Construção de quatro casas; terreno ao lado do mesmo proprietário		



Implantação

A implantação destas casas era parecida com outras vistas anteriormente. Elas ocupavam a testada de seus lotes e não possuíam recuos laterais no primeiro terço de seu corpo, a partir do qual havia um afastamento de uma das laterais do lote, aproveitado para iluminação e ventilação direta dos cômodos. Seus cômodos estavam dispostos em seqüência e ligados por um corredor.

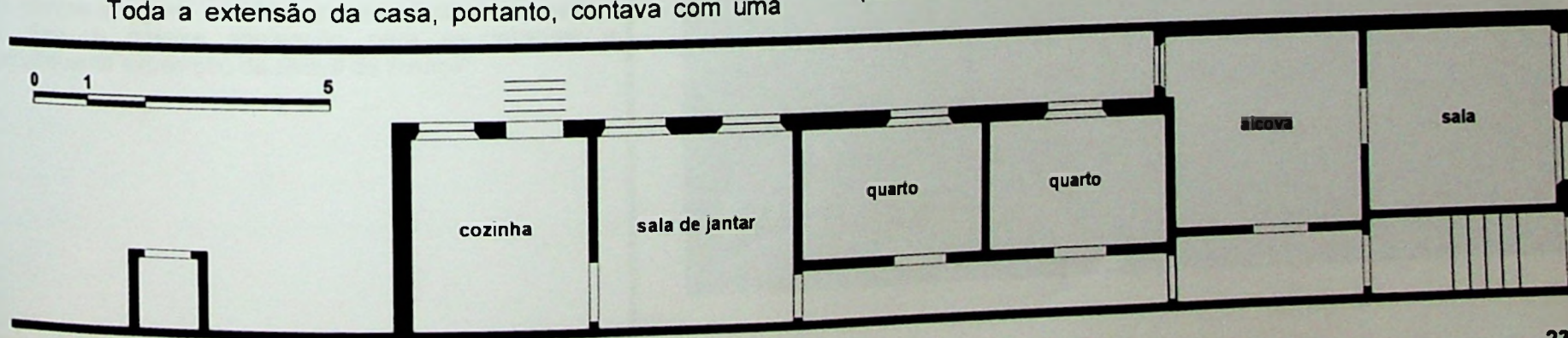
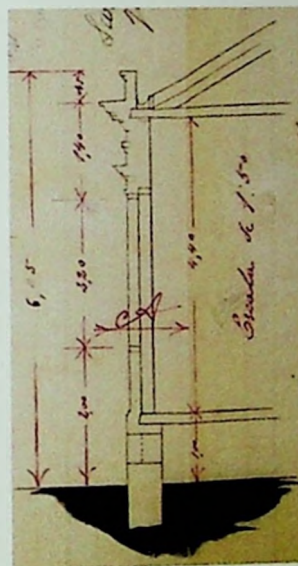
Da rua se acessava uma escada coberta, por onde se chegava à sala ou a um segundo corredor, que começava à frente e ligava os quartos à sala de jantar. Esta, ao contrário do que ocorria em outros projetos, não ocupava em sua implantação a largura do lote, mas continuava servindo como intermediária entre sala, quartos e cozinha. Apenas da cozinha se acessava a área externa, inclusive o corredor de iluminação e ventilação.

Toda a extensão da casa, portanto, contava com uma

única circulação, feita pelo corredor interno. Os únicos cômodos que se comunicavam entre eles eram a sala e a alcova, a sala de jantar e a cozinha. O banheiro ficava numa edícula afastada do corpo da casa, cujo acesso se fazia pelo quintal.

Programa

Cada uma destas casas contava com seis cômodos, sala, alcova, dois dormitórios, sala de jantar, cozinha e um banheiro. Por esta planta podemos notar que a denominação dos cômodos muitas vezes demonstrava uma perspectiva de uso ou a experiência de morar dos produtores. A alcova anunciada neste programa não era a alcova proibida por lei, sem iluminação e ventilação diretas. Esta possuía uma janela que se abria para o exterior, portanto, sua denominação em planta indicava a existência de um cômodo de estar da família, que remetia às implantações tradicionais da casa paulistana, mais à alcova nos moldes definidos pela lei.



21

LOCALIZADO NO MAPA

Arquivo:
Arquivo Histórico Municipal Washington Luis

Localização:
Fundo: P.M.S.P.; Grupo: Diretoria de Obras e Viação;
Série: Edificações Particulares; Ano: 1913; Caixa: C3

Nº do documento:	Ano:	Outros:
62 / 84253	1913	

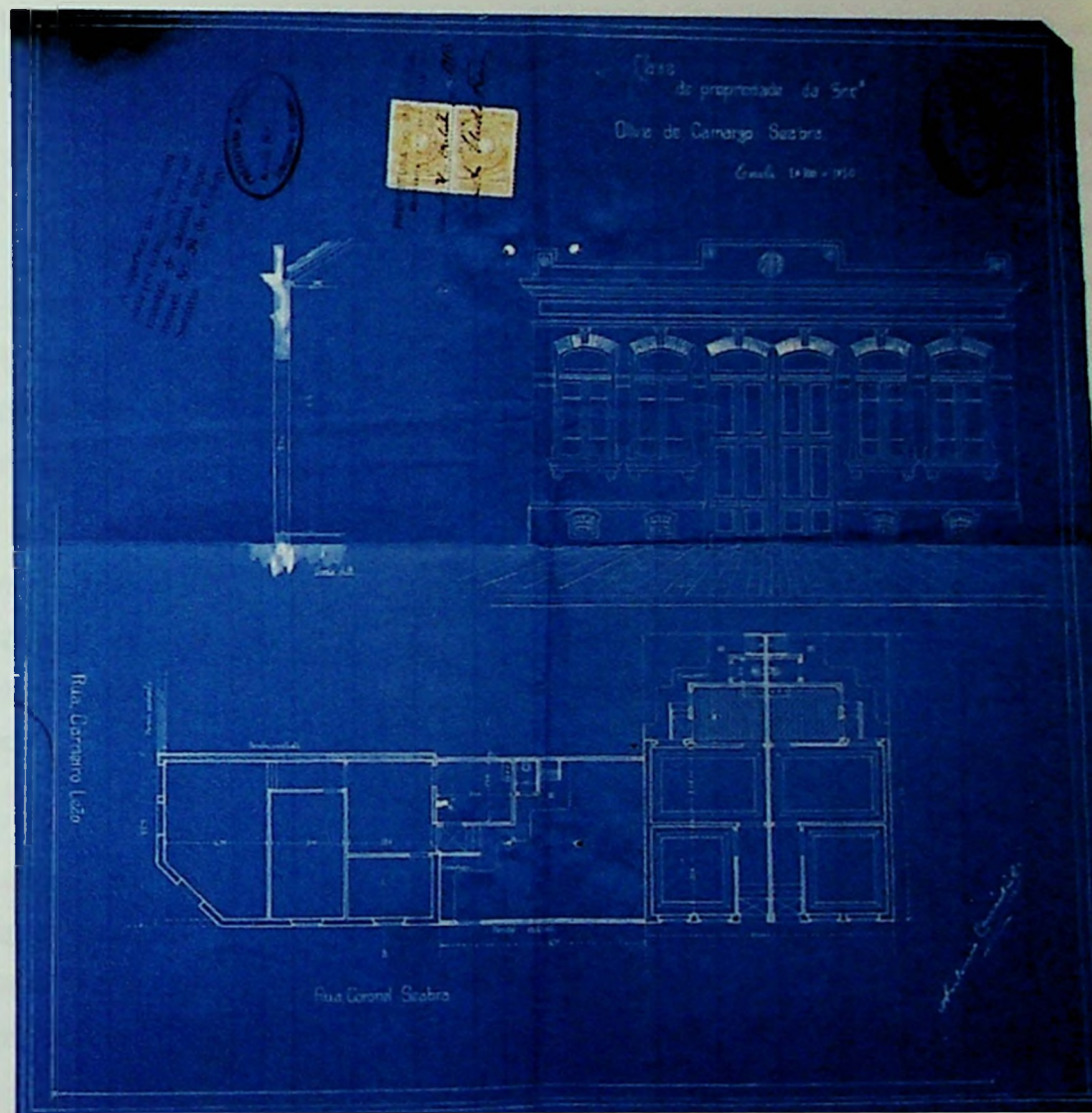
Endereço:
Rua Carneiro Leão, esq. Rua Cel. Seabra

Interessado:
Olivia de Camargo Seabra e Antonio Cavicchioli

Proprietário:
Olivia de Camargo Seabra

Construtor:
Antonio Cavicchioli

Informações:
"A abaixo assignada, pretendendo construir trez casas na rua Carneiro Leão, esquina da rua Cel. Seabra, conforme as plantas que junta a este, vem respeitosamente pedir a V. Exa. a precisa aprovação para as mesmas e consequente expedição de alvará de licença"



Implantação

Estas duas casas foram também propostas em terrenos que pertenciam ao Cel. Lucio Seabra por uma de suas herdeiras, Olívia de Camargo Seabra. Elas foram implantadas no lote sem recuo algum, sendo estes estreitos e pouco profundos.

A entrada se fazia da rua, direto para um corredor coberto que dava acesso à lateral do cômodo localizado na frente do lote e ao cômodo localizado na seqüência. Deste último se acessava a cozinha, através da qual se chegava ao quintal. O banheiro ficava contíguo ao corpo da casa e seu acesso se fazia por este quintal. Contíguo ao banheiro, nos fundos do lote, ficava o tanque.

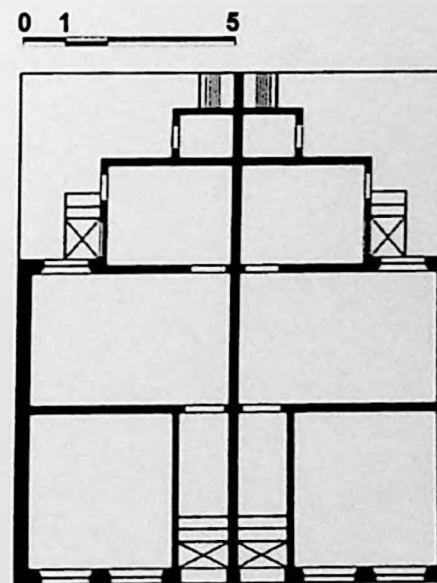
Novamente, estas proporções de lote eram as que ocorriam freqüentemente na ocupação de interior de quadra. A implantação dos cômodos em seqüência, mesmo em número reduzido, dava a esta casa a característica de tipo "corredor."

Programa

Estas casas contavam cada uma com dois cômodos, cozinha e banheiro. Pela localização na casa, o cômodo que ficava entre a cozinha e o outro mais próximo à rua tinha dentro deste esquema a função de distribuição similar à da varanda ou sala de jantar.

Outros aspectos

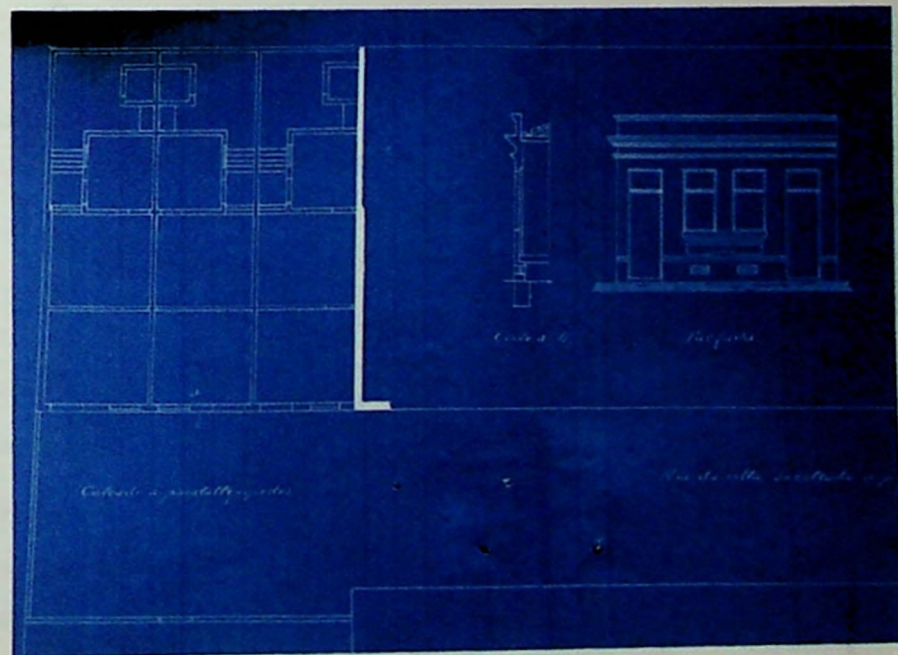
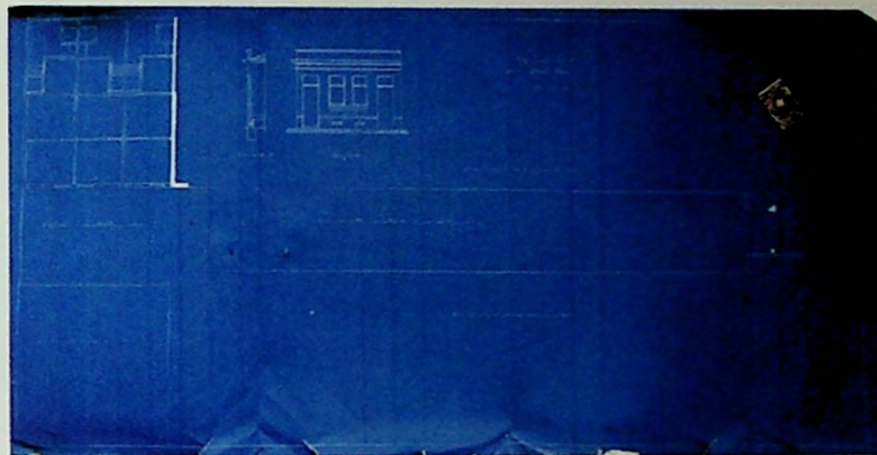
A fachada destas casas, elaborada em seu conjunto, era cuidadosamente trabalhada, o que no geral não ocorria em casas com este tipo de programa e implantação, que possuíam um desenho e uma ornamentação mais simplificados. Como nos outros casos, a presença do porão indica o afastamento obrigatório do solo e a da platibanda, além da canalização obrigatória das águas pluviais, a adoção de uma linguagem estética. Ela não era adornada apenas com frisos, mas com recortes e rosáceas em relevo. As envasaduras também eram emolduradas com ornamentos em relevo e a marcação do nível do porão, com suas paredes mais grossas, foi incorporada na composição.



22

LOCALIZADO NO MAPA

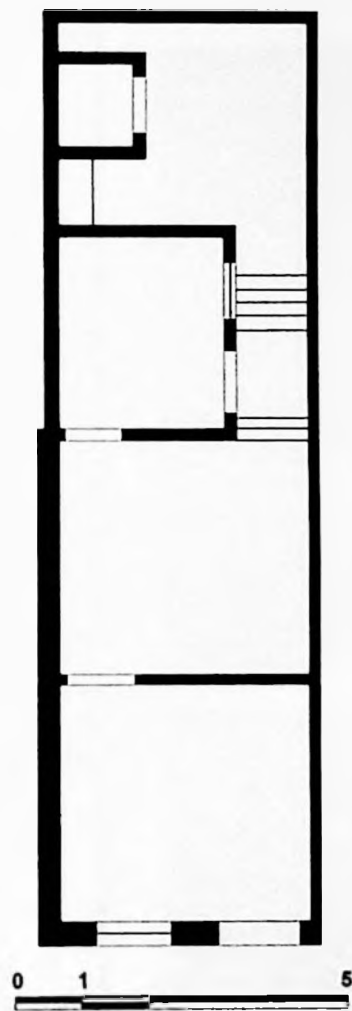
Arquivo: Arquivo Histórico Municipal Washington Luis		
Localização: Fundo: P.M.S.P.; Grupo: Diretoria de Obras e Viação; Série: Edificações Particulares; Ano: 1913; Caixa: M4		
Nº do documento: 73063	Ano: 1913	Outros:
Endereço: Rua da Mooca, entre 73 e 75 (Vila da Mooca)		
Interessado: João Razas		
Proprietário: João Razas		
Construtor:		
Informações: "João Razas, desejando construir tres predios em continuação aos predios existente (sic) da sua Villa operaria denominada Villa da Moóca na rua da Moóca entre os nos. 73 e 75 de accórdo com a planta junta, requer a V. Excia. aprovação"		



Implantação

O programa e o esquema de implantação deste conjunto de casas são similares aos da ficha 1, de Rodovalho. A diferença é que os dois lados da via particular foram ocupados com essas fileiras de casas geminadas e não apenas um deles. Este conjunto ainda hoje existe na rua da Mooca e de seu original guarda apenas as proporções dos lotes e a implantação no interior da quadra. As fachadas das casas já foram muito modificadas, algumas foram acrescidas de um segundo andar modificando também, portanto, seu programa.

Originalmente essas casas foram implantadas na testada de seus lotes, sem recuos laterais. Seus cômodos dispostos em seqüência, eles mesmos se prestavam à circulação interna. O quintal posterior era acessado apenas pela cozinha. Contíguo à cozinha ficava o tanque e a ele ficava o banheiro. Pode-se considerar que ele estava



implantado numa edícula afastada do corpo principal da casa, com seu acesso pelo quintal.

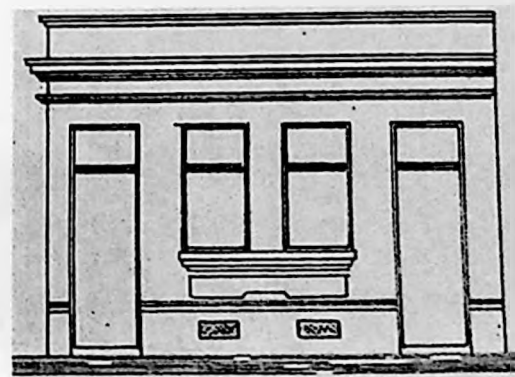
Programa

Os cômodos não estão nomeados neste projeto, mas estas casas contavam com os três cômodos mais um banheiro, o mínimo exigido pela lei. Da mesma forma, elas possuíam porão, assim como iluminação e ventilação diretas. Elas não tinham um sistema independente de circulação, que era feita entre seus cômodos.

Outros aspectos

O desenho de suas fachadas possuía poucos ornamentos, o que era relativamente comum a casas "de porta e janela" implantadas no interior das quadras. Contava com a marcação em frisos da platibanda e da altura do porão, que tinha suas aberturas para a fachada frontal. As envasaduras não possuíam molduras, mas, pela indicação do desenho, portas e

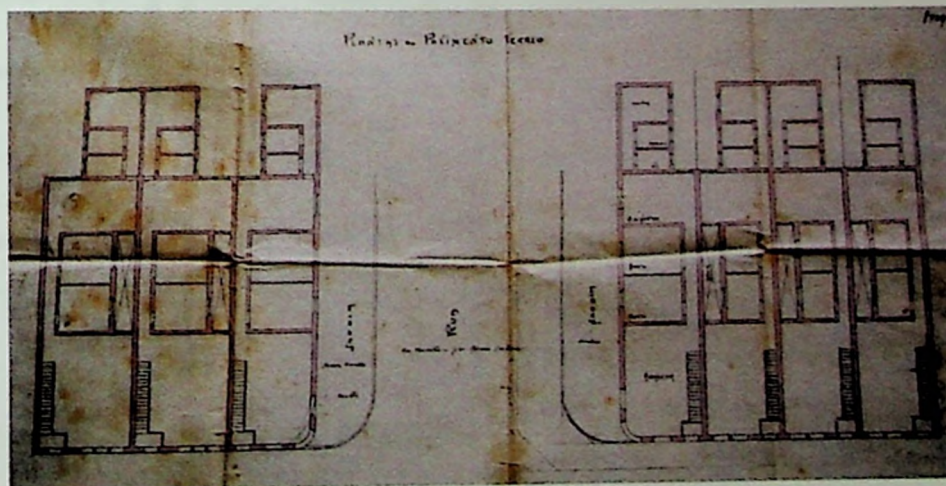
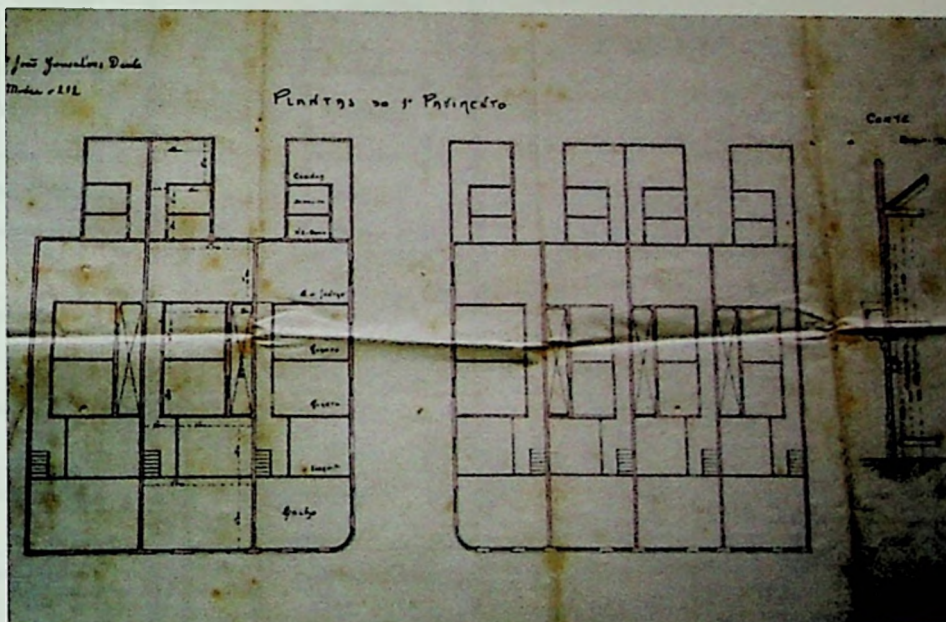
janelas tinham bandeira. O tratamento único da fachada do conjunto se mostra no desenho contínuo dos peitoris das janelas.



23

LOCALIZADO NO MAPA

Arquivo: Arquivo Histórico Municipal Washington Luis		
Localização: Fundo: P.M.S.P.; Grupo: Diretoria de Obras e Viação; Série: Edificações Particulares; Ano: 1913; Caixa: M4		
Nº do documento: 70956	Ano: 1913	Outros:
Endereço: Rua da Mooca, 292		
Interessado: João Gonçalves Dente		
Proprietário: João Gonçalves Dente		
Construtor: Carmine Notari		
Informações: "O Dr. João Gonçalves Dente, desejando construir sete sobrados, na Rua da Moóca, nesta Capital (...)"		



Implantação

O projeto de "sete sobrados" significava na verdade um projeto de quatorze residências. A solução para a implantação dessas casas neste espaço pode ser comparada à de Valente, com seu sobrado (ficha 3): a verticalização. Foram implantados sete casas com uso misto no térreo e sete de uso residencial exclusivo no pavimento superior. A implantação destes edifícios dividia-se entre as duas esquinas da rua da Mooca com a rua Conselheiro João Alfredo, onde hoje passa o viaduto da rua da Mooca sobre a linha do trem, em três "unidades" de um lado e quatro de outro.

Todo este conjunto estava implantado sem recuos no lote, salvo as fachadas para a rua Conselheiro João Alfredo que possuíam deste lado um recuo e mais um jardim. Os volumes que ocupavam as esquinas tinham suas aberturas voltadas para estes jardins.



Os edifícios com frente apenas para a rua da Mooca, possuíam um recorte no corpo que fazia o papel de um fosso de iluminação e ventilação individuais, pois como as plantas não eram espelhadas, duas casas não dividiam o mesmo "fosso." A parte de trás dos edifícios também era solta por um recorte de uma das laterais do lote.

Programa

As casas do andar térreo contavam com programa de armazém, dois quartos, sala de jantar, banheiro, cozinha e despensa. A entrada para essas casas se fazia pelo armazém, localizado na parte da frente do lote com abertura direta para a rua. Dele saía um corredor interno coberto que dava acesso aos quartos e terminava na sala de jantar. Mais uma vez aqui ela fazia a distribuição para a cozinha. Atravessando esta sala, no outro canto, saía um pequeno corredor de acesso ao banheiro, depósito (despensa) e

cozinha, localizada nos fundos da casa. Nenhuma possuía quintal. O banheiro, incorporado à casa, localizava-se entre a cozinha e a sala de jantar.

As casas do sobrado contavam com um programa de salão, escritório, dois quartos, sala de jantar, banheiro, despensa e cozinha. Sua entrada, direto da rua, se fazia por uma escada localizada ao lado do armazém que saía numa pequena distribuição no andar superior, dando acesso ao salão, com abertura sobre a rua da Mooca, ao escritório e ao corredor interno, que como no pavimento inferior ligava a entrada ao resto da casa. A partir deste corredor a distribuição se repetia, como a das casas no andar térreo.

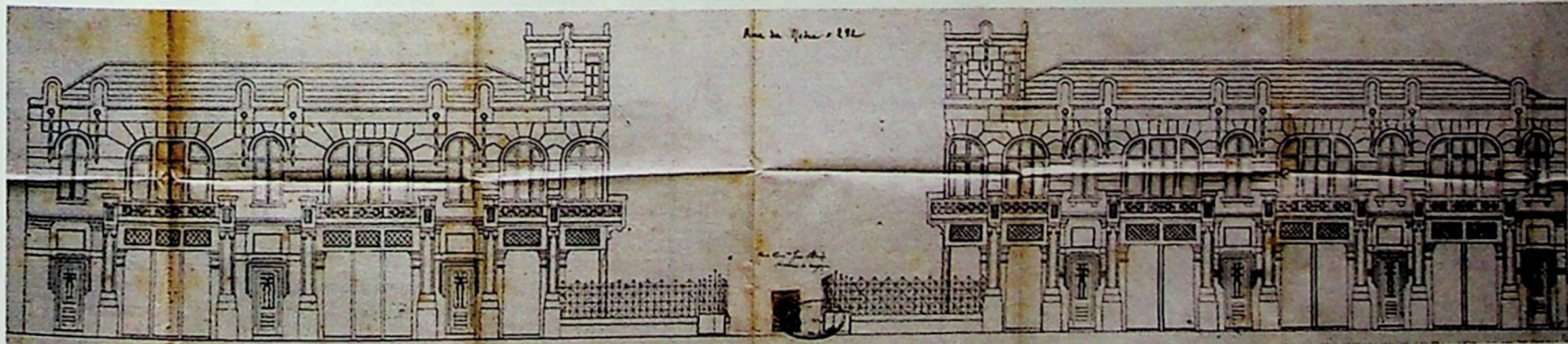
Todos os cômodos, em ambas as casas, estavam dispostos em seqüência, e mesmo com um programa um pouco maior estas casas tinham sua implantação tipo "corredor." Também é notória a presença de um escritório nos sobrados destas casas *em série*. Isto pode mostrar um pouco da expectativa do proprietário com relação ao mercado a que estas casas se

destinavam.

Há na BFAU um projeto de Victor Dubugras de sete sobrados para João Dente, sem a identificação de data ou do local. Como este arquiteto prestou alguns serviços para Dente é possível que os projetos guardados na BFAU sejam uma das versões para estes sobrados da Mooca, pois há diversas semelhanças entre as duas propostas, como a quantidade de unidades, o programa, o tipo de implantação em sobrado e algumas soluções de projeto propriamente.

Outros aspectos

As fachadas eram detalhadamente trabalhadas. As platibandas não eram apenas recortadas, mas também marcavam as entradas dos sobrados. As envasaduras eram ornadas com relevos típicos do estilo eclético. O uso de pilares, ornados ao gosto neoclássico, "sustentavam" os guarda-corpos do pavimento superior, trabalhados da mesma forma que a bandeira das portas dos armazéns, no térreo.



24a

LOCALIZADO NO MAPA

Arquivo:

Arquivo Histórico Municipal Washington Luis

Localização:

Fundo: P.M.S.P.; Grupo: Diretoria de Obras e Viação;
Série: Edificações Particulares; Ano: 1913; Caixa: M4

Nº do documento:

77676

Ano:

1913

Outros:

Endereço:

Rua da Mooca, esq. Rua Luis Gama

Interessado:

Candido Franco de Lacerda

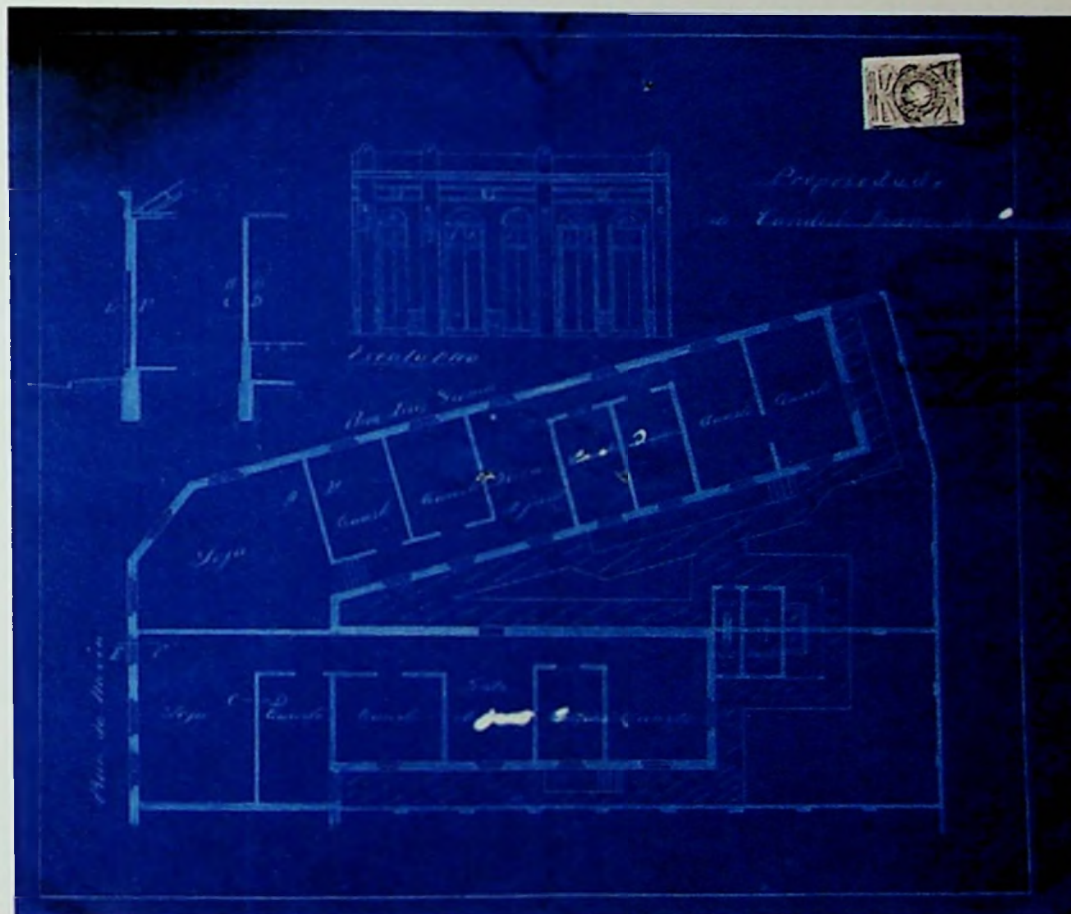
Proprietário:

Candido Franco de Lacerda

Construtor:

Informações:

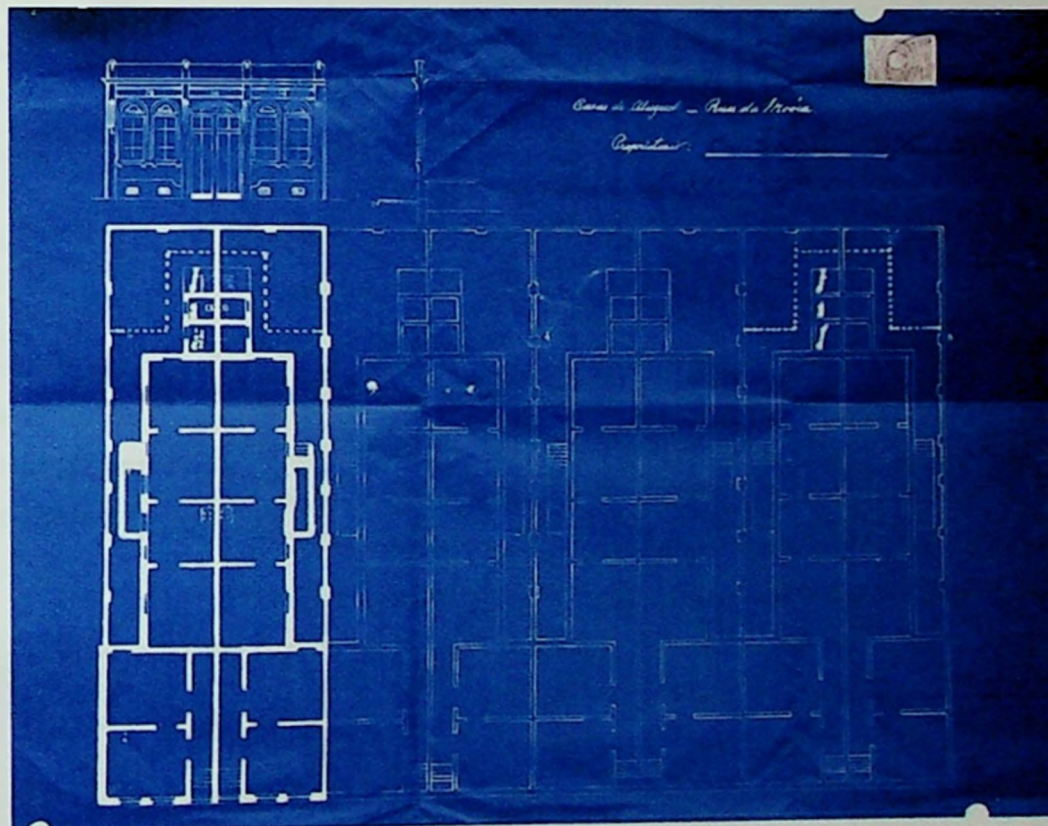
"Diz o abaixo assignado que pretendendo construir nesta Capital, duas casas de moradia, em terreno de sua propriedade, situado a rua da Mooca onde esta rua faz esquina com a rua Luiz Gama. (casas de moradia e negocios). Estes predios serão construidos em continuação a um grupo de 19 casas cuja construção se está terminando presentemente e identicos a este, de accordo com a planta ora apresentada, para a qual vem o peticionário requerer a devida aprovação, respectivo alinhamento e licença para collocação de andaimes. (...)"



24b

LOCALIZADO NO MAPA

Arquivo: Arquivo Histórico Municipal Washington Luis		
Localização: Fundo: P.M.S.P.; Grupo: Diretoria de Obras e Viação; Série: Edificações Particulares; Ano: 1913; Caixa: M4		
Nº do documento: 66884	Ano: 1913	Outros:
Endereço: Rua da Mooca, junto ao 72		
Interessado: Candido Franco de Lacerda		
Proprietário: Candido Franco de Lacerda		
Construtor:		
Informações: "Diz o abaixo assignado que pretende construir, nesta Capital, um grupo de oito casas para moradia, em terreno situado a Rua da Mooca, unido ao predio numero 72 da mesma Rua. Estes predios serão construidos em continuação a um grupo de onze casas (...) e identicos a este em todos os seus detalhes, de accordo com a plata apresentada (...)." Na planta: "Casas de Aluguel - Rua da Mooca / Proprietario: Candido Franco de Lacerda / S Paulo 10-2-1913"		



Implantação

Partes dessas casas que pertenceram a Candido Franco Lacerda ainda existem, em meio a uma intensa degradação e descaracterização do conjunto. São fragmentos de fachadas, implantação, enfim, elementos que remetem de alguma forma a estas edificações, como testemunhos de seu tempo.

Como tantos outros exemplos vistos, essas casas ocupavam a testada do lote, não possuíam recuo em um de seus lados e do outro eram parcialmente soltas. Seus cômodos eram dispostos em seqüência ligados uns aos outros ou por um corredor.

Programa

O programa das casas de 24a, localizadas na esquina da rua da Mooca com a rua Luis Gama, previa uso misto. Além da loja localizada na frente do lote, o programa era composto de cinco

cômodos, três quartos, sala de jantar e cozinha, mais o banheiro, dividido em "banho" e "WC." Os cômodos estavam dispostos em seqüência e a entrada se fazia da loja, que abria direto da rua, por um corredor, que ligava a casa em toda sua extensão. O esquema de implantação dos cômodos é parecido com outros vistos: o corredor ligava os quartos e "terminava" na sala de jantar, que fazia a ligação deles com a cozinha. Da cozinha se acessava o quintal, onde junto ao corpo da casa estavam o banheiro e WC. Junto a eles havia um tanque coberto. Chama a atenção neste projeto a existência de um "quarto" nos fundos da casa, depois da cozinha, ou pelo menos um cômodo com esta denominação.

O conjunto de 24b possuía um programa estritamente residencial. Os edifícios também possuíam seis cômodos, que nesta planta não estão identificados, mais o banheiro. Da rua se entrava na casa por um corredor coberto que passava ao lado de dois cômodos e terminava num terceiro. A partir daí a circulação se fazia por entre os cômodos e não mais por um corredor. Os únicos

cômodos identificados são os que tinham aparelhos hidráulicos, cozinha e banheiro. Parecida com a outra planta, esta apresenta após a cozinha ainda outros dois cômodos. Seu desenho indica o uso de fogão econômico e, como no outro caso, era apenas através dela que se acessava o quintal.

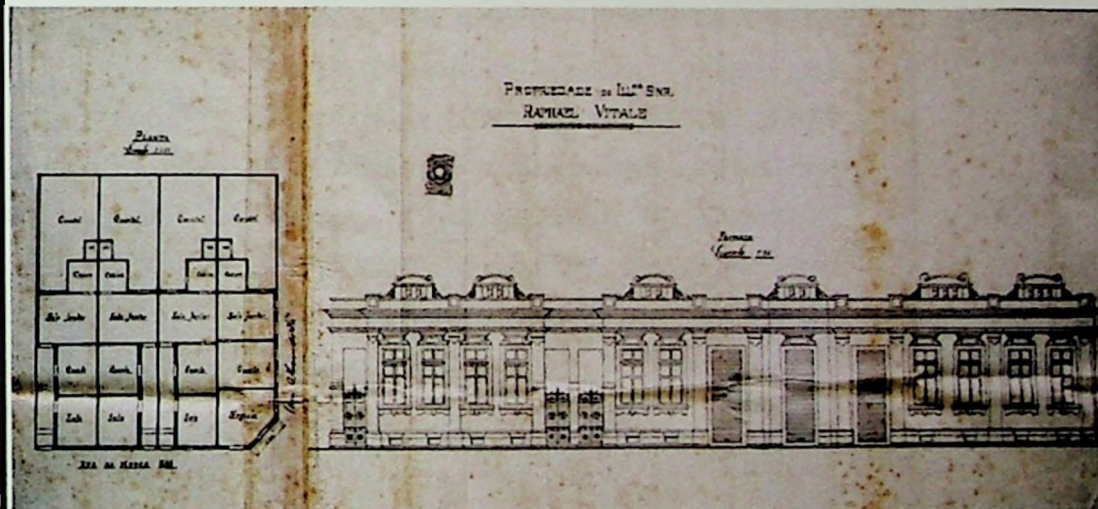


25

LOCALIZADO NO MAPA

Arquivo: Arquivo Histórico Municipal Washington Luis		
Localização: Fundo: P.M.S.P.; Grupo: Diretoria de Obras e Viação; Série: Edificações Particulares; Ano: 1913; Caixa: M4		
Nº do documento: 72887	Ano: 1913	Outros:
Endereço: Rua da Mooca, 95 (esq. Rua Mem de Sá)		
Interessado: Raphael Vitale		
Proprietário: Raphael Vitale		
Construtor:		

Informações:
"Diz Raphael Vitale, que desejando construir quatro casas, conforme a planta junta, á rua da Mooca no 95 requer a v. Excia. O necessário alinhamento e Alvará de licença"



Implantação

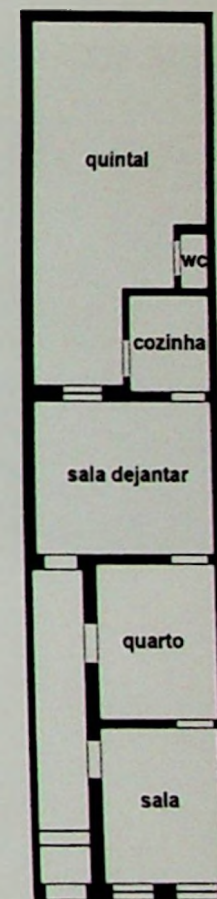
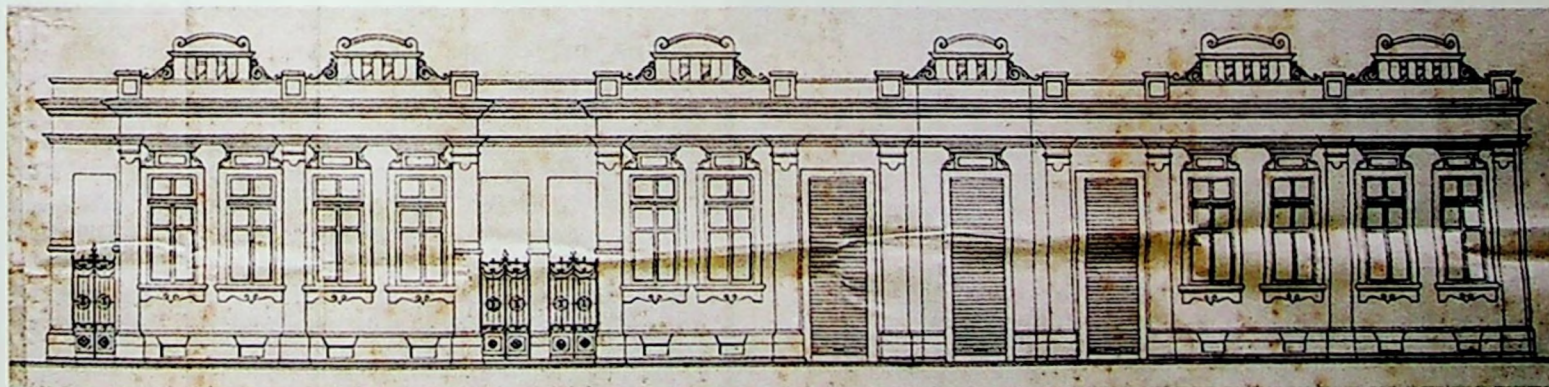
Este conjunto de edifícios estava localizado na esquina da rua da Mooca com a rua Mem de Sá. O conjunto era composto por quatro edifícios, sendo que três deles eram de uso exclusivamente residencial e o que ficava localizado na esquina era de uso misto. Este conjunto se assemelhava em programa e tipo de implantação com o de Luiz Pizzotti, apresentado na ficha 2.

Programa

O edifício de uso misto contava com um "negócio" localizado na parte da frente do imóvel, quarto, sala de jantar, cozinha e banheiro. Este prédio não possuía recuos frontal nem laterais. A entrada para ele se fazia pelo "negócio," aberto diretamente para a rua, de onde se chegava ao quarto. Não havia corredor de circulação, esta era feita por dentro dos cômodos. Novamente aqui a sala de jantar separava quarto e cozinha. Por ela

se podia acessar o quintal, onde, contíguo ao corpo da casa ficava o banheiro.

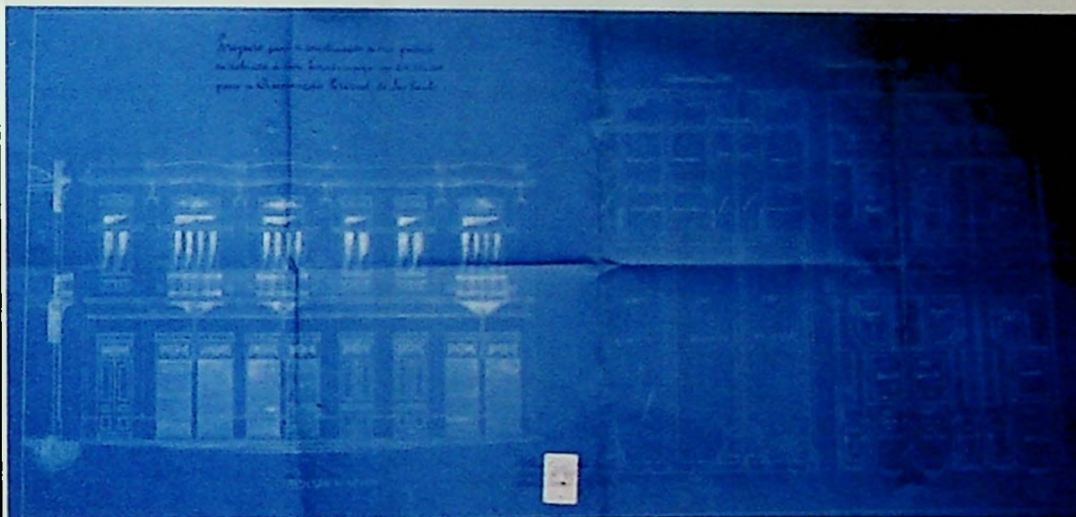
As outras casas possuíam o esquema de implantação sala-quarto-jantar-cozinha, sendo que a sala de jantar ocupava toda a largura do lote e mais uma vez servia de passagem para a cozinha. Aqui também o quintal era acessado pela cozinha e por ele se chegava ao banheiro. A entrada para essas casas se fazia da rua por um corredor lateral descoberto, com entrada para a sala, o quarto e a sala de jantar. Havia, portanto, duas possibilidades de circulação: uma externa e outra interna, por dentro dos cômodos.



26

LOCALIZADO NO MAPA

Arquivo: Arquivo Histórico Municipal Washington Luis		
Localização: Fundo: P.M.S.P.; Grupo: Diretoria de Obras e Viação; Série: Edificações Particulares; Ano: 1913; Caixa: P3		
Nº do documento: Piratininga, 26 26A	Ano: 1913	Outros:
Endereço: Rua Piratininga, 24, 26 e 26A		
Interessado: Joaquim José Rodrigues		
Proprietário: Joaquim José Rodrigues		
Construtor: Associação Predial de São Paulo, sociedade anonyma		
Informações: (representado pelo diretor tesoureiro Christiano Costa) construção de 3 prédios de sobrado. Há outra referência sobre este projeto em AHMWL, Fundo: P.M.S.P.; Grupo: Diretoria de Obras e Viação; Série: Edificações Particulares; Ano: 1913; Caixa: P3, doc. Piratininga, 24, 26 26A. Consta neste documento: "Diz José Rodrigues que tendo contractado a construção de tres predios á rua Piratininga 24, 26 e 26-A com a Associação Predial de São Paulo, foi agora intimado para pagamento de uma multa por não estarem os mesmos de accôrdo com a planta (...)." Aqui constam como engenheiros Fred. Marques Sá e Aureliano Pires Campos.		

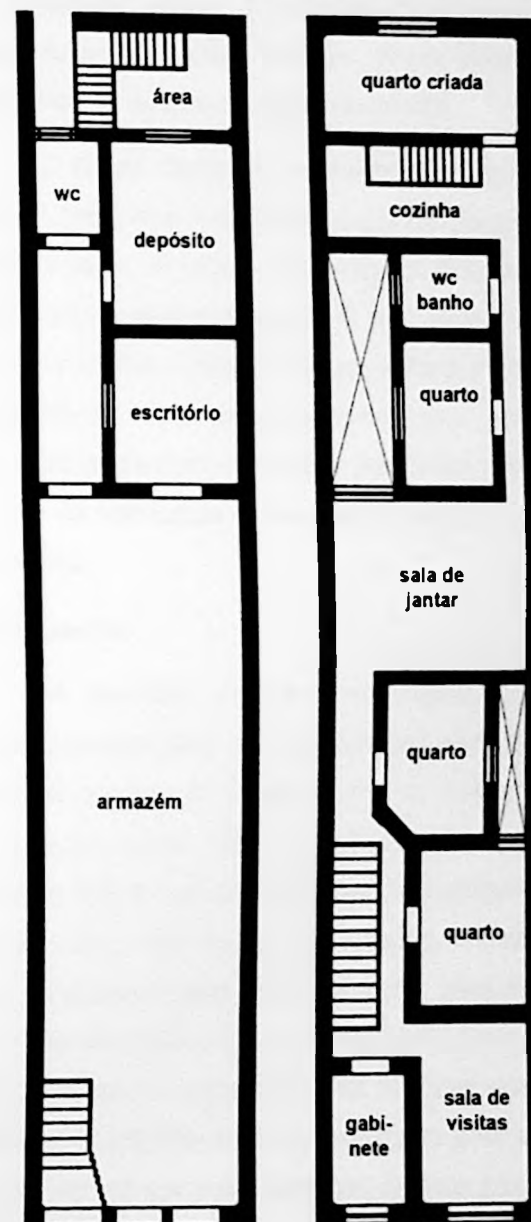


Implantação

Este projeto contratado da *Associação Predial de São Paulo* por Joaquim José Rodrigues possuía uma característica encontrada em muitos dos edifícios de uso misto da região: a independência do negócio e da moradia. Era muito comum encontrar anunciados edifícios onde o "negócio" ou o "comércio" pudessem ser alugados ou vendidos juntos ou separados das residências. Este caso é muito claro, pois a residência, no sobrado, era completamente independente do negócio, localizado no térreo.

O conjunto foi implantado no lote sem recuos laterais e frontal. A iluminação e a ventilação eram feitas por recortes no corpo do edifício, que no pavimento térreo eram proporcionadas por um corredor descoberto nos fundos e no superior por uma espécie de duto. A circulação da residência era independente tanto do comércio localizado no térreo quanto de seus cômodos, à exceção da sala de jantar que aqui continuava localizada entre quartos e cozinha. O banheiro não ficava nos fundos da casa, ficava entre a cozinha e um dos quartos, acessado por um corredor interno.

Da rua, a entrada para a residência se fazia por uma escada independente que dava numa circulação interna. Esta ligava sala de visitas, quartos e sala de jantar. Atravessando-a se acessava outro corredor interno, que ligava esta sala a outro quarto, banheiro e cozinha. Na cozinha havia uma escada que



ligava a residência propriamente ao quintal, no pavimento inferior. Nos fundos, depois da cozinha, ficava um quarto para criada.

Programa

O programa destes prédios era bem maior que o da maioria das edificações residenciais e/ou de uso misto da região. A presença de um gabinete e de um quarto para criada indica o público para o qual estes edifícios foram pensados: certamente eles não prestavam serviços urbanos que exigiam pouca qualificação, como criados, amas de leite, ajudantes, mas sim estes inquilinos teriam condições de contratar para si um serviço deste. Porém, programas extensos também poderiam significar futura sublocação dos cômodos da residência. Raquel Rolnik aponta esta prática imobiliária como uma modalidade num mercado de alta densidade em processo de valorização, onde o inquilino lança esta alternativa como forma de complementar sua renda.¹

Para além da questão do programa, em comum com grande parte das edificações pesquisadas havia a disposição dos cômodos em seqüência e a localização deles dentro da casa, o uso misto e a presença de um quintal, mesmo numa residência assobradada, acessado pela cozinha. Cama a atenção a total independência da circulação e a incorporação do banheiro dentro do corpo da residência. A setorização da casa fica clara com a presença do gabinete voltado para a rua Piratininga e o quarto de

criadas, localizado depois da cozinha. Os dois extremos da casa abrigavam duas "atividades" distintas.. Nesta disposição o banheiro fica mais próximo ao estar/reposo da família.

O térreo, destinado exclusivamente ao negócio, também possuía um programa mais extenso que os pesquisados. Além da área destinada ao armazém, este negócio tinha um escritório, um depósito e um banheiro próprios. É a presença do banheiro que efetivamente chama a atenção e que acaba por reforçar ainda mais a independência entre os dois pavimentos. Assim sendo, esta solução é parecida com a adotada por Dente (ficha 23) e Valente (ficha 3): a de verticalizar a área para adensar e melhor aproveitar seus espaços.

Outros aspectos

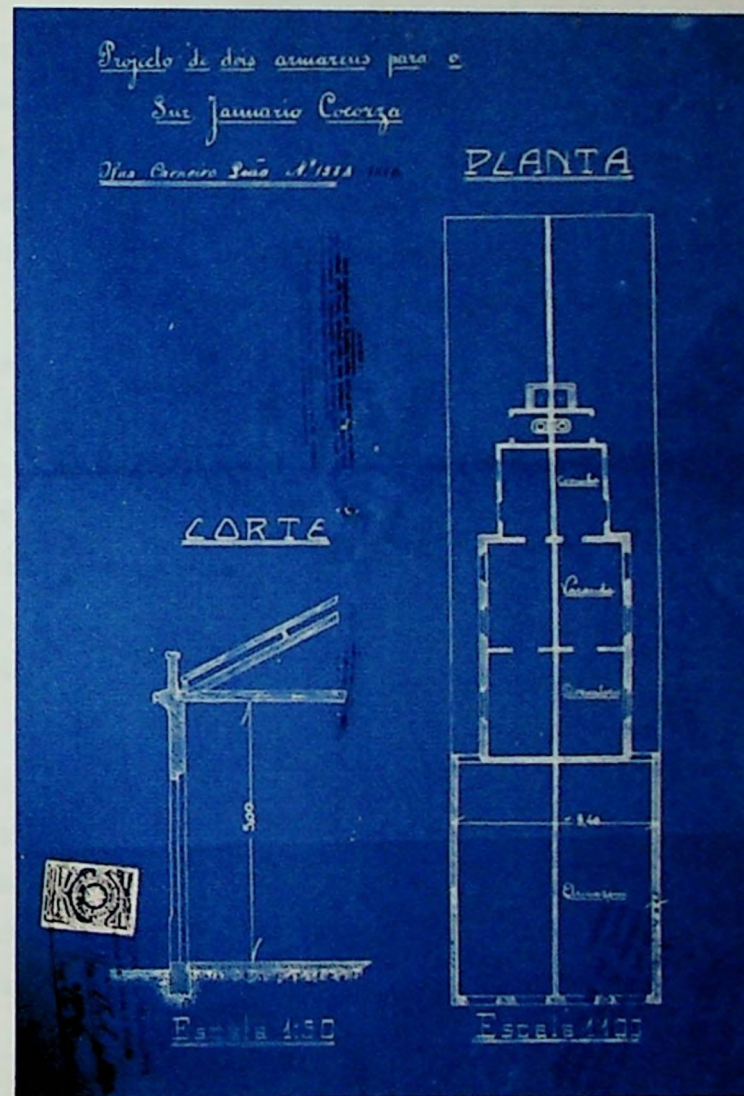
A fachada, menos ornamentada que a de Dente, marcava especialmente as envasaduras com frisos superiores, bandeiras e, no caso da janela da sala de visitas, com um balcão. Elas possuíam certo volume proporcionado por uma pequena saliência na altura deste balcão, onde a platibanda era um pouco mais alta. Apesar das repetições marcando as unidades, a fachada tinha um tratamento único para o conjunto, aliás, como era feito em quase todos os casos de *casas em série*. Com mais ou menos detalhes, voltadas ou não para a rua principal, esses conjuntos se destacavam à primeira vista na paisagem pela unidade de suas fachadas mais até que pelas soluções de seus projetos.

¹ Rolnik, R. *op. cit.* p. 118-9.

27

NÃO LOCALIZADO NO MAPA

Arquivo: Arquivo Histórico Municipal Washington Luis		
Localização: Fundo: P.M.S.P.; Grupo: Diretoria de Obras e Viação; Série: Edificações Particulares; Ano: 1914; Caixa: C3		
Nº do documento: 14 / 96308	Ano: 1914	Outros:
Endereço: Rua Carneiro Leão, 158A e 158B		
Interessado: Januário Cocozzo		
Proprietário: Januário Cocozzo		
Construtor:		
Informações: Construção de 2 armazéns (com casa contígua)		



Implantação

Estes dois edifícios de uso misto possuíam o mesmo esquema de implantação de grande parte dos edifícios pesquisados: ocupação da testada do lote, sem recuo em um dos lados e recuo parcial de outro. O armazém, que ficava localizado na parte da frente do lote com abertura direta para a rua, servia também de entrada para a casa. Ele era o único que não tinha recuos laterais.

O corpo da residência contíguo a este armazém possuía afastamento de um dos lados do lote para iluminação e ventilação direta de seus cômodos e que servia de circulação da residência. Atravessando o armazém se acessava este corredor descoberto, que dava acesso à entrada da casa pela varanda. Da varanda se ia ao quarto ou à cozinha e dela novamente à área externa da casa. Para o banheiro que ficava nos fundos, contíguo à cozinha, o acesso se fazia por fora da casa.

Apesar de os cômodos estarem dispostos todos em seqüência e essa ser uma casa tipo "corredor," este é um esquema de implantação um pouco diferente dos outros, pois a varanda assumia o papel de distribuidora de todos os fluxos da casa. Não se entrava pelo cômodo que se localizava na frente da casa, mas pelo que distribuía a circulação.

Programa

Além do armazém, a parte da residência possuía o programa mínimo de três cômodos mais um banheiro. Neste caso, segundo sua organização, a denominação dos cômodos indica as intenções de uso dentro da casa. Há uma varanda, por onde se entrava na casa, um quarto resguardado dos fluxos e a cozinha. Apesar de contar com um programa reduzido a setorização dos usos desta casa fica mais clara neste projeto do que em outros com programa semelhante.

28b

LOCALIZADO NO MAPA

Arquivo:

Arquivo Histórico Municipal Washington Luis

Localização:

Fundo: P.M.S.P.; Grupo: Diretoria de Obras e Viação;
Série: Edificações Particulares; Ano: 1916; Caixa: M6

Nº do documento:

15 / 141730

Ano:

1916

Outros:

Endereço:

Rua da Mooca, 195

Interessado:

Francisco Valente

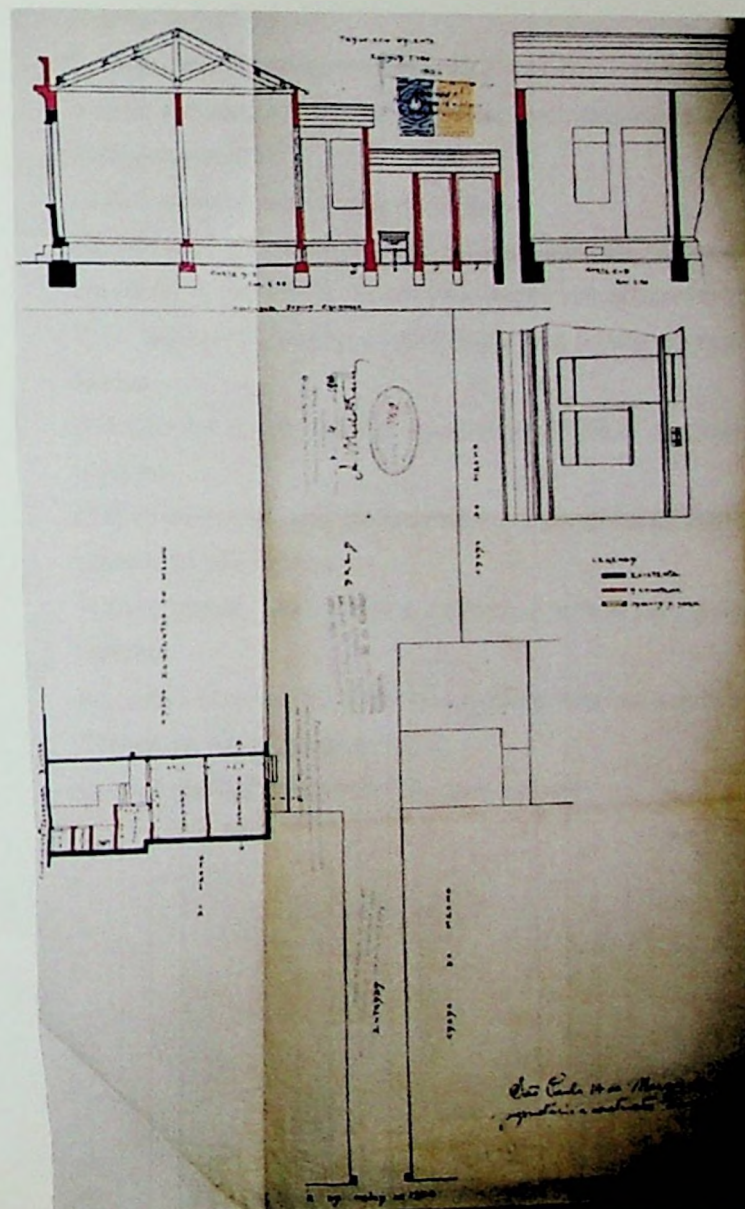
Proprietário:

Francisco Valente

Construtor:

Francisco Valente

Informações:

"transformar um barracão em predio para habitação (...);
continuação de vila

Memorial

Para transformação de um barracão em prédio de habitação a Rua da Mooca Nº 195A – Bairro da Mooca 2º perimetro urbano em terreno plano e firme, sendo constituído de dormitório, varanda, cosinha, tanque, mictório e WC.

A construção dos alicerces da parede lateral terá a profundidade de 0,60 x 0,60, levará uma base de concreto de 0,60 x 0,40 depois proseguira (sic) com alvenaria de tijolos assentes sobre a argamassa de cal e areia com a mesma espessura até o pizo depois com 0,45 até o vigamento do soalho e dahi até ao respaldo com 0,30.

As paredes internas levará (s/c) o mesmo material com a espessura de 0,45, 0,30 e 0,15.

As do puxado será de 0,30 até o pizo depois de 0,15 até altura de 3,m00, as do mictório e do W.C. de 0,30 até o pizo depois de 0,15 até altura de 2,m50.

O pizo da cosinha W.C. e mictório e tanque será cimentado.

As paredes lateraes dos mesmos tambem cimentado com 1,m50 de allura a contar do pizo.

Em volta do edificio levará um passeio de cimento com a largura de 1,m00.//As paredes serão rebocadas a cal e areia caiadas.

O madeiramento do soalho será de peroba de 7 x 17 as taboas de peroba estreitas de 0,09.

O forro pinho do Paraná de taboas estreitas. a porta de Imgresso (sic) terá 1,m30 x 3,m20 de pinho de riga lisa e batente de peroba a janella terá 1,m10 x 2,m20 batente de peroba caixilhos de pinho de riga e fecho de pinho do Paraná, as portas internas de pinho do Paraná batentes de

peroba, e a janella da sala de jantar será de 1,m20 x 2,m20 com o mesmo material das outras.

A porta de 0,90 x 2,m20.

O madeiramento do telhado será de 7 x 17 de peroba os caibros de 5 x 7 e ripas serradas e cobertura de telhas cerâmicas curvas nacionaes e má condutora do calor.

Levará encanamento de esgotto e agua.

As calhas e conductores será de ferro galvanizado, na cosinha levará uma pia de ferro esmaltado. no mictório levara um aparelho hygienico e no W.C. tudo com o devido encanamento para a rede de esgoto inclusive o tanque.

O fogão e o tanque será construido de alvenaria de tijolos revestido de cimento.

O forro da cosinha será de ripas serradas em forma de xadrez.

Levará um ralo na area.

Pintura, portas, janellas, forro, caixilhos e fechos tudo pintado a óleo a 3 demãos.

No mais a construção obedecerá a planta uma vez sendo approvada.

São Paulo, 14 de março de 1916

O proprietario e constructor Francisco Valente*.

Implantação

Este conjunto de 14 residências foi construído ocupando o interior de uma quadra entre as ruas da Mooca e Piratininga. Ele foi implantado junto a todos os limites do lote, com suas casas voltadas para uma espécie de largo, ou pátio interno. A entrada para esse pátio se fazia por uma passagem que entrava perpendicular à rua da Mooca. Da mesma forma, as residências que ocupavam o interior da quadra, cada uma, foram implantadas em seus lotes sem recuos.

Programa

O programa dessas casas é bastante simples, composto de dormitório, varanda e cozinha. A entrada para ela se faz pelo dormitório e aqui também a varanda se encontra entre o cômodo localizado na frente da casa e a cozinha. A dimensão do dormitório e da varanda era a da largura do lote e, portanto, a circulação nestas casas se fazia entre os cômodos. Para se chegar ao quintal

nos fundos era necessário atravessar a cozinha. O banheiro ainda aparece numa edícula separada do corpo principal da casa junto ao tanque descoberto.

Outros aspectos

O desenho da fachada é despojado, como acontecia com muitas casas com esse tipo de programa e de implantação. Os únicos detalhes são os frisos da platibanda e da altura dos porões, que conferiam certa unidade às fachadas, e as bandeiras sobre as envasaduras.

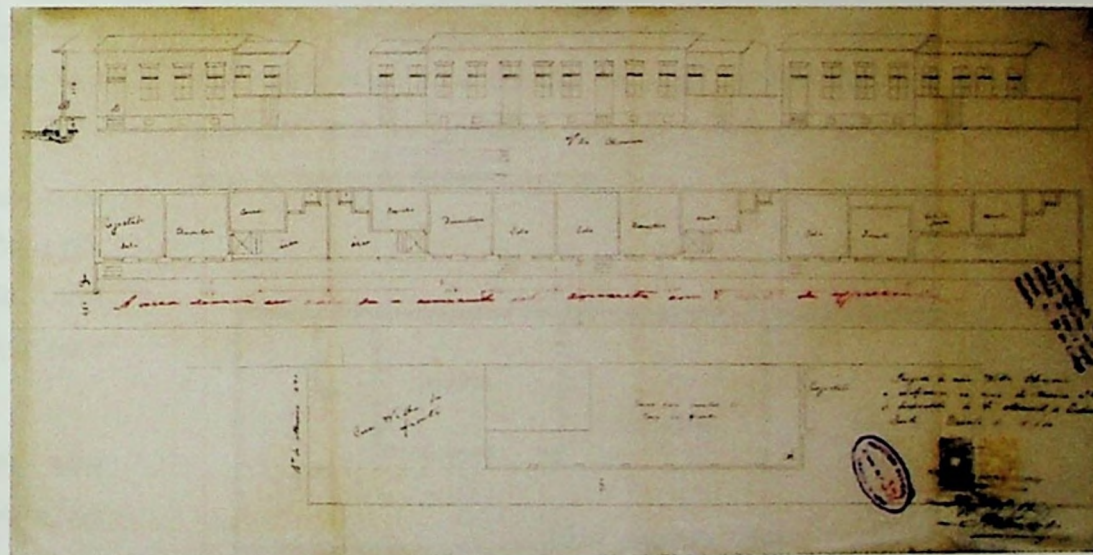
Este conjunto existe ainda hoje, pertence à família Valente e ainda gera renda através dos aluguéis dessas casas. Segundo sr. Roque Valente, neto de Rocco Valente, a família não pretende se desfazer de seus imóveis na Mooca, lição passada pelo seu avô.



29

LOCALIZADO NO MAPA

Arquivo: Arquivo Histórico Municipal Washington Luis		
Localização: Fundo: P.M.S.P.; Grupo: Diretoria de Obras e Viação; Série: Edificações Particulares; Ano: 1914; Caixa: M5		
Nº do documento: 27 / 112264 6A	Ano: 1914	Outros:
Endereço: Rua da Mooca, 290		
Interessado: Manoel do Espírito Santo		
Proprietário: Manoel do Espírito Santo		
Construtor: J ^m Carlos A. Cavalheiro (encarregado)		
Informações: "Diz o Snr. Manoel do Espírito Santo que tendo uma casa velha de no. 290 a rua da Mooca e querendo aproveitar seo grande fundo edificando uma villa operaria com quatro casas, conforme mostra nas plantas juntas, ficando a frente (casa velha) para mais tarde edificar um sobrado, e não podendo sem o alvará de licença, e aprovação das plantas, por isso vem pedir e nesses termos, S. Paulo 17 de setembro de 1914 / O Encarregado J ^m Carlos A. Cavalheiro."		
Na planta: "Projecto de uma Villa Operaria a edificar-se na rua da Mooca nº 290 de propriedade do Sr Manoel do Espírito Santo"		

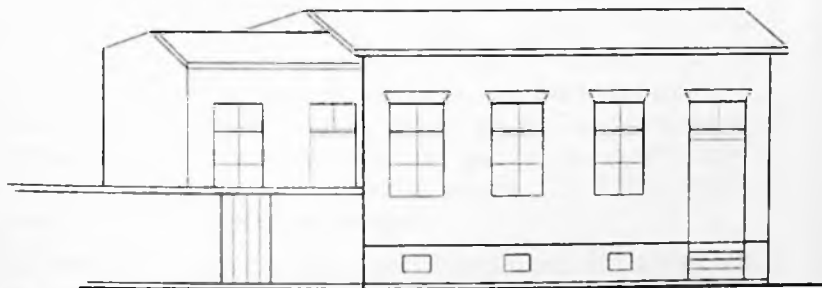


Implantação

Este conjunto de casas também foi implantado no interior de uma quadra, mas, ao contrário do caso anterior do Valente, seus lotes individuais não eram mais profundos do que largos, pelo contrário. Se na maior parte dos casos de racionalização do loteamento para um intenso aproveitamento da área cada lote possuía mais ou menos a largura de um cômodo com sua porta e janela, neste caso a lógica da racionalização é outra e é a profundidade do lote é que entra nesta conta para seu dimensionamento.

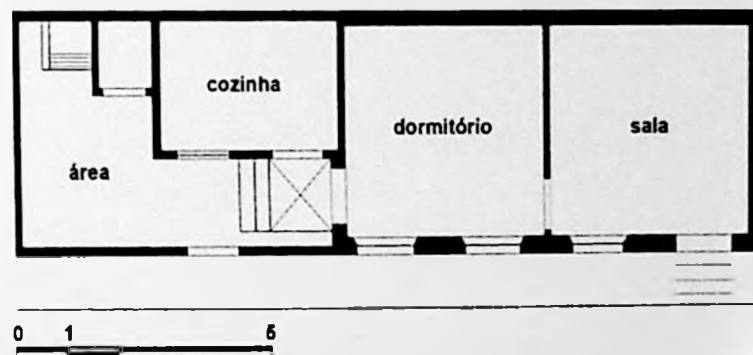
Como no caso da vila S. José (ficha 13) este conjunto de casas foi implantado no interior da quadra, cujo acesso se fazia por uma passagem entre dois edifícios, na rua da Mooca. Ele ficava encostado em um dos lados do lote, liberando o outro para passagem e iluminação.

As casas individualmente foram implantadas sem recuos, com seus cômodos dispostos um ao lado do outro, na perspectiva de que quem as olhasse de frente.



Programa

Seu programa era composto de sala, dormitório cozinha e banheiro. A entrada se fazia da rua particular direto para a sala, de onde se acessava o quarto contíguo. Outra possibilidade era uma entrada pela área, direto para o dormitório ou para a cozinha. Uma curiosidade neste projeto é o fato de, uma vez dentro da casa para acessar a cozinha era necessário sair. Portanto, parte da circulação destas casas era feita entre sala e dormitório e parte pela área externa ou quintal, por onde também se chegava ao banheiro, que se localizava num corpo contíguo ao da casa. Ao lado do banheiro ficava o tanque.



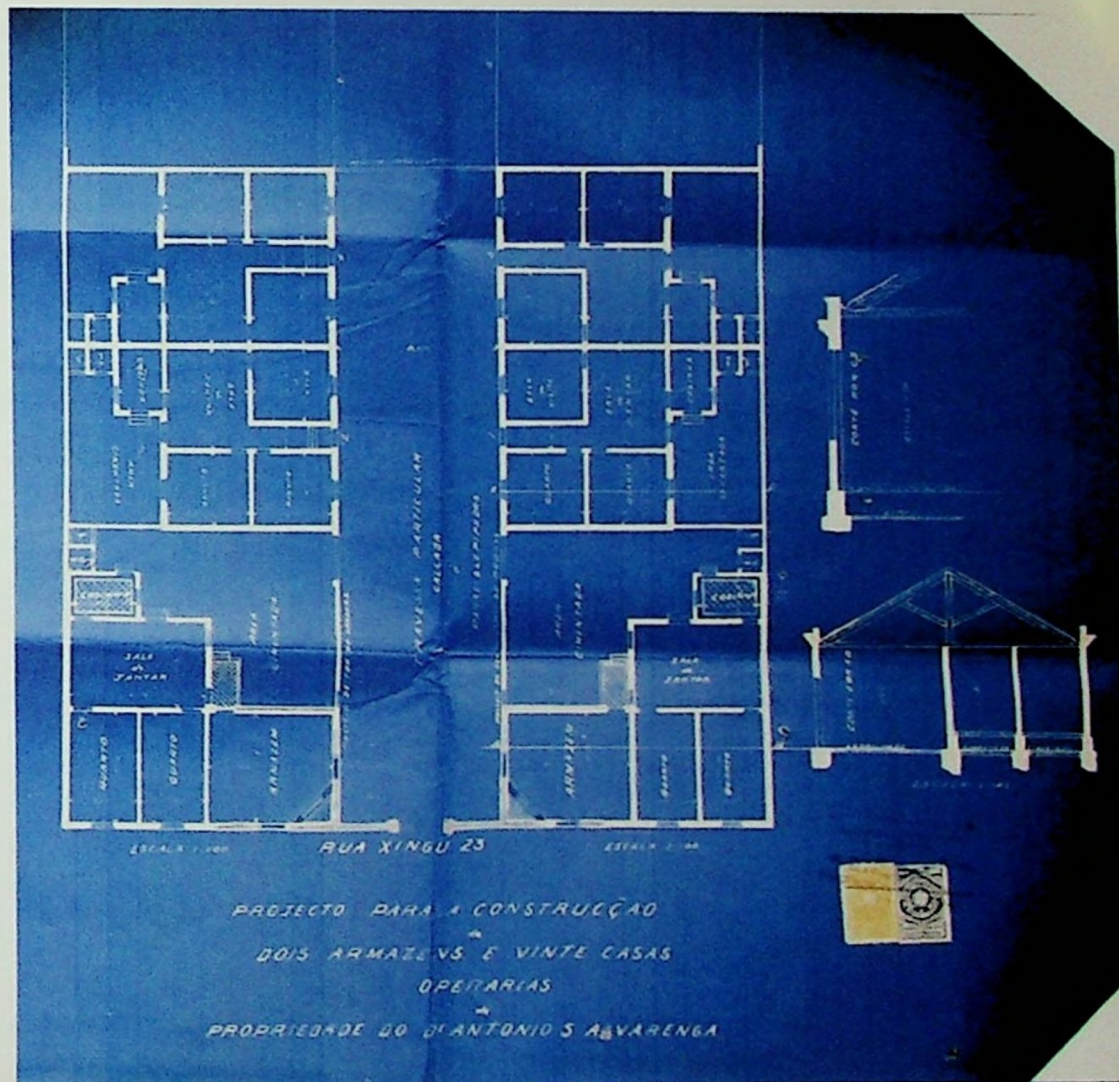
30a

LOCALIZADO NO MAPA

Arquivo: Arquivo Histórico Municipal Washington Luis		
Localização: Fundo: P.M.S.P.; Grupo: Diretoria de Obras e Viação; Série: Edificações Particulares; Ano: 1915; Caixa: X1		
Nº do documento: 13 / 120903	Ano: 1915	Outros: doc. 12 / 133603-X
Endereço: Rua Xingu, 23		
Interessado: Francisco Alvarenga		
Proprietário: Antonio Alvarenga		
Construtor:		

Informações:
"O abaixo assignado, sciente da Lei nº 1788 de 28 de Maio de 1914, que se acha em vigor, e, que pelo artigo 5º permite a construcção de villas operarias nas immediações de Fabricas, e existindo a Fabrica Giovanni Crespi, Cia. Paulista de Anniagem e outras mais, vem respeitosamente solicitar de V. Exa. a aprovação do projecto junto, para a constricção de dois armazéns e quatro casas operarias na Rua Xingú nº 23, devendo as restantes serem auctorizadas de quatro em quatro, afim de evitar o pagamento total de alvará. (...) / São Paulo, 3/4/1915 / Francisco Alvarenga"

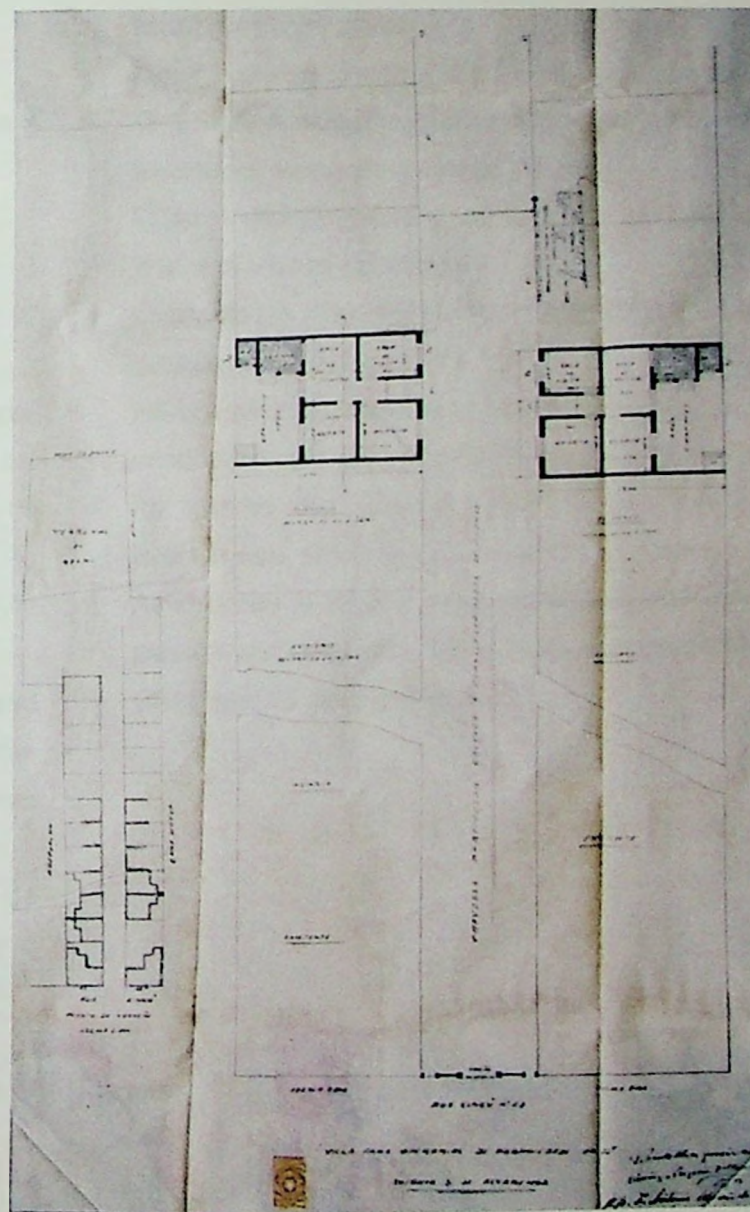
Na planta: "Projecto para a construcção de dois armazéns e vinte casas operarias de propriedade do Dr. Antonio S. Alvarenga"



30b

LOCALIZADO NO MAPA

Arquivo: Arquivo Histórico Municipal Washington Luis		
Localização: Fundo: P.M.S.P.; Grupo: Diretoria de Obras e Viação; Série: Edificações Particulares; Ano: 1917; Caixa: X1		
Nº do documento: 16 / 161888-X	Ano: 1917	Outros:
Endereço: Rua Xingu, 23 (Vila Alvarenga)		
Interessado: Antonio S. Alvarenga		
Proprietário: Antonio S. Alvarenga		
Construtor: Queiroz, Vergueiro & Alvarenga		
Informações: Construção de mais dez prédios (construção já iniciada) Na planta: "Projecto de Casas para Operarios / travessa particular / Rua Xingu 23" O terreno vai da r. Xingu à r. Mooca, faz divisa esq c/ Rodovalho e dir c/ Caixa Mútua e Fachi (sic)		



"Memorial sobre a construção da Villa Alvarenga já iniciada á rua Xingú 23, á ser feita pelos engenheiros Queiros, Vergueiro & Alvarenga de propriedade do Sr. Dr. Antonio S. Alvarenga.

Natureza dos Trabalhos

Os serviços comprehendem a continuação da villa existente conforme a aprovação da Prefeitura em 24 de Maio 1916, Alvará 1101.

Serviços e Materiaes

Todos os materiaes empregados seraão (sic) de primeira qualidade.

Os tijolos serão bem queimados e de bôa procedencia.

A areia será lavada e o cimento de 1ª qualidade.

A argamassa para alvenaria de tijolos será de 1x3 (uma parte de cal por trez de areia). O revestimento das paredes se fará com argamassa de cal e areia em duas camadas (emboço e reboco), sendo a primeira na dosagem de 1x3 e a segunda de 1x2.

Os assoalhos serão de taboas de peroba de primeira qualidade, com 0,14 de largura e pregos occultos.

Os forros serão de taboas estreitas de pinho do paraná. As escadas serão de tijolos com revestimento de cimento e areia de 1x2. As esquadrias serão de pinho de riga, assim como as portas externas, sendo as internas de pinho do Paraná.

Os vigamentos para receberem os assoalhos e os telhados serão de peroba com as dimernsões exigidas e calculadas de accordo com o regulamento em vigor.

Os telhados serão contituidos (sic) de telhas nacionaes de 1 qualidade.

As calhas serão de chapa de ferro galvanizado N. 24, bem soldadas e rebitadas as emendas.

As ferragens serão do typo vulgarmente usadas.

As canalisações de agua e esotos (sic) seerão apparentes quando possivel e os apparatus sanitarios serão do typo approved pelas repartições competentes.

Haverá uma installação electrica completa para cada casa.

O solo será revestido com uma camada de concreto de 0,15 cms. de espessura, antes de receber os alicerces.

O porão será cimentado e terá 0,50 cms. de altura contados do cimentado a face inferior do vigamento.

O terreno em torno das paredes na largura de 1 metro será revestido com uma camada de cimento 1:3.

Haverá diversas aberturas para o arejamento dos porões, mediante os ventiladores que serão munido de grades de ferro fundido.

As paredes dos alicerces serão de 0,45 cms. externamente e 0,30 internamente, sendo as paredes de 0,30 e 0,15.

As cosinhas e latrinas serão ladrilhadas com ladrilho ceramico, e as paredes até a altura de 1,50 m. serão impermeabilizadas com oleo grosso.

São Paulo, 25 de janeiro de 1917."

Implantação

Localizado onde hoje é a travessa Alta Floresta, este conjunto não foi edificado numa só empreitada. As casas que compõem essa vila foram construídas em número máximo de quatro por vez, a fim de se evitar o pagamento total do alvará na prefeitura. Consta da documentação que até 1915 Francisco Alvarenga foi o responsável pelas construções feitas neste terreno na Mooca, cujo proprietário é Antonio Alvarenga, passando posteriormente essa responsabilidade para os engenheiros da *Queiroz, Vergueiro & Alvarenga*.

As casas foram implantadas nos lotes sem nenhum recuo. Apesar deste conjunto existir ainda hoje, muitos aspectos originais da vila estão descaracterizados. À maioria das casas foi acrescido um segundo pavimento e suas fachadas foram muito modificadas na forma, na composição e nos revestimentos.

As casas dessa vila abrem diretamente para uma rua "particular", o que conferia, ou confere, a esta um caráter "semi-público". Nem tanto pelo fato dela rasgar a quadra da rua Xingu até a rua da Mooca, mas por sua característica de implantação, pois esta travessa possui uma "quebrada" que confere às casas uma privacidade parecida com as de vilas implantadas no interior de quadras em ruas sem saída.

Programa

O programa destas casas era composto de dois quartos, salas de jantar e de visita, cozinha e banheiro. Todos os cômodos tinham aberturas para área externa, de acordo com os artigos 46 e 48 do código sanitário. A porta de entrada dava acesso a um corredor central de distribuição, que ligava as salas e os quartos. Na parte da frente da casa, voltados para a rua, ficavam um dos quartos e a sala de visita e voltados para a "área cimentada" dos fundos ficavam o outro quarto e a sala de jantar.

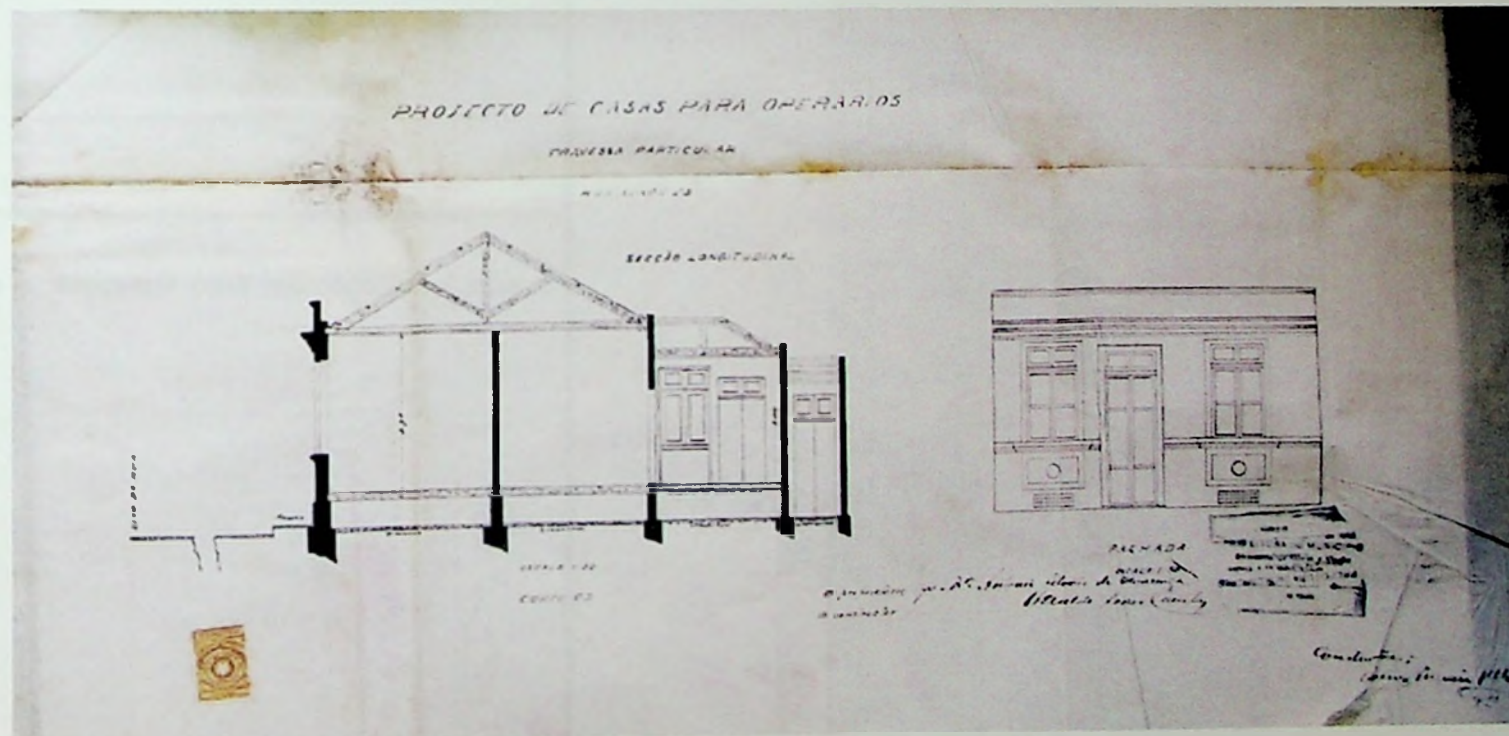
Na maioria das implantações deste tipo de programa de moradia, o corredor acabava na sala de jantar ou na varanda nos fundos da casa e os demais cômodos ficavam dispostos em seqüência ao longo do lote. Neste caso, a primeira observação confere, mas devido à reduzida dimensão do comprimento do lote os demais cômodos estavam divididos pela circulação por funções: estar e dormir.

O acesso à cozinha se dava pela sala de jantar. Cozinha e banheiro tinham piso de ladrilho cerâmico e as paredes eram impermeabilizadas até a altura de 1,50m com óleo grosso, em acordo com os artigos 50 e 58 do código sanitário. O banheiro ficava nos fundos do lote e contíguo à cozinha, porém seu acesso se dava pela área externa. O tanque também ficava na área, no fundo do lote.

Outros aspectos

De acordo com as exigências do código sanitário, “a superfície do solo ocupada por habitações deve ser revestida de camada impermeável” e “(...) em faixa de 60 centímetros de largura, pelo menos, deve ser feito na superfície do solo em torno das habitações (...)” (Código Sanitário 1894, art. 36 e 37). Conforme descrito no memorial da vila, o solo foi revestido, inclusive na largura de um metro em torno das paredes, com uma camada de cimento.

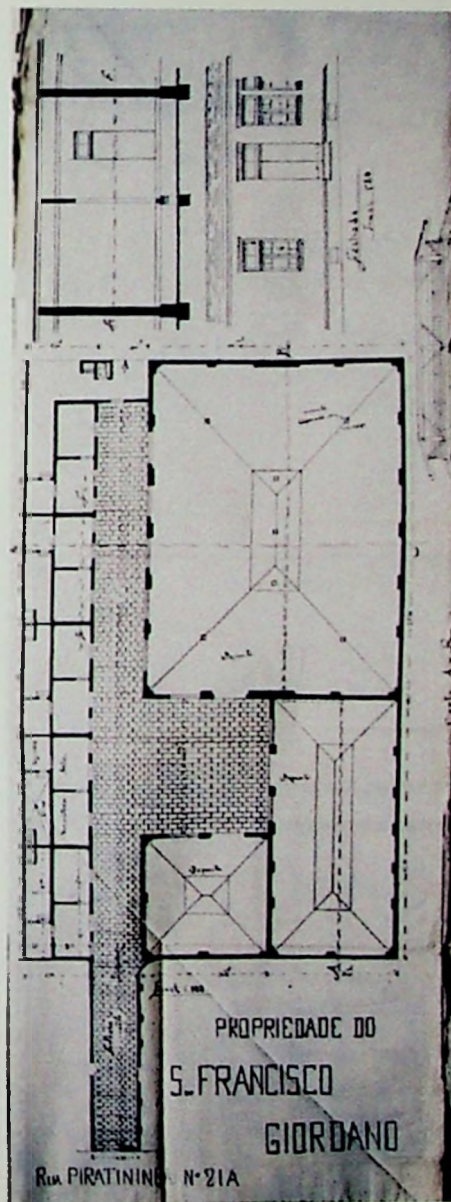
As fachadas individuais das casas, compostas de uma porta e duas janelas, formavam um conjunto contínuo compondo toda a extensão desta travessa. Os porões tinham frente para a rua e as portas externas e as janelas eram de pinho de riga. Sob os guarda-corpos, assim como nas platibandas, havia frisos decorativos.



31

LOCALIZADO NO MAPA

Arquivo: Arquivo Histórico Municipal Washington Luis		
Localização: Fundo: P.M.S.P.; Grupo: Diretoria de Obras e Viação; Série: Edificações Particulares; Ano: 1916; Caixa: P5		
Nº do documento: 19 / 145788	Ano: 1916	Outros:
Endereço: Rua Piratininga, 21A (interno)		
Interessado: Francisco Giordano		
Proprietário: Francisco Giordano		
Construtor: João V. Longo (constructor)		
Informações: Construção de 3 depósitos para mercadorias e mais 5 "casa operario"		



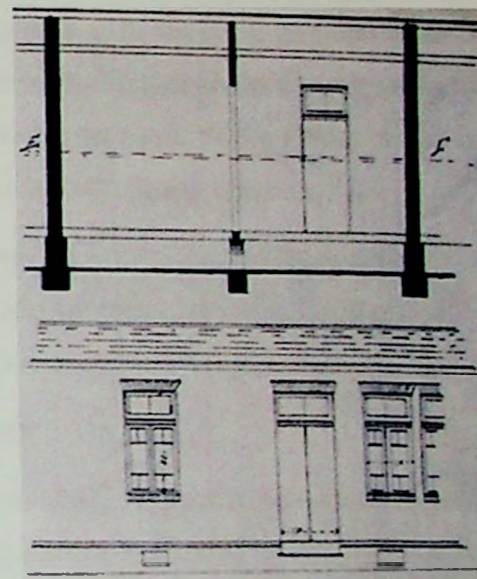
"Memorial dos materiais, destino e localização da obra a se construir de acordo com a Planta junto, na rua Piratininga, 21A.

1º Materiaes: os alicerço serão construídos com uma placa de concreto de cimento com as dimensões de 0,60x0,50. as cavas serão funda (sic) até alcançar a estabilidade do terreno: – Alvenaria de tijolos será com argamassa de cimento e areia, a que fica abaixo do solo, é de cal e areia a da elevação, na dosagem de (1x3): – Revestimento serão de cal e areia na dosagem de (1x3) sendo interno nas cozinhas, e nos depositos, impermeabilizados: este até altura de 2,00mt, é aquelle até 1,50mt, assim do pizo: – Cobertura, será de telha comcaves (sic) de barro, o emeramamento de madeira de Lei com as necessarias brocadeiras e tirantes de ferro, como assim as calhas e conductos para a s aguas pluviaes: – Pizo nos depositos, serão asfalto sobre concreto de cimento, a areia (sic) esterna será calçada com parallelipedos, os porões e areas das casas será cimento; as cozinhas serão ladrilhadas, e os otros compartimento (sic) serão assoalhados e ferrados; enquanto ao mais, serão executade com todos os requisido (sic) da arte para a solidez da cosntrução, como assim serão observate (sic) as Leis istruções e postura Municipaes, e da Igyenica.

2º Localização das Obras: na rua Piratininga Nº 21A perto de ferro-(...)

3º Destinos das Obras: sendo o proprietario estabelecido nesta Capital com Casa de Commissões e Importações na rua João Alfredo Nº 53. Os depositos serão destinatos (sic) para receber as diversas categorias de mercadorias da mesma "Casa" – e as cinco casa operario serão destinado para abitação da Guarda e mais empregados do mesmo deposito.

São Paulo, 23/5/1916."



Implantação

O interessante deste projeto é que não apenas esta vila era associada a um depósito, como ela efetivamente dividia os espaços de circulação com ele. No caso da fábrica de carros de Rodovalho (ficha 1), o conjunto de casas ficava no mesmo terreno e também ocupava o interior da quadra, mas tinha certa independência proporcionada pela separação das entradas ou da circulação. Neste caso o conjunto estava associado tanto pela implantação quanto pela divisão de áreas comuns.

Ambos, casas e depósitos, estavam implantados no interior de uma quadra, cuja entrada comum se fazia entre lotes com frentes voltadas para a rua Piratininga por uma rua pavimentada, com extensão igual à profundidade desses lotes. Esta era uma típica ocupação de interior de quadra com uso misto, o que não era raro nesta região.

O conjunto de edificações ocupava todo o limite do lote, liberando parte do centro para a implantação de um pátio. Os depósitos se concentravam de um lado e as casas do lado oposto. Individualmente as casas foram implantadas sem recuos. Aqui, seus cômodos não foram implantados exatamente em seqüência nem na largura e nem na profundidade do lote.

Programa

Consistia em sala, dormitório, cozinha e banheiro, o mínimo exigido por lei. Da área comum interna do terreno se entrava na casa pela sala, de onde se fazia a distribuição para os outros dois cômodos. Isso conferia certa clareza nas funções de cada cômodo dentro da casa, pois se recebia pela sala ao mesmo tempo em que o repouso ficava resguardado.

Como em outros exemplos apontados, saía-se para a área externa posterior pela cozinha. O banheiro ficava localizado o mais afastado possível desta saída, numa edícula no quintal.

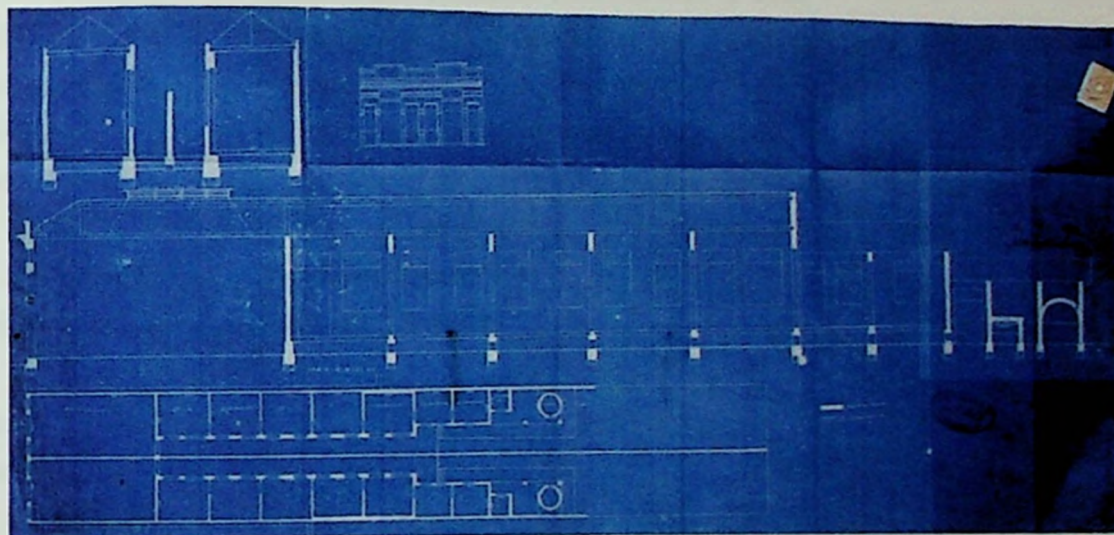
Outros aspectos

O memorial descreve os materiais, seus usos nesta edificação e alguns dos modos de se construir neste período, o que é um dado interessante, principalmente se pensar no campo da conservação e da restauração de edifícios. A diferença no tratamento das obras dos depósitos e das residências, no tipo de material que é usado nas estruturas e em cada uma das partes da edificação são alguns dos aspectos abordados por ele. Há também dois dados interessantes. Um é a preocupação expressa no memorial em se satisfazer às normas vigentes para a construção. Outro é o fato dele indicar que sua localização ali se justifica pela presença da ferrovia, por onde provavelmente o proprietário recebia as mercadorias de sua *Casa de Comissões e Importações*, localizada no centro da cidade.

32

NÃO LOCALIZADO NO MAPA

Arquivo: Arquivo Histórico Municipal Washington Luis		
Localização: Fundo: P.M.S.P.; Grupo: Diretoria de Obras e Viação; Série: Edificações Particulares; Ano: 1917; Caixa: P4		
Nº do documento: 20 / 179505-P	Ano: 1917	Outros:
Endereço: Rua Piratininga, 164 e 166		
Interessado: Francisco Valente		
Proprietário: Francisco Valente		
Construtor:		
Informações: Construção de dois prédios		



"Memorial para a construção de dois prédios á rua Piratininga nº 164 e 166, em terreno firme e plano.

Os alicerces das paredes lateraes terão a espessura de 0,60 e profundidade 0,60; será bem socada e levará primeiramente uma camada izolada de concreto e depois prosseguira (*sic*) com alvenaria de tijollos assentes a cal e areia com a mesma espessura até o pizo; e d'ahi até o vigamento do assoalho com 0,45; e depois até o respaldo com 0,30; e a lateral da frente do alinhamento 0,45 e 0,30 e as internas que ficam juntas as confinantes nas paredes existentes dos mesmos terão a espessura de 0,45, 0,30, 0,15, e do armazem 0,30 e 0,15 todas serão construidas com os materiaes descriptos acima; serão rebocadas interno (*sic*) e externamente.

O pizo dos commodos serão todos cimentados em volta das paredes internamente levará uma faicha de cimento de 0,50 de altura a contar do pizo.

O frizo dos armazens e dos W.C. serão ladrilhados a mosaico.

Em volta das paredes lateraes internas do armazem levará uma faicha de cimento na altura de 2,50 á contar do pizo e nos mictorios e nas cozinhas serão de 1,50; assim o pizo das cosinhas serão ladrilhados a mosaico.

Em volta dos prédios serão construido (*sic*) passeios de cimento na largura de 1,00;

Nas cosinhas será construido um fogão de alvenaria de tijollos assentes a cal e areia revestido de cimento.

O madeiramento do assoalho será de 16x6; taboas (*sic*) de peroba; batentes de peroba; caixilhos pinho de riga; os escuros pinho do paraná; as portas de ingresso pinho de riga; os fornos pinho do paraná.

Madeiramento do telhado também de peroba de 16x6; caibro 5x7; ripas serradas.

A cobertura telhas ceramicas curvas e má condutora de calor.

As calhas e donductores (*sic*) serão de ferro galvanizado. haverá uma pia esmaltada em cada casinha; canalisação de agua e rede de esgòttos.

No (*sic*) telhados dos armazens levará um lanterni (*sic*) coberto de vidros e ladeados de venezianas para dar mais ar e luz.

As pequenas portas dos lados servirá para vitrines e a do meio para ingresso.

Nos mictorios levarão aparelhos hygienicos.

Os prédios serão caiados e pintados interno e extemamente e as portas, janellas, caixilhos, batentes serão pintados a oleo.

São Paulo, 26-10-1917

Francisco Valente."

Implantação

Estes dois edifícios estavam, como a maior parte dos edifícios da área, implantados na testada do lote, sem recuos. No caso da residência contígua, ela estava afastada de uma das laterais do terreno que servia tanto para ventilação e iluminação diretas quanto para passagem descoberta. A solução deste projeto é extremamente simplificada: a implantação dos cômodos um após o outro e todos com a mesma largura, dá realmente a idéia de corredor a esta casa.

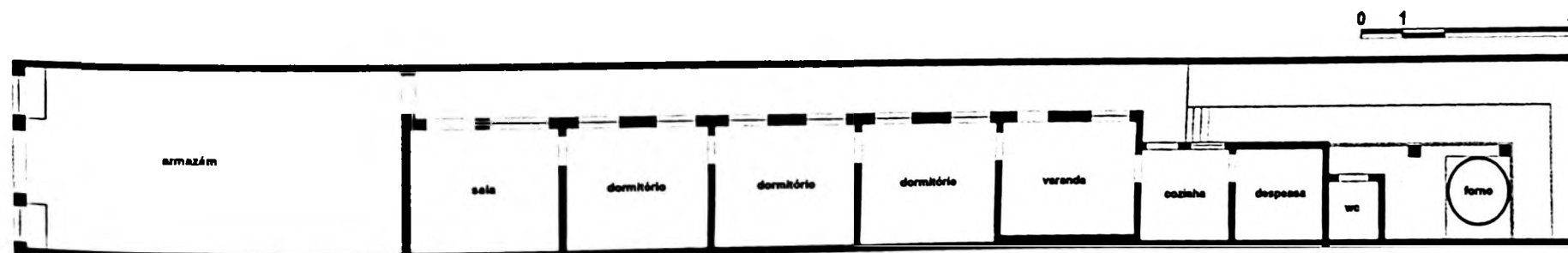
O armazém que abria direto para a rua contava com duas vitrines laterais, como descrito em seu memorial. A entrada para a casa contígua era feita através dele e por um corredor descoberto. Este corredor tinha a extensão da casa e por ele se acessava a sala, primeiro cômodo após o armazém, a varanda, a cozinha e o banheiro, que ficava nos fundos. Entre a sala e a varanda corria uma seqüência de três dormitórios. O acesso a eles se fazia, da sala ou da varanda, entre eles mesmos. Não havia para eles uma circulação independente.

Programa

Este edifício de programa misto contava, além do armazém, com uma sala, três quartos, varanda, cozinha, despensa e banheiro. Uma curiosidade deste projeto é a existência de um forno de alvenaria nos fundos da casa, num período em que boa parte dos projetos já previa os "fogões econômicos." Segundo o memorial, este forno estava previsto para a cozinha, para o uso residencial. Outra característica é o fato de a planta ser espelhada, mas uma residência não dividia parede com a outra.

Outros aspectos

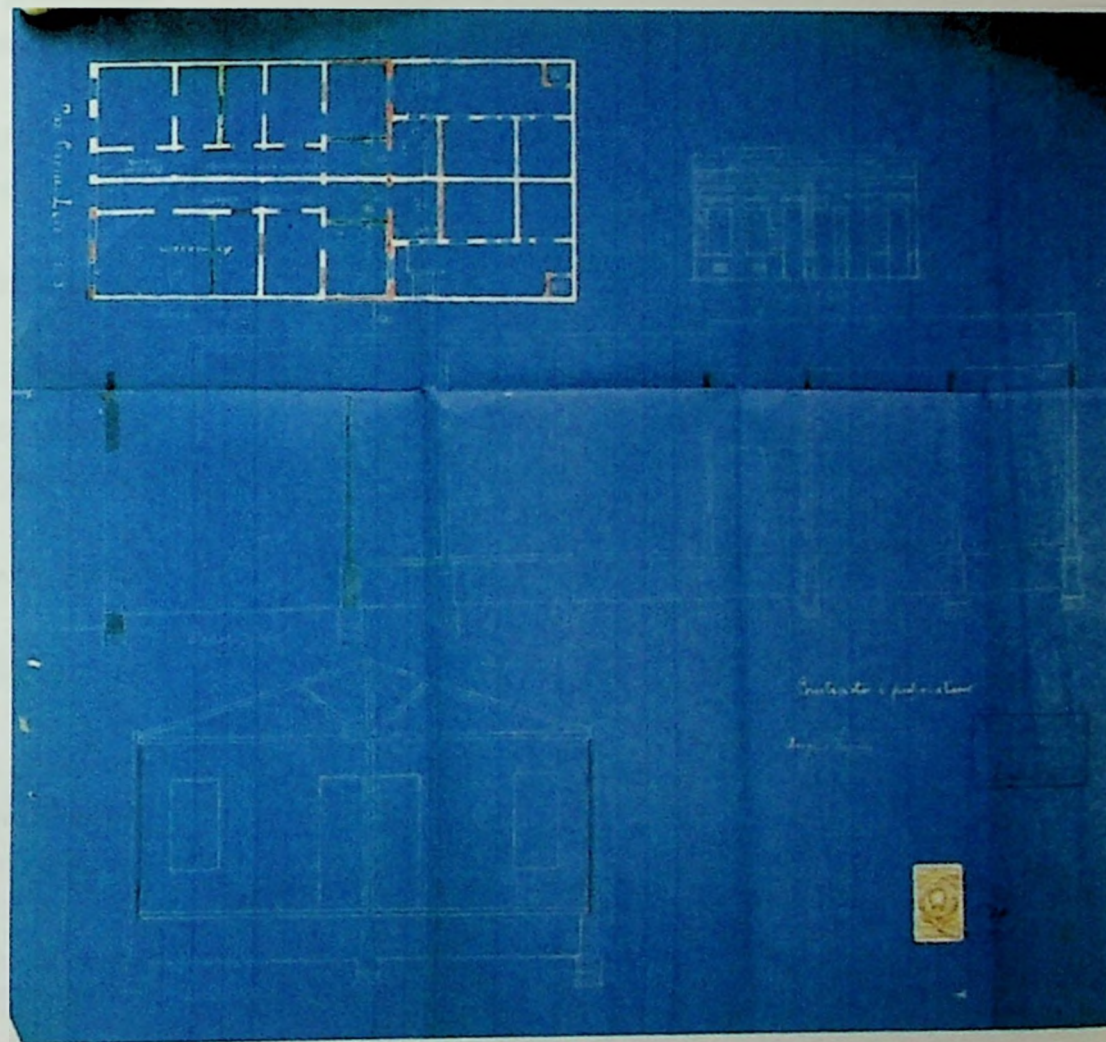
Novamente aqui o memorial aparece indicando os materiais e alguns modos de construção dos edifícios do início do século. A fachada destes edifícios eram ornadas com frisos e poucos relevos geométricos.



33

LOCALIZADO NO MAPA

Arquivo: Arquivo Histórico Municipal Washington Luis		
Localização: Fundo: P.M.S.P.; Grupo: Diretoria de Obras e Viação; Série: Edificações Particulares; Ano: 1918; Caixa: C2		
Nº do documento: 48 / 198667-C	Ano: 1918	Outros:
Endereço: Rua Carneiro Leão, 1 e 3		
Interessado: Angelo Lenzi		
Proprietário: Angelo Lenzi		
Construtor: Angelo Lenzi		
Informações: Reforma de dois prédios		



“Memorial sobre o aumento e reforma dos prédios nº 1 e 3 da rua Carneiro Leão, propriedades do construtor abaixo acinado.

Nas referidas construções serão observadas todas as prescrições contidas no vigente código de posturas Municipal e observando as seguintes especificações:

Os alicerces serão de tijolos, assentes com argamassa de cal e areia com espessura de 0,45^m, levando uma camada de pixe e areia para a formação da camada isoladora.

A cobertura será de telhas nacionais, O porão será cimentado tendo uma barra cimentada.

As janelas são de 1,10x2,20.

O corredor da entrada será, em parte descoberto para melhor ventilação e arejamento; nos cômodos dormitório e as portas que dão para o corredor serão transformados em janelas.

O cômodo destinado a o armazém, o piso será ladrilhado e as paredes impermeabilizadas até altura de 2 metros.

As cozinhas terão as paredes ladrilhadas na altura de 1,50^m e o piso também ladrilhado, e sua cubagem é de 30m³.

As latrinas terão também as paredes impermeabilizadas até um metro e cinquenta de altura e o piso ladrilhado, levando ainda caixa de descarga.

A frente do prédio nº 1 será revestidas (sic) de novo com reboque e pintada.

Será feita também a pintura geral – caiçação e pintura a olho no (sic) 2 prédios.

Em tempo:

As privadas terão os pés direitos com 2,50^m de altura. –

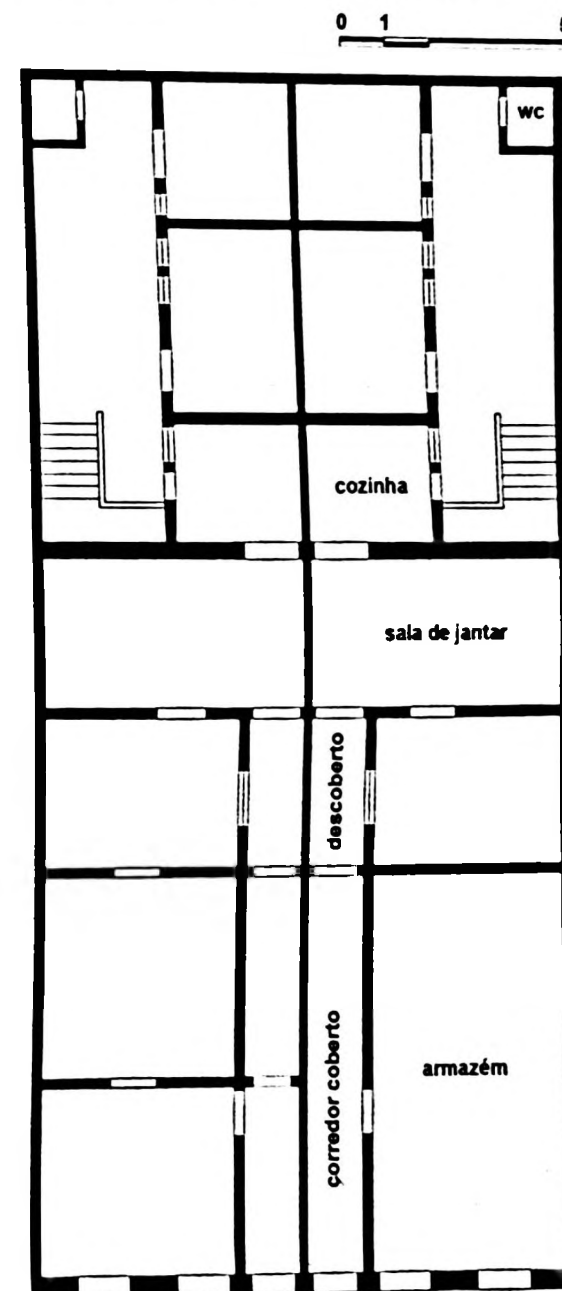
São Paulo, 7 agosto 1918.”

Implantação e Programa

Esses dois edifícios entraram na seleção de *casas em série* por possuírem suas plantas originais idênticas e contarem com parte da reforma também idêntica. Não se sabe ao certo a função dos cômodos no projeto original e a reforma previa uma das residências com armazém na frente e a outra sem.

Aqui neste caso os edifícios foram novamente implantados sem recuo, contando com corredores descobertos para iluminação e ventilação de alguns de seus cômodos. A entrada para ambas as residências se fazia da rua por um corredor coberto, que acaba em um descoberto, que dá passagem para a sala de jantar. Esta fazia a distribuição dentro da casa, entre a cozinha e os cômodos localizados do outro lado. Da cozinha, o mesmo esquema já visto: acessava-se a área externa e o banheiro, que ficava numa edícula nos fundos do lote.

Há dois cômodos localizados depois da cozinha, cujo acesso se fazia pelo quintal, que, ao que tudo indica, faziam parte do projeto original e foram mantidos neste. Só não fica explicitado seu uso, ou pelo menos sua intenção.



34

NÃO LOCALIZADO NO MAPA

Arquivo:

Arquivo Histórico Municipal Washington Luis

Localização:

Fundo: P.M.S.P.; Grupo: Diretoria de Obras e Viação;
Série: Edificações Particulares, Ano: 1918, Caixa: C2

Nº do documento:

50 / 185100-C

Ano:

1918

Outros:

Endereço:

Rua Carneiro Leão, 55, 57 e 59

Interessado:

Vicente Russo

Proprietário:

Vicente Russo

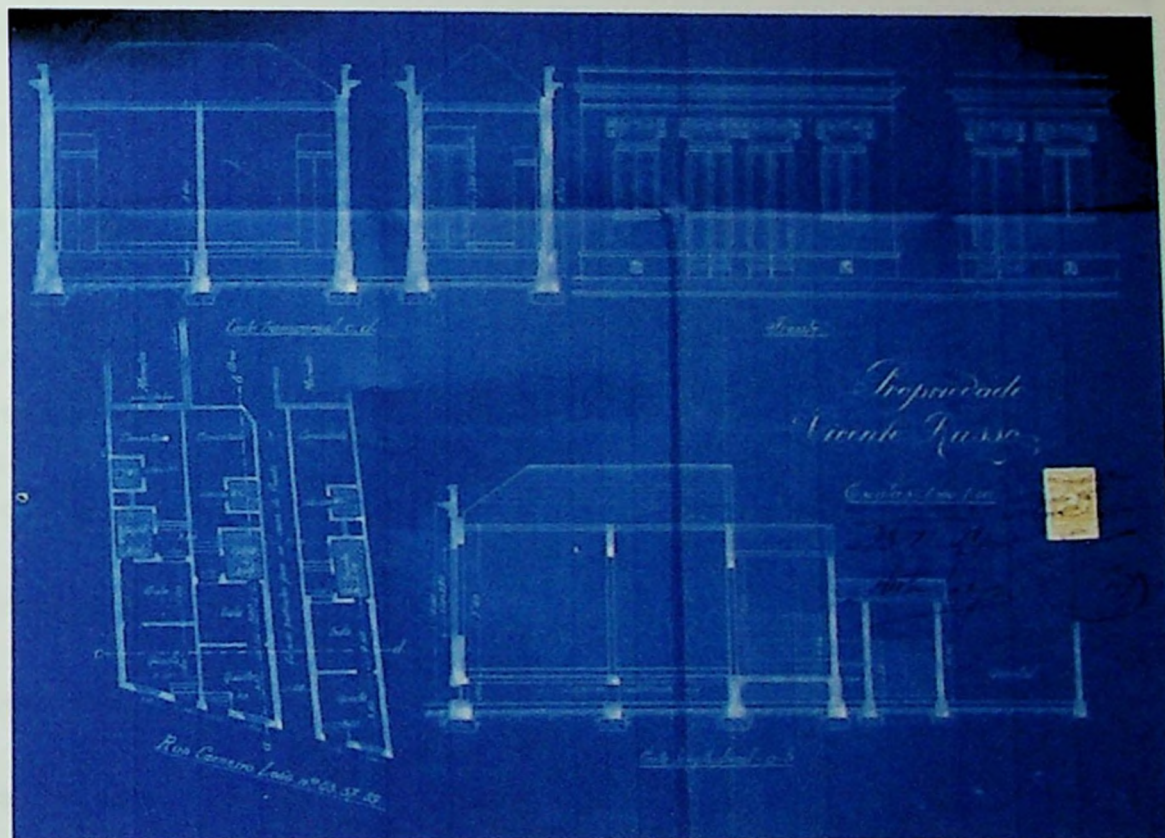
Construtor:

Vicente Russo

Informações:

"Diz Vicente Russo, que sendo proprietário de casas, e do terreno de rua Carneiro Leão nº 55-57-59 - onde deseja construir tres casinhas operarias. O requerente vem solicitar de V. Ex^a mande estudar as plantas juntas, para, depois aprovadas, dar inicio a construcção."

"Vicente Russo proprietario e constructuor"



***Memorial**

Local: Rua Carneiro Leão nº 55-57-59 – bairro do Braz – no perímetro urbano – com destino: casas de abitação, em terreno plano

Alicerces:

As portas a serem construídas serão fundadas sobre sapatas de concreto, a uma profundidade necessária no momento da construção – base concreto 1x6

As fundações serão de camada (sic) impermeáveis de argamassa de cimento e areia.

Os muros de alvenaria até o nível do chão de 0,60 para as paredes grossas e de 0,45 para as finas.

A altura do porão é de 0,50 centºs, o qual é destinado a ventilação da casa; terá o piso cimentado, e uma facha em roda impermeável^{aa}.

As paredes externas, do corpo da casa, serão de 0,30, e as internas de 0,15 – revestidas em reboco de duas camadas grossa e fina.

Argamassa, seja do pé direito, como do reboco em geral: cal e areia a 1x3

–

Cobertura o teto é construído por um vigamento de peroba aparelhada, com telhas nacionais de primeira.

O vigamento nas dimensões de 18x7 – com o soalho de taboas largas – etc.

Os pavimentos da cozinha serão ladrilhados de cor vermelho, com a sua barra impermeabilizada até a altura de 1,50, como também as casinhas o quintal será totalmente cimentado.

Esquadrias: As portas em geral serão de pinho do Paraná, pintadas a óleo (sic) a três demãos – os caixilhos das janelas de pinho de rigo, fechos,

cremonas, etc. tudo pintado a óleo a três demãos, como também os ferros das três casas juntas.

Terá na sala, vidrada a porta de saída para o quintal, como se vê da planta junta.

Canalização de ferro galvanizado nº 26.

Quanto as obras de carácter sanitário, conservaremos muita scrupulosidade, obrigando-me obedecer as plantas aprovadas, por o resto da obra a construir.*

Implantação

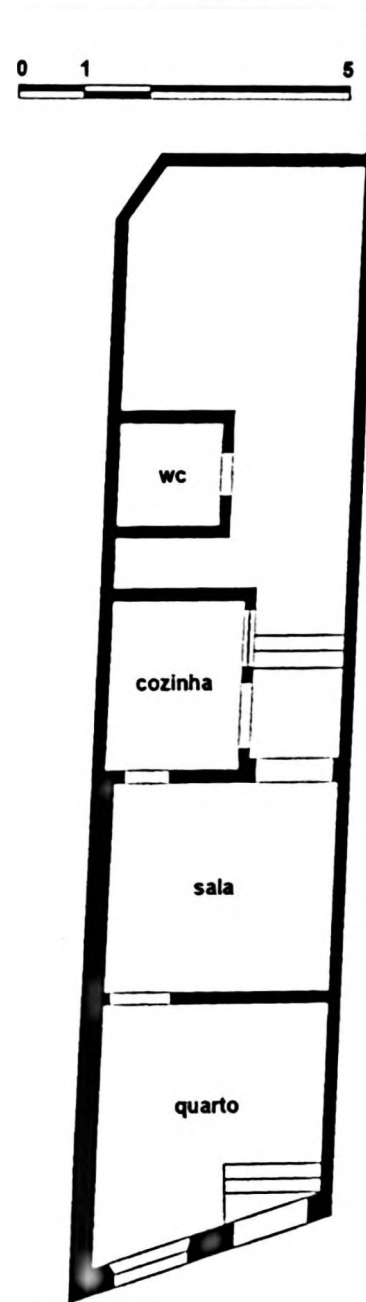
Estas casas também foram implantadas sem recuos em seus lotes. Ao que parece elas foram projetadas na parte da frente de um terreno bem mais profundo que esses lotes, onde havia outras habitações construídas. O acesso para esses fundos se fazia por uma "entrada particular," para a qual nenhuma das casas lindeiras, partes deste conjunto, se abria.

A entrada para as residências se fazia da rua direto para um quarto, localizado na frente do lote. Sua largura era a mesma dos cômodos, não havendo, portanto, um corredor interno de circulação. Esta se dava pelos cômodos.

Programa

Estas casas possuíam três cômodos, quarto, sala e cozinha, mais um banheiro. O esquema de saída para os fundos da casa era o mesmo, passando pela cozinha. O banheiro ficava numa edícula depois do tanque, que ficava junto à parede externa da cozinha.

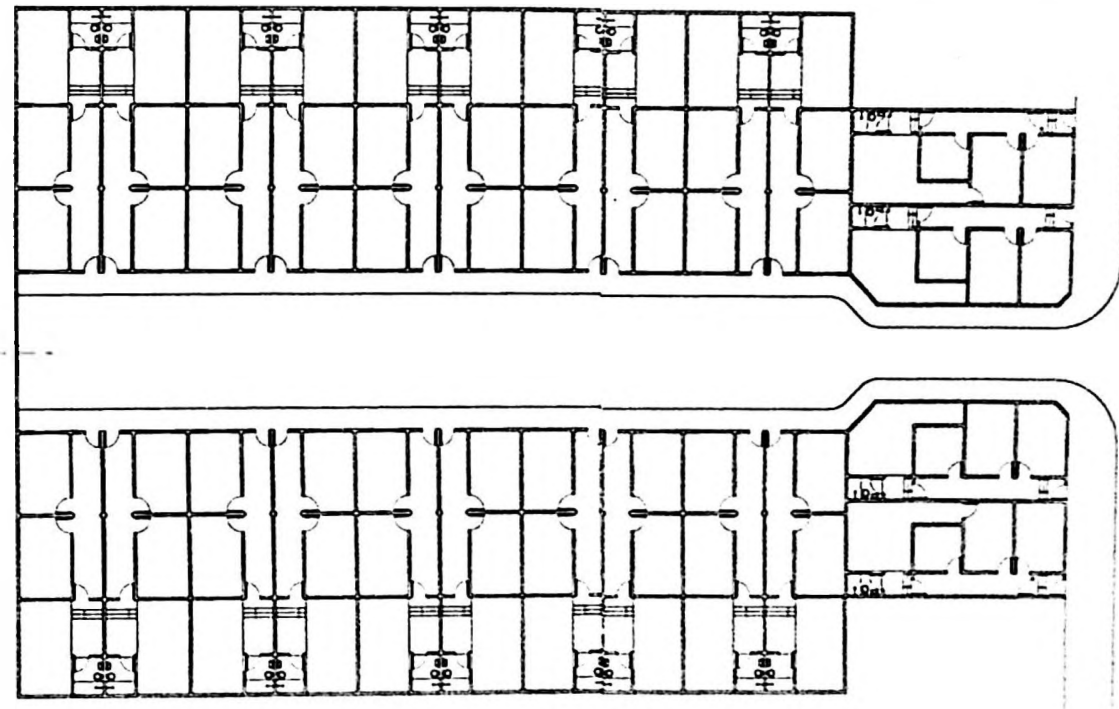
A nomeação destes cômodos é interessante. A privacidade do dormir tem um papel secundário, se pensar que a sala é quem continua ligando o(s) cômodo(s) localizados na frente da casa à cozinha, e esta à área externa.



35

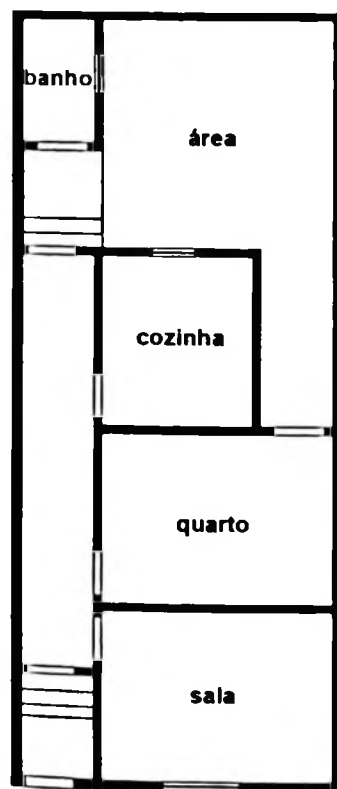
LOCALIZADO NO MAPA

Arquivo:		
Localização:		
Nº do documento:	Ano:	Outros:
	1927	Pompeu Arquitetura
Endereço:		
Vila Hilda, travessa Rua Cel. Cintra entre 148 e 150		
Interessado:		
Proprietário:		
Maria Gertrudes de Faria		
Construtor:		
Informações:		
<p>A planta desta vila é idêntica às das vizinhas Vila Regina e Vila Suzana. Todas as três vilas eram de propriedade do casal João Gonçalves Dente e Maria Gertrudes de Faria. Por ocasião do desquite do casal, a vila Hilda passou para a propriedade de Maria Gertrudes e as outras duas para João Dente.</p>		



Implantação

Na extinção da comunhão dos bens do casal Dente as vilas Suzana e Regina ficaram para João Gonçalves e a vila Hilda para Maria Gertrudes. O documento que há sobre esse conjunto é a planta da vila Hilda, levantada pelo arquiteto Carlos Eduardo Pompeo, herdeiro de Maria Gertrudes. Essa vila atravessou o século XX nas mãos da mesma família que a construiu, sempre destinada ao aluguel. Segundo o proprietário Carlos Pompeo, ainda quase 80 anos após sua edificação era vantajoso alugar essas



casas. Ela foi desocupada no ano de 2002 e no início de 2004 ela foi vendida e demolida.

Ao longo dos anos as vilas Suzana e Regina sofreram reformas, foram acrescentados outros pavimentos, suas fachadas e suas envasaduras foram modificadas, em especial as casas voltadas para as ruas particulares. Analisando a implantação dessas vilas, pode-se concluir que as plantas das três eram idênticas.

Programa

Segundo o levantamento de

Carlos Pompeo, a vila possuía um programa de moradia composto de dois quartos, saleta, cozinha e banheiro. Seria interessante ter acesso aos projetos originais para saber até que ponto a denominação desses ambientes corresponde às intenções do projeto original. As fachadas assumiam neste caso um duplo caráter: o da escala urbana, compondo quase toda a quadra na parte voltada para a rua Coronel Cintra e o da escala do "semi-público", voltadas para a rua particular da vila.



A porta de entrada das casas que estavam voltadas para a rua particular dava diretamente para o que o arquiteto Carlos Pompeo chamou de saleta. Em comparação com outros projetos pesquisados que tinham programa e implantação parecidos, por sua localização na planta e suas dimensões (largura de 1,20m) poderiam corresponder a um corredor.

Essa saleta funcionava como uma passagem de distribuição entre os quartos e a cozinha. Segundo análise de: fotografia das fachadas, os quartos e a saleta possuíam um pé

direito de cerca de 4,00m e o porão cerca de 0,60m de altura. Os dois quartos possuíam abertura para o exterior e não consta do desenho da vila que a cozinha possuísse, além da porta, qualquer outra abertura para a área posterior.



fachadas, como conjunto único e de escala urbana.

A sala e o quarto possuíam as mesmas dimensões. E ambos possuíam

aberturas para o exterior. Neste levantamento, um dos quartos apresenta uma porta ao invés de uma janela que se abria para a área posterior do terreno. Desconsiderando a hipótese de representação gráfica equivocada, seria bastante improvável que este quarto pudesse abrir para a área sem uma escada de acesso, posto que a casa tinha porões.

A cozinha dessas casas tinha um desenho incomum. Mesmo sendo previstos fogões mais modernos, cujas dimensões eram menores, sua largura, equivalente a de um corredor, era bastante estreita. O acesso à área posterior, como em muitos casos, se dava por uma escada. O banheiro era uma edícula separada do corpo principal da casa, nos fundos do terreno.

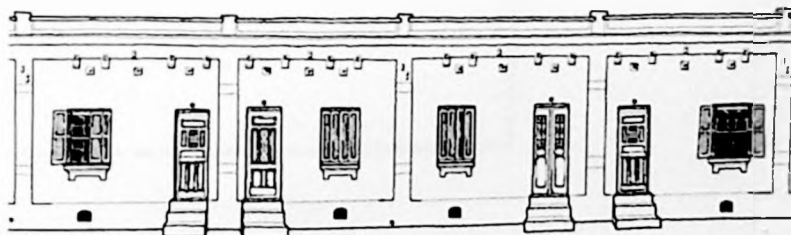
A cozinha nestas casas era maior que os outros vistos.

Ela tinha acesso pelo corredor interno e janela com abertura para a área posterior. O banheiro também se encontrava localizado nos fundos do terreno, apartado do corpo principal da casa.

Outros aspectos

As fachadas originais possuíam platibandas, o que indicava haver coletores de água pluvial em toda a sua extensão. Essas águas eram despejadas nas calçadas pela parte inferior das casas através de um tubo, cuja saída se encontrava ao lado da abertura do porão. Tanto as fachadas voltadas para a via pública quanto as voltadas para as vilas possuíam, além de frisos nas platibandas, alguns elementos decorativos.

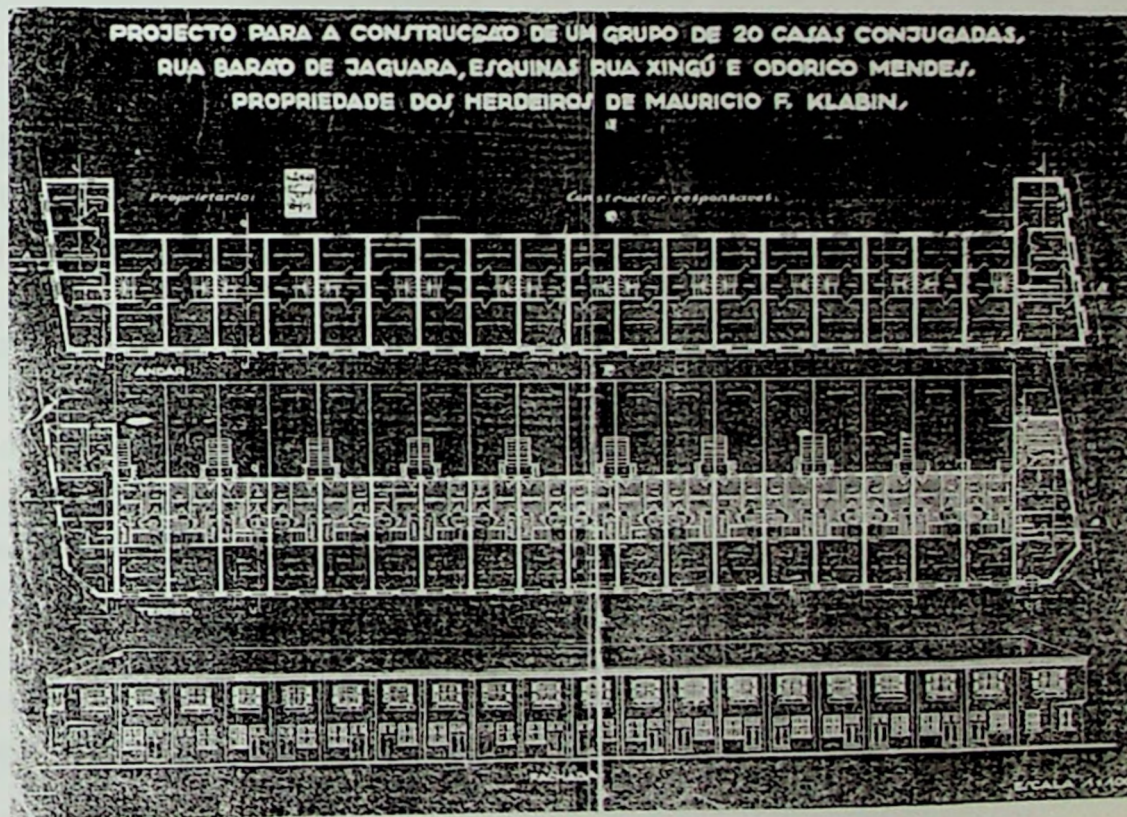
As casas voltadas para a rua Coronel Cintra possuíam o mesmo número de cômodos das voltadas para a vila, com denominações diferentes. Suas portas abriam para um corredor de circulação interna, que ligava a sala, o quarto, a cozinha, o banheiro e a área externa. As casas que faziam esquina com a vila possuíam portas que abriam direto para a rua e as casas do meio da quadra tinham suas entradas um pouco mais recuadas. Esse jogo de chanfro e aberturas, de recuos e ornamentações demonstrava a preocupação no tratamento dessas



36

LOCALIZADO NO MAPA

Arquivo: Arquivo Geral da Prefeitura de São Paulo		
Localização:		
Nº do documento:	Ano: 1927-9	Outros:
Endereço: Rua Barão de Jaguará, esq. R. Xingu e Odorico Mendes		
Interessado:		
Proprietário: herdeiros de Klabin		
Construtor: Gregori Illich Warchavchik		
Informações:		



“Memorial descritivo para a construção de um grupo de 20 casas conjugadas, á rua Barão de Jaguará, esquinas rua Xingú e Odorico Mendes – propriedade dos herdeiros de M.F. Klabin¹

Estacas – O estaqueamento para as fundações será feito com estacas de madeira, de 0,22 a 0,25 de diametro e de 5 a 7 metros de comprimento, com carga admissivel que será determinada em função das ultimas penetrações pela formula $R=PH/20h$

Alicerces – Os alveolos para a fundação terão a largura de 0.50 nas paredes de 0.30. Os alicerces destas paredes de 0.30 serão apoiados sobre vigas de concreto armado de 0.30 x 0.45 que por sua vez serão apoiadas sobre as estacas.

Alvenaria de tijolos – Toda a alvenaria de tijolos será assentada com argamassa de cal e areia na proporção 1:3.

Concreto armado – Todas as paredes internas de 0.15 serão levantadas sobre vigamento de concreto armado, deixando inteiramente livre o porão de cada casa. As cosinhas, banheiros, armarios e passagens dos banheiros terão o piso sobre uma lage (sic) de concreto armado na proporção de 1:2:4.

Pé direito – O pavimento terreo terá 2.80 e o andar 3.00 mts. de pé direito.

Porão – O piso dos porões será cimentado e as paredes dos mesmos rebocadas com duas mãos.

Madeiramento do telhado – Será de peroba de boa qualidade, com dimensões communs e compatíveis com a resistencia que devem offerecer á carga do telhado que vae supportar.

Coberta – Será feita com telhas francezas typo Marselha de boa qualidade, sendo os espigões cobertos por cumieiras do mesmo typo da

telha. As águas furtadas serão retomadas com folhas de flandres de espessura commum, typo 26.

Revestimento das paredes – As paredes internas e externas serão revestidas com rebocco de cal e areia.

Impermeabilização – As paredes dos banheiros e cosinhas serão impermeabilizadas até a altura de 1.50 com barra a óleo.

Forros – Os forros serão de estuque com tela metallica.

Pavimentação – A pavimentação será feita com taboas de peroba de 0.09 x 2.50, excepto os pisos das cosinhas e dos banheiros que serão com ladrilhos impermeaveis.

Esquadrias – Todas as portas internas terão almofadas americanas de pinho do Paraná em montantes de cedro e batentes de peroba. As portas de entrada e as janellas serão de cedro com protecção estas de escuros de cedro e pinho do Paraná, typo americano. As cosinhas e banheiros levarão portas externas e janellas de ferro.

Venezianas – Os dormitorios levarão venezianas.

Água e esgotos – Será feita a rede de distribuição de agua e esgotos para cada casa de accordo com as exigencias das respectivas repartições.

Electricidade – Em todas as casas haverá installação electrica, executada com material de primeira qualidade e distribuida em todos os commodos.

Pintura – Salas de jantar e as de visitas, dormitorios, halls, armários e passagens serão caiados e decorados. A fachada será toda caiada.

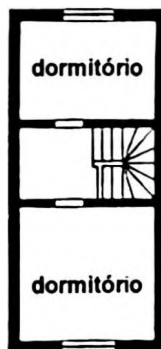
São Paulo, 4 de novembro de 1927.”

¹ Fonte: BENCLOWICZ, C. M. *op. cit.* p. 447-8.

Implantação

O terreno onde este conjunto foi construído pertencia aos herdeiros de Maurício Klabin. Até o ano de 2001 essas casas ainda pertenciam à família Klabin, assim como também ainda eram destinadas ao aluguel. Mina Klabin, filha de Maurício e uma das donas do terreno, era casada com o arquiteto Gregori Warchavchik, responsável em 1927 pelo projeto do conjunto, cuja construção se deu em 1929. O fato de Gregori Warchavchik ser o autor deste projeto torna-o, no mínimo, instigante. Considerado o introdutor da arquitetura moderna no Brasil, Warchavchik não produziu muitas casas em série e as produzidas foram logo no início de sua atuação como arquiteto autônomo em São Paulo.²

Se compararmos os memoriais descritivos de conjuntos de casas em série construídos na Mooca no final da década de 1910 e do conjunto de casas da rua Barão de Jaguará notamos que os materiais utilizados são praticamente os mesmos. A novidade no memorial do conjunto de casas da rua Barão de Jaguará é o uso estrutural do cimento armado, liberando espaços como o do porão. Em nenhum



outro memorial de *casas em série* visto o cimento armado aparece.³ Vale ressaltar que os memoriais datam dos anos de 1915 a 1918, cerca de dez anos antes desta obra.

Com relação à planta, segundo Geraldo Ferraz, "(...) serviu de padrão para milhares de soluções derivadas. Ficou sendo conhecida como a planta 'V-8'.⁴ Mesmo numa área pequena, Warchavchik solucionou a questão da distribuição dos espaços não dispondo os ambientes ao longo de um corredor coberto, mas se valendo de um pequeno *hall* de distribuição: do estar para o serviço e dormitórios. Essa solução seguiu os princípios da racionalidade, funcionalidade e economia na distribuição dos espaços.

Programa

No térreo, a sala se configurava como um "grande" espaço livre, cuja passagem para o interior da casa se dava através de uma de suas laterais. Depois, um pequeno *hall* de distribuição ligava esta sala ao banheiro, à cozinha e aos quartos, no andar superior. Da cozinha era

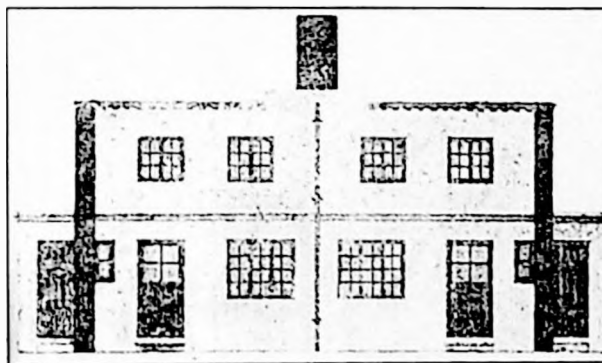
² Outros aspectos sobre a construção deste conjunto foram tratados em *Um moderno em território operário: Gregori Warchavchik e a construção do conjunto de casas econômicas na*

³ Maria Lucia Gitahy discute a indústria da construção civil em São Paulo na década de 1920, problematizando a questão da transferência, adaptação e constituição de tecnologias do cimento/concreto armado operacionalizadas a partir do gabinete de resistência dos materiais que posteriormente transforma-se no Instituto de Pesquisas e Tecnologia - IPT. GITAHY, Maria Lúcia Cairá. "Papel do gabinete de resistência dos materiais da escola politécnica na transferência da tecnologia do concreto para São Paulo, 1899-1925: um relato preliminar de pesquisa". In: Revista Pos, n. esp., p. 232-41, 1995.

⁴ Ferraz, Geraldo. "A planta 'V-8' de uma arquitetura no Brasil 1915 e 1918".

possível descer por uma escada a um quintal, nos fundos do terreno. O acesso ao banheiro, localizado dentro da casa, era possível das outras três partes sem necessariamente se ter que atravessar uma ou outra para acessá-lo. A cozinha aproveitava um espaço em baixo da escada, que a princípio não teria utilidade, para uma despensa.

No andar superior, um hall distribuía o fluxo para os dois dormitórios, sem que se tivesse que atravessar um pra chegar noutro. Nesta solução, a escada funcionava como a engrenagem desta "máquina de morar",⁵ servindo de distribuidora dos fluxos da casa, fazendo com que cada cômodo funcionasse independente, sem sobreposição de usos. Cada cômodo possuía muito clara sua função, o que nem sempre ocorria.



Outros aspectos

O tratamento das fachadas, pensadas na escala da cidade, era uma das características marcantes deste projeto. Foi usado o tijolo aparente na composição, lembrando a arquitetura fabril da região. Sua composição foi estruturada num bloco único

⁵ Este termo faz referência às análises dos projetos de Warchavchik por Agnaldo Farias. Cf. FARIAS, A. A. C. *op. cit.* v. 2.

com a utilização da marcação ritmada dada por faixas de tijolos aparentes sobre a parede caiada e pela repetição de seus elementos. O jogo de cores



e a disposição desses materiais *in natura*, do tijolo vermelho sobre a parede branca e dos volumes das envasaduras, ora em madeira, ora em vidro e madeira, rigorosamente repetidos ao longo da quadra, dava ao conjunto a leitura do todo *versus* a unidade. Um todo composto de pequenas unidades, cuja repetição confere a aparência dos antigos jogos de montar.

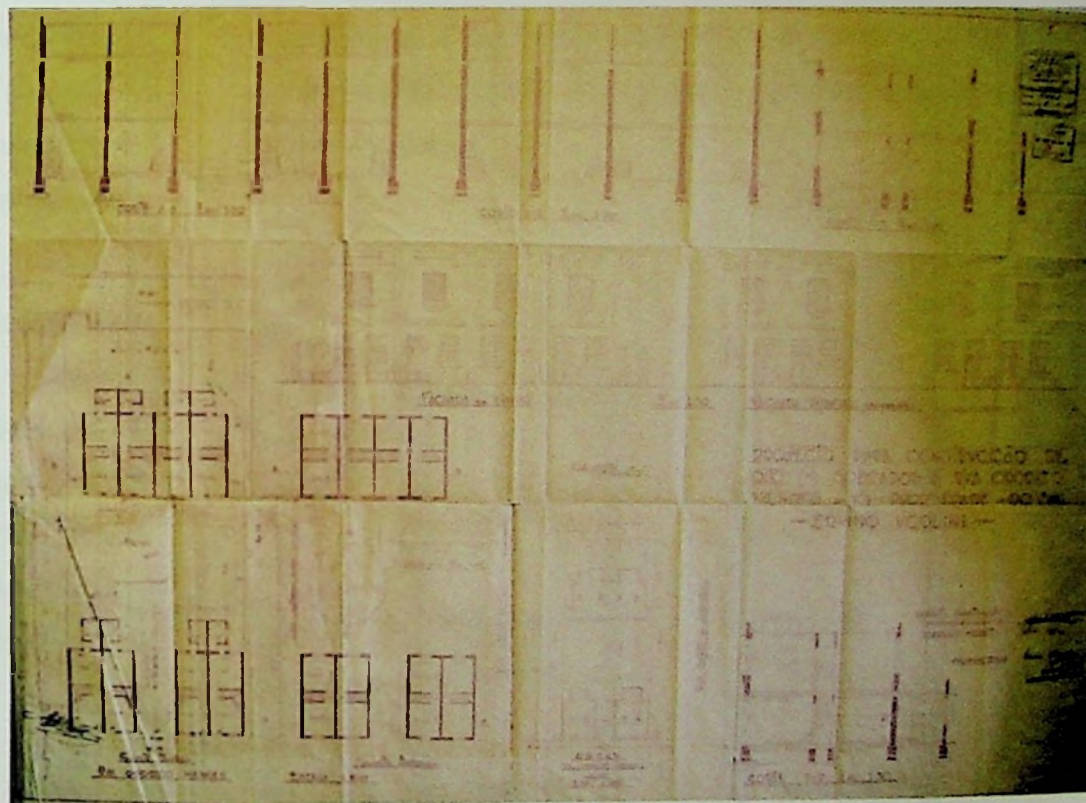
Talvez a composição da fachada deste conjunto traga um pouco das experiências do arquiteto em Roma, do contato com os movimentos de vanguarda. Observando um projeto de residências econômicas geminadas elaborado em Roma, em 1921⁶ pelo arquiteto, percebe-se uma similaridade na composição e no uso de proporções do desenho de fachada com a deste conjunto.

A ventilação do porão estava voltada para a fachada posterior, aproveitando uma pequena queda do terreno e preservando a fachada frontal de uma possível abertura indesejável para o desenho.

⁶ FERRAZ, G. *op. cit.* p. 48.

37

Arquivo: Secretaria da Habitação (SEHAB)		
Localização: CASE 3, consulta em CASE 5		
Nº do documento: PS 3	Ano: 1938	Outros: Abertura de passagem
Endereço: Rua Odorico Mendes, 101 a 79 e outras		
Interessado:		
Proprietário: Ervinio Ugoline		
Construtor: Alfredo Moretti (engenheiro civil)		
Informações: "Projecto para construção de oito (8) sobrados á rua Odorico Mendes nº 101 propriedade do Snr. Ervino Ugolini" "Projecto, construção e responsabilidade de Alfredo Moretti – Engº Civil"		



Implantação

Este conjunto foi implantado em parte voltado para a via principal e em parte no interior da quadra, voltado para um pátio. Eram sobrados, muito similares aos projetados por Warchavchik (ficha 36) implantados em seus lotes sem recuos laterais ou frontal. Os terrenos individuais não eram muito profundos. O proprietário loteou de outra forma, aproveitando a possibilidade de se construir sobrados para diminuir a extensão do terreno, já que ganharia espaço em altura.

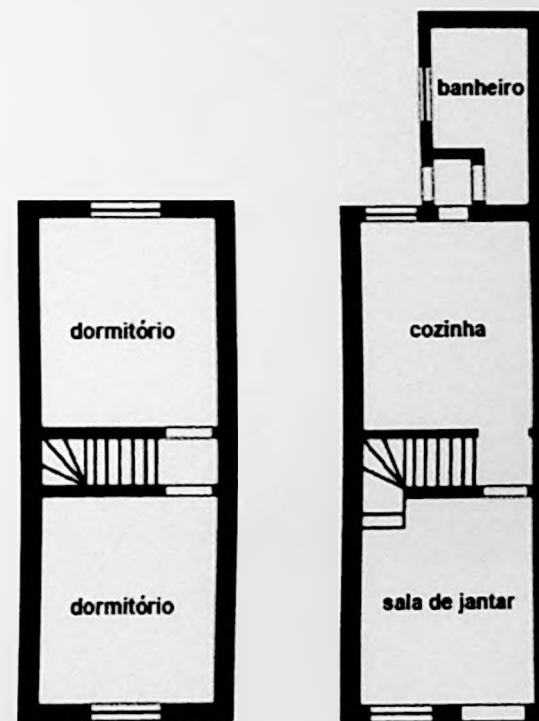
Da rua, ou do pátio, se entrava na casa direto pela sala, logo em seguida estava localizada a cozinha e ente esses dois cômodos havia uma escada que levava ao andar superior, onde ficavam os dormitórios. Se na solução dos sobrados de Warchavchik o banheiro estava incorporado à casa e seu acesso era de certa forma independente, aqui ele volta aos fundos com seu acesso pela cozinha, passando por uma pequena distribuição. É da cozinha também que se tinha acesso à área.

Programa

O programa consistia em dois dormitórios, sala, cozinha e banheiro. Da sala se acessava a cozinha, localizada também no pavimento térreo, ou os dois dormitórios pela escada, localizados no pavimento superior.

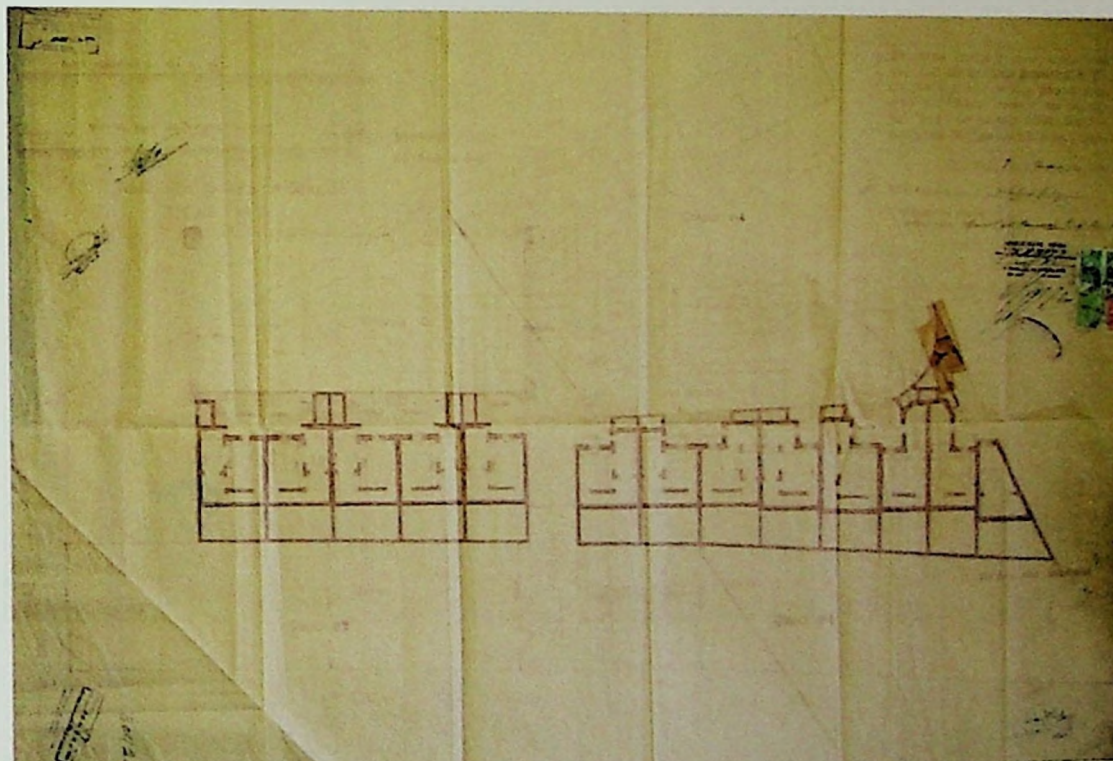
Outros aspectos

O desenho das fachadas também é bastante parecido com o proposto por Warchavchik na rua Barão de Jaguará. A diferença estava em alguns detalhes, como a pingadeira do pavimento superior ou a marcação das unidades ser em relevo, arredondada. Esta fachada também não tinha a proporção de quadra, como a outra, e era interrompida pelas entradas para o interior da quadra.



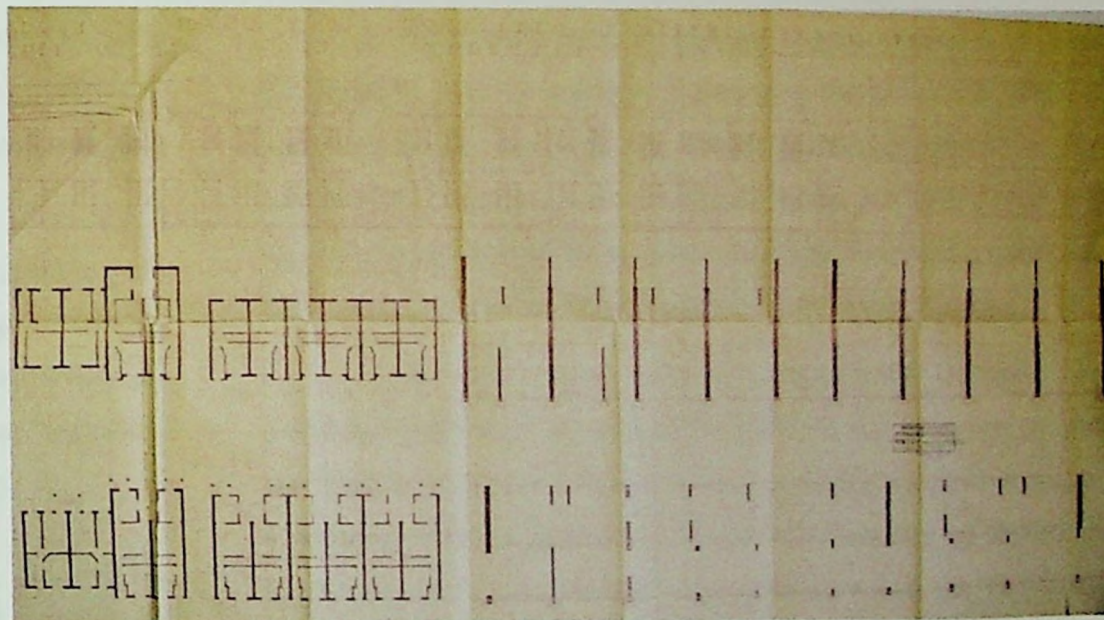
38

Arquivo: Secretaria da Habitação (SEHAB)		
Localização: CASE 3, consulta em CASE 5		
Nº do documento: PS 97	Ano: 1940	Outros: Abertura de passagem
Endereço: Avenida do Estado, esq. Rua Ana Nery		
Interessado: José Giorgi		
Proprietário: herdeiros de José Giorgi		
Construtor: (ilegível)		
Informações: "Projecto para a construção para uma Villa de 22 casas populares e 2 armazens para renda. Sito a Avenida do Estado esquina da rua Anna Nery – de propriedade do Espolio do Snr. Commendador José Giorgi" Este imóvel é de propriedade da família do comendador José Giorgi desde sua construção, no início da década de 1940. A planta que há desta vila é uma cópia que está em anexo do pedido de abertura de passagem no CASE 5. O desenho das casas não é muito claro e mal indica o que é cada cômodo.		



39

Arquivo: Secretaria da Habitação (SEHAB)		
Localização: CASE 3, consulta em CASE 5		
Nº do documento: PS 163	Ano: 1940	Outros: Abertura de passagem
Endereço: Rua Ana Neri, 379		
Interessado: Joaquim Ferreira Filho		
Proprietário: Joaquim Ferreira Filho		
Construtor:		
Informações: "Projecto de 10 casas populares a serem construídas p/ o Sr. Joaquim Ferreira Filho"		



Implantação

O proprietário responsável pela construção deste conjunto de casas foi Joaquim Ferreira Filho, filho de Joaquim Ferreira. O projeto das casas dessa vila data de 1941, ocasião em que também foi dada na prefeitura entrada a um pedido para abertura de passagem para construção no interior da quadra em rua particular sem saída. Anexo ao pedido em CASE 5 existem dois tipos de plantas para esta vila.

O conjunto foi implantado no interior da quadra com frente para uma rua particular sem saída, com entrada pela rua Ana Neri. Algumas casas tinham suas frentes voltadas para esta rua. Elas não possuíam recuos lateral e frontal, sendo suas fachadas, portanto, trabalhadas no conjunto e não individualmente.

Programa

Os programas eram iguais para ambos os projetos: salas de visitas e jantar, cozinha e tanque no pavimento térreo e dois quartos e um banheiro no pavimento superior. Todos os cômodos tinham abertura para área externa, com iluminação e ventilação naturais. Os projetos se diferem nas soluções adotadas para a distribuição e nas dimensões dos ambientes.

No primeiro projeto, os cômodos estavam dispostos em seqüência ligados pelas circulações. A porta abria direto da rua

sala de jantar, dando acesso à sala de visitas e a uma escada de circulação vertical. Da sala de jantar tinha-se acesso à cozinha e à área externa nos fundos. O tanque ficava contíguo à cozinha nos fundos.

Da escada tinha-se acesso a uma pequena circulação que se abria para os quartos e o banheiro. Nesta planta, além de o banheiro localizar-se junto aos dormitórios no pavimento superior, sua janela se abria para a fachada frontal da residência e seu volume era utilizado no tratamento das fachadas. Neste caso, ele já era completamente incorporado ao corpo principal da casa.

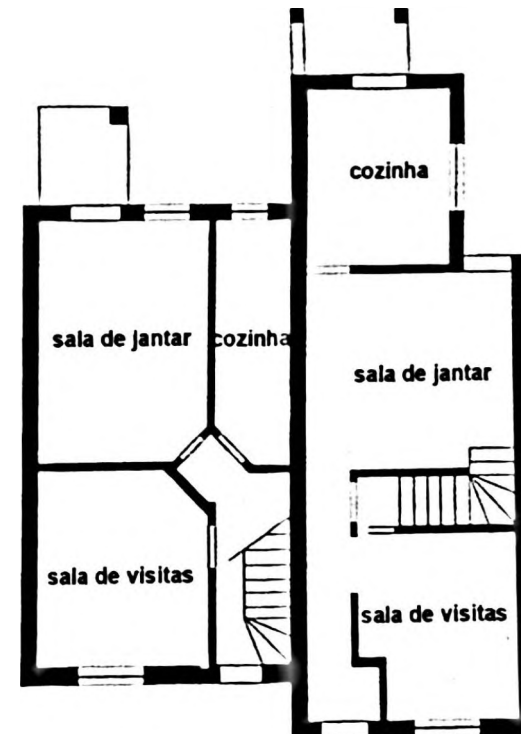
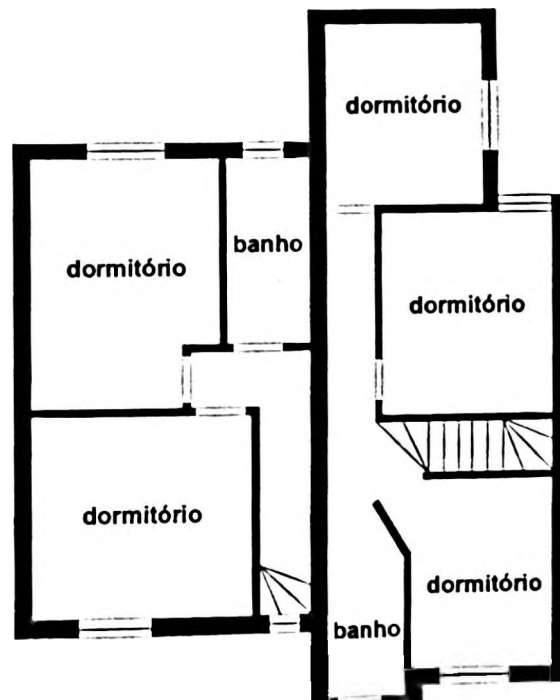
A outra planta tinha a configuração de seu térreo diferente. A porta de entrada abria direto da rua para um corredor, que logo no início dava acesso à escada para o pavimento superior e acabava numa pequena distribuição dos cômodos no térreo, com acessos para a sala de visitas, sala de jantar e cozinha. O acesso à área externa, neste caso específico, não se dava pela cozinha e sim pela sala de jantar, onde se encontrava o tanque contíguo ao corpo da casa sob uma cobertura. De certa forma esta configuração quebrava as "hierarquias" dos cômodos dentro desta casa, privilegiando a circulação.

No pavimento superior, a escada acabava em outra distribuição para os dois quartos e o banheiro. Neste caso o banheiro também estava completamente incorporado à casa, mas

diferentemente do caso anterior ele tinha sua janela voltada para a fachada posterior da casa.

Outros aspectos

Ambos os projetos não previam platibandas. Os telhados possuíam dois caimentos e um pequeno beiral com coletores de águas pluviais. As fachadas eram trabalhadas explorando o uso de diferentes materiais de revestimento, a marcação das janelas e, numa das configurações, um jogo de volumes no pavimento superior.



40

Arquivo:

Secretaria da Habitação (SEHAB)

Localização:

CASE 3, consulta em CASE 5

Nº do documento:

185

Ano:

s. d.

Outros:

Arruamento

Endereço:

Rua Visconde de Parnayba, 159 a 169

Interessado:

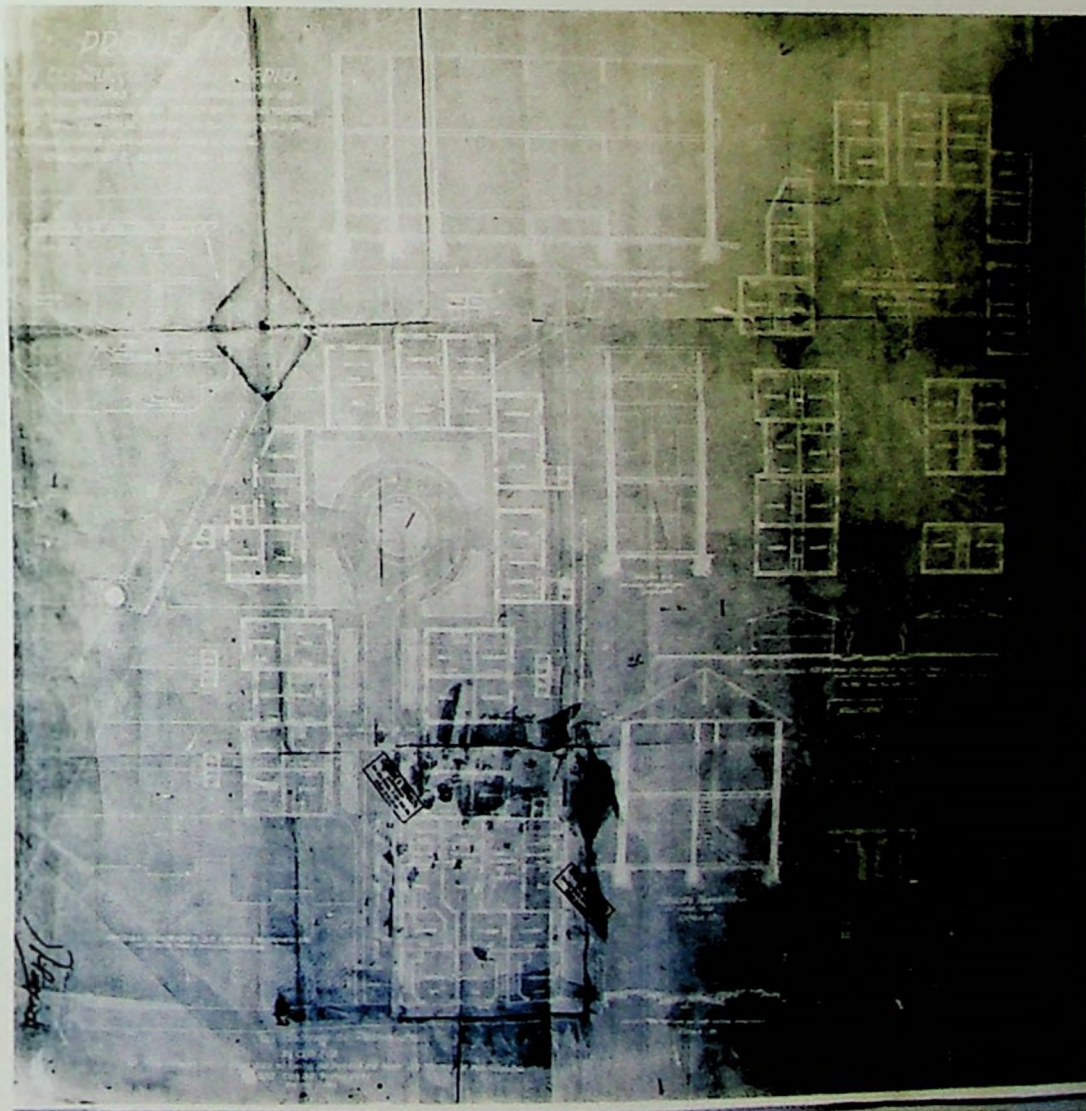
Proprietário:

Christiano C. Ribeiro da Luz

Construtor:

Informações:

"Projecto para a construção de um predio de seis habitações e para o retalhamento de um lote de terreno a Rua Visconde de Parnayba do nº 159 a 169, nesta Capital e construção de quatorze casas populares para o sr. dr. Christiano Ribeiro da Luz"



Implantação

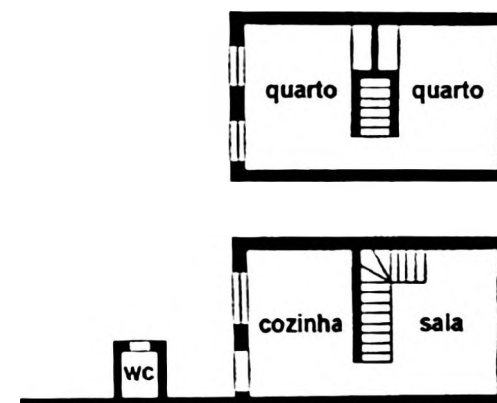
Estas casas foram implantadas ao longo de uma rua particular que terminava num *cul-de-sac*. Algumas casas ficavam voltadas para a parte interna do terreno, enquanto outras para a rua principal.

As casas que ficavam implantadas no interior do terreno não possuíam recuos frontal e laterais. As dimensões de seus lotes variavam, pois suas implantações também variavam. A disposição de seus cômodos era em seqüência, seja em relação à largura ou à profundidade da casa. Por elas serem assobradadas utilizavam uma área de implantação reduzida e, portanto, foi possível a construção deste conjunto, com esta forma, número de unidades e disposição, neste terreno.

Programa

Essas casas contavam com dois quartos, sala, cozinha e banheiro. Da rua particular a porta se abria para a sala, que sendo atravessada se chegava à cozinha. Na sala também havia uma escada que levava aos dormitórios, localizados no pavimento superior. A cozinha previa o uso de fogão econômico e dela se tinha acesso à área externa, onde o banheiro ficava numa edícula com acesso descoberto pelo quintal.

Mesmo com seus cômodos dispostos em dois andares o banheiro ainda não havia sido incorporado ao corpo da casa, localizando-se numa edícula com acesso descoberto.



O levantamento acima procurou mostrar as soluções de projeto dos diferentes agentes produtores do espaço, ao mesmo tempo em que buscou inserir a própria casa em seu espaço, seja ele o lote, seja a cidade. A fileira de casas, que era melhor lida na paisagem do bairro como uma sucessão de portas e janelas com frisos nas platibandas e decoração em massa, era uma das tônicas dos bairros do Brás e da Mooca. Sua construção ajudou a compor morfologicamente esses espaços e apresentou na solução de seus projetos aspectos sobre as transformações e as resistências no programa de necessidades do "morar republicano."

"Saindo-se da porta, que se abria diretamente para o mundo depois de um corredor comprido que começava num pé de caqui e desembocava na calçada, do lado direito ficava uma cancela.

(...)

Na calçada do lado de cá ficavam as casas umas coladas nas outras, um portão ao lado do outro, um corredor junto de outro corredor. Olhando de fora, não dava para perceber que atrás das portas corriam vastos corredores que iam dar nos fundos onde havia sempre um pé de qualquer fruta."⁴²

A opção pela intensa subdivisão do terreno longitudinalmente, visando um "máximo" aproveitamento e adensamento da região, gerava lotes cuja testada ocupava uma pequena área na frente e era um tanto profundo. Este desenho acabava por determinar um tipo de implantação dessas casas que quando não permitia nenhum recuo lateral, havia um pequeno afastamento que servia tanto para circulação quanto para ventilação dos cômodos, sendo quase obrigatória sua disposição em seqüência. É a "casa-corredor," que "começava num pé de caqui" no quintal, nos fundos, "e desembocava na calçada."

A opção por se iluminar e ventilar os cômodos da residência por um corredor foi bastante utilizada. Dessa maneira, a circulação era separada dos outros cômodos, influência dos movimentos de setorização por função das partes da casa, o "morar à francesa," ao mesmo tempo em que a legislação era cumprida, que desde 1886 proibia as alcovas sem iluminação e ventilação diretas.⁴³ Em outros casos, quando o corredor de circulação existia, mas não atravessava todo o corpo do prédio, a casa era parcialmente recuada para cumprir esta determinação.

A solução da "casa-corredor" era muito comum para as edificações voltadas para as ruas de grande circulação e em

⁴² DIAFÉRIA, L. *op. cit.* p. 13 e 19.

⁴³ Pelo artigo 46 do Código Sanitário de 1894, as alcovas eram proibidas em absoluto, mas logo adiante o artigo 48 prescrevia que "todos os compartimentos deverão ter, sempre que for possível, aberturas para o exterior" [grifo meu]. Esses eram alguns paradoxos da lei.

alguns casos para as voltadas para passagens ou ruas particulares. Mas essas casas voltadas para passagens e ruas particulares podiam também ter outras soluções de implantação, porque em geral seus terrenos eram também menos profundos que aqueles outros e, portanto, as proporções dos lotes também se alteravam.

Mas mesmo com esse movimento de se separar as partes da casa por sua função, materializado a partir da proposição de um programa mínimo de necessidades, a questão da circulação é algumas vezes legada aos próprios cômodos. Nem sempre há um corredor para circulação, iluminação e ventilação e nem sempre a circulação é pensada num espaço separado, pois nem sempre há espaço para isso.

Quanto menor a compartimentação de uma casa, menor é a especialização de seus cômodos e mais longe ela está dos ideais burgueses de moradia.⁴⁴ Porém, o que se observa nessas casas é que independentemente de seu tamanho, sua planta e seu programa geralmente demonstram, em escalas variadas, o desejo de segregação das atividades domésticas, de separação das funções dentro da casa e de uma certa hierarquização de seus usos. Em geral, o cômodo que se encontra mais próximo à entrada da residência é destinado à

sociabilidade da família, e o que se encontra mais afastado é destinado ao trabalho. Por fim, vem o banheiro, que num primeiro momento aparece em edículas afastadas do corpo principal da casa.

*A casa em que elas [costureiras] moravam era num conjunto de seis iguais, com quatro metros de frente, encostadas lado a lado, da frente aos fundos. Uma cancelinha, jardinzinho de quatro metros por quatro, onde havia uma roseira, um pé de lírio, alguns cravos de defunto, um pé de losna e um de erva cidreira. Ainda sobrava lugar para o desenho geométrico das ruazinhas, divididas dos canteiros por fundos de garrafas enterradas.

Lá dentro, a salinha na frente, o corredor comprido dando portas para três alcovas sem luz, depois a sala de jantar, com janela estreita para o corredor externo, para onde o banheiro e a cozinha davam janela lateral.⁴⁵

A porta de entrada para as residências, aos poucos, deixa de abrir diretamente para a rua. Elas passam a dar para um corredor interno de circulação, sem acesso direto à área íntima, para as laterais do corpo da casa mais afastadas do alinhamento, quando as casas estavam voltadas para a via pública. No caso das casas que ficavam em ruas particulares ou vilas, a porta poderia abrir para esse espaço "semi-público", mas sempre dando

⁴⁴ LEMOS, C. A. C. *Cozinhas etc... op. cit. A República ensina a morar melhor. op. cit.*

⁴⁵ AMERICANO, J. *op. cit.* p. 69.

acesso a um corredor. Quando a edificação possuía uso misto, sua entrada, no geral, se dava pela oficina, depósito, ou o estabelecimento se localizasse na frente do lote.

Apenas as janelas da "sala," "sala de visitas," "salas de receber" ou "quartos" é que abriam diretamente para a rua. Nunca a da cozinha e dificilmente a do banheiro, porque em geral eles ficavam voltados para os fundos do lote. Os cômodos continuam a possuir aberturas diretamente para a rua quando localizados na parte frontal do imóvel, mesmo quando é implantado no lote sem um recuo frontal. Enquanto as portas de entrada ficavam cada vez mais resguardadas do espaço público nos projetos residenciais, a frente das casas era aproveitada para a abertura de janelas, que ficavam um tanto elevadas pela existência dos porões.

Pelo artigo 44 do Código Sanitário de 1894, o assoalho no andar térreo deveria estar separado do solo pelo menos cinquenta centímetros, altura determinada para os porões. Como era obrigatório para as cozinhas e banheiros se revestirem de material impermeável até a altura de um metro e meio, em muitos casos ambos ficavam sem esse afastamento, no nível do quintal, ou pelo menos não possuíam porão. O porão separava literalmente o assoalho do solo: quartos e salas.

Em 1913:

"José Antonio Picco, proprietário, residente a rua Carneiro Leão nº 81, que, tendo sido intimado pela Hygiene para cimentar o solo da casa (...), aproveita (...) para solicitar (...) licença para elevar o assoalho mais 50 centímetros, como também o telhado."⁴⁶

Mesmo com a legislação em vigor não foram todas as casas que se regularizaram de pronto.

A legislação de 1894 previa ainda o afastamento dos dormitórios da cozinha e do banheiro:

"Artigo 49. Deverão ser afastados dos dormitórios os compartimentos destinados à instalação das cozinhas."

"Artigo 57. De permeio ao gabinete da latrina e aos aposentos interiores deverá haver um compartimento claro e bem arejado, que nunca deverá servir para dormitório."

De maneira geral, ambos ficavam nos fundos da casa ou, dependendo do tipo de implantação, afastados da entrada. Via de regra a disposição dos aposentos da casa seguiu a ordem: sociabilização/repouso, trabalho e banheiro.

Muitos desenhos de cozinhas indicavam a incorporação de novas tecnologias domésticas nos projetos de habitação. Ela comportava os novos "fogões econômicos," que exigiam áreas menores e dispensavam afastamento do corpo da

⁴⁶ AHMWL, Fundo: P.M.S.P.; Grupo: D.O.V.; Série: E.P.; 1913; Cx. C3, doc. 69 nº 8509.

residência. Mas a cozinha ainda ficava localizada nos fundos da casa. Era o último cômodo antes do quintal e geralmente era por ela que se fazia seu acesso. Por mais que o tipo de implantação da casa permitisse um corredor que a atravessasse, da sala de visitas ou do dormitório não se tinha acesso direto aos fundos ou ao quintal. Necessariamente se passava pela cozinha.

Entre a cozinha e a sala de visitas ou dormitórios aparecia com certa freqüência nos projetos um elemento: a varanda.⁴⁷ Elemento da arquitetura tradicional paulista, ela persistiu nos projetos de casas nas primeiras décadas do século XX. Este cômodo aparece nos projetos denominado ora como sala de jantar, ora como varanda. Está sempre próximo à cozinha, após os lugares de sociabilidade e de repouso da casa. Na varanda, ou sala de jantar, os membros da casa trabalhavam e se sociabilizavam com caráter mais íntimo. Não era como a sala de visitas, ou de receber. Este cômodo era para uso exclusivo dos membros da casa ou os mais íntimos.

A representação de um banheiro e um tanque individuais nos projetos dessas casas indica o *status* da habitação que não era o cortiço. O banheiro aparece num primeiro momento em edículas no fundo dos quintais, junto ao tanque. Aos poucos se aproxima do corpo principal das casas, primeiro contíguo à

cozinha e posteriormente incorporado ao resto do programa. Isso indica, entre outras coisas, a existência de um sistema de abastecimento de água e coletores de esgotos, além da incorporação de novos hábitos no cotidiano.

O uso do material de construção, a implantação dos edifícios no lote e o cumprimento da legislação foram os eixos que guiaram as novas construções naquela área. Dispondo dos mesmos materiais e das mesmas tecnologias para resolver e implantar programas muito semelhantes, mesmo a partir de diferentes produtores, havia, no geral, soluções também muito semelhantes de projeto, mudando apenas a composição das fachadas.

A utilização de tijolos, cimento e cal, apontada em muitos memoriais de obras, permitia um melhor aproveitamento dos espaços construídos em lotes estreitos, além de possibilitar que as envasaduras fossem abertas em todos os cômodos (o que era determinado por lei) sem comprometer a estrutura do edifício. Já havia a preocupação com a impermeabilização de partes do edifício, na utilização de ladrilhos e óleo.

O piso em madeira requeria afastamento do solo para ventilação por questões de higiene. Por isso a necessidade dos porões altos, que nas casas operárias tinham que ter pelo menos 50 centímetros de altura. Além da determinação legal para a


⁴⁷ HOMEM, M. C. N. *op. cit.* p. 43. LEMOS, C. A. C. *Cozinhas etc... op. cit.*

existência desses porões, eles eram também uma espécie de *status* da residência, principalmente em fins do século XIX e início do XX, em oposição às antigas casas de rés do chão.

O telhado, executado com telhas nacionais ou francesas tipo Marselha, contava com coletores de água e podia, dessa forma, ser escondido por platibandas ao gosto da época, dando um aspecto “moderno” aos bairros. Não se jogava mais a água pluvial no meio do passeio, com beirais prolongados. A fachada dessas casas variava de uma redução formal das fachadas das vilas e casas burguesas à ausência de ornamentos, visando provavelmente maior economia em sua execução.

Sob as diretrizes de uma legislação e sob influência de diferentes experiências com relação ao morar, à casa e à cidade, proprietários e construtores marcaram um território comum, os bairros do Brás e da Mooca, menos com suas diferenças, muitas vezes grandes entre si, e mais com a adoção de soluções bastante parecidas. Seja por influência de um desenho de quadra ou lote, por materializar uma expectativa de um padrão de moradia, ou por visar um maior retorno do capital investido, a verdade é que muito pouco do que foi construído nesses bairros fugiu à regra da “casa-corredor” geminada. E o que fica de herança para a cidade são essas construções incorporadas à paisagem urbana de forma fugidia, mas que guardam para o

observador cuidadoso, para além das semelhanças e do prosaísmo, a teia das relações que ajudaram a construir de forma efetiva a cidade de São Paulo.

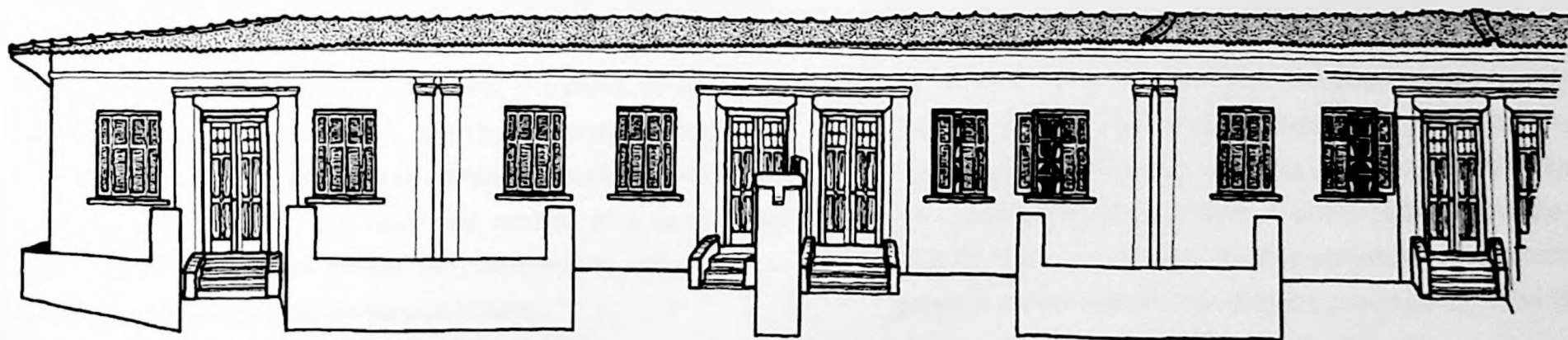
<p>se confessava novamente gra- por este ato de religião e dade.</p>	<p>bandas, uma casa apolocetada, recentemente construída, com jardim, mediante contrato, Pa- Informações a rua de S. Rento, 36 - Casa Guetru.</p>	<p>WANTED BY AN ENGLISH position as nursery gover- letters to S. A. office of newspaper.</p>
	<p>ALUGA-SE uma casa nova com 3 grandes commodos e cozinha com fogão economico, porão al- to e jardim, preço 75000, a 10 mi- nutos do centro da cidade, para ver e tratar á rua Xingú, 46 - Mooca.</p>	<p>OFFERRE-SE uma viava boa cidade, allemã, para mãe ou dama de companhia ou para uma república. São tudo o serviço de casa. — verdade.</p>
<p>LYCE FERREIRA CERQUINHO frede Vaz Cerquinho e filhas, hermã S. Ferreira e filhas, Alfredo Vaz Cerquinho, e filhas, Isabel da Cunha Cira (sobrinha), sumamente torados agradecem a todas as paz que separamos á uti-</p>	<p>A VENDA 3 casas boas, super- la mais luxuosa, perto da Esco- la Normal, de 2, 3 e 4 com- modos e porão, 40, 50 e 60 mil- reais, preço, pedrinha. Tratar á rua Aurora, 110.</p>	<p>OFFERRE-SE um moço de nome de escola, em sabendo o português, p- guez e italiano; com boa pre- ca e boa calligraphia. Para o pério ou casa commercial, es- rec por favor a C. Palmieri, da Mooca, 108.</p>

“Aluga-se uma casa nova com 3 grandes commodos e cozinha econômica, porão alto e jardim, preço 75\$000 a 10 minutos do centro da cidade, para ver e tratar á rua Xingú, 46 – Mooca.”

A casa de nº 46 pertencia a Luiza Victorina Morisot, que também era proprietária das casas vizinhas nº 48 e 50, na esquina da rua Coronel Cintra. Neste anúncio são destacados como vantagens o tamanho de seus três cômodos (a legislação previa no mínimo dois), o fato de a cozinha comportar um fogão econômico, apesar de já ser obrigatório por lei neste período o fato de ter porão alto e recuo frontal, com a presença de um jardim (que não se sabe ao certo o tamanho). Além disso, destaca-se o fato de esta casa se localizar a dez minutos do centro.

Fonte: OESP, 7.4.1915, p. 10.

FINAIS



CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este trabalho pretende contribuir para o estudo das cidades em termos metodológicos e documentais. O estudo de caso do Brás e da Mooca, de seus espaços construídos, com todos os outros recortes feitos dentro desta temática mais geral, procurou entender a cidade como matéria dinâmica, ora suscetível a inúmeras mudanças, ora se preservando delas. Entendo que os espaços construídos passam por esse processo.

Dentro da sua pretensão, este trabalho propõe uma leitura da cidade articulando os fazeres urbanos e arquitetônicos segundo a ótica da história social da arquitetura e do urbanismo. Nesta construção de histórias individuais, o objetivo comum era a cidade. Cada um dos elementos participantes deste processo ora se cruzavam ora se distanciavam, partilhando ou não de objetivos comuns. O que ficou, no final das contas, é a certeza da existência de diferentes níveis de planejamento, individuais e coletivos, na estruturação do espaço urbano.

Este trabalho também procurou mostrar que não importa a abordagem para o estudo da cidade, é possível para a construção de uma história da arquitetura e do urbanismo extrair das mais diversas fontes de pesquisas os fragmentos necessários para se tentar entender determinados processos pelos quais passou essa cidade, que algumas vezes aparecem absorvidos por outros estudos mais genéricos. Estudar o detalhe também pode ajudar a entender o todo e vice-versa.

Essa idéia de caleidoscópio proporcionada pelos nomes, datas e intervenções espaciais, sejam urbanas, sejam arquitetônicas, dá a medida dos recortes feitos para este estudo e das possibilidades de leitura de um mesmo tema ou de um mesmo espaço. A constituição urbana e arquitetônica da cidade de São Paulo pode ser entendida de tantas e diversas formas quanto são variados os personagens envolvidos neste processo.

Uma parte da cidade foi erguida e reerguida nos moldes da Mooca e do Brás. Não necessariamente parecida morfologicamente, mas talvez metodologicamente sim. A clareza de determinados processos pode nos ajudar a entender como e por que chegamos onde estamos. A cidade de São Paulo não foi fruto do acaso, ao contrário, ela foi planejada e, principalmente, desejada dessa maneira por diversos personagens, cada qual com seu papel ou seu poder de decisão sobre ela.

A tal "colcha de retalhos" tem cada um destes trechos estruturados e articulados entre si. Para nós, hoje, a dificuldade de se entender essa "costura" é inversamente proporcional à facilidade de se chegar às fontes de informação. E é um pouco este processo que este estudo pretende despertar.

São Paulo traz ainda em seu território muito de sua história, ou seja, ela própria é uma rica fonte de pesquisa. A busca da recuperação de um ponto de vista histórico dos bairros do Brás e da Mooca nasceu no próprio território. Nome de rua, fachada de casas, abertura de passagem, existência de vilas... O que nos leva a quebrar mais um paradigma da história da cidade de São Paulo: nesse afã reconstrutor que assolou (e assola) a cidade sempre ficam pistas deste processo. São os documentos¹ urbanos que por vezes nos passam despercebidos.

Alguns processos de consolidação de uma parte da cidade foram apontados ao longo deste trabalho, procurando privilegiar aspectos urbanísticos, arquitetônicos e sociais. Uma parte da cidade que é aparentemente prosaica, que quase não chama a atenção e que não teria nenhum motivo para despertar algum interesse; uma parte da cidade como tantas outras indica modos de produção do espaço urbano bastante interessantes.

Um dado que chamou a atenção ao longo da pesquisa é o fato de pelo menos quatro dos conjuntos pesquisados terem permanecido ao longo do século XX nas mãos das mesmas famílias que os construíram e servindo ao mesmo fim: o mercado imobiliário. Em meio a tantas mudanças anunciadas na cidade de São Paulo, esta é uma permanência no mínimo instigante.

Os conjuntos que mencionei são os de propriedade dos Klabin, construído por Warchavchik na rua Barão de Jaguará, a vila Hilda, espólio de Maria Gertrudes de Faria na rua Cel Cintra, a vila dos Valente, na rua da Mooca e o conjunto construído por José Giorgi, na rua Ana Neri. Os dados sobre estes quatro conjuntos foram obtidos no primeiro lote da pesquisa, quando foi pedida sua filiação no 7º CRISP.

Segundo Carlos Pompeo, neto de Maria Gertrudes e proprietário da Vila Hilda até o início do ano de 2005, mais de oitenta anos depois de sua construção ainda era vantajoso alugar esses conjuntos. Roque Valente, neto de Rocco, também afirma que não pretende se desfazer de seus imóveis. Talvez essa tenha sido uma das principais razões para que esta área tenha de certa forma se preservado e ainda hoje possibilite em seus espaços a leitura desse período de consolidação urbana, por mais que tenha havido intervenções de grande porte, como a construção da

¹ Segundo a acepção de Jacques Le Goff. Cf. LE GOFF, Jacques. Documento/Monumento. In: ROMANO, Ruggiero (dir.). 1984. *Enciclopédia Einaudi*. Porto, Imprensa Nacional, Casa da Moeda, vol. 1, pp. 95-106.

avenida Alcântara Machado, na década de 1950, ou da linha do metroviário, na década de 1970.

Milan Kundera, em seu *O Livro do Riso e do Esquecimento*, faz emergir a partir do tema do exílio a necessidade humana da busca de seu passado, para um entendimento do seu "eu" presente na construção (ou reconstrução) de um futuro absolutamente incerto. Num dos contos há uma passagem sobre uma moça que saiu fugida de seu país e deixou para trás uma série de diários, que ganharam importância na medida em que sua memória se tornava fugidia.²

Seus diários se tornaram os fragmentos físicos de seu passado e ela os queria como única maneira de viver um futuro cheio de certezas. Talvez São Paulo tenha um pouco desta moça. Entender o passado da cidade e alguns dos processos que ajudaram a transformá-la no que ela é hoje, pela recuperação de alguns de seus fragmentos, pode ajudar a entender também seus caminhos futuros.

² "[...] No começo da ligação dos dois ele lhe pediu (ele era dez anos mais velho do que ela e já tinha formado uma certa idéia da precariedade da memória humana) para ter um diário e nele anotar para os dois o desenrolar de suas vidas. Ela tinha se rebelado [...]. Os diários tinham se ressentido disso; muitas páginas estavam vazias e as anotações fragmentadas. [...] Ela quer ter esses diários para que a frágil estrutura dos acontecimentos, tal como a construiu em seu diário, possa receber paredes e tornar-se a casa onde ela poderá morar. Porque, se o edifício vacilante das lembranças cai como uma tenda mal levantada, não vai sobrar nada de Tamina a não ser o presente, esse ponto invisível, esse nada que avança lentamente em direção à morte."

Pensar na morfologia de bairros tradicionais como Mooca e Brás, a desses anos de consolidação da rede urbana, dos usos ocupações dos lotes, dos gabaritos e tipo das edificações, que se manteve durante quase um século numa cidade "autofágica", nos possibilita a leitura dessa história através da permanência dos resquícios arquitetônicos, da manutenção do uso de alguns edifícios, através das próprias ruas ou mesmo dessas casas para aluguel. Toma, de certa forma, atual uma questão que perdura ainda na virada para o século XXI.

BIBLIOGRAFIA E FONTES DOCUMENTAIS*

referências bibliográficas e obras consultadas

- ALVES, Milton Rodrigues (dir.). *Casas paulistanas: pequenos tesouros da Mooca na transformação de São Paulo*. São Paulo: Casa Paulistana de Comunicação, 1998.
- AMERICANO, Jorge. *São Paulo naquele tempo (1895-1915)*. São Paulo: Carrenho, Narrativa Um, Carbono 14, 2004.
- ANDRADE, Margarida Maria de. *Bairros Além-Tamanduatef: o imigrante e a fábrica no Brás, Mooca e Belenzinho*. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo. São Paulo, 1991.
- ARAGÃO, Solange Moura Lima de. *Da persistência do eclétismo nas vilas paulistanas*. Dissertação (Mestrado em Estruturas Ambientais Urbanas) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2000.
- ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DE SÃO PAULO. *Distrital Mooca. Mooca o portal da zona leste*. São Paulo, 1981.
- BALDONI, Marco Antonio. *O lugar da indústria na cidade de São Paulo*. Dissertação (Mestrado em Estruturas Ambientais Urbanas) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2002.
- BANHAM, Reyner. *Teoria e projeto na primeira era da máquina*. 3. ed. São Paulo: Perspectiva, 1960.
- BENCLOWICZ, Carla Milano. *Prelúdio modernista: construindo a habitação operária em São Paulo*. (Mestrado em Estruturas Ambientais Urbanas) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo, 1989.
- BLAY, Eva Alterman. *Domitórios e vilas operárias: o trabalho no espaço urbano brasileiro*. In: VALLADARES, Lícia do Prado (org.). *Habitação em questão*. Rio de Janeiro: Zahar, 1980. p. 141-154.
- _____. *Eu não tenho onde morar: vilas operárias na cidade de São Paulo*. São Paulo: Nobel, 1985.
- BONDUKI, Nabil Georges. *Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, Lei do Inquilinato e difusão da casa própria*. 2. ed. São Paulo: Estação Liberdade, Fapesp, 1998.
- BOSI, Ecléa. *Memória e sociedade: lembranças de velhos*. 3. ed. São Paulo: Companhia das Letras, 1994.
- _____. *O tempo vivo da memória: ensaios de psicologia social*. São Paulo: Ateliê Editorial, 2003.
- BRITO, Mônica Silveira. *A participação da iniciativa privada na produção do espaço urbano: São Paulo, 1890-1911*. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2000.

* De acordo com a NBR 6023.

- BRITO, Roberto A. Corrêa de. *Cadastro imobiliário de São Paulo 1937-38*. São Paulo: União Paulista de Imprensa, [193-].
- BRUNO, Ernani Silva. *Memória da cidade de São Paulo: depoimentos de moradores e visitantes / 1553-1958*. São Paulo: Prefeitura do Município de São Paulo, Secretaria Municipal da Cultura, Departamento do Patrimônio Histórico, 1981.
- CÂNDIDO, Antônio. *Literatura e cultura de 1900 a 1945*. São Paulo: ECA/US, 1970.
- CARONE, Edgard. *A evolução industrial de São Paulo (1889-1930)*. São Paulo: Senac, 2001.
- CHALHOUB, Sidney. *Cidade Febril: cortiços e epidemias na Corte imperial*. São Paulo: Companhia das Letras, 1996.
- CORREIA, Telma de Barros. *Pedra: plano e cotidiano operário no sertão. O projeto urbano de Delmiro Gouveia*. Tese (Doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo, 1995.
- CARTA, Mino. *Histórias da Moóca (com a bênção de san Gennaro)*. Rio de Janeiro: Berlendis & Vertecchia, 1982.
- CENNI, Franco. *Italianos no Brasil*. São Paulo, Livraria Martins, [1958?].
- COSTA, Bartira Velludo Varella. *Brás: da estrada de ferro à linha do metrô*. Monografia (Trabalho final de graduação em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo, 1978.
- D'ALÉSSIO, Márcia Mansor. *Memória: leituras de M. Halbwachs e P. Nora*. *Revista Brasileira de História*. São Paulo, v. 13, n. 25/26, p. 97-103, set./1992-ago./1993.
- DAMÁSIO, Adriano. *Atos normativos pertinentes à divisão da comarca da capital do Estado de São Paulo em circunscrições imobiliárias*. São Paulo, [200-]. (mimeo.)
- DIAFÉRIA, Lourenço. *Brás: sotaques e desmemórias*. São Paulo: Boitempo, 2002.
- FARIAS, Agnaldo Aricê Caldas. *Arquitetura eclipsada: notas sobre história e arquitetura a propósito da obra de Gregori Warchavchik, introdutor da arquitetura moderna no Brasil*. Dissertação (Mestrado) – Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Estadual de Campinas. Campinas, 1990. 2 v.
- FERRAZ, Geraldo. *Warchavchik e a introdução da nova arquitetura no Brasil: 1925 a 1940*. São Paulo: Museu de Arte de São Paulo, 1965.
- FICHER, Sylvia. *Os arquitetos da Poli: ensino e profissão em São Paulo*. São Paulo: Fapesp, Edusp, 2005.
- _____. *Ensino e profissão: o curso de engenheiro-arquiteto da Escola Politécnica de São Paulo*. Tese (Doutorado em História) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo. São Paulo, 1989.

- FLOREAL, Sylvio. *Ronda da meia-noite: vícios, misérias e esplendores da cidade de São Paulo*. São Paulo: Paz e Terra, 2003. (coleção São Paulo).
- FONSECA, Nuno de Azevedo. *A arquitetura do mercado imobiliário e seu processo de produção na cidade de São Paulo*. Dissertação (Mestrado em Estruturas Ambientais Urbanas) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2000.
- FREITAS, Affonso A. de. *Tradições e reminiscências paulistanas*. São Paulo: Edusp, 1985.
- FURTADO, Celso. *Formação econômica do Brasil*. 10. ed. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 1971.
- GENNARI, Luciana Alem. *Conjuntos habitacionais na Mooca: um olhar sob a cidade*. Monografia (Trabalho de graduação interdisciplinar em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Artes Plásticas, Fundação Armando Álvares Penteado. São Paulo, 2000.
- _____. *Levantamento das casas construídas em série no Brás e na Mooca: a pesquisa em arquivo e seus limites*. Monografia (Trabalho programado em mestrado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2004.
- _____. *Um moderno em território operário: Gregori Warchavchik e a construção do conjunto de casas econômicas na rua Barão de Jaguará / Mooca – estudo de caso*. In: SEMINÁRIO DOCOMOMO ESTADO DE SÃO PAULO, 3, 2005, São Paulo. *Anais...* No prelo.
- GITAHY, Maria Lucia Caira. *A Qualificação e Urbanização em São Paulo: A experiência do Liceu de Artes e Ofícios, 1873-1934*. In: RIBEIRO, Maria Alice Rosa. *Trabalhadores urbanos e ensino profissional*. Campinas: Unicamp, 1986. p. 21-88.
- _____. *Os trabalhadores da Construção Civil na Belle-Époque, 1889-1914*. In: CONFERÊNCIA INTERNACIONAL DE HISTÓRIA DE EMPRESAS, 3. CONGRESSO BRASILEIRO DE HISTÓRIA ECONÔMICA, 2, 1997. Niterói. In: *Anais...* Niterói: Associação Brasileira de Pesquisadores em História Econômica, ICHF/UFF, 1997. 2 v. p. 109-132.
- _____. PEREIRA, Paulo César Xavier (org.). *O complexo industrial da construção e a habitação econômica moderna, 1930-1964*. São Carlos: RiMa, 2002.
- HALBWACHS, Maurice. *A memória coletiva*. Tradução de Laurent Léon Schaffter. 2. ed. São Paulo: Vértice, Revista dos Tribunais, 1990.
- HOLANDA, Sérgio Buarque de. *História geral da civilização brasileira*. Tomo II. São Paulo: Difusão Européia do Livro, 1964. p. 415-472. 2 v.
- HOMEM, Maria Cecília Naclério. *O palacete paulistano e outras formas de morar da elite cafeeira: 1867-1918*. São Paulo: Martins Fontes, 1996.
- HUYSEN, Andreas. *Seduzidos pela memória: arquitetura, monumentos, mídia*. Rio de Janeiro: Aeroplano, 2000.

LANNA, Ana Lúcia Duarte. 1996. *Uma cidade na transição: Santos 1870-1913*. São Paulo: Hucitec, 1996.

LE GOFF, Jacques (dir.). *A história nova*. São Paulo: Martins Fontes, 1990.

_____. *História e memória*. 3. ed. Campinas: Unicamp, 1994.

LEIBING, Annette. BENNING HOFF-LÜHL, Sibylle (orgs.). *Devorando o tempo: Brasil, o país sem memória*. São Paulo: Mandarim, 2001.

LEME, Maria Cristina da Silva. *Planejamento em São Paulo: 1930-1969*. Dissertação (Mestrado em Estruturas Ambientais Urbanas) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo, 1982.

LEMONS, Carlos A. C. *A República ensina a morar (melhor)*. São Paulo: Hucitec., 1999.

_____. *Alvenaria burguesa: breve história da arquitetura residencial em São Paulo a partir do ciclo econômico liderado pelo café*. 2. ed. São Paulo: Nobel, 1989.

_____. *Casa paulista: história das moradias anteriores ao ecletismo trazido pelo café*. São Paulo: Edusp, 1999.

_____. *Cozinhas, etc.: Um estudo sobre as zonas de serviço da casa paulista*. São Paulo: Perspectiva, 1978.

_____. Os três pretensos abridores de uma porta difícil. In: ASSOCIAÇÃO MUSEU LASAR SEGALL. *Warchavchik, Pilon, Rino Levi*:

3 momentos da arquitetura paulista. São Paulo: Funarte, Museu Lasar Segall, 1983. p. 3-6.

LOUREIRO, Maria Amélia Salgado. *A evolução da casa paulistana e a arquitetura de Ramos de Azevedo*. São Paulo: Voz do Oeste, 1981.

LOURENÇO, Maria Cecília França. *Operários da modernidade*. São Paulo: Hucitec, 1995.

MACHADO, Antônio de Alcântara. 1978. *Novelas Paulistas*. 5ª ed. Rio de Janeiro, J. Olímpio.

MAGALHÃES, Aloísio. *E Triunfo?: a questão dos bens culturais no Brasil*. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, Fundação Nacional Pró-Memória, 1985.

MARINS, Paulo César Garcez. *Através da rótula: sociedade e arquitetura urbana no Brasil sécs. XVII-XX*. Tese (Doutorado em História Social) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo. São Paulo, 1999. 2 v.

MARTINS, Antonio Egydio. *São Paulo antigo: 1554-1910*. São Paulo: Paz e Terra, 2003. (coleção São Paulo).

MELLO FILHO, José Rollemberg de. *Arquitetura no contexto urbano antigo*. Dissertação (Mestrado em Estruturas Ambientais Urbanas) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2001.

MIRANDA, Rosana Helena. *Mooca: lugar de fazer casa*. Tese (Doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas) – Faculdade de Arquitetura e

- Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo, São Paulo, 2002.
- OLIVEIRA, Maria Luiza Ferreira de. *Relações sociais e experiência da urbanização São Paulo, 1870-1900*. Tese (Doutorado em História Social) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2003. 2 v.
- PALLAMIN, Vera M, (org.). LEDEMANN, Marina, (coord.). *Cidade e cultura: esfera pública e transformação urbana*. São Paulo: Estação Liberdade, 2002.
- PENTEADO, Jacob. *Belêzinhos, 1910 (Retrato de uma Época)*. 2. ed. São Paulo: Carrenho, Narrativa Um, 2003.
- PEREIRA, Paulo César Xavier. *Espaço, técnica e construção: o desenvolvimento das técnicas construtivas e a urbanização do morar em São Paulo*. São Paulo: Nobel, 1988.
- _____. *Questão da construção: urbanização e industrialização em São Paulo (1872-1914)*. Tese (Doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo, 1990.
- _____. *O prestígio do italiano na atividade da construção em São Paulo. (1885-1905)*. São Paulo: FAU/USP, 1991. (mimeo).
- _____. *São Paulo: a construção da cidade, 1872-1914*. São Carlos: RiMa, 2004.
- PINTO, Alfredo Moreira. *A cidade de São Paulo em 1900*. Prefácio e notas Byron Gaspar. 2. ed. fac-similada. São Paulo: Governo do Estado, 1979. (coleção Paulística).
- PINTO, Maria Inez Machado Borges. *Cotidiano e sobrevivência: a vida do trabalhador pobre na cidade de São Paulo, 1890 a 1914*. Tese (Doutorado em História) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo. São Paulo, 1985.
- _____. *Encantos e dissonâncias da modernidade: urbanização, cinema e literatura em São Paulo, 1920-1930*. Tese (Livre docência em História). São Paulo, 2002.
- PIRES, Walter. *Configuração territorial, urbanização e patrimônio: Colônia da Glória (1876-1904)*. Dissertação (Mestrado em Estruturas Ambientais Urbanas) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2003.
- PRATA, Juliana Mendes. *Hospedaria dos imigrantes: reflexões sobre o patrimônio cultural*. Dissertação (Mestrado em Estruturas Ambientais Urbanas) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2000.
- PRADO JUNIOR, Caio. *Evolução política do Brasil e outros estudos*. 7. ed. São Paulo: Brasiliense, 1971.
- REIS FILHO, Nestor Goulart. *Habitação popular no Brasil: 1880 – 1920*. São Paulo: FAU/USP, 1994. (cadernos de pesquisa do LAP, série habitação popular, n. 2).
- _____. *São Paulo e outras cidades*. São Paulo: Hucitec, 1994.

- _____. *Notas sobre o urbanismo no Brasil segunda parte: séculos XIX e XX*. São Paulo: FAU/USP, 1995. (cadernos de pesquisa do LAP, série urbanização e urbanismo, n. 9).
- _____. *Quadro da arquitetura no Brasil*. 2. ed. São Paulo: Perspectiva, 1995.
- _____. *Por uma política de conservação: edifícios e bairros construídos no século XX*. São Paulo: FAU/USP, 1996 (cadernos de pesquisa do LAP, série urbanização e urbanismo, n. 16).
- _____. *Racionalismo e proto-modernismo na obra de Victor Dubugras*. São Paulo: Fundação Bienal de São Paulo, 1997.
- _____. *São Paulo: vila cidade metrópole*. São Paulo: Prefeitura de São Paulo, Bank Boston, 2004.
- RIBEIRO, Suzana Barretto. *Italianos do Brás: imagens e memórias: 1920-1930*. São Paulo: Brasiliense, 1994.
- ROLNIK, Raquel. *Cada um no seu lugar*. São Paulo, início da industrialização, geografia do poder. Dissertação (Mestrado em Estrutura Ambientais Urbanas) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo, 1981.
- _____. *A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo*. 3. ed. São Paulo: Stúdio Nobel, Fapesp, 2003.
- SAIA, Luís. *Morada paulista*. 3. ed. São Paulo: Perspectiva, 1995.
- SALMONI, Anita. DEBENEDETTI, Emma. *Arquitetura italiana em São Paulo*. São Paulo: Perspectiva, 1981.
- SAMPAIO, Maria Ruth A. de. Alguns dados sobre a participação do engenheiro Samuel das Neves no plano de melhoramentos de São Paulo. *Pós: Revista do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAUUSP*. São Paulo, n. 6, p. 90-109, dez. 1996.
- _____. O papel da iniciativa privada na formação da periferia paulistana. *Espaço e Debates*. São Paulo, n. 37, p. 19-33, 1994.
- _____. (coord.). *Habitação e cidade*. São Paulo: Fapesp, FAU/USP, 1998.
- _____. (org.). *A promoção privada da habitação econômica e a arquitetura moderna, 1930-1964*. São Carlos: RiMa, 2002.
- SANTOS, Carlos José Ferreira dos. *Nem tudo era italiano: São Paulo e a pobreza 1890-1915*. São Paulo: Annablume, 1998.
- SANTOS, Carlos Nelson Ferreira dos. Velhas Novidades nos modos de Urbanização Brasileiros. In: VALLADARES, Lícia do Prado (org.). *Habitação em questão*. Rio de Janeiro: Zahar, 1980. p. 15-47.
- SÃO PAULO (Cidade). Empresa Municipal de Urbanismo (EMURB). *Área cura Brás/Bresser: estudo de viabilidade técnico-econômico-financeira*. Relatório final. São Paulo: Emurb, Planasa, [19-].
- _____. Secretaria Municipal de Cultura, Departamento de Patrimônio Histórico, Divisão de Preservação. *Patrimônio ambiental urbano: zona leste*. São Paulo: 1978. 2 v.

- _____. Secretaria Municipal de Cultura, Departamento do Patrimônio Histórico. *O direito à memória: patrimônio e cidadania*. São Paulo: 1992.
- SÃO PAULO (Estado). *Memória urbana: a grande São Paulo até 1940*. São Paulo: Emplasa, Arquivo do Estado, Imprensa Oficial, 2001.
- SEGAWA, Hugo. *Prelúdio da metrópole: arquitetura e urbanismo em São Paulo na passagem do século XIX ao XX*. São Paulo: Ateliê Editorial, 2000.
- SESSO JR., Geraldo. No velho Brás. In: *Retalhos da Velha São Paulo*. São Paulo: Maltese, 1995. p. 27-170.
- SEVCENKO, Nicolau. *Orfeu extático na metrópole: São Paulo sociedade e cultura nos frementes anos 20*. São Paulo: Companhia das Letras, 1992.
- _____. *A corrida para o século XXI: no loop da montanha russa*. São Paulo: Companhia das Letras, 2001.
- TAUNAY, Afonso de Escagnolle. *História da cidade de São Paulo*. São Paulo: Melhoramentos, 1952.
- TICHI, Cecelia. *Shifting gears: technology, literature and culture in modernist America*. Chapel Hill: University of North Carolina Press, 1987.
- TORRES, Maria Celestina T. M. *O bairro do Brás*. 2. ed. São Paulo: Prefeitura Municipal de São Paulo, Secretaria de Educação e Cultura, Departamento de Cultura, 1985. (série História dos Bairros de São Paulo, n. 1).
- TRAMONTANO, Marcelo. *Novos modos de vida, novos espaços de morar: uma reflexão sobre a habitação contemporânea*, Paris, São Paulo, Tokyo. Dissertação (Mestrado em Estruturas Ambientais Urbanas) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo, 1998.
- UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. *Catálogo de desenhos de arquitetura da biblioteca da FAUUSP*. São Paulo: FAU/USP, Vitae, 1988.
- UNIVERSIDADE MACKENZIE. Escola de Engenharia. *Escola de Engenharia: 1º centenário*. São Paulo: Instituto Presbiteriano Mackenzie, 1997.
- VAZ, Lillian Fessler. *Modernidade e moradia: habitação coletiva no Rio de Janeiro séculos XIX e XX*. Rio de Janeiro: 7Letras, 2002.
- WARCHAVCHIK, Gregori. Acerca da arquitetura moderna. In: ASSOCIAÇÃO MUSEU LASAR SEGALL. *Warchavchik, Pilon, Rino Levi: 3 momentos da arquitetura paulista*. São Paulo: Funarte, Museu Lasar Segall, 1983. p. 70-3.
- WOLFF, Sílvia Ferreira Santos. *Jardim América: o primeiro bairro-jardim de São Paulo e sua arquitetura*. São Paulo: Edusp, Fapesp, Imprensa Oficial, 2001.

sítios na rede consultados

10º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO. Disponível em:

<<http://www.decimoregistro.com.br>>. Acesso em: 12.5.2005.

ACSP registra recordes sucessivos de consultas à rede de informações e proteção ao crédito. *Itec Journal*. [s. l.], ano VII, n. 30, nov./dez. 2002.

Disponível em: <<http://www.itec.com.br>>. Acesso em 1.4.2005.

ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DE SÃO PAULO. Disponível em:

<<http://www.acsp.com.br>>. Acesso em: 1.4.2005.

CABRIOTE, Luciana Fagundes. *Site Oficial da Genealogia da Família Cintra*. Disponível em:

<<http://www.anzwers.org/free/cintra/7geracao.htm>>. Acesso em: 1.4.2005.

CARRILHO, M. J. Restauração de obras modernas e a casa da rua Santa Cruz de Gregori Warchavchik. nov./2000. Disponível em:

<<http://www.vitruvius.com.br>>. Acesso em: 25.8.2004.

CORDEIRO, Simone Lucena. Moradia popular na cidade de São Paulo. *Histórica, Revista eletrônica do Arquivo do Estado*. São Paulo, 1.4.2005.

Disponível em: <<http://www.historica.arquivoestado.sp.gov.br>>. Acesso em: 17.6.2005.

DEPARTAMENTO do Patrimônio Histórico. Disponível em:

<<http://www.prodiam.sp.gov.br/dph>>. Acesso em: 12.5.2005.

ELES também fizeram a América. Disponível em:

<<http://www.terra.com.br/dinheironaweb>>. Acesso em: 1.4.2005.

FAIGUENBOIM, Guilherme. O império Klabin. Disponível em:

<<http://www.netjudaica.com.br>>. Acesso em 25.8.2004.

GIOVANNETTI, Bruno. Álbum histórico de Quatá. Disponível em:

<<http://www.quata.com.br>>. Acesso em: 1.4.2005.

GROSSI, Gabriel Pillar e ZAKABI, Rosana. A longa viagem sem volta. *Veja São Paulo*. São Paulo, 15.4.1998. Disponível em:

<http://veja.abril.com.br/idade/exclusivo/vejasp/450_anos>. Acesso em: 1.4.2005.

ARCHINFORM. *International architecture database*. Berlim. Disponível em:

<<http://www.archinform.net>>. Acesso em: 12.5.2005.

KASTEIN, Luiz Carlindo Arruda. *Conheça Descalvado*. Disponível em:

<<http://www.descalvadoonline.com.br/conhecadescalvado>>. Acesso em: 1.4.2005.

KATINSKY, Júlio Roberto. Aspecto Histórico. *Ruínas engenho São Jorge dos Erasmos*. Disponível em: <<http://www.usp.br/prc/engenho>>. Acesso em: 1.4.2005.

LEME, Luiz Gonzaga da Silva. *Genealogia Paulistana*. Disponível em:

<<http://www.geocities.com/lscamargo/gp/genpaulistana.htm>>. Acesso em: 1.4.2005.

LUGARES da memória – Banco de dados histórico-arquitetônico. *Arte / Cidade III: a cidade e suas histórias*. Disponível em:

<<http://www.pucsp.br/artecidade>>. Acesso em: 1.4. 2005.

INSTITUTO MATURIDADE DE ESTUDOS DO DESENVOLVIMENTO HUMANO.

Almanack Paulistano. Disponível em:

<www.almanack.paulistano.nom.br>. Acesso em: 22.8.2005.

INSTITUTO PRESBITERIANO MACKENZIE. Divisão de Sistemas e Métodos.

Personalidades: Cristiano Stockler das Neves (1889 -1982). *Centro Histórico Mackenzie*. São Paulo, 2005. Disponível em:

<<http://www.mackenzie.com.br/dhtm/ch2>>. Acesso em: 12.5.2005.

Os primeiros Lemes. IN: PAIVA, Cláudia. PAIVA, Paulo. *Genealogia da Família Paiva*. Disponível em:

<<http://paginas.terra.com.br/lazer/familiapaiva/lemes.htm>>. Acesso em: 1.4.2005.

PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO. Disponível em:

<<http://www.prefeitura.sp.gov.br>>. Acesso em: 1.4.2004.

_____. Secretaria Municipal da Cultura. Departamento do Patrimônio Histórico. *História das ruas de São Paulo*. Disponível em:

<<http://www.dicionarioderuas.com.br>>. Acesso em: 25.8.2004.

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTROS DE IMÓVEIS. Disponível em:

<<http://www.primeirosp.com.br>>. Acesso em: 22.8.2005.

REVISTA KLabin 100 ANOS. 1999. Disponível em:

<<http://www.klabin.com.br>>. Acesso em: 1.4.2005.

UMA história que mistura arte e potencial de valorização. Disponível em:

<www.roteiro-cyrela.com.br/chacaraklabin>. Acesso em: 1.4.2005.

periódicos consultados

Almanaques

ALMANACH administrativo, commercial e industrial da provincia de São Paulo para o anno de 1885. São Paulo: Jorge Seckler, 1884.

ALMANACH administrativo, commercial e industrial da provincia de São Paulo para o anno de 1886. São Paulo: Jorge Seckler, 1886.

ALMANACH administrativo, commercial e industrial da provincia de São Paulo para o anno de 1887. São Paulo: Jorge Seckler, 1887.

ALMANAQUE do estado de São Paulo. São Paulo: Companhia Industrial de São Paulo, 1940.

COMPLETO almanak administrativo, commercial e profissional do Estado de São Paulo para 1895 contendo todos os municipios e districtos de paz. São Paulo. São Paulo: Companhia Industrial de São Paulo, 1895.

MOURA, Francisco Ignacio Xavier de Assis (org.). *Almanach administrativo, commercial e industrial da Provincia de São Paulo para o anno bissexto de 1884*. São Paulo: Jorge Seckler, 1883.

O ESTADO DE SÃO PAULO. *Almanach para o anno de 1896*. São Paulo: J. Filinto & C., 1896.

_____. *Almanach para 1916*. São Paulo: [s. n.], 1916.

REIS, Carlos A. (org.) *Almanach ilustrado de São Paulo para o ano de 1903*. São Paulo: Rosenhain & Meyer, 1902.

Jornais

Correio Paulistano, anos de 1905, 1910, 1911, 1912, 1920.

O Estado de São Paulo, anos de 1905, 1910, 1915, 1916, 1920.

ABASTECIMENTO de Água da Capital. *O Estado de São Paulo*. São Paulo, p. [?], 16.7.1907.

OBRAS Públicas. *O Estado de São Paulo*. São Paulo, p. [?], 16.7.1908.

Outros

ARGAN, Giulio Carlo. O espaço visual da cidade. *Espaço e Debates*. São Paulo, n. 33, p. 18-26, 1991.

BOLLE, Willi. A cidade sem nenhum caráter: Leitura da paulicéia desvairada de Mário de Andrade. *Espaço & Debates*. São Paulo, n. 27, p. 14-27, 1989.

GITAHY, Maria Lúcia Caira. "Papel do gabinete de resistência dos materiais da escola politécnica na transferência da tecnologia do concreto para São Paulo, 1899-1925: um relato preliminar de pesquisa". In: *Revista Pos*, n. esp., p. 232-41, 1995.

KOGURUMA, Paulo. A saracura: ritmos sociais e temporalidades da metrópole do café (1890-1920). *Revista Brasileira de História*. São Paulo, v. 19, n. 38, p. 81-99, 1999.

LEME, Maria Cristina da Silva. A formação do pensamento urbanístico, em São Paulo, no início do século XX. *Espaço & Debates*. São Paulo, n. 34, p. 64-70, 1991.

PAOLI, Maria Célia. São Paulo operária e suas imagens (1900-1940). *Espaço e Debates*. São Paulo, n. 33, p. 27-41, 1991.

PIRES, Walter. Arquivo Aguirra. Fonte documental sobre a formação territorial de São Paulo. *Anais do Museu Paulista: história e cultura material*. São Paulo, v. 10/11, p. 61-78, 2002-3.

SAMPAIO, Maria Ruth A. de. O papel da iniciativa privada na formação da periferia paulistana. *Espaço e Debates*. São Paulo, n. 37, p. 19-33, 1994.

acervos e arquivos consultados

Arquivo do Estado de São Paulo.
Arquivo Geral do Tribunal de Justiça de São Paulo.
Arquivo Histórico Municipal Washington Luís.
Arquivo Nacional do Rio de Janeiro.
Arquivo de Negativos de São Paulo.
1º, 2º, 3º e 7º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo.
Biblioteca da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo.
Biblioteca do Departamento de História e Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo.
Biblioteca do Departamento de Ciências Sociais da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo.
Biblioteca Municipal Mário de Andrade.
Biblioteca Nacional do Rio de Janeiro.
Departamento de Rendas Imobiliárias da Secretaria de Finanças do Município de São Paulo.
Instituto de Estudos Brasileiros.
Laboratório de Estudos sobre Urbanização, Arquitetura e Preservação.
Museu Paulista da Universidade de São Paulo.
Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano da cidade de São Paulo.

leis consultadas

COLLECÇÃO das Leis e Decretos do Estado de São Paulo, 1917. São Paulo, Diário Oficial, 1918.
COLLECÇÃO de Leis e Posturas Municipaes promulgadas pela Assembéa Legislativa Provincial de S. Paulo do anno de 1886. São Paulo, Correio Paulistano, 1886.
DECRETO n. 233 de 2 de março de 1894.
LEIS e Actos do Municipio de São Paulo do anno de 1909. São Paulo, Graphica Paulista, 1935.
LEIS e Actos do Municipio de São Paulo do anno de 1914. São Paulo, Graphica Paulista, 1935.
LEIS e Actos do Municipio de São Paulo do anno de 1916. São Paulo, Casa Vanorden, 1917.
LEIS e Atos do Municipio de São Paulo do ano de 1920. São Paulo, Imprensa Oficial do Estado de São Paulo, 1934.
LEIS e Actos do Municipio de São Paulo do anno de 1929. São Paulo, Casa Vanorden, 1930.

documentos consultados

Cartografia:

Abastecimento d'Água do Bairro do Braz / Rede de Distribuição. São Paulo, [s.d.], esc. 1:10000, mss., est. III. Acervo: FA/MP. Reprodução fotográfica Hélio Nobre.

Indústrias da Cidade de São Paulo 1914, baseada na Carta Geral da Cidade de São Paulo 1914 da Comissão Geográfica e Geológica. [s.d.], [s/esc.]. Acervo: BFAU.

Mappa da Cidade de São Paulo e seus Suburbios Feito por Ordem do Ex^{mo} S^r Prez^{te} o Marechal de Campo Manoel da Fonseca Lima e Silva, cópia de J. D. Santos, Rio de Janeiro, 08.05.1919, [s/esc.], fl. 6. Acervo: BFAU.

Mappa Topographico do Municipio de São Paulo, executado pela empresa Sara Brasil. São Paulo, 1930, esc. 1:5000 e 1:2000, fls. 51, 51/14, 51/15, 52, 52/11. Acervo: BFAU.

Município de São Paulo, executado pela empresa VASP Aerofotogrametria S. A. e Serviços Aerofotogramétricos Cruzeiro do Sul S. A. São Paulo, 1952-7, esc. 1:5000, fls. 14/16, 14/21, 14/22. Acervo: BFAU.

Plan'-Historia da Cidade de São Paulo 1800-1874 por Affonso A. de Freitas. Affonso A. de Freitas. São Paulo, 1800-1874, [esc.?]. Acervo: MP/USP. Reprodução fotográfica Hélio Nobre.

PLANTA DA CHACARA dos Snors Cor^{el} Lucio José Seabra e Cor^{el} Bento Pires de Campos. São Paulo: Martin Junior, [s.d.], esc. 1:1000. Cópia pertencente ao AMWL / Sessão de Manuscritos.

Planta da Cidade de S. Paulo com as redes dos esgotos organizada pela Secção dos Esgotos, 1901. Repartição de Águas e Esgotos de São Paulo. São Paulo, 1901, [esc.?], fl. 21. Acervo: BFAU.

Planta da Cidade de São Paulo para o indicador pratico, copia da planta da Prefeitura Municipal 1922. São Paulo, [s.d.], [esc.?], fl. 28. Acervo: BFAU.

PLANTA DA CIDADE DE SÃO PAULO publicada no período presidencial do dr. Júlio Prestes de Albuquerque sendo secretario da Viação e Obras Públicas o dr. José de Oliveira Barros / REDE DE ÁGUAS. Repartição de Águas e Esgotos de São Paulo. São Paulo, Rio de Janeiro: Lith. G. Sayago, 1924, esc. 1:26000. Acervo: FA/MP. Reprodução fotográfica Hélio Nobre.

Planta dos terrenos. / de Manoel Garcia da Silva / e Chacara do Japão / de Garcia Nogueira & Comp^{la} / situados na Rua de Piratininga, junto / a Rua Bairão / com o / traçado das ruas que n'elles pretendem abrir São Paulo, 1892, esc. 1:500. Cópia pertencente ao AMWL / Sessão de Manuscritos.

SÃO PAULO / Chácaras, Sítios e Fazendas, ao redór do centro (desaparecidas com o crescer da cidade). São Paulo, [s.d.], esc. 1:20000. Acervo: FA/MP. Reprodução fotográfica Hélio Nobre.

Terreno que refere-se a Acção de Divisão e Demarcação entre Victor Nothmann e o interdito Martinho Buchard. São Paulo, [s.d.], esc. 1:10000, mss. Acervo: FA/MP. Reprodução fotográfica Hélio Nobre.

Acervo LAP/FAU, imagens gentilmente cedidas pelo Prof. Dr. Nestor Goulart Reis Filho:**

MAPPA DA CIDADE DE SÃO PAULO oferecido A SUA MAJESTADE, O IMPERADOR pelo Presidente da Província Manoel da Fonseca Lima e Silva. São Paulo, [1844-1874], esc. gráfica em palmas, mss. Original pertencente à BNRJ. Imagem do acervo LAP/FAU.

PLANTA DA CIDADE DE SÃO PAULO / Levantada pela / DIVISÃO CADASTRAL / edição provisória. 2ª Secção da Diretoria de Obras e Viação da Prefeitura Municipal, 1916, esc. 1:20000. Exemplar pertencente ao Instituto Geográfico e Cartográfico do Rio de Janeiro. Imagem pertencente ao acervo LAP/FAU.

PLANTA DA CIDADE DE SÃO PAULO / Levantada pela Companhia Cantareira de Águas e Esgotos. Henry P. Joyner. São Paulo, 1881, esc. gráfica em metros. Exemplar pertencente à BMMA. Imagem pertencente ao acervo LAP/FAU.

PLANTA DA CIDADE DE S. PAULO / TRABALHOS PROJECTADOS E REALIZADOS PELA COMMISSÃO DE SANEAMENTO. Comissão de Saneamento. São Paulo, [s.n.], 1896, esc. 1:10000. Exemplar pertencente à BNRJ. Imagem pertencente ao acervo LAP/FAU.

PLANTA GERAL DA CAPITAL DE SÃO PAULO. Gomes Cardim. São Paulo, [s.n.], 1897, esc. 1:20000. Exemplar pertencente à BNRJ. Imagem pertencente ao acervo LAP/FAU.

PLANTA GERAL DA CIDADE DE SÃO PAULO / COM INDICAÇÕES DIVERSAS. Organizada pela Comissão Geografico e Geologica. João Pedro Cardoso. São Paulo, [s.n.], 1914, esc 1:20000. Exemplar pertencente à BNRJ. Imagem pertencente ao acervo LAP/FAU. [foi consultado também um exemplar pertencente ao MP/USP]

Iconografia:

AGTJSP: "Antonio Proost Rodovalho Jr.," Juízo de Direito da 1ª Vara da Família e das Sucessões, Autos de Inventário nº 22.178 de 1949, 4 v., fl 611-2.

ANSP/DIM: Acervo PMSP.

Levantamento fotográfico realizado por Base Aerofotogrametria, 2002.

BMMA: Seção de Iconografia e Obras Raras

Inventários / Processos:

"Antonio Proost Rodovalho Jr.," Juízo de Direito da 1ª Vara da Família e das Sucessões, Autos de Inventário nº 22.178 de 1949, 4 v. Acervo: AGTJSP.

"Francisco Rivera," Juízo de Direito da 2ª Vara da Família e das Sucessões, Autos de Inventário nº 121 de 1918, 3 v. Acervo: AGTJSP.

** Dados dos mapas obtidos em REIS FILHO, N. G. R. *São Paulo... op. cit.* p. 228-51.

"José Gonçalves Marques Nogueira," Juízo de Direito da 2ª Vara da Família e das Sucessões, Autos de Inventário nº 1.587 de 1896. Acervo: AGTJSP.

"João Gonçalves Dente," Juízo de Direito da 9ª Vara da Família e das Sucessões, Autos de Inventário nº 486 de 1939, 2 v. Acervo: AGTJSP.

"Lino Henriques Bento de Souza," Juízo de Direito da 3ª Vara da Família e das Sucessões, Autos de Inventário nº 5.109-A de 1924, 3 v. Acervo: AGTJSP.

"Manoel do Espírito Santo," Juízo de Direito da 3ª Vara da Família e das Sucessões, Autos de Inventário nº 9.462 de 1957, 1 v. Acervo: AGTJSP.

"Maria Gertrudes de Faria," Juízo de Direito da [?] Vara da Família e das Sucessões, Autos de Inventário nº 7.992 de 1955, 2 v. Acervo: AGTJSP.

"Rocco Valente," Juízo de Direito da 5ª Vara da Família e das Sucessões, Autos de Inventário nº 5.4666 de 1938, 2 v. Acervo: AGTJSP.

"Vicente Russo," Juízo de Direito da 3ª Vara da Família e das Sucessões, Autos de Inventário nº 13.745 de 1963, 1 v. Acervo: AGTJSP.

Prestação de Contas de Manoel Garcia da Silva, Autos nº 5.110 de [?], nº 8.111 de 1906. Acervo: AGTJSP. Acervo: AGTJSP.

Processos de Abertura de Passagens nº 3, 6, 34, 97, 163 e 498. Acervo: CASE 5.

Processo de Arruamento nº 0007, 88, 112, 185, 234 e 728. Acervo: CASE 5

Papéis avulsos:

Fichas manuscritas, rua Piratininga. Acervo: FA/MP.

Índice de Construtores para a cidade de São Paulo. Fundo CMSP/INTDM/PMSP, Série Assuntos Diversos, Índice – Construtores 1928-1931, 2vol. Acervo: AHMWL

Pedidos de aprovação de plantas para a cidade de São Paulo. Fundo PMSP., Série Edificações Particulares; ano 1907 caixas V1, W1; ano 1908 caixas W1, X1; ano 1909 caixas M2, P2, V2, W1, X1; ano 1910 caixas C2, M3, P2, W1, X1; ano 1911 caixas C3, M4, P3, V3, W1, X1; ano 1912 caixas C3, M3, P3, W1, X1; ano 1913 caixas C3, M5, P3, W1, X1; ano 1914 caixas C3, M5, P3; ano 1915 caixas C4, M4, M5, P4, W1, X1; ano 1916 caixas C3, M6, P5, W1, X1; ano 1917 caixas C2, M5, P4, W1, X1; ano 1918 caixas C2, M4, P3, W1, X1. Referentes às ruas Carneiro Leão, da Mooca, Piratininga, Visconde de Parnaíba, Xingu e Wandenkolk. Acervo: AHMWL.

Certidão de Filiação Completa dos Imóveis: rua Ana Neri nº 379 (1º e 7º CRISP); avenida do Estado nº 5.717 (1º e 7º CRISP); rua Andrade Reis nº 2 (1º e 7º CRISP); vila Hilda (1º e 7º CRISP); rua da Mooca nº 207 (7º CRISP); rua Professor Batista Andrade nº 214 (3º CRISP); rua Visconde de Parnaíba, 159 (3º CRISP).

Livros de referências pessoais das 1ª e 2ª séries. Acervo: 1º CRISP.