

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO  
FACULDADE DE FILOSOFIA, LETRAS E CIÊNCIAS HUMANAS  
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA  
PROGRAMA DE DOUTORADO EM GEOGRAFIA HUMANA

**A GÊNESE DA MODERNA CIDADE DE SÃO PAULO**  
**Uma contribuição da Geografia Urbana à história da cidade**

Júlio César Suzuki

Tese apresentada à Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo para obtenção do grau de Doutor em Ciências (Geografia Humana), sob a orientação da Prof<sup>a</sup> Dr<sup>a</sup> Sandra Lencioni.

São Paulo-SP

2002

Para dois dos meus grandes exemplos acadêmicos: Sandra Lencioni e Odette Carvalho de Lima Seabra.

Para minha mãe, Sandra Regina Ressude Suzuki, por tudo o que sonhou e realizou para que eu chegasse tão longe.

Para meu pai, Osvaldo Shegueite Suzuki, *in memoriam*.

Para meu companheiro, Andrei de Sousa Santos, por tudo o que compartilhamos nesses vários anos de convivência.

## AGRADECIMENTO

Agradeço à Prof<sup>a</sup> Dr<sup>a</sup> Sandra Lencioni, que não só me orientou nesses 10 anos de Pós-Graduação em Geografia na Universidade de São Paulo, tanto no Programa de Mestrado, como no de Doutorado, como foi decisiva na minha formação de pesquisador e professor. Nas suas falas, geralmente, duras, mas, sempre, inteligentes e perspicazes, aprendi método, teoria e ética.

Aos Profs. Drs. Ariovaldo Umbelino de Oliveira e Odette Carvalho de Lima Seabra, pela leitura cuidadosa e pelas críticas instigantes ao relatório de qualificação.

Aos Profs. Drs. Murillo Marx (FAU-USP), Paulo Cesar Xavier Pereira (FAU-USP), Raquel Glezer (HIS-USP), Ruy Fausto (FIL-USP), Osvaldo Coggiola (HIS-USP), cujas aulas me permitiram aprender muito sobre o espaço urbano e a reprodução das relações sociais.

Ao Prof. Dr. Paulo Cesar Xavier Pereira, pelas constantes críticas, indagações e contribuições desde a fase do mestrado.

À Prof<sup>a</sup> Dr<sup>a</sup> Amélia Luísa Damiani, pela sua constante disponibilidade em me ensinar nesses anos da pós-graduação na Universidade de São Paulo.

Aos Profs. Maurício de Almeida Abreu, Manoel Fernandes de Sousa Neto e Ricardo Abid Castillo, pelos textos importantes que me forneceram ainda no início da pesquisa.

Aos companheiros do Departamento de Geografia da Universidade Federal do Paraná, pela liberação de minhas atividades didáticas, possibilitando um momento ímpar de dedicação às questões da tese.

À Maria das Graças Alves da Silva, pelo cuidadoso levantamento das Atas da Câmara Municipal de São Paulo dos anos de 1822 a 1889.

Ao Andrei de Sousa Santos, pela organização e digitação do banco de dados dos Registros de Terras das Freguesias da Sé, Santa Ifigênia e Brás, bem como pela produção das tabelas sínteses desses dados, produção das pranchas da tese e auxílio na impressão dos exemplares.

Ao Joel Firmino do Amaral, artista plástico que se dispôs, baseado em fotografias do Militão de 1862 e 1887, a pintar as aquarelas reproduzidas nesta tese.

Ao William Sallun Filho e à Alethea E. M. Sallun (mapa 2 e 3), bem como ao Alfredo Marcelo Grigio (mapa 1), pela confecção dos mapas que compõem esta tese.

Ao meu primo Diogo Balieiro Yamarie, pela versão do resumo da tese, bem como à Adriana Diesen, grande amiga, pela revisão da versão.

Aos companheiros de orientação, pelo caminhar junto nessa longa estrada da pós-graduação: Claudete, Saint-Clair, Magda, Rosa, Roberto, Braga, Magaldi, Márcio, Cíntia, Adriana, Floriano, Álvaro, Olga, Regina e Cristiane.

À CAPES, pela bolsa de doutoramento do programa PICDT/UFPR, essencial para a realização de atividades extras que a pesquisa impôs.

À Pró-Reitoria de Pesquisa e Pós-Graduação, na pessoa de Jussara do Rego Elias que cuidou dos procedimentos administrativos referentes à bolsa sempre com solicitude e um sorriso largo e festeiro.

Ao Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana, pela possibilidade de vários momentos de formação e de aprimoramento acadêmicos.

Às secretárias da Pós-Graduação em Geografia Humana, pela disponibilidade nas informações e nos encaminhamentos necessários à boa realização do programa de doutoramento.

Aos amigos que trilharam comigo as conquistas e as dificuldades de se fazer uma tese. Lembrar o nome de todos é impossível, mas a Míriam Chieko Shinzato, o Sílvio Takachi Hiruma, a Maria Thereza Rímoli, a Claudete de Castro Silva Vitte, o Paulo César Carneiro Lopes, a Sueli Magdaleno da Silva, o Clóvis Luiz Alonso Júnior e o Joaquim Quinteiro Uchôa são impossíveis de se esquecer.

Ao Robinson Guitarrari e à Mônica Silvera Brito que leram e teceram considerações ao projeto que deu origem a esta tese.

Aos companheiros da Associação dos Geógrafos Brasileiros, pela liberação na fase de redação da tese, particularmente ao Ricardo Ogusko que assumiu encargos da tesouraria da Diretoria Executiva Nacional em meu lugar.

Aos meus orientandos e alunos, cujas indagações e inquietudes me impulsionaram para um aprimoramento teórico-metodológico e histórico.

Aos familiares que, durante esses vários anos, souberam entender minha ausência.

Cabe-me, ainda, agradecer a todos que, de uma forma ou de outra, contribuíram para a realização do programa de doutoramento, e frisar que somente ao autor cabe a culpa pelas lacunas, fragilidades e inconsistências da tese.

## RESUMO

### **A GÊNESE DA MODERNA CIDADE DE SÃO PAULO** Uma contribuição da Geografia Urbana à história da cidade

A produção da aglomeração de São Paulo, entre o início do século XVI e finais do século XIX, foi marcada por amplas modificações em relação ao sistema de arruamento, à definição e uso dos terrenos, à forma de expansão do aglomerado.

Estas modificações estão relacionadas à resignificação da terra na reprodução das relações sociais, ou seja, no bojo da transição do predomínio da escravidão, primeiro, e mercantilização de imóveis em seguida.

A passagem do predomínio da escravidão como fundamento da reprodução das relações sociais para o da mercantilização de imóveis, na produção da aglomeração de São Paulo, está presente na transição de uma sociedade que incorpora, *de plus en plus*, o movimento das relações de produção capitalistas, substituindo o trabalho escravo pelo trabalho livre, valorizando a terra como negócio extremamente rendoso e constituindo o capital que se torna cada vez mais industrial e urbano.

Trata-se dos novos fundamentos da reprodução das relações sociais determinantes na produção da moderna cidade de São Paulo.

Palavras-chaves: São Paulo, cidade, moderno, aglomeração, urbano.

## ABSTRACT

### THE GENESIS OF THE MODERN CITY OF SAO PAULO A Contribution from the Urban Geography to the History of the City

The process of population agglomeration of Sao Paulo between the beginning of the 16<sup>th</sup> century and the end of the 19<sup>th</sup> century was marked by ample modifications concerning the paving system, the definition of the use of plots and the way the population agglomeration was expanded.

Such changes are related to the resignation of the land in the reproduction of the social relations; i.e. in the bulge of the transition of a predominant slave system in a first moment, then in the system of real estate commerce.

The transition of a predominantly slavery period – as basic factor in the development of the social relations – to that of real estate commerce situation in the production of population agglomeration in Sao Paulo, is present in the development of a society that besides incorporates the activity of the capitalist relation of production, replacing the slavery work for the free will to work. As a result this situation gives the land a trait of highly profitable business and constitutes the capital, which becomes more and more industrial and urban.

These are some of the reasons for the development of social relations in the determined production of the modern city of Sao Paulo.

Key words: São Paulo, city, modern, agglomeration, urban

## CRÉDITO DAS AQUARELAS

**Capa.** Aquarela de Joel Firmino do Amaral, baseada em fotografia de Militão Augusto de Azevedo, retratando a Rua Direita em 1862.

**Introdução.** Aquarela de Joel Firmino do Amaral, baseada em fotografia de Militão Augusto de Azevedo, retratando a Rua da Cruz Preta em 1862.

**1. Na sinuosidade das ruas, a formação do aglomerado de São Paulo.** Aquarela de Joel Firmino do Amaral, baseada em fotografia de Militão Augusto de Azevedo, retratando a Ladeira do Palácio em 1862.

**2. A gênese da formação do mercado de imóveis urbanos.** Aquarela de Joel Firmino do Amaral, baseada em fotografia de Militão Augusto de Azevedo, retratando a Rua Florêncio de Abre, antiga Rua da Constituição em 1887.

**3. Novas ruas, nova aglomeração: a moderna cidade de São Paulo.** Aquarela de Joel Firmino do Amaral, baseada em fotografia de Militão Augusto de Azevedo, retratando a Rua da Quitanda em 1887.

**Considerações finais.** Aquarela de Joel Firmino do Amaral, baseada em fotografia de Militão Augusto de Azevedo, retratando a Rua da Constituição em 1862.

**Referências Bibliográficas.** Aquarela de Joel Firmino do Amaral, baseada em fotografia de Militão Augusto de Azevedo, retratando a Rua Alegre, em direção ao sul, em 1862.

**Anexos.** Aquarela de Joel Firmino do Amaral, baseada em fotografia de Militão Augusto de Azevedo, retratando a Rua do Comércio em 1862.



“Pensar o passado do espaço não significa fazer geografia antiquária. Significa buscar em tempos já idos as chaves da interpretação do presente, passo fundamental para que possamos pensar com segurança o espaço do futuro que queremos ter.” (Maurício de Almeida Abreu, A apropriação do território no Brasil Colonial, *in*: Iná Elias de Castro, Paulo César da Costa Gomes, Roberto Lobato Corrêa (orgs.), *Explorações geográficas; percursos no fim do século*, Rio de Janeiro, Bertrand Brasil, 1997, p.240)

## SUMÁRIO

|  |             |
|--|-------------|
| <b>AGRADECIMENTO</b> .....   | <b>I</b>    |
| <b>RESUMO</b> .....  | <b>IV</b>   |
| <b>ABSTRACT</b> .....  | <b>V</b>    |
| <b>CRÉDITO DAS AQUARELAS</b> .....   | <b>VI</b>   |
| <b>S U M Á R I O</b> .....   | <b>VIII</b> |
| <b>ÍNDICE DE FOTOGRAFIAS</b> .....   | <b>IX</b>   |
| <b>ÍNDICE DE MAPAS</b> .....   | <b>IX</b>   |
| <b>ÍNDICE DE TABELAS</b> .....   | <b>X</b>    |
| <b>ÍNDICE DE FIGURAS</b> .....   | <b>X</b>    |
| <br>   |             |
| <b>INTRODUÇÃO</b> .....  | <b>1</b>    |
| <br>   |             |
| <b>1. NA SINUOSIDADE DAS RUAS, A FORMAÇÃO DO<br/>AGLOMERADO DE SÃO PAULO</b> .....   | <b>14</b>   |
| <br>   |             |
| <b>2. A GÊNESE DA FORMAÇÃO DO MERCADO DE<br/>IMÓVEIS URBANOS</b> .....   | <b>49</b>   |
| <br>   |             |
| <b>2.1 DA RENDA CAPITALIZADA ESCRAVISTA À RENDA<br/>    CAPITALIZADA DA TERRA: APONTAMENTOS TEÓRICOS E<br/>    HISTÓRICOS DA TRANSIÇÃO</b> .....         | <b>61</b>   |
| <br>   |             |
| <b>2.2 DO PREDOMÍNIO DA RENDA CAPITALIZADA ESCRAVISTA<br/>    À RENDA CAPITALIZADA EM IMÓVEIS NA GÊNESE DA<br/>    MODERNA CIDADE DE SÃO PAULO</b> ..... | <b>80</b>   |
| <br>   |             |
| <b>3. NOVAS RUAS, NOVA AGLOMERAÇÃO: A MODERNA<br/>CIDADE DE SÃO PAULO</b> .....  | <b>114</b>  |
| <br>   |             |
| <b>CONSIDERAÇÕES FINAIS</b> .....  | <b>148</b>  |
| <br>   |             |
| <b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b> .....  | <b>152</b>  |
| <br>   |             |
| <b>ANEXOS</b> .....  | <b>159</b>  |

## ÍNDICE DE FOTOGRAFIAS

|   |     |
|---|-----|
| Foto 1 - Ladeira do Porto Geral - 1862/63 .....   | 127 |
| Foto 2 - Casa das Educandas - 1862/63.....  | 128 |
| Foto 3 - Vista da Cidade do Paredão do Piques - 1862/63 .....                           | 129 |
| Foto 4 - Rua das Casinhas - 1862/63 .....   | 130 |
| Foto 5 - Rua do Rosário - 1862/63.....  | 132 |
| Foto 6 - Ladeira de São Francisco - 1862/63 .....                                       | 133 |
| Foto 7 - Rua Alegre, em direção ao norte - 1862 .....                                   | 138 |
| Foto 8 - Rua Alegre, em direção ao norte - 1887 .....                                   | 139 |
| Foto 9 - Rua Brigadeiro Tobias (antiga Rua Alegre), em<br>direção ao norte - 1914 ..... | 140 |
| Foto 10 - Rua da Constituição - 1862.....   | 141 |
| Foto 11 - Rua Florêncio de Abreu (antiga Rua da<br>Constituição) - 1887.....            | 142 |
| Foto 12 - Rua Florêncio de Abreu (antiga Rua da<br>Constituição) - 1914.....            | 143 |
| Foto 13 - Rua do Comércio - 1862.....   | 145 |
| Foto 14 - Rua do Comércio - 1887.....   | 146 |
| Foto 15 - Rua do Comércio - 1914.....   | 147 |

## ÍNDICE DE MAPAS

|  |     |
|--|-----|
| Mapa 1 - Planta da Imperial Cidade de São Paulo (1810) | 39  |
| Mapa 2 - Planta da Cidade de São Paulo - 1841.....     | 46  |
| Mapa 3 - Planta Geral da Capital de São Paulo - 1897.. | 112 |

## ÍNDICE DE TABELAS

|  |     |
|--|-----|
| Tabela 1 - Formas de aquisição das propriedades das Freguesias da Sé, Santa Ifigênia e Brás, conforme Registro de Terras de 1855, 1856 e 1861 - São Paulo - SP ..... | 92  |
| Tabela 2 - Propriedades adquiridas por meio da compra nas Freguesias da Sé, Santa Ifigênia e Brás, entre 1796 e 1849 .....   | 93  |
| Tabela 3 - Aquisição da propriedade através da compra por classe de período em declarações de 1855 -1856 - Freguesia da Sé .....                                     | 96  |
| Tabela 4 - Aquisição da propriedade através da compra por classe de período em declarações de 1855 -1856 - Freguesia de Santa Ifigênia.....                          | 96  |
| Tabela 5 - Aquisição da propriedade através da compra por classe de período em declarações de 1855 -1856 - Freguesia do Brás .....                                   | 97  |
| Tabela 6 - Aquisição da propriedade através da compra por classe de período em declarações de 1855 -1856 - Freguesia da Sé, Santa Ifigênia e Brás .....              | 97  |
| TABELA 7 - Formas de aquisição das propriedades das Freguesias da Sé, Santa Ifigênia e Brás, conforme Registros de Terra de 1855, 1856 e 1861 - São Paulo - SP.....  | 161 |

## ÍNDICE DE FIGURAS

|   |     |
|---|-----|
| Figura 1 - O Sítio da aglomeração de São Paulo - 1563 .                           | 38  |
| Figura 2A - Panorama da Cidade de São Paulo, Vista do Rio Tamanduateí, 1821.....  | 123 |
| Figura 2B - Panorama da Cidade de São Paulo, Vista do Rio Tamanduateí — 1821..... | 124 |
| Figura 3 - Cidade de São Paulo - 1827.....  | 125 |



## Introdução

A produção da aglomeração de São Paulo, entre o início do século XVI e finais do século XIX, foi marcada pelo predomínio da escravidão, primeiro, e mercantilização de imóveis<sup>1</sup> em seguida. O escravo e os imóveis como mercadorias que guardavam a essência da reprodução das relações sociais.

A passagem do predomínio da escravidão como fundamento da reprodução das relações sociais para o da mercantilização de imóveis, na produção da aglomeração de São Paulo, está presente na transição de uma sociedade que incorpora, *de plus en plus*, o movimento das relações de produção capitalistas, substituindo o trabalho escravo pelo trabalho livre, valorizando a terra como negócio extremamente rendoso e constituindo o capital que se torna cada vez mais industrial e urbano.

Trata-se dos novos fundamentos da reprodução das relações sociais determinantes na produção da moderna cidade de São Paulo.

Paulo Cesar Xavier Pereira é contundente no estabelecimento das relações que estão presentes no movimento de produção da moderna cidade de São Paulo:

“(...) o assalariamento do trabalho e a transformação do significado da propriedade imobiliária se constituíram em processos que estão ligados histórica e estruturalmente à constituição de relações sociais capitalistas no desenvolvimento da construção da cidade, de

maneira que, nas desigualdades da modernização de São Paulo, desde o início, estão presentes tensões do desenvolvimento industrial e urbano na produção e apropriação da cidade moderna”<sup>2</sup>.

A gênese da moderna cidade de São Paulo, na transição do fundamento da reprodução das relações sociais da apropriação do escravo para a da propriedade de imóveis, ou seja, da renda capitalizada escravista à renda capitalizada de imóveis, constitui-se na problemática central da pesquisa que elaboramos: “A GÊNESE DA MODERNA CIDADE DE SÃO PAULO — Uma contribuição da Geografia Urbana à história da cidade”, na qual se deu relevo ao significado da absolutização da propriedade privada (a mercantilização de imóveis) no processo de urbanização<sup>3</sup>.

O significado da transformação de imóveis em mercadoria fundamental na reprodução das relações sociais melhor se revela no caso paulistano em relação às demais aglomerações brasileiras.

---

<sup>1</sup> Imóvel está sendo entendido como terra e/ou edifício.

<sup>2</sup> Paulo Cesar Xavier Pereira, *Questão da construção; Urbanização e industrialização em São Paulo (1872-1914)*, São Paulo, Departamento de Ciência Política/FFLCH/USP, 1990, Tese de Doutorado, p.1.3/25.

<sup>3</sup> Em nossa pesquisa de mestrado, tivemos como centro da análise, também, o significado da mercantilização da terra no processo de urbanização em área de frente pioneira. Naquela oportunidade, cujo trabalho final foi intitulado “DE POVOADO A CIDADE — A transição do rural ao urbano em Rondonópolis”, revelou-se que a constituição da cidade de Rondonópolis incorporou a transição do predomínio do trabalho familiar ao trabalho assalariado e da doação de terras à sua mercantilização, bem como a ação administrativa do Estado. Para maior detalhamento: Júlio César Suzuki, *De povoado a cidade; A transição do rural ao urbano em Rondonópolis*, São Paulo, GEO/FFLCH/USP, 1996.

São Paulo é uma das aglomerações brasileiras em que há grandes transformações, sobretudo de crescimento demográfico, passando de uma povoação à segunda maior cidade brasileira, no transcorrer da segunda metade do século XIX, definindo-se como um fenômeno urbano ímpar em dimensão.

Dentre as dez maiores aglomerações brasileiras, em termos populacionais, do final do terceiro quartel do século XIX, São Paulo, a décima maior aglomeração brasileira em 1872, é a única cujo crescimento demográfico é superior a 151,20% (o segundo maior crescimento demográfico foi alcançado pela cidade do Rio de Janeiro<sup>4</sup> entre 1872 e 1900, dentre as dez maiores aglomerações brasileiras em 1872), com um aumento de 664,12% no número de habitantes entre 1872 e 1900.<sup>5</sup>

Esse crescimento demográfico não foi marcado, porém, pela destruição de todas as marcas do processo de urbanização que se realizou nos séculos anteriores, permitindo recompor um pouco das espacialidades do passado pelas permanências.

O caso da aglomeração de São Paulo é, então, não pertinente, bem como o mais relevante, para a análise do significado da absolutização da propriedade privada no processo de urbanização, em que houve uma transição na forma predominante de apropriação de imóveis.

---

<sup>4</sup> Mesmo com um crescimento demográfico relativo menor que a aglomeração de São Paulo, a cidade do Rio de Janeiro permanece como a maior cidade brasileira em 1900, posição em que se encontrava em 1872.

<sup>5</sup> Conforme dados fornecidos por Francisco Capuano Scarlato, *População e urbanização brasileira*, in: Jurandyr L. Sanches Ross (org.), *Geografia do Brasil*, São Paulo, Edusp, 1995, p.426.



Entendemos que a mudança na forma predominante de apropriação de imóveis, da concessão para a compra, conduziu a uma outra forma de conformação das cidades brasileiras. Dessa maneira, para nós, há então, durante o século XIX, uma nova cidade de São Paulo sendo conformada: **a moderna cidade de São Paulo**. Uma cidade cuja reprodução das relações sociais esteja fundada, sobretudo, no imóvel como mercadoria. Não mais na propriedade de escravos.

o Nesse período, há, então, uma mudança, marcada pela transição da renda capitalizada escravista à renda capitalizada em imóveis, na forma predominante de apropriação da riqueza do escravo ao imóvel.

José de Souza Martins<sup>6</sup>, em vários de seus estudos, apontará os liames entre a transição da renda capitalizada escravista à renda capitalizada da terra em relação à mudança do trabalho escravo ao trabalho livre. Sua discussão, que tinha como objeto as transformações na apropriação da riqueza na agricultura, não se preocupou com a análise dos edifícios. Assim, sua categoria é a renda capitalizada da terra, não de imóveis, que é para nós mais explicativa para pensar as aglomerações, tendo em vista que a construção, geralmente, possui uma parcela

---

<sup>6</sup> Vários são os trabalhos em que a discussão da renda capitalizada da terra aparece na obra de José de Souza Martins. Para maior detalhamento, veja: José de Souza Martins, *O cativo da terra*, 4.ed., São Paulo, Hucitec, 1990; José de Souza Martins, *Capitalismo e Tradicionalismo*, São Paulo, Pioneira, 1975; José de Souza Martins, *Expropriação e violência*, 3.ed., São Paulo, Hucitec, 1991; José de Souza Martins, *Fronteira*, São Paulo, Hucitec, 1997; José de Souza Martins, *Exclusão social e a nova desigualdade*, São Paulo, Paulus, 1997; José de Souza Martins, *Camponeses e a política no Brasil*, Petrópolis, Vozes, 1990.

das mais significativas, em relação à terra, na definição do preço total do imóvel (terra e edifício).

A transição da renda escravista à renda da terra significa que a terra passa a ter outra importância na reprodução das relações sociais.

A mudança do significado do termo “fazenda” revela a transformação do fundamento da reprodução das relações sociais da propriedade do escravo à propriedade da terra.

José de Souza Martins foi muito feliz ao apontar que:

“(...) ‘fazenda’ significava o conjunto de bens, a riqueza acumulada; significava sobretudo os bens produzidos pelo trabalho e o trabalho personificado no escravo (...).”<sup>7</sup>

<sup>7</sup> Assim, não era a terra que se definia como fazenda, mas a riqueza produzida pelo trabalho, bem como o trabalho personificado no escravo. No entanto, no decurso da segunda metade do século XIX, fazenda vai incorporando cada vez mais seu sentido territorial<sup>8</sup>.

Ainda em relação à transição do trabalho escravo ao trabalho livre e a absolutização da propriedade privada, vale questionar o porquê de não ter ocorrido a instalação da propriedade privada da terra no Brasil até meados do século XIX.

Pode-se afirmar que, para o mercantilismo no Brasil, a propriedade privada da terra não era necessária.

---

<sup>7</sup> José de Souza Martins, *O cativo da terra*, 4.ed., São Paulo, Hucitec, 1990, p.23.

<sup>8</sup> A radicalização dessa mudança de significado do termo “fazenda” se completa, nos finais do século XX, quando passa

Lembremo-nos de que a acumulação do capital era viabilizada pela existência do trabalho escravo.

“As distintas determinações que levam ao surgimento do escravismo constituem-se numa singularidade, necessariamente mediada pelo movimento geral do capitalismo mercantil. Nesse sentido, em nosso entender, a condição de *colonial* não é fundadora de uma abstração universal, qualificadora do modo de produção. A principal característica que se verificará nessa linha constitutiva não será a da propriedade privada capitalista da terra, mas sim a da propriedade de escravos; e o não aparecimento da renda da terra como categoria fundamental, mas sim, a da renda do escravo, que estará presente à lógica da acumulação mercantil.”<sup>9</sup>

Para Marx, as colônias, cujo trabalho era sobretudo compulsório, não se inseriam na categoria de “colônias”, pois, para tanto, seriam necessárias terras livres perante homens livres.<sup>10</sup>

Dessa forma, para Marx, haveria uma colônia de fato e outra que não o seria. A abolição da escravidão seria condição *sine qua non* para a transição dessa àquela.

---

a incorporar até mesmo a possibilidade de uma terra sem trabalho algum que a tenha modificado: a terra improdutiva.

<sup>9</sup> Roberto Smith, *Propriedade Privada e Transição; Estudo da Formação da Terra e Transição para o Capitalismo no Brasil*, 1.ed., São Paulo, Brasiliense, 1990, p.141.

<sup>10</sup> Roberto Smith, *Propriedade Privada e Transição; Estudo da Formação da Terra e Transição para o Capitalismo no Brasil*, 1.ed., São Paulo, Brasiliense, 1990, p.141.

No bojo da transição da propriedade relativa à propriedade absoluta, a terra passa a ter um outro sentido na reprodução das relações sociais, bem como a renda capitalista da terra.

A resignificação da terra na reprodução das relações sociais se expressa, ainda, na sua mercantilização.

Segundo Roberto Smith<sup>11</sup>, a possibilidade de mercantilização da terra é uma das características da propriedade moderna (absoluta).

A propriedade moderna permitiu a produção capitalista da cidade de São Paulo, inclusa na lógica da terra como mercadoria e na criação de um mercado imobiliário.

- De que maneira a transição do predomínio da renda capitalizada escravista para a renda capitalizada da terra é parte da constituição de uma nova cidade de São Paulo?
- Quais os procedimentos legais que, tendo em vista a transição da renda capitalizada escravista à renda capitalizada da terra, asseguraram transformações no processo de conformação da moderna cidade de São Paulo?
- Em que medida a absolutização da propriedade privada é elemento da produção social de um mercado imobiliário na cidade de São Paulo?

A questões como essas, tentaremos dar uma resposta, procurando sempre relacionar o sentido da produção da

---

<sup>11</sup> Roberto Smith, *Propriedade Privada e Transição; Estudo da Formação da Terra e Transição para o Capitalismo no Brasil*, 1.ed., São Paulo, Brasiliense, 1990, p.134.

aglomeração de São Paulo aos processos de reprodução das relações sociais. É por essa razão que enfrentaremos questões teóricas e históricas fundamentais à compreensão das intrincadas relações capitalistas no Brasil.

O recorte temporal está fundado em nossa interpretação de que a Lei de Terras não definiu a absolutização da propriedade privada, mas é ela própria resultado da mudança na lógica de reprodução das relações sociais em que a propriedade do escravo e dos imóveis se coloca como instrumentos de apropriação de riqueza: a renda capitalizada.

O período definido para nossa pesquisa, de meados do século XVI ao final do século XIX, possui dimensões que acreditamos adequadas para o desvendamento das intrínsecas relações existentes entre a produção de uma nova cidade de São Paulo em relação às transformações no sentido da reprodução das relações sociais, sobretudo porque se delimitou um período em que as grandes transformações sócio-espaciais se expressam muito marcadamente, relacionadas às mudanças na forma de apropriação da terra, desde da concessão pela Coroa até a formação das sociedades anônimas (cuja atuação definiu a intensificação da participação da iniciativa privada em atividades urbanizadoras<sup>12</sup>), e à formação do mercado de imóveis na aglomeração de São Paulo.

Temos consciência que um recorte temporal com essas dimensões impossibilita a verticalização da análise em muitas variáveis. Assim, optamos por valorizar o

---

<sup>12</sup> Conforme foi amplamente debatido por Mônica Silveira Brito, *A participação da iniciativa privada na produção do espaço urbano: São Paulo, 1890-1911*, São Paulo, Departamento de Geografia/FFLCH/USP, 2000, Dissertação de Mestrado.

significado da absolutização da propriedade privada no processo de urbanização em relação a outras interpretações cujo relevo se encontra na europeização da sociedade brasileira<sup>13</sup>, na política higienista<sup>14</sup>, na coexistência de temporalidades<sup>15</sup>, no papel da Igreja<sup>16</sup>.

A análise do significado da absolutização da propriedade privada no processo de urbanização do aglomerado de São Paulo se justifica pelo problema

---

<sup>13</sup> Nessa perspectiva de análise, encontra-se o clássico estudo de Maurício de Almeida Abreu, *Evolução Urbana do Rio de Janeiro*, 3.ed., Rio de Janeiro, Inplanrio, 1997.

<sup>14</sup> Pensando a importância da política higienista no processo de expansão da aglomeração do Rio de Janeiro, Maurício de Almeida Abreu desenvolve dois estudos: a) Maurício de Almeida Abreu, Reconstruindo uma história esquecida: origem e expansão inicial das favelas do Rio de Janeiro, *Espaço & Debates*, São Paulo, NERU, n<sup>o</sup> 37, p.34-46, 1994; b) Maurício de Almeida Abreu, Pensando a Cidade no Brasil do Passado, *In: Iná Elias de Castro, Paulo Cesar da Costa Gomes e Roberto Lobato Corrêa (orgs.), Brasil; questões atuais da reorganização do território*, Rio de Janeiro, Bertrand Brasil, 1996, p.145-84.

<sup>15</sup> Ao analisar o significado da chegada da família real, no início do século XIX, Maurício de Almeida Abreu defende a idéia de que a coexistência de temporalidades (um tempo colonial, um tempo português e um tempo capitalista) produz o confronto e, sobretudo, a evolução urbana:

“(…) C’est un moment où sont présentes dans les même lieu (Rio) des temporalités assez différentes et qui s’opposent entre elles. C’est à partir de cette opposition que le lieu évolue, que les structures sociales de la période coloniale sont remplacées, que d’autres sont transformées, et que d’autres encore subsistent ou sont même renforcées.” (Maurício de Almeida Abreu, *Le Rio de Janeiro du début du dix-neuvième siècle et ses différentes temporalités*, *Bull. Assoc. Géogr. Franç.*, Paris, AGF, n<sup>o</sup> 1, p.30-38, 1996.

<sup>16</sup> Sobre essa perspectiva, cabe a leitura da obra de Murillo Marx: a) Murillo Marx, *Cidade Brasileira*, São Paulo, Melhoramentos/Edusp, 1980; b) Murillo Marx, *Nosso chão: do sagrado ao profano*, São Paulo, Edusp, 1989; c) Murillo Marx, *Cidade no Brasil, terra de quem?*, São Paulo, Nobel/Edusp, 1991; d) Murillo Marx, *Cidade no Brasil, em que termos?*, São Paulo, Studio Nobel, 1999.

histórico e teórico que se coloca acerca da relação entre espaço urbano e reprodução das relações sociais na transição da renda capitalizada escravista à renda capitalizada imobiliária, definindo a moderna cidade de São Paulo.

Assim, na análise do processo de urbanização do aglomerado de São Paulo, estaremos relacionando as temporalidades sócio-históricas<sup>17</sup> a suas respectivas espacialidades<sup>18</sup>.

Nossa intenção é contribuir para se desvendar relações intrínsecas entre a produção de uma nova cidade de São Paulo na mudança do fundamento da reprodução das relações sociais do predomínio da renda capitalizada escravista à renda capitalizada em imóveis.

Para tanto, organizamos uma análise dividida em três partes: 1) Na sinuosidade das ruas, a formação do aglomerado de São Paulo; 2) A gênese da formação do mercado de imóveis urbanos; e 3) Novas ruas, nova aglomeração: a moderna cidade de São Paulo.

Na primeira parte, procuramos demonstrar que a expansão do aglomerado de São Paulo esteve determinada, sobretudo, pela geomorfologia do sítio, num momento em que a riqueza se colocava, principalmente, na propriedade

---

<sup>17</sup> Temporalidade sócio-histórica se distingue de tempo cronológico, enquanto a primeira prima por seu caráter experiencial, o segundo prima pelo caráter abstrato. Tanto que Paulo Roberto Arruda de Menezes define temporalidade como “tempo da experiência” e tempo cronológico como “tempo do relógio” (Paulo Roberto Arruda de Menezes, A questão do herói-sujeito em *cabra marcado para morrer*, filme de Eduardo Coutinho, *Tempo Social*, São Paulo, FFLCH-USP, v.6, n.º 1-2, p.107-126, jun.1995).

<sup>18</sup> Entendemos espacialidade como a conformação específica que o espaço assume em relação ao seu tempo histórico, portanto, em relação à sua temporalidade sócio-histórica.

do escravo; inicialmente, o escravo indígena e, depois, o escravo africano.

Quando se coloca, no Brasil, a possibilidade de fim do tráfico negreiro e, em última instância, a abolição da escravidão africana, os investimentos em escravos tendem a diminuir enquanto crescem os em imóveis urbanos. Essa mudança no fundamento de apropriação da riqueza aponta para a transição da renda capitalizada escravista à renda capitalizada em imóveis.

Na segunda parte, buscando o entendimento do significado dessa transição na gênese do mercado imobiliário, realizamos uma discussão dos limites das noções de renda escravista e renda da terra para o entendimento da sociedade brasileira; apontamos a existência de negócios com imóveis rurais e urbanos desde o final do século XVIII, superando uma leitura simplificadora do impacto da Lei n<sup>o</sup> 601, de 18 de setembro de 1850 (Lei de Terras), na definição da terra como mercadoria; e estabelecemos alguns liames entre a reprodução das relações sociais na transição do fundamento da riqueza e a produção do espaço urbano, definindo a moderna cidade de São Paulo.

Por fim, na terceira parte, discutimos as mudanças morfológicas da aglomeração em relação à transição da renda capitalizada escravista à renda capitalizada em imóveis, pondo destaque, sobretudo, no sistema de arruamento, na formação e uso dos terrenos e na forma de expansão do aglomerado.

Dessa forma, acreditamos que tenhamos conseguido provar que a capitalização da renda da terra foi preferida em relação à capitalização da renda do escravo, no século XIX, produzindo uma nova cidade, marcadamente



capitalista, fundada na mercantilização da terra, na valorização do espaço, na extração da renda nos moldes capitalistas: **a moderna cidade de São Paulo.**



**1. Na sinuosidade das ruas, a formação do aglomerado de São Paulo**

No Brasil, a reprodução das relações sociais era calcada, até meados do século XIX, na concessão de terras, no trabalho escravo e no capital mercantil.

O Brasil inseriu-se na lógica mercantil, desde o século XVI, fundado na atividade monocultora, realizada em grandes fazendas com o uso do trabalho escravo. Tanto o trabalho do indígena, sobretudo até meados do século XVIII, como o do negro africano até o final do século XIX.

Essa atividade monocultora não excluiu a necessidade da pequena produção agrícola, essencial para a dinâmica econômica e social das aglomerações urbanas, da qual participavam, em grande parte, homens livres<sup>19</sup>, sempre entendidos como pobres e despossuídos.

A produção da riqueza, em grande parte, era drenada para os cofres metropolitanos, tendo as aglomerações papel fundamental na difusão do poder da Metrópole. As aglomerações materializavam as condições de extração da riqueza produzida na Colônia para a Metrópole.

As aglomerações urbanas eram o *locus* de onde emanavam as diretrizes gerais dos interesses da Metrópole portuguesa, bem como se resolviam as questões menores

---

<sup>19</sup> Lúcio Kowarick (*Trabalho e vadiagem*, A origem do trabalho livre no Brasil, 2.ed., Rio de Janeiro, Paz e Terra, 1994, p.13) deixa claro que o termo “livre” se refere aos pobres:

“Daqui para a frente, a utilização do termo ‘livre’ (homem, indivíduo, população, pessoa) incluirá o contingente dos libertos. Refiro-me a eles também como nacionais ou brasileiros. Obviamente esses elementos, como já eram designados durante a escravidão, só incluem os pobres e não os potentados econômicos e políticos”.

por meio dos representantes da Coroa, mas, sobretudo, por intermédio do poder secular da Igreja, uma outra face do poder da Metrópole e, depois, do Império. A laicização da sociedade brasileira vai se estabelecendo ao longo do século XIX, mas é só com a Proclamação da República que se dá a separação entre Igreja e Estado.

Esse é um período em que os aglomerados passam por um processo de resignificação e transformações materiais, superando uma dimensão, eminentemente, administrativo-religiosa para incorporar a centralidade das atividades econômicas, sobretudo por conta da expansão do comércio e o desenvolvimento da atividade industrial e bancária.

“Quanto ao fato de ter cabido ao sítio de São Paulo a primazia sobre todos os demais do Campo, ele também se deve, em grande parte, a fatores de ordem física (...)” (Caio Prado Júnior)<sup>20</sup>.

No Planalto Atlântico<sup>21</sup>, em terras banhadas pelos rios Anhangabaú e Tamanduateí, em 25 de janeiro<sup>22</sup> de 1554, padres inacianos da Companhia de Jesus estabeleceram a construção de um precário barracão de taipa (local reconhecido como o Pátio do Colégio) onde

---

<sup>20</sup> Caio Prado Júnior, *Evolução política do Brasil e outros estudos*, 11.ed., São Paulo, Brasiliense, 1979, p.98.

<sup>21</sup> Fernando F. M. de Almeida (O Planalto Paulistano, *In: Aroldo de Azevedo (dir.), A Cidade de São Paulo; Estudos de geografia urbana*, São Paulo, Nacional, 1958, v.I, p.113-67) definira a unidade geomorfológica em que se assenta a cidade de São Paulo como Planalto Paulista, inserido no Planalto Atlântico. A mesma compreensão tem Aziz Nacib Ab'Sáber (O sítio urbano de São Paulo, *In: Aroldo de Azevedo (dir.), A Cidade de São Paulo; Estudos de geografia urbana*, São Paulo, Nacional, 1958, v.I, p.169-245). Jurandyr Luciano Sanches Ross (Os fundamentos da geografia da natureza, *In: Jurandyr Luciano Sanches Ross (org.), Geografia do Brasil*, São Paulo, Edusp, 1995, p.13-65) insere a área em que se assenta o sítio urbano da cidade de São Paulo na unidade geomorfológica dos “planaltos e serras do Atlântico leste sudeste”.

<sup>22</sup> 25 de janeiro é o dia consagrado à conversão de São Paulo, daí vem o nome do Colégio, da aglomeração, da vila, da cidade que se construíram a partir do ponto em que fora celebrado o sacrifício da missa pelo Padre Manuel de Paiva em 1554. (Raul de Andrada e Silva, São Paulo nos tempos coloniais, *In: Aroldo de Azevedo (dir.), A Cidade de São Paulo; Estudos de geografia urbana*, São Paulo, Nacional, 1958, v.II, p.10)

seriam ensinados o catecismo e as primeiras letras aos índios e aos filhos dos povoadores<sup>23</sup>.

Já em 1560<sup>24</sup>, a aglomeração que se espraiava a partir do Pátio do Colégio ascende à condição de vila (Vila de São Paulo de Piratininga<sup>25</sup>), quando da visita de Mem de

---

<sup>23</sup> Prefeitura Municipal de São Paulo, *O poder em São Paulo; História da Administração Pública da Cidade – 1554-1992*, São Paulo, Cortez, 1992, p.11-2.

<sup>24</sup> Segundo Aroldo de Azevedo (Vilas e cidades no Brasil colonial; Ensaio de geografia urbana retrospectiva, *Terra Livre*, AGB, São Paulo, nº 10, jan.-jul.1992, p.29), a ascensão à condição de Vila de São Paulo de Piratininga se deu em 1558, não em 1560, conforme se encontra em Prefeitura Municipal de São Paulo (*O poder em São Paulo; História da Administração Pública da Cidade – 1554-1992*, São Paulo, Cortez, 1992, p.14). Em relação à essa controvérsia cronológica, a indicação de Padre Manuel Aires de Casal, resultante de vários anos de levantamentos de dados, é bastante conclusiva quanto à ascensão do aglomerado à Vila de São Paulo de Piratininga em 1960:

“Os jesuítas deram princípio a esta cidade [de São Paulo] no ano de 1552, com a fundação de um colégio, hoje [1817] palácio dos governadores, onde celebraram a primeira missa no dia da Conversão do Apóstolo, que lhe deu o nome em 1554. *Ao depois de seis anos, se lhe deu o foral de vila (...)*” (Grifo nosso). (Padre Manuel Aires de Casal, *Corografia Brasílica ou Relação Histórico-Geográfica do Reino do Brasil*, Belo Horizonte/São Paulo, Itatiaia/Edusp, 1976, p.110)

<sup>25</sup> Segundo Padre Manuel Aires de Casal (*Corografia Brasílica ou Relação Histórico-Geográfica do Reino do Brasil*, Belo Horizonte/São Paulo, Itatiaia/Edusp, 1976, p.110), a denominação de Vila de São Paulo de Piratininga se deve à referência aos primeiros povoadores, indígenas, cuja aldeia se chamava Piratinim:

“(...) Seus primeiros povoadores foram uma horda de guaianás com o seu cacique Tibiriçá, que vivia na Aldeia de Piratinim, junto à ribeira do mesmo nome, pouco distante da nova colônia, que por causa tomou o apelido de São de Piratininga, e o conservou até o ano de 1712, em que foi enobrecida com o título de cidade, ficando somente com o nome do padroeiro (...)”.

Sá, Governador-geral da Colônia. Foi, então, fixado um poste de madeira, o pelourinho, que simbolizava a justiça e o poder, em frente ao Colégio<sup>26</sup>.

Frei Gaspar da Madre de Deus, em 1797, fizera referência à tentativa dos inacianos da Companhia de Jesus em deslocar o pelourinho, moradores de Santo André e o foro de vila para a aglomeração que se expandia a partir do pátio do Colégio:

---

Frei Gaspar da Madre de Deus, em 1797, já apontará, na denominação da Vila de São Paulo de Piratininga, a referência aos primeiros povoadores:

“Em cima da Serra de *Paranapiacaba* e debaixo do Trópico Austral, pouco mais ou menos, demora uma região deliciosa, a que os portugueses no princípio davam o nome de *Campo*, por distinção das terras de Beira-mar, que acharam cobertas de arvoredos mui alto, quando aqui chegaram, e por isso diferentes daquelas mais vizinhas a *S. Paulo*, as quais sem artifício não produzem árvores altas, senão em pequenos bosques distantes uns dos outros e dispersos por toda a campanha, a qual é um terreno desigual, cuja produção, espontânea e mais ordinária, consiste em feno e arbustos rasteiros: *capões de mato* chamam no Brasil aos tais pequenos bosques. Pelo dito campo dos Antigos faz seu curso um Rio famoso, a que os títulos e cartas mais antigas dão o nome de *Rio Grande* e o de *Anhembi* as Sesmarias concedidas no princípio do século passado; e, hoje, todos vulgarmente o de *Tietê*. Nele faz confluência um ribeiro a que os índios da terra intitulavam *Piratininga*, ou *Piratinim*, como acho escrito em alguns documentos antigos e o lugar dessa confluência fica longe da cidade cousa de meia légua. Em uma das margens do tal ribeiro estava situada uma aldeia, cujo nome era *Piratininga*, onde residia *Tebiriçá*, Soberano dos *Guaianazes*: ela tomou o nome de ribeiro, o qual se comunicou a todo o País, e este se chamou *Campos de Piratininga*”. (Frei Gaspar da Madre de Deus, *Memórias para a História da Capitania de São Vicente*, Belo Horizonte/São Paulo, Itatiaia/Edusp, 1975, p.119-20)

<sup>26</sup> Prefeitura Municipal de São Paulo, *O poder em São Paulo; História da Administração Pública da Cidade - 1554-1992*, São Paulo, Cortez, 1992, p.14.

“Ponderavam [os inacianos] que esta [Vila de Santo André] por ficar vizinha ao mato, estava exposta às invasões repentinas dos bárbaros, nossos contrários, e que, por falta de sacerdote, não havia nela quem administrasse os Sacramentos; concluindo, finalmente, que os mencionados inconvenientes ficariam remediados com a transmigração da Vila para junto ao Colégio, onde assistiam sacerdotes que suprissem a falta de pároco e não podiam chegar os inimigos sem serem sentidos, por ficar *S. Paulo* em lugar descoberto e livre de árvores que ocultassem as marchas dos exércitos contrários.

Depois de contenderem alguns anos por este modo, chegaram finalmente os padres a cantar a vitória porque, achando-se em *S. Vicente* o Governador Geral Mem de Sá, em 1560, tais razões lhe propôs o P. Nóbrega, a quem ele muito venerava, que, persuadido delas, mandou extinguir a Vila de Santo André e mudar o Pelourinho para defronte do Colégio: executou-se a ordem no mesmo ano, e daí por diante ficou a povoação na classe das vilas com o título de *S. Paulo de Piratininga*, que conservava desde o seu princípio (...). (Frei Gaspar da Madre de Deus, *Memórias para a História da Capitania de São Vicente*, Belo Horizonte/São Paulo, Itatiaia/Edusp, 1975, p.125)

Era, ainda, uma aglomeração com população diminuta que se expandia a partir do pátio do Colégio, composta,



aproximadamente, por 80 habitantes<sup>27</sup>, desconsiderando-se os índios que não deveriam somar muito mais do que o montante do grupo dos colonizadores e alguns escravos africanos.

A população da Vila de São Paulo de Piratininga, segundo Raul de Andrada e Silva, fundado na leitura de Afonso d'E. Taunay, no final do século XVI, teria alcançado a cifra de um milhar ou pouco mais, em habitações entre 120 e 150 fogos, cuja participação de negros era diminuta.

“Nesse núcleo, fixou-se uma população que, pelos fins do século XVI, andaria por um milhar de almas ou pouco mais, somando as habitações entre 120 e 150 fogos. Quanto à sua composição étnica, era constituída essencialmente de mamelucos, brancos e índios, com ínfima parcela de negros.”<sup>28</sup>

Com uma participação tão diminuta de negros entre a população da Vila, o uso do indígena, segundo Paulo Cesar Xavier Pereira<sup>29</sup>, foi amplamente difundido, assumindo desde formas diversas de trabalho compulsório até pagamento de “mesquinhos salários”<sup>30</sup>.

---

<sup>27</sup> Prefeitura Municipal de São Paulo, *O poder em São Paulo; História da Administração Pública da Cidade - 1554-1992*, São Paulo, Cortez, 1992, p.16.

<sup>28</sup> Raul de Andrada e Silva, *São Paulo nos tempos coloniais*, In: Aroldo de Azevedo (dir.), *A Cidade de São Paulo; Estudos de geografia urbana*, São Paulo, Nacional, 1958, v.I, p.22.

<sup>29</sup> Paulo Cesar Xavier Pereira, *Espaço, Técnica e Construção; O desenvolvimento das técnicas construtivas e a urbanização do morar em São Paulo*, São Paulo, Nobel, 1988, p.17.

<sup>30</sup> Jacob Gorender, ao analisar as formas da escravidão indígena, aponta a possibilidade de trabalho compulsório com

O uso do indígena permitiu aos fazendeiros, extremamente limitados em termos de recursos, algum ganho. Maria Luiza Marcílio afirma que os primeiros povoadores do Planalto

“(...) puderam encontrar na região condições de vida, até mesmo de um certo enriquecimento imediato. O planalto continha ‘forte’ contingente indígena. Este oferecia, pois, mão-de-obra fácil e barata para o estabelecimento de uma agricultura local de subsistência. Mais ainda esta mão-de-obra autóctone permitia um comércio com as vilas do litoral (Santos e São Vicente). Se ela era menos apta para os trabalhos de uma agricultura sedentária, tornava-se na realidade extraordinariamente mais barata que a constituída pelos negros trazidos da África. Um mercado pronto a comprar os índios, feitos prisioneiros pelos paulistas, e uma ‘mercadoria’ que, de resto, se transportava por si só, neles residiam as

---

pagamento de salário, sobretudo a partir das restrições legais à escravização dos índios, com a adoção de vários sistemas. O definido pelo Regimento das Missões estabelecia turnos alternados de seis meses, em que parte dos índios permanecia nas aldeias e outra parte dividida entre os povoadores. Cabe frisar que esse pagamento em salário em nada se assemelha a uma relação de produção eminentemente capitalista, fundada no assalariamento, pois, nas palavras de Jacob Gorender, “(...) A delimitação do prazo não encerra, aqui, nenhuma semelhança ou analogia com a verdadeira relação salarial de tipo capitalista, a qual se reveste da formalidade jurídica da liberdade contratual e é rescindível, a qualquer momento, tanto pelo patrão como pelo operário” (Jacob Gorender, *O escravismo colonial*, 5.ed. revista e ampliada, São Paulo, Ática, 1988, p.503). Ao indígena, não havia meios legais de romper a relação de trabalho.

vantagens de que os habitantes de São Paulo aproveitaram-se rapidamente.”<sup>31</sup>

A falta de recursos dos fazendeiros se devia, certamente, em grande parte, ao fato da produção colonial paulista estar secundariamente subordinada à Metrópole, em relação à produção açucareira nordestina, tendo em vista que

“A particular subordinação de São Paulo fazia com que a produção paulista não pudesse arcar com os custos de uma escravaria africana, adaptando-se, portanto, ao trabalho indígena. De um lado, instalada sob condições piores de fertilidade e de localização para fornecimento ao consumidor europeu, a economia colonial bandeirante ocupava uma faixa marginal no mercado açucareiro, assentada numa produção tecnicamente inferior. De outro, embutida numa sociedade senhorial-escravista, com alto grau de concentração de renda, com um comércio interno restrito àqueles produtos que não eram importados da metrópole e apoiada numa produção de subsistência restrita a operações comerciais internas, que não se auto-estimulava. A economia colonial funcionava com o fim exclusivo de

---

<sup>31</sup> Maria Luiza Marcílio, *A Cidade de São Paulo; Povoamento e População (1750-1850)* – com base nos registros paroquiais e nos recenseamentos antigos, São Paulo, Pioneira, 1974, p.17.

fornecer produtos de exportação. As demais atividades não passavam de afazeres acessórios.<sup>32</sup>

Assim, a produção colonial paulista não alcançava resultados suficientes para permitir aos fazendeiros comprar o escravo africano.

A produção agrícola<sup>33</sup> era extremamente limitada. Pouco do que se produzia revertia em atividade comercial; a maior parte servia à reprodução da família. Era comum o cultivo da mandioca, do milho e de hortaliças, bem como a criação de galinhas, patos e porcos.<sup>34</sup>

Raul de Andrada e Silva, baseado em Afonso d'E. Taunay, salienta a existência de uma rudimentar atividade industrial na segunda metade do século XVI:

“A base essencial da produção era a terra. Além das árvores frutíferas, inclusive as de espinho, de origem européia e aclimatadas aqui, além das ‘restingas de mantimentos de raiz’, medravam os vinhedos, trigais e algodoads, necessários à alimentação e ao vestuário. Espaço e pastagens naturais não faltavam para a criação de gado, que desde cedo se praticou nos campos de Piratininga. Das atividades agrárias, derivavam as rudimentares indústrias da época: a moagem do trigo para o pão; a manufatura de tecidos; a

---

<sup>32</sup> Paulo Cesar Xavier Pereira, *Espaço, Técnica e Construção; O desenvolvimento das técnicas construtivas e a urbanização do morar em São Paulo*, São Paulo, Nobel, 1988, p.17-8.

<sup>33</sup> Estamos, aqui, entendendo produção agrícola como o conjunto de atividades que envolve a agricultura em si como a pecuária.

fabricação de chapéus de feltro, que prosperou até fins do século e desapareceu depois, com a extinção dos rebanhos de lanígeros; a indústria de ‘carnes secas e salgadas’, que provocou a carestia do sal, ‘objeto exclusivo de importação’; e, sobretudo, o fabrico da marmelada, cuja importância, como principal artigo de exportação, foi realçada por Taunay”.<sup>35</sup>

A situação geográfica da aglomeração definia algumas vantagens (água abundante e localização ao alto de uma colina, o que permitia a defesa contra ataques inimigos) que contribuíram para o crescimento de sua população, tanto que, em 1620, contava com cem choupanas de pau-a-pique e alguns casarões de taipa<sup>36</sup>. Essa cifra do número de fogos expressa, em comparação com a indicação de Afonso d’E. Taunay, citado por Raul de Andrada e Silva, que houve redução da população da Vila nas primeiras duas décadas do século XVII, o que se reverteria no transcorrer das décadas seguintes até o final do século. No entanto, vale frisar que os levantamentos demográficos do período são extremamente precários, como o frisa Raul de Andrada e Silva:

---

<sup>34</sup> Prefeitura Municipal de São Paulo, *O poder em São Paulo; História da Administração Pública da Cidade – 1554-1992*, São Paulo, Cortez, 1992, p.14.

<sup>35</sup> Raul de Andrada e Silva, *São Paulo nos tempos coloniais*, In: Aroldo de Azevedo (dir.), *A Cidade de São Paulo; Estudos de geografia urbana*, São Paulo, Nacional, 1958, v.I, p.18.

<sup>36</sup> Prefeitura Municipal de São Paulo, *O poder em São Paulo; História da Administração Pública da Cidade – 1554-1992*, São Paulo, Cortez, 1992, p.12 e 24.

“(...) As primeiras avaliações de relativo valor, mas ainda incompletas e pouco rigorosas, datam da segunda metade do setecentismo, quando as mandaram proceder os Capitães-Generais (...)”<sup>37</sup>.

A partir de meados do século XVII, a atividade de aprisionamento de negros da terra tende a diminuir por conta da queda no número de indígenas e das pressões do papado<sup>38</sup>, além do interesse dos paulistas pelas jazidas

---

<sup>37</sup> Raul de Andrada e Silva, São Paulo nos tempos coloniais, In: Aroldo de Azevedo (dir.), *A Cidade de São Paulo*; Estudos de geografia urbana, São Paulo, Nacional, 1958, v.I, p.40.

<sup>38</sup> Segundo Maria Luiza Marcílio,

“O problema da escravização do índio deu lugar a numerosas querelas entre jesuítas, defensores de sua liberdade e proprietários de terras, que precisavam de mão-de-obra barata para suas plantações. Desde os inícios do século XVII, o princípio de escravizar índios foi condenado pela Metrópole e pelo Papa. Mas podia-se reduzir à condição de escravo os índios feitos prisioneiros em ‘guerras justas’, ou sejam, defensivas. Somente em 1758 foi ordenada a libertação definitiva dos índios (...)”. (Maria Luiza Marcílio, *A Cidade de São Paulo*; Povoamento e População (1750-1850) – com base nos registros paroquiais e nos recenseamentos antigos, São Paulo, Pioneira, 1974, p.20, nota 11).

No entanto, segundo Jacob Gorender, mesmo que as legislações pombalinas de 1755 e 1758 tenham abolido formal e definitivamente a escravidão indígena, sua cessação não ocorreu, sobretudo sob formas incompletas, bem como sob a forma completa. Além da guerra justa, outras formas completas de escravidão indígena existiam, como as expedições de apresamento, regate de índios de corda, escravidão voluntária, prisão de índios ditos vagabundos, venda de crianças raptadas ou pelos próprios pais; além de formas incompletas, como o sistema de administração, pagamento de salários e trabalho compulsório, reduções jesuíticas. (Jacob Gorender, *O escravismo colonial*, 5.ed. revista e ampliada, São Paulo, Ática, 1988, p490-508).

recém-descobertas de ouro nas Minas Gerais e nas regiões central do Brasil e do Alto Paraguai.<sup>39</sup>

No início do século XVIII, por influência da dinâmica econômica que a extração aurífera trouxera para a região, a aglomeração chega a possuir quatrocentas habitações, dentre elas os primeiros sobrados cobertos de telha. É o momento em que a aglomeração alcança a condição de cidade, conforme carta régia, de 11 de julho de 1711<sup>40</sup>, assinada por D. João V. Mas, somente em 1745<sup>41</sup>, é criado o bispado de São Paulo, elemento essencial de definição das cidades na Colônia.<sup>42</sup>

A participação dos paulistas na atividade aurífera, no entanto, pouco durou. Com poucos recursos que se traduziam na falta de condições para adquirir escravos africanos e de técnicas de exploração mineira, os paulistas foram substituídos por pessoas vindas de vários pontos da Colônia e, sobretudo, de Portugal, conforme deixa bem claro Maria Luiza Marcílio:

“Com a descoberta do ouro, uma página da história local de São Paulo fora virada. Os

---

<sup>39</sup> Maria Luiza Marcílio, *A Cidade de São Paulo; Povoamento e População (1750-1850)* – com base nos registros paroquiais e nos recenseamentos antigos, São Paulo, Pioneira, 1974, p.18 e 20.

<sup>40</sup> Padre Manuel Aires de Casal (*Corografia Brasílica ou Relação Histórico-Geográfica do Reino do Brasil*, Belo Horizonte/São Paulo, Itatiaia/Edusp, 1976, p.110), indica 1712 como o ano de ascensão do aglomerado à condição de cidade.

<sup>41</sup> Padre Manuel Aires de Casal (*Corografia Brasílica ou Relação Histórico-Geográfica do Reino do Brasil*, Belo Horizonte/São Paulo, Itatiaia/Edusp, 1976, p.110), indica 1746 como o ano de criação do bispado: “(...) Em 1746 teve a preeminência de episcopal”.

<sup>42</sup> Prefeitura Municipal de São Paulo, *O poder em São Paulo; História da Administração Pública da Cidade – 1554-1992*, São Paulo, Cortez, 1992, p.24 e 27-8.

paulistas que haviam descoberto tais riquezas não tiveram condições de posses para explorá-las. Gente vinda de todos os lados do Brasil e, sobretudo, de Portugal, substituíram depressa os paulistas pobres, sem capitais e sem técnicas de exploração mineira. Um verdadeiro 'rush' se produziu em direção às regiões auríferas e nele somente os mais ricos dentre estes aventureiros puderam sobreviver. Na realidade somente eles estavam em condições de comprar a mão-de-obra negra, de preço muito elevado, e por conseguinte, de explorar as minas. Então, os paulistas foram obrigados a deixar os melhores lugares aos forasteiros 'emboabas' mais afortunados. Os paulistas tiveram que se contentar em explorar os terrenos, 'as datas', mais pobres em ouro, ou de se por a caminho da descoberta de outras jazidas auríferas, mas particularmente de limitar suas ambições na organização do abastecimento dos mineradores".<sup>43</sup>

A ausência de recursos para a aquisição de escravos africanos, no entanto, não era total, já que dos ganhos resultantes da atividade aurífera, foi permitida a aquisição de escravos negros pelos paulistas, sendo o meio pelo qual o seu se ampliou na atividade agrícola e nos serviços domésticos.

---

<sup>43</sup> Maria Luiza Marcílio, *A Cidade de São Paulo; Povoamento e População (1750-1850)* – com base nos registros paroquiais e nos recenseamentos antigos, São Paulo, Pioneira, 1974, p.18.



“(...) Ao lado dos índios, ‘descidos’ pelas Bandeiras de preia, começou a avolumar-se a introdução de escravos negros, incrementada desde os fins do século XVII, em consequência da exploração das minas. Vendidos a preços mais altos, pois eram trabalhadores mais aptos que o índio, só em reduzida percentagem se fixaram os africanos em São Paulo. Ainda assim, durante o século XVIII, passou o escravo negro a constituir a mão-de-obra essencial no trabalho agrícola e o elemento indispensável aos serviços domésticos.”<sup>44</sup>

A permanência nas minas, certamente, garantiu alguns ganhos aos paulistas, por mais que tenha sido breve, permitindo, também, um certo desenvolvimento da atividade comercial na aglomeração de São Paulo durante o século XVIII.

“O mercado local era bem fraco no século XVII. Com a descoberta das minas de ouro e o conseqüente aumento da população, o mercado de gêneros alimentícios tomou forma e organização mais definida no decorrer do século XVIII.”<sup>45</sup>

---

<sup>44</sup> Raul de Andrada e Silva, São Paulo nos tempos coloniais, *In: Aroldo de Azevedo (dir.), A Cidade de São Paulo; Estudos de geografia urbana*, São Paulo, Nacional, 1958, v.I, p.35.

<sup>45</sup> Maria Luiza Marcílio, *A Cidade de São Paulo; Povoamento e População (1750-1850)* – com base nos registros paroquiais e nos recenseamentos antigos, São Paulo, Pioneira, 1974, p.20.

O crescimento da atividade comercial se deveu a situação geográfica do aglomerado de São Paulo na convergência e irradiação de caminhos.<sup>46</sup> ◊

Caio Prado Júnior é primaz na análise da situação, dentre outros fatores geográficos, na formação e no desenvolvimento da cidade de São Paulo.

A sua tese é a de que o aglomerado de São Paulo se conformava como o centro do sistema de comunicações do Planalto<sup>47</sup>, tanto o sistema hidrográfico, geomorfológico e viário.

Quanto ao sistema hidrográfico, Caio Prado afirma que:

“Relativamente à colonização do planalto, São Paulo ocupava nele uma situação geográfica privilegiada. Em primeiro lugar por ser o centro natural do sistema hidrográfico da região. Sem o saberem, seus fundadores tinham-no estabelecido num ponto donde irradiam em quase todas as direções, ou pelo menos as principais, estas vias naturais de comunicação que são os cursos d'água.

O Tietê que o banha ou que pelo menos, no São Paulo primitivo, corria nas suas principais proximidades, e além disto, era ainda acessível pelo Tamanduateí, cujas águas, antes de

---

<sup>46</sup> Raul de Andrada e Silva, São Paulo nos tempos coloniais, *In: Aroldo de Azevedo (dir.), A Cidade de São Paulo; Estudos de geografia urbana, São Paulo, Nacional, 1958, v.I, p.35.*

<sup>47</sup> Caio Prado Júnior, O Fator Geográfico na Formação e no Desenvolvimento da Cidade de São Paulo, *in: Caio Prado Júnior, Evolução Política do Brasil e Outros Estudos, 11.ed., São Paulo, Brasiliense, 1979, p.104.*

modernamente canalizadas, banhavam o sopé do outeiro onde se erguia a vila, e eram perfeitamente navegáveis por pequenas embarcações, o Tietê forma como que o tronco daquele sistema. No seu curso superior, por um curioso acidente geográfico, quase se confunde com o alto Paraíba, que decorrendo em direção oposta, constitui um verdadeiro prolongamento, para nordeste, do seu curso. Rio abaixo, depois de percorrer todo o território do Estado, cortando-o em direção noroeste, lança-se no Paraná que pelos seus afluentes da margem direita abre as comunicações de Mato Grosso. E neste extenso tronco articulam-se, formando como que os ramais do sistema, seus vários afluentes: na margem esquerda, pouco abaixo de São Paulo, o Pinheiro, o Cotia e seus tributários, que haviam de representar notável papel na primeira fase do povoamento; na margem direita, o Piracicaba, francamente navegável, sem obstáculo algum, até o salto do mesmo nome.”<sup>48</sup>

Caio Prado deixa claro que o aglomerado de São Paulo se põe como nó do sistema geomorfológico em relação às passagens abertas entre as barreiras contínuas das vertentes íngremes.

“Quem observa o mapa de São Paulo [estado] nota que a Mantiqueira penetra na região de São

---

<sup>48</sup> Caio Prado Júnior, *O Fator Geográfico na Formação e no Desenvolvimento da Cidade de São Paulo*, in: Caio Prado Júnior, *Evolução Política do Brasil e Outros Estudos*, 11.ed., São Paulo, Brasiliense, 1979, p.100-1.

Paulo [aglomerado] pelo norte, como uma cunha que termina, à vista da cidade, no Morro do Jaraguá. De um e de outro lado desta cunha abrem-se duas passagens fáceis, formadas por terrenos mais ou menos planos que contrastam nitidamente com a topografia acidentada e inacessível da serra; e o que é mais, constituindo principalmente campos descobertos, não apresentam os obstáculos de florestas difíceis de penetrar. São estas passagens para N.E., o Vale do Paraíba, que às vantagens já assinaladas acrescenta mais esta. A partir de Jacareí ele se apresenta como uma planície quase unida e perfeita. Deve-se esta topografia à qualidade do terreno, formado de depósitos flúvio-lacustres argilosos, análogos aos da capital. Para o norte, a passagem é constituída pelos afloramentos de arenitos e xistos argilosos e cálcicos permianos, que se estendem do N.E. do Estado — Mococa e Casabranca — até o sul — Itararé e Faxina —, descrevendo um vasto arco de círculo cuja face convexa passa nas proximidades de São Paulo, por Campinas e Itu. Estas rochas permianas dão um terreno mais ou menos plano e unido, que para W. se sucede imediatamente ao abrupto da Mantiqueira (ao norte de São Paulo), e à topografia acidentada da Serra de Paranapiacaba (ao sul). Tal passagem para o norte é alcançada, para quem parte de São Paulo, na altura de Campinas (...).

Os mesmos terrenos permianos oferecem outra passagem. Como vimos, eles estendem em

continuação para o sul, tomando na altura de Sapucaia e Itapetininga a direção W. É nesta parte meridional dos terrenos permianos que estão os campos de Sorocaba e Itapetininga, aproveitados para as comunicações com o sul: Paraná e Rio Grande.

Estas três grandes passagens — para N.E., pelo Vale do Paraíba; para o N. por Campinas e Moji Mirim, em direção a Minas e Goiás; para W. e S., por Sorocaba e Itapetininga, em direção às capitânicas meridionais da colônia — estas três grandes passagens determinadas pelo relevo do solo, seriam os principais fatores que condicionaram a expansão colonizadora do planalto paulista. É que elas representam as únicas possíveis, tanto para o N. como para W. e S. Ladeando-as na região norte, levanta-se a Mantiqueira, barreira contínua de cumes que ultrapassam 2.000m. Ao sul, é a Serra de Paranapiacaba, que com sua topografia acidentada e difícil impede as passagens e o estabelecimento do homem. Este é assim impelido para as depressões que acompanham aqueles terrenos acidentados. E nelas por isso que se estabelece o povoamento, é nelas que se desenvolve a colonização. E todas as três convergem para São Paulo, que se constitui assim como nó deste sistema topográfico.

Há uma quarta zona do planalto que, embora pequena e de progresso mais lento, já começa a ser povoada na segunda metade do séc. XVII. É a região que hoje compreende Atibaia, Bragança e

outras cidades vizinhas. Esta parte da Capitania, metida em cheio na Mantiqueira, oferece contudo condições topográficas favoráveis. Os vales do alto Atibaia e Jaguari rasgam aí clareiras de terrenos menos acidentados em que foi possível desenvolver cedo a colonização. E esta região também, exatamente com as demais, converge para São Paulo.”<sup>49</sup>

Em relação aos caminhos, o aglomerado de São Paulo, também, coloca-se como centro.

“(…) Para nordeste, pelo Vale do Paraíba, é a estrada que serve às já citadas vilas e povoações da faixa marginal daquele rio. Para sudoeste, é a estrada que leva aos campos de Sorocaba, Itapetininga e Guarapuava (no atual Estado do Paraná), e dali para as capitânicas meridionais, destacadas de São Paulo no séc. XVIII. É por este caminho que São Paulo se abastecia de gado para o seu consumo e para reexportação; é por aí também que nos chegavam, e assim será até a introdução das ferrovias — e até hoje mesmo, embora em muito reduzida escala — as tropas de burros, principal meio de transporte da província até época muito recente. Mesmo o norte do país se supria, através de São Paulo, dos muares que vinham dos campos do sul.

---

<sup>49</sup> Caio Prado Júnior, *O Fator Geográfico na Formação e no Desenvolvimento da Cidade de São Paulo*, in: Caio Prado Júnior, *Evolução Política do Brasil e Outros Estudos*, 11.ed., São Paulo, Brasiliense, 1979, p.102-3.

Para o norte, por Moji, é o famoso caminho dos Guaiases, aberto já em fins do séc.XVIII, e que levava às minas de Goiás através do Triângulo Mineiro. O outro caminho para o norte é a estrada de Atibaia e Bragança, de importância mais local, mas que assim mesmo servia de comunicação subsidiária com o sul de Minas.

Para W. finalmente abre-se o caminho de Mato Grosso, de tão grande importância depois que naquela região se começa a lavar o ouro. Estas comunicações com Mato Grosso se fazem, como vimos, pelo Tietê. É da freqüência destas viagens rio abaixo que surge o porto de Araritaguaba, mais tarde Porto Feliz, ponto de embarque dos viajantes que de São Paulo até aí, evitando as grandes cachoeiras, faziam o caminho por terra. É ainda pelo Tietê e seu afluente, o Piracicaba, que se fazem as primeiras comunicações com os campos de Araraquara, cujo povoamento se inicia em fins do séc. XVIII.”<sup>50</sup>

A condição de centro do sistema de comunicações do Planalto Atlântico permitiu ao aglomerado o crescimento da atividade comercial que se beneficiou do crescimento demográfico ocorrido no século XVIII, bem como da produção excedente que ocorria nas fazendas, além das pequenas compras que os moradores dos sítios e fazendas realizavam na aglomeração de São Paulo.

---

<sup>50</sup> Caio Prado Júnior, *O Fator Geográfico na Formação e no Desenvolvimento da Cidade de São Paulo*, in: Caio Prado Júnior, *Evolução Política do Brasil e Outros Estudos*, 11.ed., São Paulo, Brasiliense, 1979, p.104.

“(...) o comércio levava ao centro da cidade os habitantes dos campos. Se, cada grande proprietário rural nesta economia primitiva constitui-se quase que um mundo em miniatura, abastecendo-se e respondendo a quase todas suas necessidades, sua produção era geralmente excedentária; base, pois, de trocas comerciais (...).”<sup>51</sup>

Por mais que o número de habitações tenha aumentado, chegando a reunir 9.359 habitantes<sup>52</sup>, em 1794, conforme Afonso d’E. Taunay, o sítio se manteve, praticamente, na área triangular em que se expandia o aglomerado no século XVI, entre os cursos d’água dos rios Tamandateí e do seu afluente Anhangabaú.<sup>53</sup> Tanto que Odilon Nogueira de Matos chega a afirmar que

---

<sup>51</sup> Maria Luiza Marcílio, *A Cidade de São Paulo; Povoamento e População (1750-1850)* – com base nos registros paroquiais e nos recenseamentos antigos, São Paulo, Pioneira, 1974, p.20.

<sup>52</sup> Provavelmente, esse número de habitantes se refira, sobretudo, à área central, ocupada naquela oportunidade pela paróquia da Sé (tendo o desmembramento, em 21 de abril de 1809, da paróquia de Santa Ifigênia; em 21 de outubro de 1812, da paróquia de São Bernardo; e, em 8 de junho de 1818, da paróquia do Brás), pois, segundo Maria Luiza Marcílio, em 1798, havia 10.542 habitantes nessa paróquia, enquanto a população total das paróquias do termo da cidade de São Paulo totalizavam 21.304 habitantes em 1798. (Maria Luiza Marcílio, *A Cidade de São Paulo; Povoamento e População (1750-1850)* – com base nos registros paroquiais e nos recenseamentos antigos, São Paulo, Pioneira, 1974, p.39-40 e 103).

<sup>53</sup> Raul de Andrada e Silva, *São Paulo nos tempos coloniais*, In: Aroldo de Azevedo (dir.), *A Cidade de São Paulo; Estudos de geografia urbana*, São Paulo, Nacional, 1958, v.I, p.39-40.



“Nem as condições geográficas, nem as circunstâncias históricas concorreram para o crescimento da cidade de São Paulo, nas três centúrias iniciais de sua existência. Por isso mesmo, na primeira metade do século XIX, a capital paulista pouco diferia da vila e cidade dos tempos coloniais”.<sup>54</sup>

A idéia de que não houve crescimento da cidade não é plenamente correta: primeiro porque desconsidera o crescimento demográfico e das atividades econômicas, sobretudo a comercial; segundo porque avalia de forma muito genérica a área arruada.

Se levarmos em conta a área triangular em que se delineavam as primeiras ruas do aglomerado no século XVI, houve uma pequena expansão para oeste, além do rio Anhangabaú, até o ano de 1810, conforme se nota na visualização do “Sítio da aglomeração de São Paulo — 1563” (Figura 1) e a “Planta da Imperial Cidade de São Paulo (1810)” (Mapa 1).

De qualquer maneira, o aglomerado, em 1810, permanece, ainda, ocupando uma pequena área, cujas ruas, por mais que sejam retilíneas, não seguem um traçado ortogonal.

---

<sup>54</sup> Odilon Nogueira de Matos, São Paulo no século XIX, In: Aroldo de Azevedo (dir.), *A Cidade de São Paulo*; Estudos de geografia urbana, São Paulo, Nacional, 1958, v.I, p.49.

**Figura 1 – O Sítio da aglomeração de São Paulo - 1563**



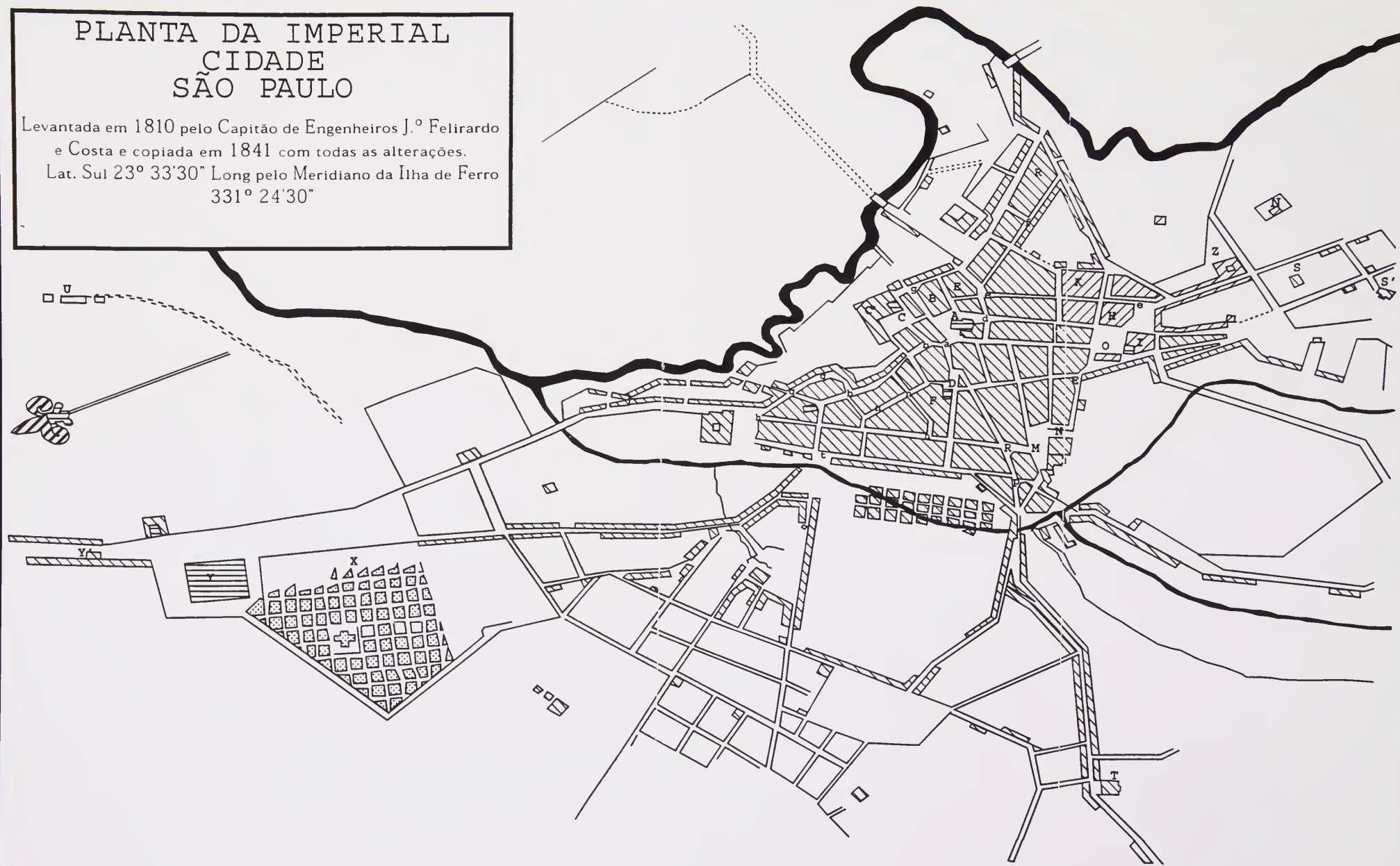
(Segundo estudo de Mertig)

Fonte: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. *O poder em São Paulo: História da Administração Pública da Cidade – 1554-1992*. São Paulo: Cortez, 1992, p.12.

# PLANTA DA IMPERIAL CIDADE SÃO PAULO

Levantada em 1810 pelo Capitão de Engenheiros J.º Felirardo e Costa e copiada em 1841 com todas as alterações.

Lat. Sul 23° 33'30" Long pelo Meridiano da Ilha de Ferro 331° 24'30"



Obs.: No original não há indicação de escala. O desenho irregular em relação aos mapas históricos e atuais não permite o cálculo da escala aproximada.

Fonte: Planta da Imperial Cidade de São Paulo In: SÃO PAULO (Estado). São Paulo antigo. Plantas de cidade. São Paulo: Serviço de Comemorações/Melhoramentos, 1954.

Mapa 1: Planta da Imperial Cidade de São Paulo  
Júlio César Suzid  
A GÊNESE DA MODERNA CIDADE DE SÃO PAULO  
Uma contribuição da Geografia Urbana  
à história da cidade  
Tese de Doutorado - FFLCH/USP

Raul de Andrade e Silva, também, identificou a irregularidade do arruamento, fruto, sobretudo, do sítio urbano:

“A irregularidade dos *arruamentos*, em boa parte decorrente da atormentada topografia do sítio urbano, levou as autoridades municipais a nomear tardiamente um ‘Oficial arruador’, só em 1753. O ‘Plano de Arruamento Admirável’, de 1783, são enumeradas ruas principais, ‘tôdas com suas travessas correspondentes’, com o defeito, porém, de serem mal ordenadas e mal calçadas. No extremo de algumas dessas ruas, com as quais se cruzavam becos estreitos, abriam-se os velhos ‘pátios’, também chamados ‘terreiros’ ou praças. Êsse conjunto desordenado de vias tortuosas e apertadas mergulhava na escuridão da noite, salvo quando se aclarava a cidade com as luminárias, por ocasião das raras festas e solenidades coloniais. E com êste aspecto de desarranjo urbanístico, São Paulo entrou no século XIX”<sup>55</sup>.

A irregularidade no traçado das ruas não fora apontada pelos viajantes que estiveram, na cidade de São Paulo, no início do século XIX. John Mawe, Luís D’Alincourt, Auguste de Saint-Hilaire e Hércules Florence, ao se referirem ao aspecto das ruas da cidade, identificam-nas como “extraordinariamente limpas”,

---

<sup>55</sup> Raul de Andrada e Silva, São Paulo nos tempos coloniais, In: Aroldo de Azevedo (dir.), *A Cidade de São Paulo*; Estudos de geografia urbana, São Paulo, Nacional, 1958, v.I, p.41-2.

“calçadas, espaçosas e boas”, “largas, bastante retas”, com circulação livre para os veículos e “não feias”.<sup>56</sup>

Na caracterização, realizada por Saint-Hilaire, das casas, percebe-se uma valorização das encontradas em São Paulo em relação às da cidade do Rio de Janeiro:

“As casas, construídas de taipa muito sólida, são tôdas brancas e cobertas de telhas côncavas; nenhuma delas apresenta grandeza e magnificência, mas há um grande número que, além do andar térreo, tem um segundo andar e fazem-se notar por um aspecto de alegria e de limpeza. Os telhados não avançam desmesuradamente além das casas, mas têm bastante extensão para dar sombra e garantir as paredes contra as chuvas. As janelas não se fecham umas contra as outras, como é comum no Rio de Janeiro. As das casas de um andar possuem quase tôdas vidraças e são guarnecidas de balcões e postigos pintados de verde. As outras casas têm venezianas, que se erguem de baixo para cima, formadas de travessas de madeira cruzadas obliquamente”<sup>57</sup>

---

<sup>56</sup> Citados por Odilon Nogueira de Matos, São Paulo no século XIX, In: Aroldo de Azevedo (dir.), *A Cidade de São Paulo*; Estudos de geografia urbana, São Paulo, Nacional, 1958, v.I, p.50.

<sup>57</sup> Citado por Odilon Nogueira de Matos, São Paulo no século XIX, In: Aroldo de Azevedo (dir.), *A Cidade de São Paulo*; Estudos de geografia urbana, São Paulo, Nacional, 1958, v.I, p.51.

Mesmo as praças não possuíam um traçado regular, como o aponta Odilon Nogueira de Matos.<sup>58</sup>

De qualquer forma, era, nesse aglomerado, com marcas de uma expansão muito afeita às determinações geomorfológicas que se expandia o número de habitantes.

Em pouco mais de vinte anos, em 1817, segundo Padre Manuel Aires de Casal, a população do termo da cidade de São Paulo alcança a cifra de 23.760 moradores, em 4.020 fogos, em amplo processo de miscigenação com os indígenas:

“Aos índios se agregou logo grande número de europeus, aos quais aqueles denominaram Emboabas, por trazerem as pernas cobertas à semelhança de certas aves, que têm pena até os dedos, às quais eles davam aquele nome. Das alianças dos hóspedes com as indianas cresceu logo a terceira classe de gente, a que deram o nome de Mamelucos, com os quais a povoação tomou considerável aumento. Consta hoje<sup>59</sup> de uns 4.020 vizinhos com 23.760 habitantes, dos quais metade é gente branca”.<sup>60</sup>

A população do termo da cidade aumenta em mais de dez vezes em pouco mais de um século<sup>61</sup>. No entanto, é

---

<sup>58</sup> Odilon Nogueira de Matos, São Paulo no século XIX, *In*: Aroldo de Azevedo (dir.), *A Cidade de São Paulo*; Estudos de geografia urbana, São Paulo, Nacional, 1958, v.I, p.53.

<sup>59</sup> O texto foi concluído em 1817. Assim, entendemos que a contagem populacional se refira a esse ano.

<sup>60</sup> Padre Manuel Aires de Casal, *Corografia Brasílica ou Relação Histórico-Geográfica do Reino do Brasil*, Belo Horizonte/São Paulo, Itatiaia/Edusp, 1976, p.110.

<sup>61</sup> Vale lembrar que, em 1769, o termo da cidade de São Paulo perde área considerável pelo desmembramento de Atibaia,

considerada, em 1817, por Padre Manuel Aires de Casal como uma cidade medíocre, cuja descrição permite identificar algumas de suas características, como a presença de veios hídricos (daí a necessidade de pontes), o uso da taipa nas construções, bem como a surpreendente existência de três hospitais.

“São Paulo, *Paulopolis*, cidade medíocre, vistosamente assentada em terreno pouco levantado, no ângulo da confluência do Rio Tamanduateí com o Ribeiro Anhangabaú, que a banham, este pelo lado ocidental, aquele pelo oriental, meia légua arredada do Rio Tietê, que lhe passa ao norte; 12 léguas ao noroeste de Santos, que é o porto, 2 ao sul do trópico, e 350 braças acima do nível do oceano, é ornada com Casa de Misericórdia, várias ermidas, três hospitais, um convento de beneditinos, outro de franciscanos, outro de carmelitas calçados, dois recolhimentos de mulheres, casa de fundir o ouro; várias praças, três magníficas pontes de pedra com outras de madeira, e diversas fontes; porém a melhor água é a do rio. Muitas ruas são bem calçadas, os edifícios quase geralmente de taipa

---

Nazaré e Jaguari (Maria Luiza Marcílio, *A Cidade de São Paulo; Povoamento e População (1750-1850)* – com base nos registros paroquiais e nos recenseamentos antigos, São Paulo, Pioneira, 1974, p.98), tendo tido um crescimento ainda maior a população da área que permaneceu como termo da cidade.

isto é de terra, como greda acalcada entre duas pranchas, e branqueadas com tabatinga.”<sup>62</sup>

Naquela oportunidade, a aglomeração de São Paulo estava dividida em apenas duas freguesias: Sé (a da catedral) e Santa Ifigênia.<sup>63</sup>

Era, ainda, uma aglomeração em que as edificações religiosas tinham lugar de destaque, tanto que Maria Luiza Marcílio lembra que, ao viajante dos primeiros decênios do século XIX, ao ultrapassar a colina em que se estabelecia a Igreja da Penha, “(...) São Paulo aparecia-lhe dominada pelas torres de suas oito igrejas, seus dois conventos e seus três mosteiros”.<sup>64</sup>

O Marechal Daniel Pedro Müller, no seu recenseamento, no segundo quartel do século XIX, em 1836, encontra três freguesias constituindo a porção mais adensada do termo da cidade: Sé, Santa Ifigênia e Brás. As outras sete freguesias do termo da cidade distavam bastante do sítio urbano da cidade: Guarulhos, Nossa Senhora do Ó, Cotia, Nossa Senhora da Penha, São Bernardo, Juqueri e M’Boi (Embu).<sup>65</sup>

---

<sup>62</sup> Padre Manuel Aires de Casal, *Corografia Brasílica ou Relação Histórico-Geográfica do Reino do Brasil*, Belo Horizonte/São Paulo, Itatiaia/Edusp, 1976, p.110.

<sup>63</sup> Padre Manuel Aires de Casal, *Corografia Brasílica ou Relação Histórico-Geográfica do Reino do Brasil*, Belo Horizonte/São Paulo, Itatiaia/Edusp, 1976, p.110.

<sup>64</sup> Maria Luiza Marcílio, *A Cidade de São Paulo; Povoamento e População (1750-1850) – com base nos registros paroquiais e nos recenseamentos antigos*, São Paulo, Pioneira, 1974, p.9.

<sup>65</sup> Odilon Nogueira de Matos, *São Paulo no século XIX*, In: Aroldo de Azevedo (dir.), *A Cidade de São Paulo; Estudos de geografia urbana*, São Paulo, Nacional, 1958, v.I, p.55.



A aglomeração muito pouco se diferenciava da de 1810. A expansão se deu, sobretudo, no sentido oeste, para além do Rio Tamanduateí.

Além dessa pequena expansão do aglomerado, houve a abertura de uma ou outra rua, de acordo com a “Planta da Cidade de São Paulo — 1841” (Vide Mapa 2).

A porção mais adensada era constituída por apenas 9.391 habitantes, menos da metade da população total do termo da cidade que englobava 21.933 habitantes<sup>66</sup>, residentes em 4.068 fogos, com predomínio de brancos (4.715 homens e 5.233 mulheres), seguidos pelos pardos<sup>67</sup> (2.813 homens e 3.534 mulheres) – dos quais 2.327 pardos estavam nas freguesias da Sé, Santa Ifigênia e Brás.<sup>68</sup>

---

<sup>66</sup> Vale lembrar que, em 1832, do termo da cidade de São Paulo se desmembra Santo Amaro, corroborando interpretações equivocadas de redução demográfica entre 1817 e 1836. (Maria Luiza Marcílio, *A Cidade de São Paulo; Povoamento e População (1750-1850)* – com base nos registros paroquiais e nos recenseamentos antigos, São Paulo, Pioneira, 1974, p.98).

<sup>67</sup> Os pardos se definem como mestiços de negros com brancos: mulatos. (Aurélio Buarque de Holanda Ferreira, *Novo Dicionário da Língua Portuguesa*, 2.ed. revista e aumentada, Rio de Janeiro, Nova Fronteira, 1986, p.1296).

<sup>68</sup> Odilon Nogueira de Matos, São Paulo no século XIX, In: Aroldo de Azevedo (dir.), *A Cidade de São Paulo; Estudos de geografia urbana*, São Paulo, Nacional, 1958, v.I, p.55-6.

# PLANTA DA CIDADE DE SÃO PAULO



MAPA 2: PLANTA DA CIDADE DE SÃO PAULO  
Júlio César Suzuki (2002)  
A GÊNESE DA MODERNA CIDADE DE SÃO PAULO  
Uma contribuição da Geografia Urbana  
à história da cidade  
Tese de Doutorado - FFLCH/USP

Planta da Cidade de São Paulo In: SÃO PAULO (Estado). São Paulo antigo. Plantas da cidade - São Paulo: Serviço de  
Comemoração/Atualização, 1964.

Pouco mudou a área arruada, mas a presença de negros se tornou cada vez mais marcante. Divididos, em 1836, entre “pretos crioulos” e “pretos africanos”<sup>69</sup> totalizavam 2.729 homens e 2.464 mulheres, ou seja, 5.193 habitantes, referentes a 23,68% do total da população. Desses, 2.830 negros estavam nas freguesias da Sé, Santa Ifigênia e Brás.<sup>70</sup>

Se reunirmos os negros aos pardos, teremos que, no núcleo mais adensado, havia um predomínio de negros e pardos, globalizando 55,45% da população total.

Uma parcela extremamente significativa da população total da parcela mais adensada do aglomerado, revelando que a escravidão negra se colocou como um marco da dinâmica econômica, sobretudo, como fundamento da riqueza e da reprodução das relações sociais.

A propriedade do escravo definindo a possibilidade de ganhos, a acumulação de riquezas.

Em seguida, discutiremos o significado do escravo na reprodução das relações sociais e a transição desse significado para os imóveis, tendo como referência que há uma transição da renda capitalizada escravista à renda capitalizada em imóveis.

É muito comum, o uso da expressão renda da terra para se referir aos ganhos que a terra permite aos seus

---

<sup>69</sup> Os pretos crioulos eram os negros nascidos no Brasil, enquanto os pretos africanos eram os oriundos do continente africano, pois, segundo Aurélio Buarque de Holanda Ferreira, crioulo: “(...) 3. Dizia-se do negro nascido na América”. (Aurélio Buarque de Holanda Ferreira, *Novo Dicionário da Língua Portuguesa*, 2.ed. revista e aumentada, Rio de Janeiro, Nova Fronteira, 1986, p.499).

<sup>70</sup> Odilon Nogueira de Matos, São Paulo no século XIX, In: Aroldo de Azevedo (dir.), *A Cidade de São Paulo*; Estudos

proprietários. Assim, iniciaremos a outra parte da análise, apresentando o limite do uso da expressão renda da terra em relação à renda capitalizada da terra, bem como renda capitalizada escravista e renda capitalizada em imóveis.

Essa discussão permitirá o uso apropriado das noções essenciais à compreensão da negociação com imóveis e, posteriormente, a sua transformação em negócio: **a gênese da formação do mercado de imóveis urbanos.**



## **2. A gênese da formação do mercado de imóveis urbanos**

“A Lei de Terras de 1850 e a legislação subsequente codificaram os interesses combinados de fazendeiros e comerciantes, instituindo as garantias legais e judiciais de continuidade da exploração da força de trabalho, mesmo que o cativo entrasse em colapso. Na iminência de transformações nas condições do regime escravista, que poderiam comprometer a sujeição do trabalhador, criavam as condições que garantissem, ao menos, a sujeição do trabalho. Importava menos a garantia de um monopólio de classe sobre a terra, do que a garantia de uma oferta compulsória de força de trabalho à grande lavoura. De fato, porém, independentemente das intenções envolvidas, a criação de um instrumento legal e jurídico para efetivar esse monopólio, pondo o peso do Estado do lado do grande fazendeiro, dificultava o acesso à terra aos trabalhadores sem recurso.” (José de Souza Martins, *O cativo da terra*, 4.ed., São Paulo, Hucitec, 1990, p.59)

A Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850, a Lei de Terras, vem legitimar a mercantilização da terra como única forma de aquisição, bem como as posses anteriormente existentes, sendo que, para a realização da titulação, o Estado, que estava em formação, utilizou-se da única informação possível que garantisse a efetiva ocupação das terras: o registro paroquial.

A legitimação que o governo imperial dá ao registro denota as intrínsecas relações que mediavam o império e a Igreja.<sup>71</sup>

De qualquer forma, as terras não estavam a disposição de todos, pois além de documentos falsificados com registros em cartórios oficiais, cujos escrivães e notários haviam sido subornados, o antigo escravo e o imigrante não tinham dinheiro, condição legal mínima para a aquisição da terra, após 1850 com a promulgação da mencionada Lei de Terras.<sup>72</sup>

Esse procedimento legal, que não excluiu outras formas de aquisição como a permanência da concessão de datas de terra ou a posse, estava em consonância com a transformação nas relações de trabalho presentes na época, pois já havia influência inglesa para que a renda capitalizada no escravo fosse liberada para penetrar no circuito de produção, bem como no da renda capitalizada em imóveis urbanos.

A restrição de acesso à terra, possibilitado apenas por compra e venda, ou seja, o cativo da terra, está relacionada com a transição do trabalho escravo para o trabalho livre<sup>73</sup>. Segundo José de Souza Martins, a abolição progressiva da escravidão requereu a montagem do cativo da terra, ou seja, a terra deixava de ser livre para ser aprisionada como mercadoria pelo capital<sup>74</sup>: a

---

<sup>71</sup> Sobre as intrínsecas relações existentes entre Estado e Igreja, indicamos o trabalho de Murillo Marx, *Cidade no Brasil. Terra de quem?*, São Paulo, EDUSP/Nobel, 1991.

<sup>72</sup> José de Souza Martins, *O cativo da terra*, 4.ed., São Paulo, Hucitec, 1990, p.29.

<sup>73</sup> José de Souza Martins, *O cativo da terra*, 4.ed., São Paulo, Hucitec, 1990, p.59.

<sup>74</sup> José de Souza Martins, *O cativo da terra*, 4.ed., São Paulo, Hucitec, 1990, p.121-122.

transição da renda capitalizada escravista à renda capitalizada em imóveis.

O cativo da terra foi de suma importância para que os escravos, que estavam sendo alforriados ou libertos, e os trabalhadores imigrantes não se apossassem de terras devolutas, pois dessa impossibilidade de acesso à terra se colocou a necessidade da sujeição do trabalho dos escravos recém-libertos e dos imigrantes pobres ao latifúndio.<sup>75</sup>

Um problema então se punha com a abolição da escravidão: qual passaria a ser a garantia para os empréstimos bancários?

A solução foi a própria fazenda, "(...) representada sobretudo pelas plantações e pelas instalações (...)". Mas como os credores não queriam se tornar proprietários, quando das primeiras liquidações, levantou-se a questão das formas possíveis de se recuperar as quantias emprestadas. Para tanto, modificaram-se as leis dando no lugar do imóvel a penhora do fruto pendente e do fruto colhido.<sup>76</sup>

A consciência de que o trabalho criava valor impulsionou a constituição de condições para a imigração de trabalhadores livres. Mas para que os fazendeiros continuassem acumulando, seria necessário que os

---

<sup>75</sup> Sobre a imigração de trabalhadores do exterior, a tese de doutorado de José de Souza Martins, *A comunidade na Sociedade de Classes — Estudo sociológico sobre o imigrante italiano e seus descendentes no subúrbio de São Paulo (Núcleo Colonial de São Caetano)*, São Paulo, FFLCH-USP, 1971, Tese de Doutorado, é fundamental para demonstrar que mesmo as colônias criadas para a instalação desses trabalhadores não possibilitavam a sua efetiva reprodução social, fazendo-os trabalhar para os grandes proprietários de terra.

<sup>76</sup> José de Souza Martins, *O cativo da terra*, 4.ed., São Paulo, Hucitec, 1990, p.30-1.



trabalhadores não conseguissem um pedaço de terra seu; obrigando-os a trabalharem para o fazendeiro. Dessa forma, “(...) A renda capitalizada no escravo transformava-se em renda territorial capitalizada; num regime de terras livres, o trabalho tinha que ser cativo; num regime de trabalho livre, a terra tinha que ser cativa (...)”.<sup>77</sup>

A transição do trabalho cativo para o trabalho livre teve grandes repercussões no valor do escravo, já que o sentido que se delineava, desde meados do século passado até 1888, era o de realização dessa transição. Dessa forma, só permaneceram com escravos aqueles que tinham grande necessidade desse trabalho, ocorrendo grande concentração de escravos nas mãos de poucos proprietários<sup>78</sup>.

A participação cada vez menor dos escravos na riqueza pessoal dos senhores dava-se, também, por conta do aumento dos impostos, sobretudo após 1874, já que entre 1871 e 1873 o imposto que vigorou foi de 200\$000; em 1874, subiu para 500\$000; e, em 1878, passou a 2.000\$ sobre os novos escravos entrados na Província de São Paulo.<sup>79</sup>

Dessa forma, a riqueza concentrada no escravo vai se movendo para outros bens. O escravo vai deixando de ser fonte de trabalho e riqueza acumulada do fazendeiro. Tal

---

<sup>77</sup> José de Souza Martins, *O cativo da terra*, 4.ed., São Paulo, Hucitec, 1990, p.31-2.

<sup>78</sup> Zélia Maria Cardoso de Mello, *Metamorfozes da riqueza, São Paulo, 1845-1895; Contribuição ao Estudo da Passagem da Economia Mercantil-Escravista à Economia Exportadora Capitalista*, 2.ed., São Paulo, Hucitec, 1990, p.106-9.

<sup>79</sup> Zélia Maria Cardoso de Mello, *Metamorfozes da riqueza, São Paulo, 1845-1895; Contribuição ao Estudo da Passagem da Economia Mercantil-Escravista à Economia Exportadora Capitalista*, 2.ed., São Paulo, Hucitec, 1990, p.123-4.

privilégio passa a transitar para os imóveis urbanos e as ações.

Enquanto, entre 1845 e 1875, os três estamentos sociais — proprietários urbanos, sitiantes e fazendeiros do interior —, estudados por Zélia Maria Cardoso de Mello, ainda mantinham números desiguais de escravos na participação de suas riquezas pessoais, o mesmo não acontece nos vinte e cinco anos seguintes, em que se priorizam os imóveis e as ações.<sup>80</sup>

Os liames que relacionam a transição da renda capitalizada escravista à renda capitalizada da terra aparecem até na legislação que define a compra como a única forma de apropriação de terras devolutas, conforme demonstra o art. 18, da Lei no 601, de 18 de setembro de 1850, já que se aprova a possibilidade do Governo imperial em arcar com os custos da vinda de imigrantes: trabalhadores livres em substituição ao trabalho escravo que se encontrava no bojo do processo abolicionista — primeiro abolição do tráfico, depois abolição da escravidão negra no Brasil.\*

“Art. 18 O Governo fica autorizado a mandar vir annualmente à custa do Thesouro certo numero de colonos livres para serem empregados, pelo tempo que fôr marcado, em estabelecimentos agricolas, ou nos trabalhos dirigidos pela Administracao publica, ou na formação de colonias nos logares em que estas mais convierem; tomando, antecipadamente as medidas

---

<sup>80</sup> Zélia Maria Cardoso de Mello, *Metamorfoses da riqueza, São Paulo, 1845-1895; Contribuição ao Estudo da Passagem da Economia Mercantil-Escravista à Economia Exportadora Capitalista*, 2.ed., São Paulo, Hucitec, 1990, p.126-47.

necessárias para que taes colonos achem emprego logo que desembarcarem”.<sup>81</sup>

José de Souza Martins, sobre o uso do trabalho livre pelos latifundiários, ainda afirma que o trabalho realizado pelos trabalhadores livres seria uma alternativa que se apresentava a esses homens como condição para juntar uma quantidade de dinheiro suficiente para a conquista de um pedaço de terra de trabalho, tão almejado, sobretudo pelo trabalhador imigrante.<sup>82</sup>

“Na verdade, o regime de colonato consagrou uma premissa que era a principal idéia e a principal necessidade do fazendeiro: o colono deveria ser primeiramente um trabalhador da fazenda para tornar-se independente somente após um certo período de trabalho para terceiros; o seu trajeto seria de empregado, primeiro, e de autônomo ou, até, patrão, depois (...).”<sup>83</sup>

Nesse sentido, generaliza-se o regime de colonato nas fazendas de café, já que o trabalho do imigrante nessas propriedades seria uma das formas de acesso a uma acumulação de dinheiro necessária para a aquisição de

---

<sup>81</sup> Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850, *In: Arquivo do Estado de São Paulo/Imprensa Oficial, Registros de Terras de São Paulo — Freguesia Senhor Bom Jesus do Brás, São Paulo, Divisão de Arquivo do Estado, 1998, v.4, p.235-242.*

<sup>82</sup> José de Souza Martins, *A comunidade na Sociedade de Classes — Estudo sociológico sobre o imigrante italiano e seus descendentes no subúrbio de São Paulo (Núcleo Colonial de São Caetano)*, São Paulo, FFLCH-USP, 1971, Tese de Doutorado, p.21.

<sup>83</sup> José de Souza Martins, *O cativo da terra*, 4.ed., São Paulo, Hucitec, 1990, p.129.

uma pequena propriedade, o que se tornou possível para alguns imigrantes, quando da crise econômica de 1929.<sup>84</sup>

Nessa discussão acerca da transição do trabalho escravo ao trabalho livre, torna-se central o sentido que toma a noção de trabalho, já que a existência do trabalhador livre requeria uma dominação ideológica que o submetesse ao trabalho. Dessa forma, é criada uma ideologia de trabalho necessário e suficiente para a conquista de um pedaço de terra aos imigrantes.

Assim, o trabalho passa a ser instrumento de libertação para o imigrante que se identifica com o seu explorador, pois esse é visto como proprietário de uma riqueza que foi produzida com o suor de seu próprio rosto; não da exploração do trabalho de outrem.<sup>85</sup>

Dessa maneira, a produção ideológica da noção de trabalho é de suma relevância para a aceitação desse período de trabalho do imigrante nas fazendas de café, permanecendo distante do acesso à terra, distante de seu objetivo, distante de seu sonho.

As transformações na forma de aquisição da terra — de concessão de sesmaria para mercantilização da terra — e nas relações de trabalho — de escravidão para o trabalho livre — são frutos da forte influência inglesa no final do século XIX.<sup>86</sup>

A generalização da terra como mercadoria, a abolição da escravidão e o incentivo à imigração estão vinculados à pressão exercida pela Inglaterra, cujo objetivo era sumariamente expandir seu mercado, bem

---

<sup>84</sup> José de Souza Martins, *O cativo da terra*, 4.ed., São Paulo, Hucitec, 1990, p.132.

<sup>85</sup> José de Souza Martins, *O cativo da terra*, 4.ed., São Paulo, Hucitec, 1990, p.133-4.

como garantir preços acessíveis na aquisição de matérias-primas, de que o Brasil era grande exportador.

Assim, podemos afirmar que a Lei de Terras, de 1850, se coadunava com os ideais mercantilistas do projeto inglês de ampliação de seu mercado, já que o número de consumidores cresceria com a entrada do contingente de escravos negros recém-libertos, bem como os imigrantes, sobretudo de italianos, que ao se monetarizarem, também, entrariam nesse mercado como consumidores potenciais.

Era esse, então, o contexto em que se inseria a constituição da propriedade privada da terra no Brasil.

Roberto Smith, ao analisar a instalação e expansão da propriedade privada da terra no Brasil, salienta que, para Marx, a transição de formas anteriores de propriedade para a propriedade capitalista estava em consonância com a criação da força de trabalho necessária ao capital.

“Assim, a interação do capital sobre as velhas formas de propriedade leva-as a se transformarem em renda em dinheiro — o que induz a agricultura a vir tornar-se um ramo da indústria — e as antigas relações de produção a se transformarem em relações de trabalho assalariado, com a desvinculação dos laços que prendem o homem à terra. A relação do homem livre com a terra, quando expropriado dos seus meios de produção e subsistência, passa a ser intermediada apenas pela sua força de trabalho,

---

<sup>86</sup> José de Souza Martins, *O cativo da terra*, 4.ed., São Paulo, Hucitec, 1990, p.122.

posta em ação, enquanto trabalho assalariado, para o capital, sobre a propriedade da terra.”<sup>87</sup>

No entanto, a relação entre propriedade privada e capital não se estabelece de forma tão cordata como poderia parecer, pois parte da mais-valia socialmente produzida é apropriada pelo trabalhador, por meio do salário, e o restante, ao invés de ser apropriado apenas pelo capitalista, é dividido entre o capitalista e o proprietário fundiário, respectivamente por meio do lucro e da renda. Dessa forma, a existência da propriedade fundiária é um empecilho para uma maior taxa de lucro ao capitalista.<sup>88</sup>

Superando o conflito da divisão da riqueza socialmente produzida, os proprietários fundiários tendem a sobrepor a busca da renda pelo de lucro, ao incorporarem atividades produtivas.

“(…) O moderno proprietário, ao produzir com vistas ao lucro, empregando trabalho assalariado, incorpora na sua pessoa tanto o arcaico arrendatário quanto o moderno empresário.”<sup>89</sup>

---

<sup>87</sup> Roberto Smith, *Propriedade Privada e Transição; Estudo da Formação da Terra e Transição para o Capitalismo no Brasil*, 1.ed., São Paulo, Brasiliense, 1990, p.132-3.

<sup>88</sup> José de Souza Martins, A sujeição da renda da terra ao capital e o novo sentido da luta pela reforma agrária, In: José de Souza Martins, *Os camponeses e a política no Brasil*, 4.ed., Petrópolis, Vozes, 1990, p.151-177; e Ariovaldo Umbelino de Oliveira, *Modo capitalista de produção e agricultura*, 3.ed., São Paulo, Ática, 1990.

<sup>89</sup> Roberto Smith, *Propriedade Privada e Transição; Estudo da Formação da Terra e Transição para o Capitalismo no Brasil*, 1.ed., São Paulo, Brasiliense, 1990, p.134.

Essa confluência de atividades na pessoa do proprietário fundiário nos faz lembrar a afirmação, de Mark Gottdiener, de que não há uma classe social exclusivamente proprietária de terras<sup>90</sup>.

Em São Paulo, em meados do século XIX, a situação do fazendeiro não era apenas de rentista, mas também de capitalista, é o que reconhece explicitamente José de Souza Martins:

“A renda capitalizada foi a principal forma do capital da fazenda cafeeira tanto sob o regime do trabalho escravo quanto sob o regime do trabalho livre. Por isso podia, a um só tempo, fazer do fazendeiro um empresário capitalista e da fazenda um empreendimento baseado principalmente em relações não capitalistas de produção (...).”<sup>91</sup>

“(...) [N]o fazendeiro convive a condição de proprietário e capitalista”<sup>92</sup>.

Cabe, então, discutir que renda se extraía das fazendas. Assim, procuraremos apontar o limite do uso da expressão renda da terra e a necessidade de aplicação das noções de renda capitalizada para o entendimento da sociedade brasileira, particularmente na transição da

---

<sup>90</sup> Mark Gottdiener, *A Produção Social do Espaço Urbano*, Tradução de Geraldo Gerson de Souza, São Paulo, EDUSP, 1993, p.164; 165 e 183.

<sup>91</sup> José de Souza Martins, *O cativo da terra*, 4.ed., São Paulo, Hucitec, 1990, p.23.

<sup>92</sup> José de Souza Martins, *O cativo da terra*, 4.ed., São Paulo, Hucitec, 1990, p.33.

riqueza do predomínio da propriedade do escravo à da terra.



### ***2.1 Da renda capitalizada escravista à renda capitalizada da terra: apontamentos teóricos e históricos da transição***

O Brasil insere-se no comércio colonial como produtor de bens agrícolas, com o uso do trabalho cativo.

Esse trabalho cativo, adquirido por alto preço, impõe ao fazendeiro a necessidade de alcançar elevados ganhos com a produção agrícola. Ganhos que são comparados aos dos demais produtores agrícolas, dos comerciantes.

É no contexto do comércio colonial e imperial que, inicialmente, o escravo e, depois, a terra, se distanciam das noções de renda da terra e renda escravista, ou seja, o comércio de escravos ou de terras é mediado por elementos que os conceitos de renda escravista e renda da terra não dão conta de explicar.

O conceito de renda da terra se refere a um tributo pago diretamente pelo usuário, no caso o camponês. É um ganho atribuído ao senhor de terras, que toma como referência uma porcentagem da produção agrícola alcançada em suas terras. Não tem como referência o ganho dos demais senhores de terra. É um tributo extraído fora do circuito mercantil, por isso não leva em consideração os ganhos médios dos demais senhores de terra. É uma renda pré-capitalista, portanto feudal.

Tendo em vista o significado mercantil tanto da propriedade do escravo como da terra, a noção de renda

capitalizada se põe como necessária para desvendar a transição para uma sociedade fundada em relações de produção eminentemente capitalistas.

» A renda da terra está posta, na produção da riqueza, como um excedente do trabalho não-pago, conforme aponta Karl Marx<sup>93</sup>, na análise da renda em trabalho e em produto, ao tratar da gênese da renda fundiária capitalista. \*

A produção da riqueza, fruto do trabalho, se materializa em bens de consumo direto para o trabalhador ou para o senhor das terras.

“(...) La renta consiste directamente en la apropiación, por parte del terrateniente, de este gasto excedentario en materia de fuerza de trabajo (...)”<sup>94</sup>

» Os bens produzidos destinam-se ao consumo direto, não se inscrevendo na lógica da troca, no mercado. Nesse contexto, todo o excedente não-pago é **renda**, não lucro; coincidindo, nesse caso, renda e “mais-valia”; tanto a renda em trabalho como a renda em produto. †

“(...) la renta es aquí la forma originaria del plusvalor y coincide con él. Pero además, en este caso la coincidencia del plusvalor con el trabajo

---

<sup>93</sup> Karl Marx, “Génesis de la renta capitalista de la tierra”, In: Karl Marx, *El Capital*; El proceso global de la producción capitalista, Mexico, Siglo Veintiuno, 1984, T.III, Vol. 8, p.995-1034.

<sup>94</sup> Karl Marx, “Génesis de la renta capitalista de la tierra”, In: Karl Marx, *El Capital*; El proceso global de la producción capitalista, Mexico: Siglo Veintiuno, 1984, T.III, Vol. 8, p.1008.

ajeno impago no requiere análisis alguno, pues el trabajo del productor directo para si mismo todavía se halla espacial y temporalmente separado de su trabajo para el señor, y este último trabajo se manifiesta directamente en la forma brutal del trabajo forzoso para un tercero (...).”<sup>95</sup>

“La transformación de la renta en trabajo en la renta en productos no altera en absoluto, económicamente hablando, la esencia de la renta de la tierra. La misma consiste, en las formas que aquí consideramos, en que es la única forma imperante y normal del plusvalor o del plustrabajo; lo cual, a su vez, se expresa diciendo que es el único plustrabajo o el único plusproducto que el productor directo, que se halla en *posesión* de las condiciones de trabajo necesarias para su propia reproducción, debe entregar al *propietario* de la condición de trabajo en esas condiciones sociales todo lo engloba, o sea del suelo; y que, por otra parte, es sólo la tierra la que lo enfrenta como una condición de trabajo que se encuentra en propiedad ajena, que se ha vuelto autónoma frente a él y está personificada en el terrateniente (...).”<sup>96</sup>

---

<sup>95</sup> Karl Marx, “Génesis de la renta capitalista de la tierra”, *In: Karl Marx, El Capital; El proceso global de la producción capitalista*, Mexico: Siglo Veintiuno, 1984, T.III, Vol. 8, p.1007.

<sup>96</sup> Karl Marx, “Génesis de la renta capitalista de la tierra”, *In: Karl Marx, El Capital; El proceso global de la*

A renda da terra poderia, ainda, ser paga em dinheiro, mas as três formas de pagamento desse tributo não estavam determinadas pelo lucro médio<sup>97</sup>, sobretudo

---

producción capitalista, Mexico: Siglo Veintiuno, 1984, T.III, Vol. 8, p.1010.

<sup>97</sup> Segundo Karl Marx, o lucro médio se define como o ganho em relação ao dinheiro investido na atividade econômica, mantendo-se uma proporcionalidade dos ganhos alcançados na totalidade dos investimentos e a massa total de mais-valia. Os trechos seguintes são bastante elucidativos dessa relação entre dinheiro investido e proporção de mais-valia como lucro médio:

“Na produção capitalista, não se trata apenas de retirar da circulação, em troca da massa de valor nela lançada sob a forma de mercadoria, uma massa igual de valor nessa lançada sob a forma de mercadoria, uma massa igual de valor sobre outra forma — seja de dinheiro ou de outra mercadoria —, mas trata-se de retirar, para o capital adiantado na produção, a mesma mais-valia ou lucro, como qualquer outro capital da mesma grandeza, ou *pro rato* à sua grandeza, qualquer que seja o ramo da produção em que esteja investido; trata-se, pois, de vender as mercadorias a preços que, pelo menos, proporcionem o lucro médio, isto é, aos preços de produção (...)”. (Karl Marx, “Equalização da Taxa Geral de Lucro pela Concorrência. Preços de Mercado e Valores de Mercado. Superlucro”, *In*: Karl Marx, *O Capital*, Traduzido por Regis Barbosa e Flávio R. Kothe, São Paulo, Nova Cultural, 1988, p.142).

“(...) onde quer que se estabeleça um lucro médio, e portanto uma taxa geral de lucro — não importa a maneira com que se produziu esse resultado —, esse lucro médio só pode ser o lucro sobre o capital social médio, cuja soma é igual à soma das mais-valias, e que os preços produzidos pelo acréscimo desse lucro médio sobre os preços de custo só podem ser os valores transformados em preços de produção (...). O Lucro médio seria então calculado sobre a parte do capital social que entra no processo de equalização. É claro que o lucro médio só pode ser a massa global de mais-valia distribuída entre as massas de capital em cada esfera da produção, em proporção a suas grandezas. É a totalidade do trabalho não-pago realizado e essa massa global se representa, do mesmo modo que o

porque se colocavam como um tributo pessoal; diferindo da renda fundiária comercial ou industrial. Assim, entendemos que a renda da terra se coloca como renda pré-capitalista, enquanto a renda fundiária capitalista como renda capitalizada.

“Entendemos aquí por renta en dinero — a diferencia de la renta del suelo, comercial o industrial, basada en el modo capitalista de producción, que sólo constituye un excedente por encima de la ganancia media — la renta emanada de una mera trasmutación formal de la renta en productos, del mismo modo que esta misma era sólo la renta en trabajo transformada. En este caso, el productor directo debe abonarle a su terrateniente (independientemente en que éste sea el estado o un particular) el precio del producto en lugar del producto mismo (...).”<sup>98</sup>

Da mesma forma que a renda em produto significou uma diminuição da vigilância e da coação diretas do senhor da terra; a renda em dinheiro significa uma transformação da relação tradicional e consuetudinária que subordinava o trabalhador ao senhor da terra para uma relação contratual, definida pelo direito positivo.

---

trabalho pago, morto e vivo na massa global de mercadorias e dinheiro (...).” (Karl Marx, “Equalização da Taxa Geral de Lucro pela Concorrência. Preços de Mercado e Valores de Mercado. Superlucro”, In: Karl Marx, *O Capital*, Traduzido por Regis Barbosa e Flávio R. Kothe, São Paulo, Nova Cultural, 1988, p.128).

<sup>98</sup> Karl Marx, “Génesis de la renta capitalista de la tierra”, In: Karl Marx, *El Capital*; El proceso global de la

“(...) La renta en productos supone un nivel cultural superior del productor directo, es decir una fase de desarrollo superior de su trabajo y de la sociedad en general; y se diferencia de la forma precedente por el hecho de que el plustrabajo ya no debe ejecutar-se en su figura natural, y por lo tanto tampoco ya bajo la vigilancia y coerción directas del terrateniente o sus representantes, sino que el productor directo, impulsado por el poder de las condiciones imperantes en lugar de serlo por coerción directa, y por las disposiciones legales y no por el látigo, debe efectuarlo bajo su propia responsabilidad (...)”.<sup>99</sup>

“Con la renta dineraria se transforma necesariamente la relación tradicional del derecho consuetudinario entre el campesino sujeto a prestaciones, que posee y labora una parte de la tierra, y el terrateniente, en una relación dineraria impura, contractual, determinada según reglas fijamente establecidas del derecho positivo (...)”.<sup>100</sup>

---

producción capitalista, Mexico: Siglo Veintiuno, 1984, T.III, Vol. 8, p.1013.

<sup>99</sup> Karl Marx, “Génesis de la renta capitalista de la tierra”, In: Karl Marx, *El Capital*; El proceso global de la producción capitalista, Mexico: Siglo Veintiuno, 1984, T.III, Vol. 8, p.1011

<sup>100</sup> Karl Marx, “Génesis de la renta capitalista de la tierra”, In: Karl Marx, *El Capital*; El proceso global de la producción capitalista, Mexico: Siglo Veintiuno, 1984, T.III, Vol. 8, p.1015-16.

A renda em dinheiro representa a possibilidade de superação da renda fundiária pré-capitalista, por mais que se coloque na mesma dimensão que a renda em trabalho e a renda em produto, como um tributo pessoal, no momento de transição do feudalismo ao capitalismo.

“(...) la renta dineraria, en cuanto forma trasmutada de la renta en productos, y en contraposición a ella, es la última forma, y al mismo tiempo la forma de la disolución del tipo de renta que hemos considerado hasta aquí, es decir de la renta de la tierra en cuanto forma normal del plusvalor y del plustrabajo impago que se debe efectuar para el propietario de las condiciones de producción. En su forma pura, esta renta – al igual que la renta en trabajo y en productos – no constituye un excedente por encima de la ganancia. La absorbe, por definición. En la medida en que surge de hecho como una parte peculiar del trabajo excedentario junto con éste, la renta dineraria, al igual que la renta en sus formas anteriores, sigue siendo la limitación norma de esta ganancia embrionaria, que sólo puede desarrollarse en proporción a la posibilidad de explotación sea de trabajo excedentario propio o de trabajo ajeno, remanente luego de tributar el plustrabajo representado en la renta dineraria. Si realmente se origina una ganancia junto a esta renta, no será entonces la ganancia la limitación de la renta, sino que, a la inversa, la renta será la limitación de la ganancia. Pero como ya hemos dicho, la renta

dineraria es al mismo tiempo la forma de disolución de la renta considerada hasta el presente, coincidente *prima facie* con el plusvalor y el plustrabajo, de la renta de la tierra en cuanto forma normal e predominante del plusvalor.”<sup>101</sup>

O pagamento da renda da terra era feito diretamente ao senhor das terras, como um tributo pessoal, conforme afirma José de Souza Martins, reconhecendo esse tributo como renda pré-capitalista:

“(...) a propriedade da terra, dá direito ao seu titular de extrair uma renda diretamente da produção, sem a necessidade de intermediários. É quando o camponês paga ao senhor o direito de trabalhar em suas terras com alguns dias de trabalho; ou então entregando-lhe diretamente uma parte da sua produção; ou, ainda, convertendo essa parte da produção em dinheiro e entregando-o diretamente ao proprietário. Nesses três casos de renda pré-capitalista em trabalho, em espécie e em dinheiro, o próprio produtor entrega *diretamente* nas mãos do proprietário o excedente que este reclama como pagamento pela utilização da terra. Esse pagamento tem o caráter de um tributo pessoal de cada trabalhador ao senhor de terras; ele é claramente deduzido da

---

<sup>101</sup> Karl Marx, “Génesis de la renta capitalista de la tierra”, In: Karl Marx, *El Capital*; El proceso global de la producción capitalista, Mexico: Siglo Veintiuno, 1984, T.III, Vol. 8, p.1015



produção do trabalhador. É o trabalhador quem paga a renda”<sup>102</sup>.

O pagamento desse tributo que poderia, segundo José de Souza Martins, dar-se em trabalho, em produto (em espécie) e em dinheiro, como um tributo pessoal torna-se um tributo pago pelo conjunto da sociedade.

“(…) a renda não é paga por ninguém em particular porque ela é paga pelo conjunto da sociedade. Ela aparece primeiramente nas mãos do capitalista como se fosse um lucro extraordinário, que ele se julga no direito de reter para si porque para ele o lucro é o pagamento pela propriedade dos instrumentos de produção, proporcional ao valor que esses meios têm. Ele conserva a parte que lhe cabe e passa adiante ao proprietário da terra, a parte que cabe a este. Assim, a renda capitalista da terra também se distingue da renda pré-capitalista porque não tem o caráter de um tributo pessoal e sim o caráter de um tributo social. O conjunto da sociedade paga pelo fato de que uma classe, a dos proprietários, tem o monopólio da terra. A dedução não é feita sobre os ganhos deste ou daquele, mas sobre os ganhos do conjunto da sociedade, sobre a riqueza socialmente produzida, ainda que sujeita à apropriação privada do

---

<sup>102</sup> José de Souza Martins, “A sujeição da renda da terra ao capital e o novo sentido da luta pela reforma agrária”, *In: José de Souza Martins, Os camponeses e a política no Brasil; As lutas sociais no campo e seu lugar no processo político*, Petrópolis, Vozes, 1990, p.163.

capitalista. É claro que a dedução não incide sobre o capitalista individual, mas sim sobre a coletividade dos capitalistas, sem que nenhum deles em particular se sinta lesado pelo fato de ter que pagar a renda territorial. Caso isso não fosse necessário, poderiam se apropriar em conjunto de toda a mais-valia, sem dividi-la com ninguém, o que aumentaria o lucro médio.”<sup>103</sup>

Quem paga esse tributo pessoal é, sobretudo, o servo ou o camponês livre, cujos resultados do trabalho excedente não se inscrevem como lucro, mas como renda. Renda que a ele não pertence, sendo, geralmente, apropriada pelo senhor.

Sendo a renda não mediatizada pelo lucro médio, não podemos pensar que a servidão ou o trabalho livre nesse momento se insira na mesma lógica da escravidão étnica que se estabelece, principalmente, com a expansão ultramarina, tendo em vista que o servo e camponês livre não se colocavam como uma mercadoria em si, tal qual o escravo africano ou o negro da terra. No caso do servo, sua situação social era a de parte integrante da terra concedida, não um objeto móvel. No caso do camponês livre, a busca de proteção o mantinha no feudo, mas tendo guardado certa liberdade de locomoção, ou seja, uma certa autonomia de que o servo não dispunha.

---

<sup>103</sup> José de Souza Martins, “A sujeição da renda da terra ao capital e o novo sentido da luta pela reforma agrária”, *In: José de Souza Martins, Os camponeses e a política no Brasil; As lutas sociais no campo e seu lugar no processo político*, Petrópolis, Vozes, 1990, p.164-5.

A presença da escravidão durante o feudalismo é bastante reduzida<sup>104</sup>. Não se colocando como fundamento da reprodução das relações sociais tal qual estava posta a servidão. Assim, a noção de renda escravista é pouco adequada ao entendimento das formas de produção e apropriação da riqueza. Tanto que Marx, ao despender todo um volume do capital à análise da renda da terra, só se refere ao escravo quando trata da renda capitalizada; conceito essencial para discutirmos a transição de uma sociedade fundada na propriedade do escravo para a fundada na propriedade da terra no Brasil.

A terra e o escravo pensados como renda capitalizada permitem discutir o investimento em terras e em escravos em relação ao desenvolvimento do trabalho assalariado e da produção de mercadorias, sobretudo, porque revela a superação da contradição existente entre o dinheiro destinado à atividade produtiva que deve ser empregado na aquisição ou aluguel do escravo ou do imóvel, diminuindo o volume de capital disponível no processo de produção, conseqüentemente, o volume de mercadoria.

A renda capitalizada define-se como antecipação de rendas futuras.

“(...) el precio del suelo no cultivado de las diversas calidades (presuponiendo únicamente la renta diferencial) está determinado por el precio de las tierras cultivadas de igual calidad y ubicación equivalente. El precio es el mismo — luego de deducidos los correspondientes costos de

---

<sup>104</sup> Perry Anderson, *Passagens da antiguidade ao feudalismo*, 2.ed., Porto, Afrontamento, 1982, p.155.

roturación --, pese a que ese suelo no devenga renta. Desde luego que el precio de la tierra no es otra cosa que renta capitalizada. Pero también en el caso de las tierras cultivadas, en el precio sólo se abonan rentas futuras, por ejemplo se pagan adelantadas y de una vez rentas por veinte años, una tierra se la vende como tierra que devenga renta, y el carácter prospectivo de ésta (que en este caso se considera como un fruto del suelo, lo que sólo es de manera aparente) no distingue la tierra inculta de la cultivada. El precio de las tierras incultas, al igual que su renta, cuya formula resumida constituye, es puramente ilusorio mientras esas tierras no se empleen en realidad. Pero está determinado así *a priori*, y se lo realiza no bien se hallan compradores. Por ello, así como la renta media real de un país está determinada por su renta global media anual verdadera y su relación con la superficie cultivada total, el precio de la parte inculta de la tierra está determinado por el precio de la parte cultivada, y por consiguiente es sólo un reflejo de la inversión de capital y de sus resultados en las tierras cultivadas. Puesto que, con excepción de la tierra peor, todos los tipos de suelo devengan renta (y que esta renta (...), aumenta con la masa del capital y la intensidad del cultivo correspondiente a ella) se forma de esta manera el precio nominal de las tierras incultas, y éstas se convierten así en una mercancía, en una fuente de riqueza para sus poseedores (...)"<sup>105</sup>

---

<sup>105</sup> Karl Marx, "Primera forma de la renta diferencial (renta

A renda capitalizada, ainda, define-se como o lucro extraordinário acima do lucro médio. É o que deixa claro Karl Marx ao analisar a renda extraordinária retirada de uma queda d'água:

“(...) la propiedad del terrateniente sobre la caída de agua nada tiene que ver con la creación de la parte de plusvalor (ganancia), y por ende del precio de la mercancía en general, que se produce con ayuda de la caída de agua. La plusganancia también existiría si no existiese propiedad inmueble alguna, por ejemplo si el fabricante utilizase como bienes mostrencos el suelo al cual pertenece la caída de agua. Por consiguiente, la propiedad de la tierra no crea la parte de valor que se transforma en plusganancia, sino que sólo capacita al terrateniente, el propietario de la caída de agua, para lograr que esta plusganancia abandone los bolsillos del fabricante y vaya a parar a los suyos. Es la causa no de la creación de esta plusganancia, sino de su conversión a la forma de renta, y por ende de la apropiación de esta parte de la ganancia o del precio de la mercancía por parte del terrateniente o del propietario de la caída de agua.

(...) Este precio no es otra cosa que renta capitalizada. La propiedad de la tierra capacita al propietario para apoderarse de la diferencia entre

la ganancia individual y la ganancia media; la ganancia así embolsada, que se renueva anualmente, puede capitalizarse y aparece entonces como precio de la propia fuerza natural (...)”<sup>106</sup>

A renda capitalizada é, então, mediatizada pelo lucro médio, sobretudo no limite que ele impõe para o lucro suplementar; mas é, também, mediatizada pela taxa corrente de juro no mercado de dinheiro.

“(...) todo ingreso determinado de dinero puede ser capitalizado, es decir, considerado como el interés de un capital imaginario. Por ejemplo, si el tipo medio de interés es de 5%, también puede considerarse a una renta anual de £ 200 como interés de un capital de £ 4.000. Es la renta capitalizada de este modo la que forma el precio de compra o valor del suelo, una categoría que *prima facie*, y exactamente al igual que el precio del trabajo, es irracional, ya que la tierra no es el producto del trabajo, y en consecuencia tampoco posee valor alguno. Pero por otra parte, esta forma irracional oculta tras sí una relación real de producción. Sí un capitalista compra un terreno que arroja una renta anual de £ 200 al precio de £ 4.000, exactamente de la misma manera que si hubiese invertido ese capital en títulos que devengan interés o si lo hubiese

---

<sup>106</sup> Karl Marx, “La renta diferencial: consideraciones generales”, In: Karl Marx, *El Capital*; El proceso global de la producción capitalista, Mexico: Siglo Veintiuno, 1984, T.III, Vol. 8, p.831-32.

prestado directamente al 5%. Es la valorización de un capital de £ 4.000 al 5%. Bajo tal supuesto en 20 años habría repuesto el precio de compra de su propiedad mediante los ingresos de la misma. Por eso, en Inglaterra se calcula el precio de compra de las tierras según una cantidad determinada de *year's purchase* [renta o producido anual de la tierra], lo cual sólo constituye otra expresión de la capitalización de la renta territorial. De hecho se trata del precio de compra no del suelo, sino de la renta que arroja, calculada según el tipo de interés habitual. Pero esta capitalización de la renta presupone la renta mientras que, a la inversa, no es posible deducir y explicar la renta a partir de su propia capitalización (...).<sup>107</sup>

Da mesma forma que o preço da terra se define como renda capitalizada, o preço do escravo também o é. Permitindo, ao senhor de escravo, a apropriação de parcela da riqueza socialmente produzida por ter a propriedade de escravo; o escravo passa a ser, então, renda capitalizada.

“El precio de la tierra no es otra cosa que la renta capitalizada, y por ende anticipada. Si la agricultura se explota de manera capitalista, de modo que el terrateniente sólo percibe la renta y el arrendatario no abona por el suelo otra cosa

---

<sup>107</sup> Karl Marx, “Introducción”, In: Karl Marx, *El Capital*; El proceso global de la producción capitalista, Mexico: Siglo Veintiuno, 1984, T.III, Vol. 8, p.801-2.

que esa renta anual, resulta palmario que el capital invertido por el propio terrateniente en la compra del suelo es para él, por cierto, una inversión de capital que devenga interés, pero que nada tiene que ver en absoluto con el capital invertido en la propia agricultura. No constituye una parte del capital operante aquí, ni del fijo ni del circulante; por el contrario, sólo le proporciona al comprador un título a la percepción de la renta anual, pero nada tiene que ver, en absoluto, con la producción de esa renta. Pues el comprador de la tierra le abona el capital precisamente a quien la vende, y el vendedor renuncia por ello a su propiedad del suelo. Por consiguiente, el capital no existe ya como capital del comprador, pues éste ha dejado de tenerlo; por lo tanto, no se cuenta entre el capital que de alguna manera puede invertir en el propio suelo. El que la tierra haya sido adquirida cara o barata, o que la haya recibido en forma gratuita, en nada altera el capital invertido por el arrendatario en la explotación, y en nada modifica la renta, sino que sólo modifica lo siguiente: si se le aparece como interés o no interés, como un interés alto o bajo.

Tomemos como ejemplo, la economía esclavista. El precio que se abona en este caso por el esclavo no es otra cosa que el plusvalor o ganancia, anticipado y capitalizado, que ha de extraerse de él. Pero el capital abonado en la compra del esclavo no pertenece al capital mediante el cual se extrae del esclavo la



ganancia, el plustrabajo. Por el contrario. Es capital que el poseedor de esclavos ha enajenado, deducción del capital del que dispone en la producción real. Ha cesado de existir para la agricultura. La mejor prueba la constituye el hecho de que sólo vuelve a cobrar existencia para el poseedor de esclavos o para el terrateniente una vez que vuelve a vender al esclavo o el suelo. Pero entonces se produce la misma situación para el comprador. La circunstancia de que ha comprado el esclavo, no lo capacita aún, sin más, para explotarlo. Sólo lo capacita para ello un capital adicional, que se encuentra dentro de la propia economía esclavista”.<sup>108</sup>

José de Souza Martins discorda dessa última afirmação de Karl Marx de que a compra do escravo não capacita ao seu senhor a possibilidade de extrair lucro; mesmo antes da produção de mercadorias. Mesmo que o escravo não seja capital, pois não é acúmulo de trabalho; funciona como tal.

“(...)o próprio trabalhador escravo entra no processo como mercadoria. Portanto, antes de ser o produtor direto, ele tem que ser objeto de comércio. Por isso, tem que *produzir lucro* já

---

<sup>108</sup> Karl Marx, “Génesis de la renta capitalista de la tierra”, In: Karl Marx, *El Capital*; El proceso global de la producción capitalista, Mexico: Siglo Veintiuno, 1984, T.III, Vol. 8, p.1028-29.

*antes de começar a produzir mercadorias e não apenas depois (...)*<sup>109</sup>.

Sobre essa lógica da extração de lucro no comércio de escravos, José de Souza Martins, ainda, afirma:

“(...) a sujeição da produção ao comércio impunha a extração de lucro antes que o trabalhador começasse a produzir, representando, pois, um adiantamento de capital, ele não entrava no processo de trabalho como vendedor da mercadoria força-de-trabalho e sim diretamente como mercadoria; mas, não entrava também como capital, no sentido estrito, e sim como equivalente de capital, como renda capitalizada. A exploração da força de trabalho se determinava, pois, pela taxa de juros no mercado de dinheiro, pelo emprego alternativo do capital nele investido antecipadamente, isto, o cálculo capitalista da produção era medido por fatores e relações estranhos à produção (...)

<sup>110</sup>.

Fatores e relações estranhos à produção, porque, conforme já foi posto em citação de Karl Marx anterior, o custo da terra, nem a do escravo, entra no preço de produção. Por mais que o capitalista tenha em mente a produção que será realizada pelo escravo e a proporcionalidade de ganho que deverá alcançar em relação a esse investimento, pois o preço do escravo é

---

<sup>109</sup> José de Souza Martins, São Paulo *O cativo da terra*, 4.ed., São Paulo, Hucitec, 1990, p.15.

<sup>110</sup> José de Souza Martins, São Paulo *O cativo da terra*, 4.ed., São Paulo, Hucitec, 1990, p.15.

antecipação da parcela de excedentes que o escravo deverá produzir.

“(...) sob o trabalho escravo, além do tempo de trabalho necessário à reprodução do trabalhador, é preciso antecipar uma parte do seu trabalho excedente para pagar ao traficante o seu uso, a sua exploração, como produtor de valor. Mas, do mesmo modo que na renda territorial capitalizada, o proprietário espera extrair do seu escravo um rendimento econômico que é medido pelo lucro médio, que deve ao menos equivaler ao rendimento que seu dinheiro lhe daria se fosse aplicado em outro negócio. A exploração do escravo no processo produtivo já está, pois, precedida de parâmetros e relações comerciais que a determinam. Essa exploração não abrange apenas o lucro médio, mas também a conversão do capital em renda capitalizada, a parcela do excedente que o escravo pode produzir e que é antecipadamente paga ao mercador de escravos (...).”<sup>111</sup>

Renda capitalizada no preço do escravo, renda capitalizada no preço da terra, a transição do predomínio da renda capitalizada escravista à renda capitalizada em imóveis é o que procuraremos delinear no item que segue em relação à gênese da moderna cidade de São Paulo.

---

<sup>111</sup> José de Souza Martins, *São Paulo O cativo da terra*, 4.ed., São Paulo, Hucitec, 1990, p.16.

## **2.2 Do predomínio da renda capitalizada escravista à renda capitalizada em imóveis na gênese da moderna cidade de São Paulo**

“(...) A renda capitalizada no escravo transforma-se em renda territorial capitalizada: num regime de trabalho livre, a terra tinha que ser cativa (...).”<sup>112</sup>

A escravidão negra tornou-se relevante, em São Paulo, apenas em meados do século XIX, associada à expansão da cultura cafeeira.<sup>113</sup>

Por essa razão, somente, a partir desse momento, torna-se relevante falar de renda capitalizada escravista em São Paulo, já que seu comércio e a busca de ganho com a escravidão não eram determinações da reprodução das relações sociais na cidade de São Paulo, por mais que o trabalho compulsório estivesse na base da acumulação primitiva do capital em atividades extrativas e produtivas.<sup>114</sup>

---

<sup>112</sup> José de Souza Martins, *São Paulo O cativo da terra*, 4.ed., São Paulo, Hucitec, 1990, p.32.

<sup>113</sup> Paulo Cesar Xavier Pereira, *Questão da construção; Urbanização e industrialização em São Paulo (1872-1914)*, Departamento de Ciência Política/FFLCH/USP, 1990, Tese de Doutorado, p.1.2/2.

<sup>114</sup> Agradecemos Amélia Luisa Damiani que se dispôs a discutir conosco o papel da propriedade no processo de acumulação primitiva do capital, do qual a cidade é elemento essencial para a sua reprodução ampliada, além de nos indicar bibliografia fundamental para o aprofundamento do debate.

O trabalhador escravo foi utilizado na agricultura, na província de São Paulo, e, também, na construção civil, tanto em aluguel como sob o comando de um artífice. Para o caso do aluguel de escravos na construção, foi fundamental a presença do artífice que ensinava ao escravo o ofício. Assim, o aluguel servia para ganho de juro e amortização do dinheiro investido nessa mercadoria-trabalho, onerando aquele que o contratava.

“Do ponto de vista de quem aluga o escravo, (funcionando, portanto, como capital para seu proprietário) para utilizá-lo como mão-de-obra, o preço do trabalho ficava onerado (...).”<sup>115</sup>

O preço do aluguel do escravo artífice mantinha extrema relação com a qualidade de seu trabalho.

“(...) era a partir do preço dos ‘jornais’ do escravo, que ele encontrava referência para o preço do trabalho. A alocação de escravos para

---

Essa discussão de Amélia Luisa Damiani aparece em quatro de seus textos: a) Amélia Luisa Damiani, As contradições do espaço: da lógica (formal) à (lógica) dialética, a propósito do espaço, *In*: Amélia Luisa Damiani; Ana Fani Alessandri Carlos; Odette Carvalho de Lima Seabra (orgs.), *O espaço no fim de século*; a nova raridade, São Paulo, Contexto, 1999, p.48-61; b) Amélia Luisa Damiani, A crise da cidade: os termos da urbanização, *In*: Amélia Luisa Damiani; Ana Fani Alessandri Carlos; Odette Carvalho de Lima Seabra (orgs.), *O espaço no fim de século*; a nova raridade, São Paulo, Contexto, 1999, p.118-31; c) Amélia Luisa Damiani, A metrópole e a indústria: reflexões sobre uma urbanização crítica, *Terra Livre*; São Paulo, n.15, p.21-37, 2000; d) Amélia Luisa Damiani, O urbano no mundo da mercadoria, São Paulo, 2001, 3p., mimeo.

<sup>115</sup> Paulo Cesar Xavier Pereira, *Questão da construção*; Urbanização e industrialização em São Paulo (1872-1914),

construir, na medida que o próprio trabalho aperfeiçoava habilidades para quem tivesse algum talento, criava, com a experiência, a possibilidade de altos e contínuos rendimentos: aumentava o seu preço de mercado. Poderíamos dizer que havia uma função biunívoca entre o preço do escravo e a renda de sua locação, que fazia aumentar o preço do trabalho nas atividades onde era utilizado, como na construção.”<sup>116</sup>

Para aquele que adquiria o escravo, não era com a sua venda que se esperava ter um ganho extraordinário, mas com o seu aluguel.

“(...) renovava-se o significado da propriedade do escravo: de forma tradicional de riqueza e de instrumento, com a finalidade de realizar trabalho, em propriedade de capital, com o objetivo de garantir hipotecas ou rendimentos através do aluguel. A locação modernizava e se diversificava, a propriedade do escravo formalizava-a como força de trabalho, porque do ponto de vista de quem o alugava, não se comprava o escravo, mas apenas o seu trabalho (...).”<sup>117</sup>

---

São Paulo, Departamento de Ciência Política/FFLCH/USP, 1990, Tese de Doutorado, p.1.2/6.

<sup>116</sup> Paulo Cesar Xavier Pereira, *Questão da construção; Urbanização e industrialização em São Paulo (1872-1914)*, São Paulo, Departamento de Ciência Política/FFLCH/USP, 1990, Tese de Doutorado, p.1.2/6-7.

<sup>117</sup> Paulo Cesar Xavier Pereira, *Questão da construção; Urbanização e industrialização em São Paulo (1872-1914)*, São Paulo, Departamento de Ciência Política/FFLCH/USP, 1990, Tese de Doutorado, p.1.2/18.

Mas, não foi porque o escravo artífice passou a ser alugado, detendo um conhecimento extremamente laborioso, que desapareceu a figura do escravo usado como mercadoria em si ou o escravo dedicado às tarefas do seu senhor. A presença do escravo de aluguel, em São Paulo, foi concomitante a expansão do comércio de terras e imóveis urbanos, bem como a importância da terra como reserva de valor.

“(...) a forma antiga da propriedade do escravo persistiu ao lado da nova forma regulada pela função de capital, com proprietários preocupados com hipotecas e juros bancários. Neste processo, também a propriedade da terra se transformou, assumindo — como outras formas de riqueza — o significado de reserva de valor. Paulatinamente, a propriedade da terra passou a ser considerada um patrimônio, independentemente de qualquer exploração produtiva. Ambas as propriedades — a do escravo e a da terra —, como formas de riqueza, constituíam-se em elementos econômicos que não se originavam no processo produtivo, mas se redefiniam ao assumirem formas novas, modificando a própria relação de produção.”<sup>118</sup>

Era uma sociedade em transformação, em que a capitalização da renda denunciava a transição da riqueza

---

<sup>118</sup> Paulo Cesar Xavier Pereira, *Questão da construção; Urbanização e industrialização em São Paulo (1872-1914)*,

acumulada em escravos para a terra. Uma sociedade marcada pela mercantilização, tendo como fundamento da reprodução das relações sociais a terra absoluta, o trabalho livre (depois, ainda, assalariado) e o capital urbano-industrial. É o que aponta a *mercantilização* do trabalho do escravo com o seu aluguel:

“(...) O escravo de aluguel acentuava no seio do próprio escravismo, as características mercantis da força de trabalho, expressando contradições desta organização social.”<sup>119</sup>

“(...) como a propriedade do escravo passou a funcionar como capital, também a propriedade da terra assumiu esta função: ambas passaram a proporcionar renda em dinheiro. Essa passagem resultou da alteração do significado econômico das relações sociais que haviam modificado o interesse em se adquirir ou manter uma outra propriedade: a do escravo ou a do imóvel. Em suma, à medida em que se alterou o significado econômico da propriedade da terra, concomitantemente se modificou a importância do trabalho escravo como elemento de criação de riqueza.”<sup>120</sup>

---

São Paulo, Departamento de Ciência Política/FFLCH/USP, 1990, Tese de Doutorado, p.1.2/18.

<sup>119</sup> Paulo Cesar Xavier Pereira, *Questão da construção; Urbanização e industrialização em São Paulo (1872-1914)*, São Paulo, Departamento de Ciência Política/FFLCH/USP, 1990, Tese de Doutorado, p.1.2/7.

<sup>120</sup> Paulo Cesar Xavier Pereira, *Questão da construção; Urbanização e industrialização em São Paulo (1872-1914)*, São Paulo, Departamento de Ciência Política/FFLCH/USP, 1990, Tese de Doutorado, p.1.2/21-2.



“(...) o preço do aluguel devia garantir não só a subsistência, mas ainda a remuneração do que fora gasto na sua compra, se esse dinheiro tivesse se transformado em capital. Portanto, o preço do aluguel do escravo devia incluir, além da manutenção da sua pessoa, juros e amortizações do valor-capital que sua propriedade passava a representar. Nesta perspectiva, o cálculo racional desta propriedade dava um rumo às transformações sociais que estavam em andamento. No bojo deste desenvolvimento, haveria, conseqüentemente, uma menor flexibilidade para o uso do escravo, mesmo de aluguel, do que para o assalariamento do trabalhador livre, porque a este bastaria apenas pagar a sua subsistência. Começavam-se a montar, a partir do próprio ‘assalariamento’, as condições para a formação de um mercado especial, ou seja, a força de trabalho.”<sup>121</sup>

A cidade de São Paulo se transforma determinada pela lógica mercantil do trabalho cativo e da terra.

A produção da moderna cidade de São Paulo, como uma nova cidade de São Paulo, fundamenta-se na capitalização da renda, uma superação da renda da terra à renda capitalizada escravista e renda capitalizada em imóveis, ou seja, a incorporação da renda da terra na lógica do capitalismo.

---

<sup>121</sup> Paulo Cesar Xavier Pereira, *Questão da construção; Urbanização e industrialização em São Paulo (1872-1914)*, São Paulo, Departamento de Ciência Política/FFLCH/USP, 1990, Tese de Doutorado, p.1.3/10.

A renda capitalizada no Brasil, especificamente em São Paulo, no século XIX, aparece em duas de suas possibilidades: propriedade de escravos e de imóveis.

Há, ainda, outros bens que permitiam a extração de renda capitalizada, como a posse de muares, de carroças, dentre outros. No entanto, a acumulação de dinheiro se estabelecia com base na propriedade de escravos e de terras, durante o século XIX, transitando do predomínio da renda capitalizada escravista à renda capitalizada em imóveis, ou seja, modificando o fundamento da reprodução das relações sociais.

Essas duas possibilidades de renda capitalizada, vinculada à propriedade de escravos e de imóveis, mostra-se bastante reveladora nesse período. Há transformações legais extremamente importantes no que concerne à terra e ao trabalho: Lei de 1<sup>o</sup> de outubro de 1831, a Lei de 12 de outubro de 1833, a Lei de terras de 1850, a Lei Eusébio de Queiro e o processo de abolição da escravidão<sup>122</sup>.

Vale ressaltar que a renda capitalizada possui uma composição diversa, dependendo de se tratar da propriedade da terra ou do escravo. Assim, transformações legais relativas à terra e ao trabalho, no Brasil, interferem substancialmente no enriquecimento pessoal; já

---

<sup>122</sup> O tráfico de escravos era “(...) formalmente ilegal desde o acordo com a Inglaterra em 1826 e a lei regencial de 7 de novembro de 1831. A última qualificava como livres os africanos aqui aportados dessa data em diante (...)” (Alfredo Bosi, *Dialética da colonização*, São Paulo, Companhia das Letras, 1992, p.196). Em 28 de setembro de 1871, é aprovada, pela Câmara, a Lei do Ventre Livre, “em que se declaram livres os filhos de escravos nascidos daquela data em diante, e se dão algumas providências para estimular a alforria dos escravos existentes”; em 28 de setembro de 1885 é aprovada a Lei do Sexagenário “ (...) que concedeu liberdade aos escravos maiores de sessenta anos (...)” (Caio

que a renda, que era predominantemente extraída da propriedade do escravo, passa, durante o século XIX, a ser sobretudo da propriedade da terra. Ocorrem, dessa forma, transformações marcantes no sentido da reprodução das relações sociais, que passam a ter sua base no trabalho livre, na terra, no capital produtivo.

A transição da renda capitalizada escravista à renda capitalizada da terra não é imediata à Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850, reconhecida como Lei de Terras, já que a transformação da terra em mercadoria, a absolutização da propriedade privada, não se estabelece de pronto, nem em São Paulo, nem no restante do país. Aliás, os levantamentos nos registros de terras indicam que a mercantilização da terra não parece ser determinada pela Lei de Terras, mas pela crise do trabalho compulsório, cujas raízes já estavam calcadas na primeira metade do século XIX<sup>123</sup>.

---

Prado Júnior, *História econômica do Brasil*, São Paulo, Brasiliense, 1970, p.178 e 181).

<sup>123</sup> Em relação ao fim do tráfico negreiro no Brasil, Suely Robles Reis de Queiroz, em *A abolição da escravidão*, lembra que, em 1810, Portugal assinou Tratado de Aliança e Amizade com a Inglaterra, em que se firma o compromisso lusitano de cooperar na abolição do comércio negreiro. Pouco se alcança e, em 1815, a Inglaterra consegue que D. João proíba a compra e o tráfico de escravos africanos. Pouco depois, já com o Brasil independente, em 1826, o Brasil, necessitando do reconhecimento de sua autonomia, capitula a extinção do tráfico em três anos, sendo o acordo assinado em 1827. Tendo em vista os subterfúgios utilizados no não cumprimento de acordos anteriores, a Inglaterra, fundada na argumentação do ministro do Exterior Lord Aberdeen de que a questão não poderia ser resolvida unilateralmente, na década de 1840, define que "(...) o tráfico fora considerado pirataria, crime que, pelo direito das gentes, seria reprimível por toda e qualquer nação", conferindo aos ingleses poder de jurisdição sobre os navios brasileiros capturados por tráfico negreiro. Tais navios poderiam ser apreendidos e julgados pelos tribunais do Almirantado e Vice-Almirantado britânicos. Essa situação feria os princípios da soberania nacional brasileira.

É muito comum, no Brasil, uma leitura legalista do processo de transformação da terra em mercadoria. Definindo para a Lei de Terras, o equivocado papel de determinadora da absolutização da propriedade privada.

Leituras extremamente cuidadosas sobre a formação das aglomerações urbanas no período colonial e imperial, como é a de Murillo Marx, circunscrevem para a Lei nº 601/1850 toda a determinação do processo de absolutização da propriedade privada no Brasil. É o que se percebe no trecho que segue:

“A Lei de Terras de 1850 inaugurou um novo sistema geral de obtenção e de transmissão de terras entre nós. Tal sistema, significativamente, muito tardou, tendo sido o de sesmarias suspenso uma geração antes, porém não substituído até o seu advento. A Lei de Terras estabeleceu como única forma possível de adquirir ou de transmitir a outrem que não os herdeiros a compra e venda de terras (...)”.<sup>124</sup>

A análise de Arlete Moysés Rodrigues, acerca da discussão da terra como mercadoria, nega a existência da compra e venda de terras antes de 1850, pois seria a Lei

---

Assim, não tendo como justificar a prática do tráfico negreiro à opinião pública internacional e buscando reconquistar os parâmetros essenciais da soberania nacional, o Governo brasileiro promulga a lei nº 581, de 4 de setembro de 1850, baseada no projeto de Eusébio de Queiroz. Essa sim, uma legislação que se instrumentalizou e, aliada à determinação de Eusébio de Queiroz, conduziu ao fim do tráfico negreiro no Brasil. (Suely Robles Reis de Queiroz, *A abolição da escravidão*, 4.ed., São Paulo, Brasiliense, 1987, p.22-27)

<sup>124</sup> Murillo Marx, *Cidade no Brasil terra de quem?*, São Paulo, Nobel/Edusp, 1991, p.119.

de Terras quem teria definido a mercantilização da terra no Brasil:

“(...) Até 1850 a terra não era uma mercadoria, não podia ser comprada e vendida.

Com a Lei 601 de setembro de 1850, conhecida como a Lei das Terras, só quem podia pagar era reconhecido como proprietário juridicamente definido em lei (...)”.<sup>125</sup>

O estudo de Ricardo Abid Castillo incorre no mesmo equívoco de entender a Lei de Terras como definidora da mercantilização da terra no Brasil:

“(...) A Lei de Terras foi o dispositivo legal na emergência do **espaço mercadoria**, atribuindo à terra urbana um ‘valor comercial’, necessário a um novo momento histórico das relações de produção no Brasil”.<sup>126</sup>

Interpretação semelhante está em texto de Carlos Walter Porto Gonçalves que analisa a relação entre a formação sócio-espacial e a questão ambiental no Brasil:

“Em 1850 foi instituída a chamada Lei de Terras que acabou com o sistema de simples doação e estabeleceu que a propriedade territorial só poderia ser obtida mediante procedimentos de

---

<sup>125</sup> Arlete Moysés Rodrigues, *Moradia nas cidades brasileiras*, São Paulo, Contexto, 1988, p.17.

<sup>126</sup> Ricardo Abid Castillo, *A fragmentação da terra; Propriedade fundiária absoluta e espaço mercadoria no*

compra e venda. A terra, de simples recurso natural, tornou-se mercadoria (...).<sup>127</sup>

Essas são algumas das muitas falas que acentuam o significado da Lei de Terras como definidora da mercantilização da terra no Brasil. Influenciados pela força da legislação fundiária, sobre-valorizam essa determinação e minimizam o significado da mudança na lógica de reprodução das relações sociais, mesmo que esteja presente, em muitas das análises de autores com essa interpretação do processo de transformação da terra em mercadoria, a discussão da mudança no regime de trabalho e a transição da renda escravista à renda da terra. Trata-se, todavia, de um marco.

Os limites dessa leitura mais radical acerca do significado da Lei de Terras podem ser apreendidos por meio de uma análise sumária dos Registros de Terras da aglomeração de São Paulo.

Levantamentos no Registro de Terras das Freguesias da Sé, Santa Ifigênia e Brás, de 1855, 1856 e 1861<sup>128</sup>, catalogados pela equipe de paleógrafos do Arquivo do Estado de São Paulo<sup>129</sup>, permitiram a identificação de 703

---

Município de São Paulo, São Paulo, GEO/FFLCH/USP, 1993, Dissertação de Mestrado, p.11.

<sup>127</sup> Carlos Walter Porto Gonçalves, Formação sócio-espacial e questão ambiental no Brasil, *In: Antônio Christofolletti et alii (orgs.), Geografia e meio ambiente no Brasil*, São Paulo, Hucitec, 1995, p.314.

<sup>128</sup> Vale salientar que houve apenas um registro em 1861, o que não invalida qualquer comparação com levantamentos que se restringiram aos anos de 1855 e 1856, pois 1 registro significou em nosso levantamento apenas 0,14% do universo total de propriedades registradas nas Freguesias da Sé, Santa Ifigênia e Brás.

<sup>129</sup> A descrição dos critérios utilizados pela equipe de paleógrafos do Arquivo do Estado de São Paulo está publicada em: Arquivo do Estado de São Paulo/Imprensa Oficial,

propriedades, tendo em vista que, dos 552 registros, parte considerável incorporava duas ou mais propriedades que foram desmembradas em duas ou mais fichas. Houve casos em que a propriedade registrada era adquirida de várias formas e pessoas, o que obrigou a contagem dessas propriedades originárias.

Das 703 propriedades, constantes nos Registros de Terras de 1855, 1856 e 1861, das Freguesias da Sé, Santa Ifigênia e Brás, 317 tiveram sua aquisição por meio da compra, ou seja, 45,09%<sup>130</sup>. Essa foi a principal forma de aquisição. A herança foi a segunda forma mais relevante, sendo 137 propriedades adquiridas por meio da herança, representando 19,49% do total.

---

*Registros de Terras de São Paulo — Sé*, São Paulo, Divisão de Arquivo do Estado, 1986, v.1, p.7-15. Já a catalogação está em: a) Arquivo do Estado de São Paulo/Imprensa Oficial, *Registros de Terras de São Paulo — Sé*, São Paulo, Divisão de Arquivo do Estado, 1986, v.1; b) Arquivo do Estado de São Paulo/Imprensa Oficial, *Registros de Terras de São Paulo — Senhor Bom Jesus do Brás*, São Paulo, Divisão de Arquivo do Estado, 1998, v.4; e c) Arquivo do Estado de São Paulo/Imprensa Oficial, *Registros de Terras de São Paulo — Santa Ifigênia*, São Paulo, Divisão de Arquivo do Estado, 1999, v.5.

<sup>130</sup> Foram consideradas compras somente aquelas propriedades cujas formas de aquisição estavam descritas nesta modalidade, desconsiderando casos de outras modalidades que também configuravam como tendo tido a compra como forma de aquisição anterior (como é o caso do registro nº 22 da Freguesia do Brás, em que a esposa herdou do marido que comprara o terreno em 20/04/1842) ou omissão de origem (como é o caso do registro nº 142B da Freguesia do Brás em que o sítio fora adquirida pelo marido da proprietária em 10/04/1821).

**Tabela 1 – Formas de aquisição das propriedades das Freguesias da Sé, Santa Ifigênia e Brás, conforme Registro de Terras de 1855, 1856 e 1861 – São Paulo - SP**

| Formas de aquisição | Propriedades (registros) | Propriedades (%) |
|---------------------|--------------------------|------------------|
| Compra              | 317                      | 45,09            |
| Doação              | 47                       | 6,69             |
| Herança             | 137                      | 19,49            |
| Hasta pública       | 20                       | 2,84             |
| Posse primária      | 37                       | 5,26             |
| Outras formas       | 56                       | 7,97             |
| Origem omitida      | 89                       | 12,66            |
| Total               | 703                      | 100,00%          |

Fonte: a) Arquivo do Estado de São Paulo/Imprensa Oficial, *Registros de Terras de São Paulo — Sé*, São Paulo, Divisão de Arquivo do Estado, 1986, v.1; b) Arquivo do Estado de São Paulo/Imprensa Oficial, *Registros de Terras de São Paulo — Senhor Bom Jesus do Brás*, São Paulo, Divisão de Arquivo do Estado, 1998, v.4; e c) Arquivo do Estado de São Paulo/Imprensa Oficial, *Registros de Terras de São Paulo — Santa Ifigênia*, São Paulo, Divisão de Arquivo do Estado, 1999, v.5.

A aquisição por meio da compra não teve o mesmo peso entre as três freguesias. A Freguesia de Santa Ifigênia alcançou o índice de 47,06% dos registros, enquanto a Freguesia do Brás registrou 44,74% e, por fim, a Freguesia da Sé somente 36,36% das propriedades foram obtidas por meio da compra.

Dessa parcela das propriedades obtidas por meio da compra, foi possível verificar uma grande quantidade cuja aquisição fora realizada antes de 1850, como é o caso dos seguintes registros:



**Tabela 2 – Propriedades adquiridas por meio da compra nas Freguesias da Sé, Santa Ifigênia e Brás, entre 1796 e 1849**

| <b>Freguesia</b> | <b>Registro</b> | <b>Ano de aquisição</b> |
|------------------|-----------------|-------------------------|
| Sé               | 1A              | 1839                    |
| Sé               | 2               | 1841                    |
| Sé               | 4A              | 1837                    |
| Sé               | 6               | 1844                    |
| Sé               | 33              | 1846                    |
| Sé               | 39A             | 1843/1849               |
| Sé               | 41C             | 1842                    |
| Santa Ifigênia   | 13              | 1843                    |
| Santa Ifigênia   | 18              | 1835                    |
| Santa Ifigênia   | 49              | 1846                    |
| Santa Ifigênia   | 54              | 1840                    |
| Santa Ifigênia   | 61              | 1820                    |
| Santa Ifigênia   | 63              | 1849                    |
| Santa Ifigênia   | 65              | 1842                    |
| Santa Ifigênia   | 66A             | 1837                    |
| Santa Ifigênia   | 67B             | 1831                    |
| Santa Ifigênia   | 70              | 1817                    |
| Santa Ifigênia   | 71              | 1845                    |
| Santa Ifigênia   | 77              | 1843                    |
| Santa Ifigênia   | 78              | 1849                    |
| Santa Ifigênia   | 80              | 1840                    |
| Santa Ifigênia   | 83              | 1830                    |
| Santa Ifigênia   | 84              | 1842                    |
| Santa Ifigênia   | 85              | 1830                    |
| Santa Ifigênia   | 90              | 1832                    |
| Santa Ifigênia   | 91              | 1836                    |
| Santa Ifigênia   | 92A             | 1845/1849               |
| Santa Ifigênia   | 99              | 1830                    |
| Santa Ifigênia   | 133             | 1840                    |
| Santa Ifigênia   | 153A            | 1840                    |
| Santa Ifigênia   | 153B            | 1845                    |
| Santa Ifigênia   | 157A            | 1849                    |
| Santa Ifigênia   | 194             | 1832/1833/1835/1842     |
| Santa Ifigênia   | 197             | 1849                    |
| Santa Ifigênia   | 219             | 1796/1842/1843          |
| Santa Ifigênia   | 232             | 1847                    |
| Santa Ifigênia   | 234             | 1842                    |
| Santa Ifigênia   | 246             | 1827                    |
| Santa Ifigênia   | 252A            | 1837/1842               |
| Santa Ifigênia   | 252B            | 1837                    |
| Santa Ifigênia   | 252C            | 1844                    |
| Santa Ifigênia   | 256A            | 1836/1838/1845/1849     |
| Santa Ifigênia   | 256B            | 1836/1838/1845/1849     |
| Santa Ifigênia   | 272             | 1832/1836/1837/1849     |

|                |     |           |
|----------------|-----|-----------|
| Santa Ifigênia | 274 | 1838      |
| Santa Ifigênia | 277 | 1817      |
| Santa Ifigênia | 278 | 1836      |
| Santa Ifigênia | 280 | 1836      |
| Santa Ifigênia | 290 | 1838/1839 |
| Santa Ifigênia | 304 | 1834      |
| Santa Ifigênia | 317 | 1838/1839 |
| Santa Ifigênia | 319 | 1824      |
| Brás           | 27  | 1835      |
| Brás           | 28  | 1833      |
| Brás           | 36  | 1839      |
| Brás           | 74  | 1834      |
| Brás           | 97  | 1837      |

Fonte: a) Arquivo do Estado de São Paulo/Imprensa Oficial, *Registros de Terras de São Paulo — Sé*, São Paulo, Divisão de Arquivo do Estado, 1986, v.1; b) Arquivo do Estado de São Paulo/Imprensa Oficial, *Registros de Terras de São Paulo — Senhor Bom Jesus do Brás*, São Paulo, Divisão de Arquivo do Estado, 1998, v.4; e c) Arquivo do Estado de São Paulo/Imprensa Oficial, *Registros de Terras de São Paulo — Santa Ifigênia*, São Paulo, Divisão de Arquivo do Estado, 1999, v.5.

Esse levantamento, por mais que não tenha permitido a definição do ano de aquisição de todas as propriedades, corrobora a idéia de que a negociação com terras nas Freguesias da Sé, Santa Ifigênia e Brás já existia antes de 1850.

Já os levantamentos de Ricardo Abid Castillo nos Registros de Terras das Freguesias da Sé, Santa Ifigênia e Brás, de 1855 e 1856, permitem definir os momentos de maior incidência da compra como forma de aquisição das propriedades.

Os levantamentos de Ricardo Abid Castillo encontraram um total de 556 registros<sup>131</sup> nas Freguesias da

<sup>131</sup> A análise de Ricardo Abid Castillo difere da nossa no que concerne ao critério de levantamento. Ricardo teve como parâmetro o número de registro, não o número de propriedades registradas. Consideramos o levantamento com base no número de registros limitador por desconsiderar as possibilidades de duas ou mais—propriedades constantes no

Sé, Santa Ifigênia e Brás, nos anos de 1855 e 1856, dos quais 46,5% se realizaram por meio da compra (Sé: 40%; Brás: 48%; e Santa Ifigênia: 47%)<sup>132</sup>.

Das terras adquiridas por meio da compra, parcela considerável o foi antes da Lei de Terras. Algumas tiveram sua compra ainda no século XVIII, conforme o levantamento de Ricardo Abid Castillo nos Registros de Terras das Freguesias da Sé, Santa Ifigênia e Brás, segundo as tabelas que seguem:

---

mesmo registro e com formas distintas de apropriação, como é o exemplo do registro n<sup>o</sup> 4 da Freguesia da Sé em que havia uma chácara adquirida por meio da compra e um terreno obtido com omissão de origem; ou o registro n<sup>o</sup> 17 da Freguesia do Ó, cujo sítio foi constituído de duas outras propriedades: uma resultante de meação dos bens do marido (outra forma de aquisição) e outra de herança do pai(herança); ou o registro n<sup>o</sup> 41 da Freguesia do Ó que resultou da posse primária de um sítio, compra de um terreno e compra de terras. No entanto, cabe frisar que o critério de levantamento não definiu uma distorção da análise suficiente para invalidá-la. As tendências gerais encontradas foram mesmas no levantamento de Ricardo Abid Castillo e o nosso. No que concerne ao momento de aquisição das propriedades, por ausência dessa informação nos Registros de Terras das Freguesias da Sé, Santa Ifigênia e Brás de 1855, 1856 e 1861, catalogados pela equipe de paleontólogos, optamos por utilizar os dados de Ricardo Abid Castillo, conforme se verá, tendo em vista a validade de seu levantamento na definição das formas de aquisição.

<sup>132</sup> Ricardo Abid Castillo, *A fragmentação da terra; Propriedade fundiária absoluta e espaço mercadoria no Município de São Paulo*, São Paulo, GEO/FFLCH/USP, 1993, Dissertação de Mestrado, p.60 e 62.

**Tabela 3 - Aquisição da propriedade através da compra por classe de período em declarações de 1855 –1856 - Freguesia da Sé**

| <b>Período</b> | <b>Porcentagem</b> |
|----------------|--------------------|
| 1831-1840      | 11%                |
| 1841-1850      | 26%                |
| 1851-1860      | 63%                |

Fonte: Registro de Terras da Freguesia de Santa Ifigênia – 1855-1856 apud Ricardo Abid Castillo, 1993, p.65.

**Tabela 4 - Aquisição da propriedade através da compra por classe de período em declarações de 1855 –1856 - Freguesia de Santa Ifigênia**

| <b>Período</b> | <b>Porcentagem</b> |
|----------------|--------------------|
| Até 1800       | 1%                 |
| 1801-1810      | 0%                 |
| 1811-1820      | 3%                 |
| 1821-1830      | 4%                 |
| 1831-1840      | 23%                |
| 1841-1850      | 31%                |
| 1851-1860      | 38%                |

Fonte: Registro de Terras da Freguesia de Santa Ifigênia – 1855-1856 apud Ricardo Abid Castillo, 1993, p.66.

**Tabela 5 - Aquisição da propriedade através da compra por classe de período em declarações de 1855 -1856 - Freguesia do Brás**

| <b>Período</b> | <b>Porcentagem</b> |
|----------------|--------------------|
| 1810-1820      | 6%                 |
| 1821-1830      | 0%                 |
| 1831-1840      | 38%                |
| 1841-1850      | 0%                 |
| 1851-1860      | 56%                |

Fonte: Registro de Terras da Freguesia de Santa Ifigênia - 1855-1856 apud Ricardo Abid Castillo, 1993, p.65.

**Tabela 6 - Aquisição da propriedade através da compra por classe de período em declarações de 1855 -1856 - Freguesia da Sé, Santa Ifigênia e Brás**

| <b>Período</b> | <b>Porcentagem</b> |
|----------------|--------------------|
| Até 1800       | 0,8%               |
| 1801-1810      | 0%                 |
| 1811-1820      | 3%                 |
| 1821-1830      | 3%                 |
| 1831-1840      | 23%                |
| 1841-1850      | 26%                |
| 1851-1860      | 44,2%              |

Fonte: Registro de Terras da Freguesia de Santa Ifigênia - 1855-1856 apud Ricardo Abid Castillo, 1993, p.66.

A negociação com terras, nas três freguesias, alcança uma proporção bastante grande, a partir da qual é impossível afirmar que a terra não fosse mercadoria antes de 1850.

Das terras adquiridas por meio da compra, nas Freguesias da Sé, Santa Ifigênia e Brás, nos registros de 1855 e 1856, 55,8% tiveram sua obtenção anterior à Lei de Terras<sup>133</sup>. Se tomarmos o caso da Freguesia de Santa Ifigênia, a porcentagem das terras adquiridas por meio da compra, anteriores à Lei de Terras, é de 62%.

Somente, na Freguesia da Sé, o índice de terras adquiridas por meio da compra, anteriores à Lei de Terras, é bem menor: 37%. Mas não é desprezível, sobretudo porque representa um terço dos registros de terras dessa freguesia.

Essa presença marcante da compra como forma de aquisição de terras corrobora a idéia de que a absolutização da terra estava se constituindo antes da Lei de Terras.

Raquel Glezer<sup>134</sup>, ao analisar o significado da décima urbana na demarcação espacial da área urbana sobreposta aos marcos do rossio e do termo da aglomeração de São Paulo como marco referencial para a legislação imperial, apontou duas leis que poderiam ser uma etapa prévia da Lei de Terras: a Lei de 1<sup>o</sup> de outubro de 1831 que organizava o Tesouro Público Nacional e as Tesourarias Provinciais, definindo a obrigatoriedade do registro dos bens nacionais, indicando o título de aquisição, as confrontações, a data de incorporação e o seu preço; e a

---

<sup>133</sup> As tabelas organizadas por Ricardo Abid Castillo dividem as classes de período, de forma geral, por décadas. Assim, o ano de referência não é 1850, mas 1851. Como a Lei de Terras foi promulgada já em setembro de 1850, tomaremos os dados desse ano como anteriores a essa legislação.

<sup>134</sup> Raquel Glezer, *"Chão de terra": um estudo sobre São Paulo colonial*, São Paulo, DH/FFLCH/USP, 1992, Tese de Livre Docência, p.99-100.

Lei de 12 de outubro de 1833 que tornava os aforamentos de terrenos urbanos em perpétuos.

Essa interpretação é extremamente coerente com os Registros de Terras das Freguesias da Sé, Santa Ifigênia e Brás, de 1955 e 1956, pois 49% das terras adquiridas por meio da compra tiveram sua obtenção entre os anos de 1931 e 1950.

Os Registros de Terras das Freguesias da Sé, Santa Ifigênia e Brás referem-se, sobretudo, à área rural, conforme nossos levantamentos nos registros puderam indicar, já que das 703 propriedades, 469 se referem a sítio, chácara, capão de mato, capuava, cercado, cultivado, fazenda, pasto, pedaço de terras, potreiro, rancho, rincão, sorte de terras e terras, perfazendo 66,71% do total de propriedades registradas em 1855, 1856 e 1861. De outra parte, há 234 propriedades que se referem à área urbana (casa, quintal, tapera, terreiro, terreno, terreno com casa, terreno com edifícios e terreno com fornos de cozer), perfazendo 33,29% do total de propriedades registradas em 1855, 1856 e 1861 nas Freguesias da Sé, Santa Ifigênia e Brás.<sup>135</sup>

Por mais que essas terras estivessem fora da demarcação da cobrança da décima urbana, conforme salientara Raquel Glezer<sup>136</sup>, e, portanto, fora dos limites

---

<sup>135</sup> Arquivo do Estado de São Paulo/Imprensa Oficial, *Registros de Terras de São Paulo — Sé*, São Paulo, Divisão de Arquivo do Estado, 1986, v.1; Arquivo do Estado de São Paulo/Imprensa Oficial, *Registros de Terras de São Paulo — Senhor Bom Jesus do Brás*, São Paulo, Divisão de Arquivo do Estado, 1998, v.4; Arquivo do Estado de São Paulo/Imprensa Oficial, *Registros de Terras de São Paulo — Santa Ifigênia*, São Paulo, Divisão de Arquivo do Estado, 1999, v.5.

<sup>136</sup> Raquel Glezer, ao analisar os parâmetros para definição da área de realização dos registros de terras, conforme o Decreto n.º 1318, de 30 de janeiro de 1854, que regulamenta a

legalmente definidos como urbanos, apontam para a transição do rural ao urbano e para a transformação da terra em mercadoria.

Nesse sentido, corrobora o conceito de propriedade privada que vai se conformando e se introduzindo na lógica das representações sociais, permitindo a definição da terra como instrumento de entesouramento, além de *locus* da atividade social e econômica; permitindo que as terras urbanas, também, se transformassem em mercadoria.

Raquel Glezer pondera que a isenção de registro das terras em que ocorria a cobrança da décima urbana significava que

“(...) essas porções eram protegidas e estavam, ao menos temporariamente, livres do mercado de terras. Em algumas áreas, sob controle municipal, a terra ainda não fora transformada em mercadoria, continuando a ser distribuída pela Câmara como parte do ‘bem comum’, e se mantinha como bem de uso coletivo”<sup>137</sup>.

---

execução da Lei de Terras, lembra que no capítulo IX se indicava a obrigatoriedade de registro de todas as terras, quer oriundas de título da propriedade, quer de posse; mas salienta que, conforme nota (1) do comentarista Cândido Mendes, fundado no Aviso nº 17, de 29 de setembro de 1855, e no Aviso nº 54, de 15 de fevereiro de 1858, “os terrenos aforados pelas Câmaras municipais não estavam obrigados ao Registro, quando dentro da linha divisória, da mesma forma que os arrendatários e foreiros”; e, conforme nota (2), não estavam obrigados os terrenos compreendidos dentro da demarcação da décima urbana. (Raquel Glezer, “*Chão de terra*”: um estudo sobre São Paulo colonial, São Paulo, DH/FFLCH/USP, 1992, Tese de Livre Docência, p.76-7).

<sup>137</sup> Raquel Glezer, “*Chão de terra*”: um estudo sobre São Paulo colonial, São Paulo, DH/FFLCH/USP, 1992, Tese de Livre Docência, p.78-9.



Nossa interpretação, no entanto, é outra. Acreditamos que a isenção do registro dificultava a possibilidade de transmissão por meio da compra, mas não a impedia, como não o conseguiu fazer nas terras rurais. Essa interpretação é corroborada pela afirmação de Roberto Smith de que a propriedade fundiária, ao longo do período colonial e mais além, teria dificuldade de ser legitimada quando obtida por meio da compra:

“(...) a propriedade fundiária, ao longo do período colonial, e mais além, será elemento de difícil legitimação privada a partir do Estado, como domínio definitivo, absoluto, passível de objetividade circunscrita a transações contratuais de compra e venda, e explicitação de preços, direitos sucessórios certos e, sobretudo, como garantia de dívidas”.<sup>138</sup>

Assim, as terras, mesmo com esse obstáculo no caso de adquiridas pela compra, não deixaram de ser comercializadas.

A Lei de Terras teria dado às terras rurais o respaldo necessário quando adquiridas por meio da compra. O que, como deixará claro Raquel Glezer, não ocorreu nas terras urbanas, ou seja, por mais que o entendimento de Roberto Smith<sup>139</sup> seja de que a Lei de Terras tenha dado respaldo estatal para a legitimação da propriedade privada, sua abrangência explicativa se estabelece, sobretudo, fora da

---

<sup>138</sup> Roberto Smith, *Propriedade Privada e Transição; Estudo da Formação da Terra e Transição para o Capitalismo no Brasil*, 1.ed., São Paulo, Brasiliense, 1990, p.162-3.

área demarcada pela décima urbana, na qual tal legitimação ainda não se estabelecera quando da regulamentação dos registros em 1854, conforme deixara claro Raquel Glezer.

A legitimação estatal das terras apropriadas por meio da compra na área em que havia cobrança da décima urbana vai se estabelecer de forma gradual, em que a grande marca de transição será a formação do mercado de terras e, sobretudo, a expansão das atividades urbanizadoras.

Por outro lado, os resíduos de uma lógica de apropriação da terra, sobretudo, pela concessão e posse ainda persiste no aglomerado de São Paulo até os finais do século XIX, particularmente no que concerne à distribuição de terras devolutas, conforme apontara Roberto Monaco<sup>140</sup> ao analisar o processo de transferência das terras devolutas das mãos do poder público para a propriedade privada e seu vínculo com o crescimento da cidade de São Paulo entre 1554 e 1930:

“Verificando o ‘índice de Cartas de Datas — 1801-1891’ que faz parte do acervo do Arquivo Municipal da Prefeitura do Município de São Paulo, constata-se que durante o Império a Câmara distribuiu mais de 1300 datas de terra, mantendo-se a regra geral do privilégio para alguns que receberam áreas maiores e melhor

---

<sup>139</sup> Roberto Smith, *Propriedade Privada e Transição; Estudo da Formação da Terra e Transição para o Capitalismo no Brasil*, 1.ed., São Paulo, Brasiliense, 1990, p.350.

<sup>140</sup> Roberto Monaco, *As terras devolutas e o crescimento da cidade de São Paulo — 1554 a 1930*, São Paulo, FAU-USP, 1991, Dissertação de Mestrado, p.72, 74 e 77.

localizadas, ficando os demais com áreas menores para instalação de residências.

(.....)

Merecem destaque, dois momentos de distribuição mais intensa. Um deles é por volta de 1860. Somente neste ano, foram distribuídas 476 datas de terra (cerca de um terço do total distribuído durante o Império). Este período é imediatamente posterior à crise da mão de obra da lavoura do café, quando os colonos a abandonavam e se instalavam na área urbana. Outro momento, é o início da década de 80, com 235 datas distribuídas em dois anos, movimento este que se iniciou cerca de cinco anos depois de retomado o incentivo à imigração.

(.....)

Entre as últimas terras da Câmara transferidas para particulares através de cartas de datas de terras, antes que a lei n. 39 de 1893, suspendesse em definitivo esta forma de concessão, está aquela em que são doadas terras no Marco de Meia Léguas, na quarta parada, a Francisco Guedes e Cia., datada de 5 de fevereiro de 1891, com tamanho de 3200 m<sup>141</sup>. No mesmo dia, Francisco Guedes, pessoa física, recebeu na mesma quarta parada, mais uma área com 1300 m.

---

<sup>141</sup> Roberto Monado (*As terras devolutas e o crescimento da cidade de São Paulo — 1554 a 1930*, São Paulo, FAU-USP, 1991, Dissertação de Mestrado, p.77) observa que “no ‘Índice de cartas de datas 1801-1891’ do Arquivo Municipal, as unidades de medidas estão indicados com a letra ‘m’. O acervo não contém as publicações das datas de terra a partir de 1860, não tendo sido possível confirmar se a letra ‘m’, se refere a metragem quadrada”.

É o mesmo Francisco Guedes, que recebeu uma data de terra em 18 de dezembro de 1890, medindo 1868 m. na rua Saúde, próximo ao 'Cemitério Velho' e na rua Inglês de Souza".

Mesmo na área rural, Roberto Monaco indica que a venda de terras devolutas não foi imediata à promulgação da Lei de Terras, tornando-se mais comum após 1865, como resultado da possibilidade de parcelamento do pagamento em 1858:

“Não sendo a lei de terras voltada para o povoamento do território mas para a preservação do latifúndio, o preço de venda das terras públicas por ela estabelecido era de valor elevado. Em consequência, nos quinze anos seguintes não se realizaram vendas significativas das terras públicas. Tais vendas praticamente inexistiram até 1858, quando passou a ser permitida a compra em prestações. No interior do país a posse continuava a vigorar, inclusive em função das dificuldades burocráticas para a ocupação regular”.<sup>142</sup>

Ricardo Abid Castillo, seguindo a trilha de que a Lei de Terras define a terra como mercadoria, coloca-se numa limitada interpretação do significado desses registros em relação ao processo de absolutização da propriedade privada, sobretudo porque reconhece que “(...) os dados

---

<sup>142</sup> Roberto Monaco, *As terras devolutas e o crescimento da cidade de São Paulo — 1554 a 1930*, São Paulo, FAU-USP, 1991, Dissertação de Mestrado, p.46.

demonstram inequivocamente um forte mercado de terras (...)”<sup>143</sup>.

Para justificar a existência de negócios com a terra anteriores à 1850 e a sua transformação em mercadoria após a Lei de Terras, Ricardo Abid Castillo sugere que a terra até esse ano era uma mercadoria cujo sentido não é o mesmo do qual se reveste hoje.

Mesmo concordando com Ricardo Abid Castillo acerca da metamorfose do sentido que a terra passa a ter, é inegável que a negociação com imóveis, em período anterior a 1850, indica transformações marcantes do significado da propriedade da terra na reprodução das relações sociais e que não foi um dispositivo legal que a definiu como mercadoria, mas uma metamorfose no fundamento da riqueza: da propriedade do escravo à propriedade da terra.

O negócio com imóveis vai se ampliando após meados do século XIX, tanto que Raquel Glezer<sup>144</sup>, em sua pesquisa sobre a décima urbana em São Paulo, encontrou discussão empreendida pelo vereador Quartim, chamando a atenção dos edis para o processo de especulação com terras concedidas.

No entanto, somente no último quartel do século XIX, a aglomeração irá conhecer uma rápida ampliação do sítio. Já nos anos de 1880, começam a se formar os primeiros bairros residenciais.

---

<sup>143</sup> Ricardo Abid Castillo, *A fragmentação da terra; Propriedade fundiária absoluta e espaço mercadoria no Município de São Paulo*, São Paulo, GEO/FFLCH/USP, 1993, Dissertação de Mestrado, p.67.

<sup>144</sup> Raquel Glezer, *“Chão de terra”: um estudo sobre São Paulo colonial*, São Paulo, DH/FFLCH/USP, 1992, Tese de Livre Docência, p.124.

“As residências burguesas ou médias, que, até fins do século passado [século XIX], nesta insignificante cidade que mais não era então São Paulo, se confundiam com o centro comercial, destacavam-se quando o crescimento da atividade urbana já não comportava mais residências em pleno centro. É lá por 1880 que se formam os primeiros bairros propriamente residenciais; e vamos notar que, ao contrário dos bairros operários, que se estabelecem nos terrenos mais ingratos das baixadas do Tietê e do Tamanduateí, as residências burguesas se fixam nas alturas do maciço. Localizam-se, a princípio, contíguos ao centro, para o lado do Tietê, isto é, na direção norte; e daí não acompanhando o bordo inferior do maciço, pouco acima da linha em que começa a baixada do rio. É aí que se instala o bairro de Santa Ifigênia, com suas residências aristocráticas de fins do século passado, que se prolongam depois pelos Campos Elísios. Para o outro lado da cidade, isto é, nos pontos mais elevados desta vertente do maciço, aparecem primeiro as chácaras, cujos parques e jardins vão sendo loteados e substituídos aos poucos por verdadeiros bairros urbanos compactos. É o caso da Consolação; depois, seguindo a antiga estrada do Vergueiro, a Liberdade; e já no alto do espigão mestre do maciço, a Vila Mariana”.<sup>145</sup>

---

<sup>145</sup> Caio Prado Júnior, *Contribuição para a Geografia Urbana da Cidade de São Paulo*, in: Caio Prado Júnior, *Evolução política do Brasil e outros estudos*, 11.ed., São Paulo, Brasiliense, 1979, p.127.

Paulo Cesar Xavier Pereira é contundente ao afirmar que, conforme levantado pelo *Recenseamento de 1872*, o setor de edificações concentrava o maior número de obras e trabalhadores, sobretudo na área central e na Consolação.<sup>146</sup>

Na constituição da cidade, a participação dos escravos na construção civil, os quais eram reconhecidos como Thebas, ou seja, "(...) os feitos de escravos que dada a qualidade de seu trabalho na construção alcançaram a alforria e permaneceram para a história da arquitetura desta cidade [São Paulo]"<sup>147</sup>.

No que concerne ao parâmetro arquitetônico, vale lembrar a singularidade de São Paulo em relação ao material empregado e às técnicas construtivas utilizadas nas edificações em taipa. Singularidade que se põe, também, em relação ao uso do escravo que tendia a diminuir em outras regiões e que, em São Paulo, sobretudo na década de 70 do século XIX, participa de forma significativa entre os trabalhadores de edificações.<sup>148</sup>

A pujança da edificação de imóveis, em si, não é reveladora das diferenças sociais que a impregna. Há palacetes, há confortáveis residências de aluguel, mas há, também, o cômodo de aluguel.

---

<sup>146</sup> Paulo Cesar Xavier Pereira, *A Modernização de São Paulo no Final do Século XIX — Da Demolição da Cidade de Taipa à sua Reconstrução com Tijolos*, p.8. (mimeo).

<sup>147</sup> Paulo Cesar Xavier Pereira, *A Modernização de São Paulo no Final do Século XIX — Da Demolição da Cidade de Taipa à sua Reconstrução com Tijolos*, p.2-3. (mimeo).

<sup>148</sup> Paulo Cesar Xavier Pereira, *A Modernização de São Paulo no Final do Século XIX — Da Demolição da Cidade de Taipa à sua Reconstrução com Tijolos*, p.2-3. (mimeo).

“A vinda dos fazendeiros para a Capital reforçou, junto com a emergência das camadas intermediárias urbanas, a busca da construção monumental como privilégio no mercado imobiliário. A moradia urbana, objeto de todos os cuidados, tornava-se uma manifestação exterior da riqueza do seu proprietário, o que desenvolvia um mercado imobiliário diversificado. Os primeiros se tornavam proprietários de palacetes, os outros quase nunca podendo comprar se contentavam com confortáveis residências de aluguel.

A rigor, esta diversificação do mercado com construções novas pretendendo a monumentalidade arquitetônica e aluguéis elevados era apenas a face valorizada e privilegiada de um mercado imobiliário excludente que se engatinhava articulado ao mercado de trabalho em formação. Assim, o mercado imobiliário se constituía excluindo e segregando o trabalhador assalariado, porque de início, este último quase nada adquiriu e o cômodo de aluguel, desde o início se tornou na modalidade dominante de moradia operária.”<sup>149</sup>

O trecho acima revela como, com base na substituição da taipa de pilão para o tijolo nas edificações, se estrutura um mercado de terras extremamente segregador.

---

<sup>149</sup> Paulo Cesar Xavier Pereira, *A Modernização de São Paulo no Final do Século XIX — Da Demolição da Cidade de Taipa à sua Reconstrução com Tijolos*, p.9. (mimeo).



A expansão da aglomeração de São Paulo já aponta para o mercado de imóveis que tomara forma, sobretudo, na passagem do século XIX para o XX.

Amélia Luísa Damiani, fundada em Pierre Monbeig e Caio Prado Júnior, é contundente ao recuperar o papel dos especuladores imobiliários na expansão urbana na passagem do século XIX ao século XX:

“Da cidade de taipa de pilão, da época colonial, à cidade do tijolo houve, nesta passagem do fim do século XIX ao início do século XX, a importância do café, da industrialização, da ferrovia, depois do bonde elétrico e uma extraordinária **especulação imobiliária**, envolvendo o centro. O que implicou a destruição de igrejas de taipa, de edificações e a expulsão da população negra e parda das redondezas, na base da administração de Antônio Prado. Esse processo também implicou a venda de antigas chácaras transformadas em loteamentos de características mais abastadas, como em Campos Elíseos ou Higienópolis, e mais populares, como Barra Funda e Bom Retiro. Pierre Monbeig menciona uma epidemia de urbanização. Caio Prado Jr. também acentua a influência da especulação imobiliária na expansão urbana, inclusive com grilagem de terrenos: bastava traçar as ruas, às vezes no papel apenas, e passar os terrenos aos compradores”.

Em suas palavras, Caio Prado Júnior assim se expressa:

“Em resumo, São Paulo compõe-se hoje de um núcleo central que ocupa o maciço cercado pelas várzeas do Tietê, do Tamanduateí e do Pinheiros; e de uma auréola de bairros que se instalaram numa parte destas várzeas, e, transpondo-as, vão alargar-se pelas elevações da outra margem. Bairros que nasceram, em sua grande maioria, ao acaso, sem plano de conjunto; frutos da especulação de terrenos em ‘lotes e prestações’ — o maior veio de ouro que se descobriu nesta São Paulo de Piratininga do séc. XX. Desenvolveram-se muitas vezes, o mais das vezes mesmo, não porque o local escolhido fosse o melhor ou respondesse mais às necessidades imediatas da cidade, mas simplesmente porque eram vendidos com facilidades maiores de pagamento ou acompanhados de propaganda mais intensa ou mais hábil. As terras que cercavam São Paulo quando se deu o surto atual, que começa nos últimos anos do século passado, estavam praticamente abandonadas. Os especuladores de terrenos, adquirindo-os a preço baixo (ou a preço nenhum pelo tão difundido sistema do ‘grilo’, que é a ocupação pura e simples sem título algum), não tiveram mais que traçar as ruas, às vezes no papel apenas, e passá-los aos compradores, que o crescimento considerável e vertiginoso da cidade fornecia em abundância. E como cada qual cuidava naturalmente apenas do seu, permanecendo os poderes públicos numa indiferença completa, aconteceu o que era fatal:

bairros desarticulados e desordenadamente<sup>150</sup> distribuídos, que mesmo quando traçados internamente com algum critério — o que aliás raramente foi o caso — não se ligam entre si, não fazem ao menos corpo com a cidade dentro de um sistema lógico e de conjunto. Surgindo como surgiram, da noite para o dia, ao acaso das conveniências ou oportunidades da especulação, não são em regra contíguos, sucedendo-se ininterruptamente, como seria numa cidade planejada: espalham-se por aí à toa, fazendo sucessão de áreas urbanizadas com interrupção de outras completamente ao abandono, onde muitas vezes nem ao menos uma rua ou caminho transitável permite o acesso direto (...).<sup>151</sup>

Novos loteamentos vão surgindo, deixando vazios sem edificação ou arruamento. É o que se percebe na “Planta Geral da Capital de São Paulo — 1897” (Vide Mapa 3), sobretudo na Vila Prudente, na porção sudeste da malha urbana.

Vale ponderar que o que se encontra na “Planta Geral da Capital de São Paulo — 1897” é o sistema de arruamento projetado, não o construído<sup>152</sup>. Dessa forma, a presença dos vazios era ainda maior.

---

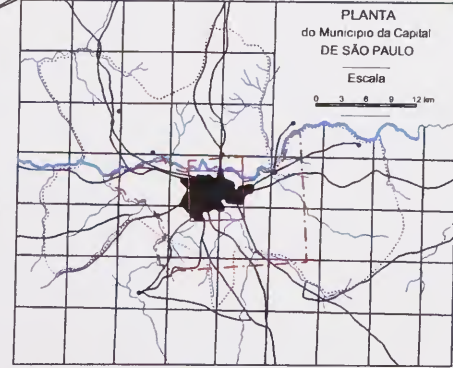
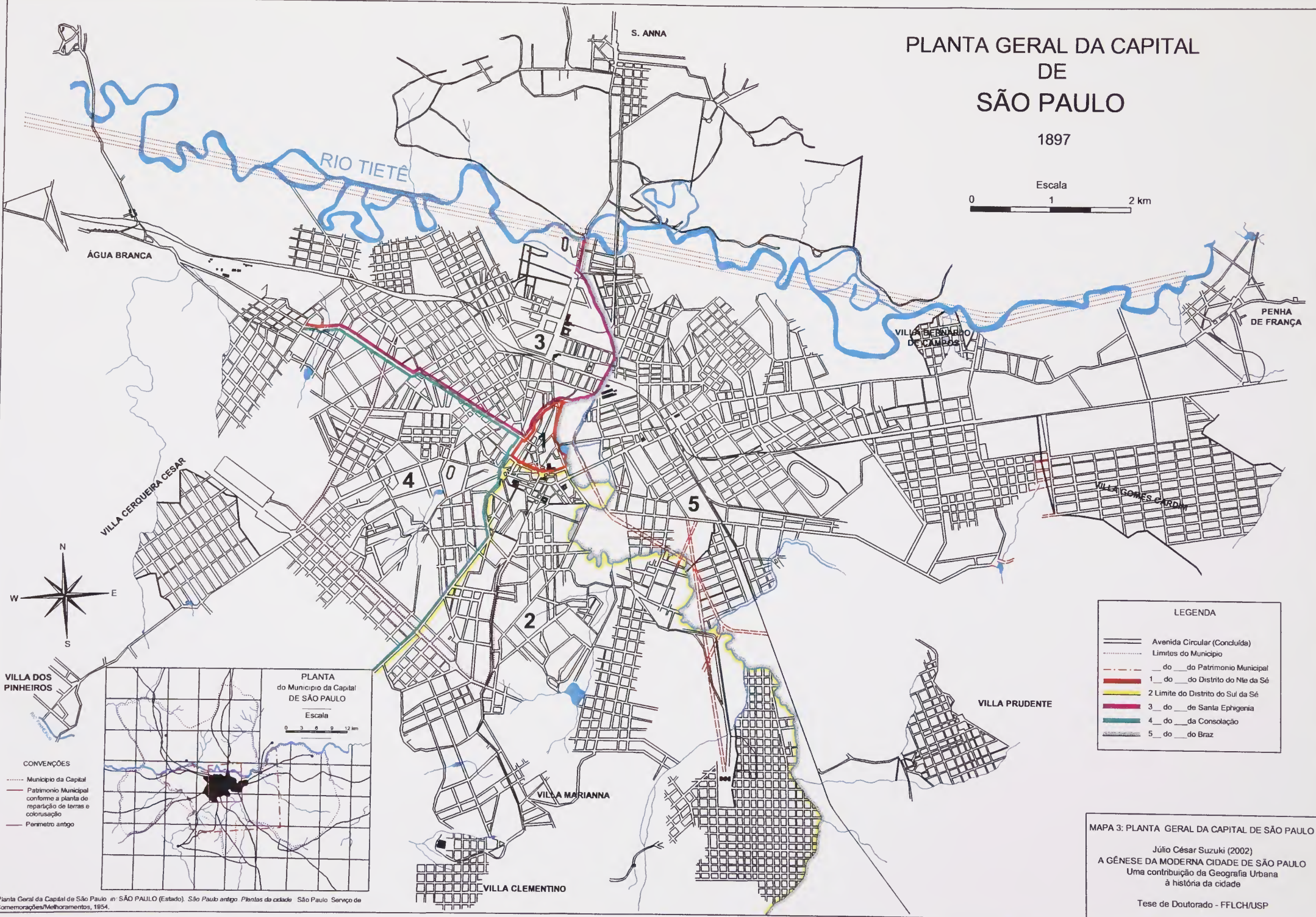
<sup>150</sup> A idéia de desordem obscurece a gênese da irregularidade do tecido urbano e da funcionalidade (ou perda dela) dos objetos urbanos, ou seja, retira a densidade histórica dos processos sócio-espaciais.

<sup>151</sup> Caio Prado Júnior, *Contribuição para a Geografia Urbana da Cidade de São Paulo*, in: Caio Prado Júnior, *Evolução política do Brasil e outros estudos*, 11.ed., São Paulo, Brasiliense, 1979, p.130-1.

<sup>152</sup> Para maiores informações: Mônica Silveira Brito, *A participação da iniciativa privada na produção do espaço*

# PLANTA GERAL DA CAPITAL DE SÃO PAULO

1897



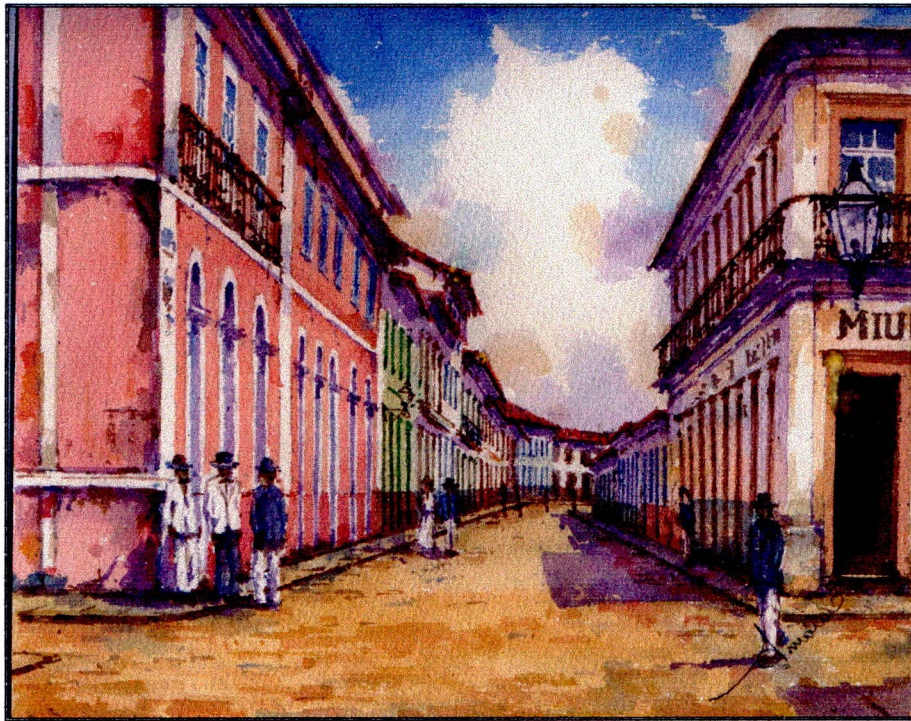
- CONVENÇÕES
- Município da Capital
  - Patrimônio Municipal conforme a planta de repartição de terras e coloração
  - Permetro antigo

- LEGENDA
- Avenida Circular (Concluída)
  - Limites do Município
  - do do Patrimônio Municipal
  - 1 do do Distrito do Nle da Sé
  - 2 Limite do Distrito do Sul da Sé
  - 3 do de Santa Efigenia
  - 4 do da Consolação
  - 5 do do Braz

Planta Geral da Capital de São Paulo in: SÃO PAULO (Estado). São Paulo antigo. Planis da cidade. São Paulo: Serviço de Comemorações/ Melhoramentos, 1954.

MAPA 3: PLANTA GERAL DA CAPITAL DE SÃO PAULO  
Júlio César Suzuki (2002)  
A GÊNESE DA MODERNA CIDADE DE SÃO PAULO  
Uma contribuição da Geografia Urbana à história da cidade  
Tese de Doutorado - FFLCH/USP

É a moderna cidade de São Paulo sendo construída sob os fundamentos da terra como mercadoria fundamental na reprodução das relações sociais.



**3. Novas ruas, nova aglomeração: a moderna cidade de São Paulo**

Até meados do século XIX, predominava uma forma de expansão da aglomeração de São Paulo, marcada pela irregularidade do traçado das ruas; leito carroçável estreito; terrenos que se estendiam até o fundo do vale; construções junto à testada; etc.

A transição para uma outra lógica de expansão da aglomeração se estabelece de forma lenta, mas gradual e decisiva. As ruas passam a ter um contorno mais retilíneo, chegando, quase sempre, ao sistema ortogonal; ampliação do leito carroçável das ruas; introdução da noção de lote em relação ao terreno; recuos laterais das construções; etc.

A expansão do aglomerado urbano<sup>153</sup> de São Paulo possui uma lógica que só se explica no desvendamento de sua relação com a reprodução das relações sociais.

A transformação da terra em mercadoria e seu significado na mudança da lógica de expansão urbana, com a introdução da noção de lote e loteamento, relacionam-se às metamorfoses da riqueza que transita do escravo passa a terra.

---

<sup>153</sup> Estamos entendendo urbano, aqui, no sentido que lhe dá Paul Singer, em *Economia Política da Urbanização*, para o qual o urbano se define quando há um excedente de produção que permite a existência de uma parcela da população realizar atividades não primárias, bem como é necessário "(...) que [se] criem instituições sociais, uma relação de dominação e exploração enfim, que assegure a transferência do mais-produto do campo à cidade" (Paul Singer, *Economia Política da Urbanização*, 12.ed., São Paulo, Brasiliense, 1990, p.13).

A transição do trabalho escravo ao trabalho livre relaciona-se ao processo de absolutização da propriedade privada, a transformação da terra em mercadoria; cujos resultados são extremamente importantes na alteração da lógica de expansão urbana da aglomeração de São Paulo, com o surgimento de novos sujeitos sociais, particularmente o loteador.

“(...) O advento da idéia de propriedade, das novas formas de transmissão da terra, vai alterar também a fisionomia das velhas concentrações de maneira mais ou menos drástica, mais ou menos rápida, e o fará especialmente através do loteamento como instrumento de expansão das aglomerações urbanas. Em verdade, o município, essa esfera do poder público, deixa de ser o único fornecedor de terra para os lotes urbanos e chácaras. Surge também o particular, o detentor de quintas ou terrenos maiores, como um possível cedente.”<sup>154</sup>

O particular, então, coloca-se como um possível loteador, já que nem todo particular realizará a fragmentação da terra. É um novo sujeito histórico, dos mais importantes, na expansão urbana, tendo como instrumento o loteamento que alterou, significativamente, a forma de expansão da cidade de São Paulo.

A mudança na forma de expansão da aglomeração requereu uma alteração no sistema de representação do espaço que incorporasse a possibilidade de se definir com

---

<sup>154</sup> Murillo Marx, *Cidade no Brasil terra de quem?*, São Paulo, Nobel/Edusp, 1991, p.106 e 107.



precisão os limites, calcular as áreas e propor um desenho regular do traçado das ruas.

Essa alteração no sistema de representação do espaço foi importada do projeto iluminista europeu que, ao introduzir a noção de perspectiva, permitiu o aprimoramento dos princípios matemáticos:

“(...) Muitas representações cartográficas para propósitos especiais, tal como os mapas com guias de portos (*portolanos*) usados pelos navegadores e os mapas territoriais usados pelos proprietários de terra, já existiam, mas a importação do mapa ptolomaico de Alexandria para Florença por volta de 1400 parece ter desempenhado um papel crucial na descoberta e no uso do perspectivismo na Renascença (...).

A ligação com o perspectivismo estava no seguinte: ao projetar a grade na qual situar lugares, Ptolomeu imaginara como o globo como um todo seria visto por um olho humano que o visse de fora. Isso tem uma série de implicações. A primeira é a capacidade de ver o globo como totalidade apreensível. Como disse o próprio Ptolomeu, o alvo ‘da corografia é lidar separadamente com uma parte do todo’ ao passo que ‘a tarefa da geografia é apreender o todo em sua justa proporção’. A geografia, e não a corografia, se tornou uma missão da Renascença. Uma segunda implicação é que os princípios matemáticos podiam ser aplicados, tal como na óptica, a todo o problema da representação do globo numa superfície plana. Como resultado,

parecia que o espaço, embora infinito, era conquistável e contível pra fins de ocupação e ação humanas. O espaço podia ser apropriado na imaginação de acordo com princípios matemáticos (...).<sup>155</sup>

Alcançou-se, então, a possibilidade de levantamentos cadastrais extremamente precisos:

“Privados de todos os elementos de fantasia e de crença religiosa, bem como de todos os vestígios das experiências envolvidas em sua proporção, os mapas tinham se tornado sistemas abstratos e estritamente funcionais para a organização factual de fenômenos no espaço. A ciência da projeção mapográfica e as técnicas de levantamento cadastral os tornaram descrições matematicamente rigorosas. Eles definiam, com crescente grau de precisão, direitos de propriedade da terra, fronteiras territoriais, domínios de administração e controle social, rotas de comunicação etc.”.<sup>156</sup>

David Harvey deixa claro que as possibilidades criadas pelo uso da perspectiva na geometrização do

---

<sup>155</sup> David Harvey, *A condição pós-moderna; Uma Pesquisa sobre as Origens da Mudança Cultural*, Tradução de Adail Ubirajara Sobral e Maria Stela Gonçalves, São Paulo, Loyola, 1993, p.224-5.

<sup>156</sup> David Harvey, *A condição pós-moderna; Uma Pesquisa sobre as Origens da Mudança Cultural*, Tradução de Adail Ubirajara Sobral e Maria Stela Gonçalves, São Paulo, Loyola, 1993, p.227.

espaço permitiram a transformação da terra em mercadoria:

“A conquista e o controle do espaço, por exemplo, requerem antes de tudo que concebamos o espaço como uma coisa usável, maleável e, portanto, capaz de ser dominada pela ação humana. O perspectivismo e a cartografia matemática fizeram isso considerando o espaço abstrato, homogêneo e universal em suas qualidades, um quadro de pensamento e de ação estável e apreensível. A geometria euclidiana forneceu a linguagem básica do discurso; construtores, engenheiros, arquitetos e administradores de terra, por sua vez, mostraram como as representações euclidianas do espaço objetivo podiam ser transformadas numa paisagem física espacialmente ordenada. Os mercadores e proprietários de terras usaram essas práticas para seus propósitos de classe, enquanto o Estado absolutista (com a sua preocupação com a taxaço da terra e a definição do seu próprio campo de domínio e de controle social) também apreciava a capacidade de definir e produzir espaços com coordenadas espaciais fixas. Mas, no mar de atividades sociais, havia ilhas de prática em que toda espécie de outras concepções do espaço e do tempo — sagradas e profanas, simbólicas, pessoais, animistas — podiam continuar a agir imperturbáveis. Havia necessidade de algo mais para consolidar o uso real do espaço como algo universal, homogêneo, objetivo e abstrato na

prática social. Apesar da pletora de planos utópicos, o 'algo mais' que viria a dominar foi a propriedade privada da terra e a compra e venda do espaço como mercadoria".<sup>157</sup>

Esse trecho de David Harvey, ainda, permite-nos decifrar um outro elemento do processo de mudança na lógica predominante de expansão urbana, qual seja: a modernização, da qual participaram construtores, engenheiros, arquitetos e administradores de terras, cujas concepções estavam matizadas pela geometria euclidiana.

É nosso entendimento, que esse segundo resultado do uso da geometria euclidiana, a modernização, configura-se como um elemento de valorização do espaço, enquanto o primeiro, a definição da terra mercadoria, permite a extração da renda absoluta, no bojo do processo de absolutização da propriedade privada, ou seja, da transformação da terra em mercadoria.

A mudança do significado dos imóveis na reprodução das relações sociais, incorporando o significado de riqueza em si, mercadoria no sistema de trocas, estava relacionada às transformações operadas na lógica de expansão dos aglomerados, no que concerne ao processo de fragmentação da terra, ao uso do terreno e à arquitetura do edifício.

Em relação ao processo de fragmentação da terra, tornou-se cada vez mais comum, sobretudo no final do século XIX, a presença do loteamento que tivesse como fundamento a transformação da terra em mercadoria, a

---

<sup>157</sup> David Harvey, *A condição pós-moderna; Uma Pesquisa sobre as Origens da Mudança Cultural*, Tradução de Adail Ubirajara Sobral e Maria Stela Gonçalves, São Paulo, Loyola, 1993, p.231.

absolutização da propriedade privada, em que a transição do predomínio da concessão de terras à sua mercantilização foi fundamental:

“Realmente, seja no caso da concessão pura e simples de chãos urbanos, seja no caso de seu aforamento, permanecia um vínculo entre o cedente e o cessionário. A doação ou o foro implicavam, a primeira, a possibilidade, ainda que teórica, de o imóvel retornar ao cedente, ao Estado; o segundo, a manutenção do domínio direto, no mínimo e a prática de um direito de preferência para obter novamente a posse. Ora, no caso da venda de parcelas de um terreno, o que se passava ao adquirente era, além do domínio, a propriedade absoluta, ou seja, a sua posse e domínio integrais, o direito de pelo mesmo processo livremente transmiti-las, e a sua isenção de quaisquer obrigações que não os impostos (...).

O antigo concessionário de terras — ou rurais, e portanto da Coroa, ou urbanas, e portanto da municipalidade — deixa de ter determinados vínculos com o patrimônio da Coroa ou com o patrimônio público do município. O agora proprietário reina absoluto, ou quase, para transmitir sua terra e partilhá-la (...). Como havia séculos nos campos, através dos patrimônios, agora também, nas zonas urbanas, ainda mal e mal caracterizadas como tal ponto de vista administrativo, passam-se a criar brechas no sistema superado das concessões, por meio do retalhamento de grandes glebas que, agora sim, e

somente agora, são, para todos os efeitos, propriedade particular. O proprietário passa a poder parcelar sua propriedade e a vender porções, passa a loteá-la”<sup>158</sup>.

A nova forma de espraiamento da aglomeração, marcada pelo loteamento, estava relacionada à uma transformação do uso do terreno.

Os terrenos eram utilizados, até a segunda metade do século XIX, sobretudo, em suas testadas, com as moradias tendo sido construídas apenas em sua parte frontal.

O restante do terreno, o fundo, era muito pouco utilizado. Ora com alguma frutífera, ora com alguma criação (porcos e galinhas).

A imagem panorâmica da coleção de Beatriz e Mário Pimenta Camargo, uma aquarela sobre papel, sem título, aponta muito bem que os quintais eram muito pouco utilizados. (Vide Figura 2A – Panorama da Cidade de São Paulo, Vista do Rio Tamanduateí, 1821; e Figura 2B — Panorama da Cidade de São Paulo, Vista do Rio Tamanduateí — 1821).

O desenho, em lápis, de Charles Landseer, da Cidade de São Paulo, em 1827, também revela quintais pouco utilizados. Há algumas árvores, das quais não é possível distinguir frutíferas além de bananeiras. (Vide Figura 3 — Cidade de São Paulo – 1827)

---

<sup>158</sup> Murillo Marx, *Cidade no Brasil terra de quem?*, São Paulo, Nobel/Edusp, 1991, p.109.

**Figura 2A – Panorama da Cidade de São Paulo, Vista do Rio Tamanduateí  
1821**



(Original manuscrito da Coleção Beatriz e Mário Pimenta Camargo)

Fonte: REIS, Nestor Goulart. *Imagens de Vilas e Cidades do Brasil Colonial*. São Paulo: Edusp/ Imprensa Oficial do Estado, 2001, p.190.

**Figura 2B–Panorama da Cidade de São Paulo, Vista do Rio Tamanduateí  
1821**



(Original manuscrito da Coleção Beatriz e Mário Pimenta Camargo)

Fonte: REIS, Nestor Goulart. *Imagens de Vilas e Cidades do Brasil Colonial*. São Paulo: Edusp/ Imprensa Oficial do Estado, 2001, p.191.



**Figura 3 – Cidade de São Paulo - 1827**



(Charles Landseer)

Fonte: LAGO, Pedro Corrêa do. *Iconografia Paulistana do Século XIX*. São Paulo: Metalivros, 1998, p.101

Na segunda metade do século XIX, ainda, os quintais eram muito pouco utilizados, como fica marcado pela fotografia de Militão Augusto de Azevedo da Ladeira do Porto Geral (1862/63). (Vide Foto 1 – Ladeira do Porto Geral – 1862/63).

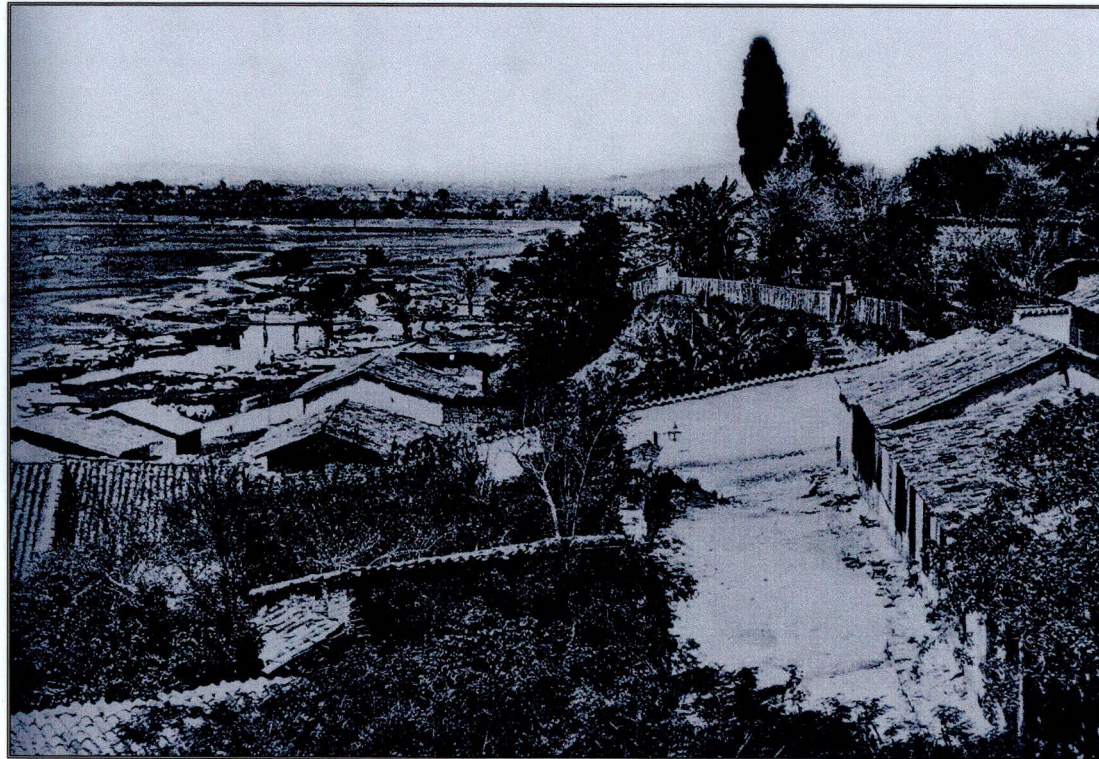
Mas havia alguns quintais em que o uso com frutíferas era bastante intenso, como se percebe na fotografia de Militão Augusto de Azevedo da Casa das Educandas (1862/63). (Vide Foto 2 – Casa das Educandas – 1862/63).

As fotografias de Militão Augusto de Azevedo, no entanto, pouco retrataram os quintais, o pedaço de uso doméstico, uma circunscrição da vida privada. Suas lentes enfocaram, sobretudo, as ruas, revelando que os terrenos eram utilizados a partir de suas testadas, com as edificações bem junto à rua. Cada edificação de parede e meia com a vizinha. Essas são marcas tão generalizadas da fisionomia da aglomeração de São Paulo que podem ser visualizadas na maior parte das fotografias de Militão, como, por exemplo a vista da cidade do paredão do Piques (Vide Foto 3 – Vista da Cidade do Paredão do Piques – 1862/63), em que as ruas são desenhadas pela testada das edificações.

As ruas desenhadas por um alinhamento cada vez mais perfeito das edificações.

No entanto, as ruas, por mais que seguissem uma certa regularidade, não se estabeleciam em uma reta perfeita. A fotografia do cruzamento da Rua das Casinhas muito bem revela a imperfeição do traçado viário. (Vide Foto 4 – Rua das Casinhas – 1862/63).

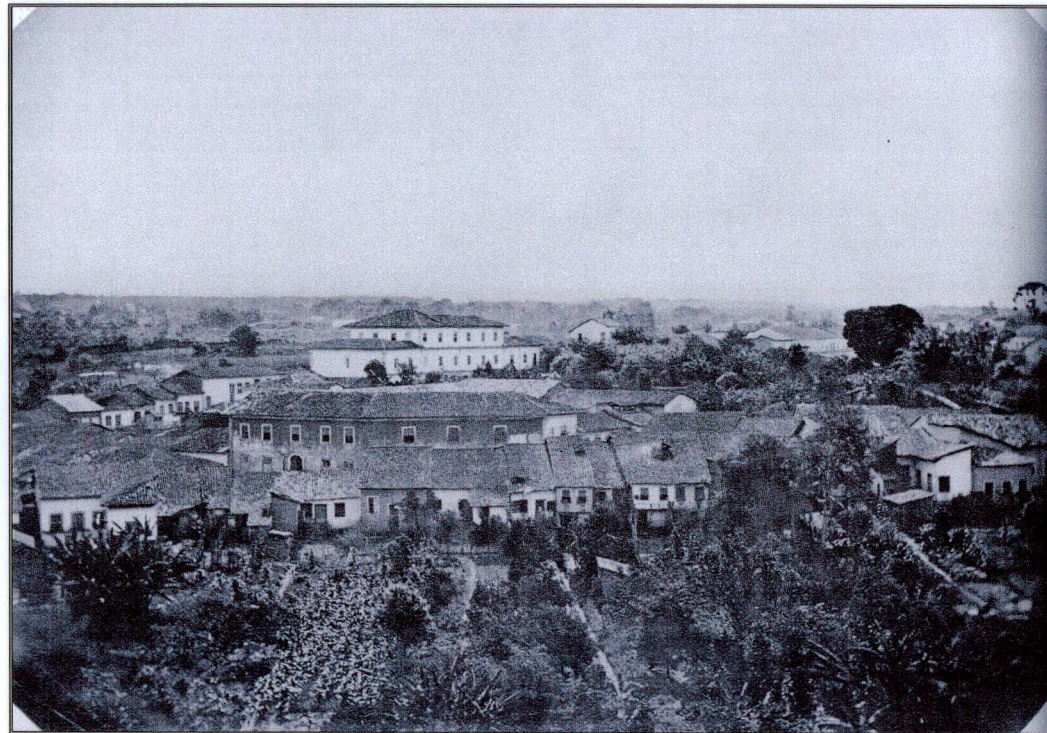
**Foto 1 – Ladeira do Porto Geral – 1862/63**



(Fotografia de Militão Augusto de Azevedo)

Fonte: LAGO, Pedro Corrêa do. *Militão Augusto de Azevedo*: São Paulo nos anos 1860. Apresentação de Rubens Fernandes Junior. Rio de Janeiro: Capivara, 2001, p.43.

**Foto 2 – Casa das Educandas – 1862/63**



(Fotografia de Militão Augusto de Azevedo)

Fonte: LAGO, Pedro Corrêa do. *Militão Augusto de Azevedo: São Paulo nos anos 1860*. Apresentação de Rubens Fernandes Junior. Rio de Janeiro: Capivara, 2001, p.46.

**Foto 3 – Vista da Cidade do Paredão do Piques – 1862/63**



(Fotografia de Militão Augusto de Azevedo)

Fonte: LAGO, Pedro Corrêa do. *Militão Augusto de Azevedo: São Paulo nos anos 1860*. Apresentação de Rubens Fernandes Junior. Rio de Janeiro: Capivara, 2001, p.56.

**Foto 4 - Rua das Casinhas – 1862/63**



(Fotografia de Militão Augusto de Azevedo)

Fonte: LAGO, Pedro Corrêa do. *Militão Augusto de Azevedo: São Paulo nos anos 1860*. Apresentação de Rubens Fernandes Junior. Rio de Janeiro: Capivara, 2001, p.66.

A fotografia da Rua do Rosário, ainda, revela que ao mesmo tempo em que não se tinha uma rua perfeitamente reta, nem sempre a largura permanecia a mesma. (Vide Foto 5 – Rua do Rosário – 1862/63).

Nesse mesmo sentido, de caracterização das ruas, a fotografia da Ladeira de São Francisco é perfeita. Revela uma rua extremamente sinuosa, cujas testadas estão no limite dos terrenos. (Vide Foto 6 – Ladeira de São Francisco – 1862/63).

Se a testada era dos elementos mais importantes na definição do significado e da valorização social do edifício, sob a influência da mercantilização da terra, é sua área que passa a ocupar esse lugar na definição da situação do lote no sítio urbano, mas, também, no mercado imobiliário.

“O terreno urbano, que se torna, assim, necessária e interessantemente, mais bem dosado em suas proporções, em sua regularidade, em sua semelhança com os demais, passa a ostentar uma outra importância relativa de sua frente, de sua testada. Permanece esta a face mais valorizada do lote, porém sua significação relativamente decai, exatamente porque o papel usual da superfície em questão cresce a partir do sistema de compra e venda. Importa para o loteiro a frente de seu imóvel, para o loteador a fachada que possa sugerir, ao município a testada que possa medir para aquilatar um tributo a ser impingido, sem dúvida. Importa agora, contudo, também para o futuro proprietário do lote, a proporcionalidade

**Foto 5 - Rua do Rosário – 1862/63**



(Fotografia de Militão Augusto de Azevedo)

Fonte: LAGO, Pedro Corrêa do. *Militão Augusto de Azevedo*: São Paulo nos anos 1860. Apresentação de Rubens Fernandes Junior. Rio de Janeiro: Capivara, 2001, p.64.



**Foto 6 – Ladeira de São Francisco – 1862/63**



(Fotografia de Militão Augusto de Azevedo)

Fonte: LAGO, Pedro Corrêa do. *Militão Augusto de Azevedo: São Paulo nos anos 1860*. Apresentação de Rubens Fernandes Junior. Rio de Janeiro: Capivara, 2001, p. 115.

dos outros limites, a sua regularidade para construir com bom aproveitamento e de forma econômica, depois do grande investimento feito para adquirir o chão. Importa ao loteador, além de exibir qualidades mínimas de ocupação de cada lote, ajustá-los todos da forma mais rendosa possível. Importa à municipalidade garantir o acesso, por meio do arruamento que se estende. Não é mais a testada que comanda sozinha a qualidade e o valor de um terreno, portanto, mas sua área e o tipo de área, o seu metro quadrado; não é mais a medida linear que importa, mas a da superfície.”<sup>159</sup>

Nesse contexto de valorização da terra na reprodução das relações sociais, em que a área passa a ser cada vez mais importante na definição do preço do lote, o alinhamento das ruas e dos lotes passa a ser elemento marcante, sobretudo por conta do cálculo de sua área:

“As bordas dos largos e das ruas eram tradicionalmente as próprias fachadas das casas e demais construções, que materializavam, assim, o alinhamento, que (...) era bastante irregular, com curvas e quebradas não só entre diferentes segmentos de rua, como muitas vezes entre um imóvel e outro. Alinhar, em consequência, passou a significar também o esforço ou a providência de amenizar tais descontinuidades. Alinhamento foi

---

<sup>159</sup> Murillo Marx, *Cidade no Brasil terra de quem?*, São Paulo, Nobel/Edusp, 1991, p.112.

se tornando, e a partir de um certo momento obrigatoriamente, o cumprimento dessa providência por parte do poder público, por sua iniciativa ou por solicitação do interessado ou do detentor de um imóvel qualquer”<sup>160</sup>.

No mesmo sentido de definição da área, a forma do lote passa a ser elemento de grande cuidado, já que o seu preço alcançou patamares muito mais elevados do que o terreno, no momento em que a terra quase nada representava em termos monetários. Com essa dimensão mercantil, o rigor de medição da área torna-se cada vez mais importante<sup>161</sup>. Por conta disso, a forma utilizada passa a ser a retangular.

“A forma do lote terá — e nisto não há novidade, tão-somente mais explicitação e rigor — vantagens em assumir a figura de um quadrado ou retângulo, geralmente deste último, pois a frente ainda guarda seu privilégio, que interessa ao futuro loteiro, ao loteador, ao governo municipal. Tal quadrângulo, regular e ortogonal,

---

<sup>160</sup> Murillo Marx, *Cidade no Brasil terra de quem?*, São Paulo, Nobel/Edusp, 1991, p.114.

<sup>161</sup> Vale, aqui, lembrar o art.7, da Lei nº 601, de 1850, que afirmava que “O Governo marcará os prazos dentro dos quaes deverão ser medidas as terras adquiridas por posses ou por sesmarias, ou outras concessões, que estejam por medir, assim como designará e instruirá as pessoas que devam fazer a medição, atendendo às circunstancias de cada Provincia, comarca e municipio, e podendo prorrogar os prazos marcados, quando julgar conveniente, por medida geral que comprehenda todos os possuidores da mesma Provincia, comarca e municipio, onde a prorrogação convier” (Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850, *In: Arquivo do Estado de São Paulo/Imprensa Oficial, Registros de Terras de São*

mostra-se como a figura geométrica mais adequada para o retalhamento de uma gleba. A sua área refletirá a tensão entre a necessidade de atender ao comprador e a de obter o maior lucro [renda] possível. Pensando em todos e na sua disposição conjunta, apesar da valorização especial das frentes, incomodarão agora os terrenos muito estreitos e alongados, ainda que bem regulares. A relação de cada lote com o conjunto em que se insere importa muito agora. O lote não se concebe por si mesmo, mas como módulo de uma vasta superfície a ser repartida.”<sup>162</sup>

Outro elemento a se alterar, nessa transição, é o afastamento frontal e lateral do imóvel em relação aos limites do lote:

“Frentes comparativamente maiores em relação às laterais convidarão a um afastamento lateral para acesso e, quem sabe, um jardim, indo para dois afastamentos laterais mais tarde e, depois, para o isolamento completo da construção dentro do seu próprio lote”<sup>163</sup>.

É uma nova cidade que surge com a demolição, construção e reconstrução dos edifícios. O exemplo da Rua Brigadeiro Tobias (Antiga Rua Alegre) é bastante representativa do processo de metamorfose da

---

*Paulo — Freguesia Senhor Bom Jesus do Brás, São Paulo, Divisão de Arquivo do Estado, 1998, v.4, p.235-242).*

<sup>162</sup> Murillo Marx, *Cidade no Brasil terra de quem?*, São Paulo, Nobel/Edusp, 1991, p.112.

aglomeração na gênese da moderna cidade de São Paulo. Se a Rua Alegre, em 1862, não possuía calçadas, as casas eram, geralmente, térreas e simples; em 1887, novas edificações são construídas, já incorporando padrões urbanísticos mais requintados, além da definição das calçadas. A Rua Brigadeiro Tobias, em 1914, parece que não só trocou de nome, mas é uma outra rua, em que predominam as edificações de dois níveis, com uma certa uniformidade arquitetônica, calçadas, energia elétrica e o bonde. (Vide Foto 7 – Rua Alegre, em direção ao norte – 1862; Foto 8 – Rua Alegre, em direção ao norte – 1887; e Foto 9 – Rua Brigadeiro Tobias – antiga Rua Alegre –, em direção ao norte – 1914).

Mudanças semelhantes foram operadas na Rua Florêncio de Abreu (Antiga Rua da Constituição). A grande diferença é a de que, em 1887, não houve, no trecho da esquerda, a substituição das edificações térreas pelas de dois níveis, como no caso da Rua Brigadeiro Tobias. Mas a modernização de 1914 é também marcante na fotografia da Rua Florêncio de Abreu em 1914. (Vide Foto 10 – Rua da Constituição – 1862; Foto 11 – Rua Florêncio de Abreu – antiga Rua da Constituição – 1887; e Foto 12 – Rua Florêncio de Abreu – antiga Rua da Constituição – 1914).

---

<sup>163</sup> Murillo Marx, *Cidade no Brasil terra de quem?*, São Paulo, Nobel/Edusp, 1991, p.113.

**Foto 7 – Rua Alegre, em direção ao norte- 1862**



(Fotografia de Militão Augusto de Azevedo)

Fonte: Arquivo do Estado de São Paulo, *São Paulo em Três Tempos* — Álbum Comparativo da Cidade de São Paulo (1862-1887-1914), São Paulo, Imprensa Oficial do Estado, 1982, prancha 17B.

**Foto 8 – Rua Alegre, em direção ao norte- 1887**



(Fotografia de Militão Augusto de Azevedo)

Fonte: Arquivo do Estado de São Paulo, *São Paulo em Três Tempos* — Álbum Comparativo da Cidade de São Paulo (1862-1887-1914), São Paulo, Imprensa Oficial do Estado, 1982, prancha 17C.

**Foto 9 – Rua Brigadeiro Tobias (antiga Rua Alegre), em direção ao norte - 1914**



(Fotografia publicada pela Casa Duprat)

Fonte: Arquivo do Estado de São Paulo, *São Paulo em Três Tempos* — Álbum Comparativo da Cidade de São Paulo (1862-1887-1914), São Paulo, Imprensa Oficial do Estado, 1982, prancha 17A.



**Foto 10 – Rua da Constituição – 1862**



(Fotografia de Militão Augusto de Azevedo)

Fonte: Arquivo do Estado de São Paulo, *São Paulo em Três Tempos* — Álbum Comparativo da Cidade de São Paulo (1862-1887-1914), São Paulo, Imprensa Oficial do Estado, 1982, prancha 15B.

**Foto 11 – Rua Florêncio de Abreu (antiga Rua da Constituição) - 1887**



(Fotografia de Militão Augusto de Azevedo)

Fonte: Arquivo do Estado de São Paulo, *São Paulo em Três Tempos* — Álbum Comparativo da Cidade de São Paulo (1862-1887-1914), São Paulo, Imprensa Oficial do Estado, 1982, prancha 15C.

**Foto 12 – Rua Florêncio de Abreu (antiga Rua da Constituição) - 1914**



(Fotografia publicada pela Casa Duprat)

Fonte: Arquivo do Estado de São Paulo, *São Paulo em Três Tempos* — Álbum Comparativo da Cidade de São Paulo (1862-1887-1914), São Paulo, Imprensa Oficial do Estado, 1982, prancha 15A.

Na Rua do Comércio, as transformações são muito mais intensas. A fotografia de 1862 já revela uma rua mais moderna que as de mesma época. A calçada já está delineada. As edificações possuem certos cuidados arquitetônicos que apontam para famílias mais ricas que as das duas ruas anteriormente apontadas ou a existência de atividades comerciais bastante lucrativas no contexto da aglomeração. (Vide Foto 13 – Rua do Comércio – 1862).

Em 1887, a Rua do Comércio possui ou edificações em dois níveis, ou até mesmo em três, ou construções de um único nível mas com pé direito bastante alto. (Vide Foto 14 – Rua do Comércio – 1887).

A Rua do Comércio, em 1914, já se mostra inserida no mais alto padrão da modernidade possível, com cuidados arquitetônicos diferenciados em cada edifício. (vide Foto 15 – Rua do Comércio – 1914).

Todas essas transformações da cidade estão no bojo do processo de ampla valorização do espaço, com aumento do preço dos imóveis que permitem a extração de renda capitalizada cada vez mais elevada.

**Foto 13 – Rua do Comércio - 1862**



(Fotografia de Militão Augusto de Azevedo)

Fonte: Arquivo do Estado de São Paulo, *São Paulo em Três Tempos* — Álbum Comparativo da Cidade de São Paulo (1862-1887-1914), São Paulo, Imprensa Oficial do Estado, 1982, prancha 15B.

**Foto 14 – Rua do Comércio - 1887**



(Fotografia de Militão Augusto de Azevedo)

Fonte: Arquivo do Estado de São Paulo, *São Paulo em Três Tempos* — Álbum Comparativo da Cidade de São Paulo (1862-1887-1914), São Paulo, Imprensa Oficial do Estado, 1982, prancha 15C.

**Foto 15 – Rua do Comércio - 1914**



(Fotografia publicada pela Casa Duprat)

Fonte: Arquivo do Estado de São Paulo, *São Paulo em Três Tempos* — Álbum Comparativo da Cidade de São Paulo (1862-1887-1914), São Paulo, Imprensa Oficial do Estado, 1982, prancha 17C.



**Considerações finais**



A gênese da moderna cidade de São Paulo é resultado de múltiplas determinações, relacionadas à transição do trabalho escravo ao trabalho livre e da renda capitalizada escravista à renda capitalizada em imóveis.

No bojo dessas transições, está a terra como mercadoria, cujo significado na reprodução das relações sociais incorpora outros ingredientes que não estavam postos no período colonial: o imóvel como *locus* de aprisionamento da riqueza.

Esse novo significado do imóvel definiu modificações extremamente contundentes na fisionomia da aglomeração de São Paulo em relação ao sistema de arruamento, à definição e uso dos terrenos, à forma de expansão do aglomerado.

As ruas, definidas pelas edificações que vão sendo construídas junto à testada, carregam as marcas da determinação geomorfológica. São geralmente planas, sinuosas ou irregulares quando retilíneas, com leito carroçável estreito.

As edificações ocupando somente a frente do terreno, que possui quintais amplos, mas pouco utilizados. Quando há muito, são árvores frutíferas e alguns animais de consumo doméstico: uma galinha, um porco.

O terreno que segue estreito, de forma geral, chega até o fundo do vale.

Essa forma de expansão do aglomerado se metamorfoseia em relação à formação do mercado de imóveis que tende a requerer, *de plus en plus*, cuidados mais precisos com o cálculo da área ocupada.

A preocupação com a testada é substituída pelo cuidado com a área do terreno. É a propriedade de imóveis

assumindo seu papel de *locus* privilegiado da reprodução das relações sociais.

As ruas passam a ter um contorno mais retilíneo, estabelecendo, geralmente, o sistema ortogonal. Ocorre a ampliação do leito carroçável e a introdução da noção de lote.

A transição de uma forma de expansão à outra se estabelece de forma lenta, mas gradual e decisiva.

A mercantilização dos imóveis se estabelece num lento processo de absolutização da propriedade privada, em que a Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850, conhecida como Lei de Terras, é o marco cronológico, mas não a determinação primaz do processo.

A análise dos Registros de Terras das Freguesias da Sé, Santa Ifigênia e Brás, dos anos de 1855, 1856 e 1861 apontou para a existência de negócio com imóveis desde o final do século XVIII.

Assim, não foi a Lei de Terras que definiu a terra como mercadoria, mas é a própria lei resultado do processo social de resignificação dos imóveis na reprodução das relações sociais.

A transição do trabalho escravo ao trabalho livre apontou para a mudança do fundamento da reprodução das relações: da propriedade do escravo para a dos imóveis.

Entender o significado da propriedade do escravo e da terra no Brasil, requereu superar as noções pré-capitalistas de renda escravista e renda da terra para as de renda capitalizada, escravista e renda capitalizada em imóveis, tendo em vista que, inicialmente, os escravos e, depois, a terra, funcionam como capital sem o ser, já que não são fruto do trabalho.

Inseridos no circuito das trocas, escravo e imóveis são postos com o objetivo de alcançar a remuneração média dos demais investimentos. Esse é um procedimento extremamente diferente da renda da terra feudal em que o camponês entregava diretamente parte de sua produção para o consumo do senhor.

A transição do *locus* privilegiado da reprodução das relações sociais da propriedade do escravo à propriedade de imóveis requereu uma mudança extremamente ampla da representação social da riqueza. Lembremos que a terra não possui preço. Fazenda significava, sobretudo, a riqueza produzida pelo trabalho e o trabalho personificado no escravo.

A transição do fundamento da reprodução das relações sociais da propriedade do escravo à propriedade de imóveis é determinada, sobretudo, pela possibilidade de fim da escravidão africana no Brasil.

O fim do tráfico negreiro definiu o limite da manutenção da escravidão africana, já que o crescimento vegetativo entre os escravos foi, geralmente, negativa.

A terra como mercadoria passa por processos de valorização, resultante de atividades urbanizadoras, ora pela ação do Estado, ora por iniciativa privada.

Dessa forma, acreditamos que tenhamos conseguido provar que a capitalização da renda da terra foi preferida em relação à capitalização da renda do escravo, no século XIX, produzindo uma nova cidade, marcadamente capitalista, fundada na mercantilização da terra, na valorização do espaço, na extração da renda nos moldes capitalistas: **a moderna cidade de São Paulo.**



## **Referências bibliográficas**

AB'SÁBER, Aziz Nacib. O sítio urbano de São Paulo. *In: AZEVEDO, Aroldo de (dir.). A Cidade de São Paulo; Estudos de geografia urbana. São Paulo: Nacional, 1958. v.I, p.169-245.*

ABREU, Maurício de Almeida. *Evolução Urbana do Rio de Janeiro*. 3.ed. Rio de Janeiro: Inplanrio, 1997.

ABREU, Maurício de Almeida. Le Rio de Janeiro du début du dix-neuvième siècle et ses différentes temporalités, *Bull. Assoc. Géogr. Franç.*, Paris, AGF, n<sup>o</sup> 1, p.30-38, 1996.

ABREU, Maurício de Almeida. Pensando a Cidade no Brasil do Passado. *In: CASTRO, Iná Elias de, GOMES, Paulo Cesar da Costa, CORRÊA, Roberto Lobato (orgs.). Brasil; questões atuais da reorganização do território. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1996. p.145-84.*

ABREU, Maurício de Almeida. Reconstruindo uma história esquecida: origem e expansão inicial das favelas do Rio de Janeiro, *Espaço & Debates*, São Paulo, NERU, n<sup>o</sup> 37, p.34-46, 1994.

ALMEIDA, Fernando F. M. de. O Planalto Paulistano. *In: AZEVEDO, Aroldo de (dir.). A Cidade de São Paulo; Estudos de geografia urbana. São Paulo: Nacional, 1958. v.I, p.113-67.*

ARQUIVO do Estado de São Paulo. *São Paulo em Três Tempos; Álbum Comparativo da Cidade de São Paulo (1862-1887-1914)*. São Paulo: Imprensa Oficial do Estado, 1982.

ARQUIVO DO ESTADO DE SÃO PAULO/Imprensa Oficial. *Registros de Terras de São Paulo — Sé.* São Paulo: Divisão de Arquivo do Estado, 1986. v.1

ARQUIVO DO ESTADO DE SÃO PAULO/Imprensa Oficial. *Registros de Terras de São Paulo — Senhor Bom Jesus do Brás.* São Paulo: Divisão de Arquivo do Estado, 1998. v.4.

ARQUIVO DO ESTADO DE SÃO PAULO/Imprensa Oficial. *Registros de Terras de São Paulo — Santa Ifigênia.* São Paulo: Divisão de Arquivo do Estado, 1999. v.5.

AZEVEDO, Aroldo de. Vilas e cidades no Brasil colonial; Ensaio de geografia urbana retrospectiva, *Terra Livre*, AGB, São Paulo, n<sup>o</sup> 10, p.23-78, jan.-jul.1992.

- BOSI, Alfredo. *Dialética da colonização*. São Paulo: Companhia das Letras, 1992.
- BRITO, Mônica Silveira. *A participação da iniciativa privada na produção do espaço urbano: São Paulo, 1890-1911*. São Paulo: Departamento de Geografia/FFLCH/USP, 2000, Dissertação de Mestrado.
- CASAL, Padre Manuel Aires de. *Corografia Brasilica ou Relação Histórico-Geográfica do Reino do Brasil*. Belo Horizonte/São Paulo: Itatiaia/Edusp, 1976.
- CASTILLO, Ricardo Abid. *A fragmentação da terra; Propriedade fundiária absoluta e espaço mercadoria no Município de São Paulo*. São Paulo: GEO/FFLCH/USP, 1993, Dissertação de Mestrado.
- DAMIANI, Amélia Luisa Damiani. As contradições do espaço: da lógica (formal) à (lógica) dialética, a propósito do espaço. In: DAMIANI, Amélia Luisa; CARLOS, Ana Fani Alessandri; SEABRA, Odette Carvalho de Lima (orgs.). *O espaço no fim de século; a nova raridade*. São Paulo: Contexto, 1999. p.48-61.
- DAMIANI, Amélia Luisa. A crise da cidade: os termos da urbanização. In: DAMIANI, Amélia Luisa; CARLOS, Ana Fani Alessandri; SEABRA, Odette Carvalho de Lima (orgs.). *O espaço no fim de século; a nova raridade*. São Paulo: Contexto, 1999. p.118-31.
- DAMIANI, Amélia Luisa. A metrópole e a indústria: reflexões sobre uma urbanização crítica, *Terra Livre*, São Paulo, n.15, p.21-37, 2000.
- DAMIANI, Amélia Luisa. O urbano no mundo da mercadoria. São Paulo, 2001, 3p. mimeo.
- DEUS, Frei Gaspar da Madre de. *Memórias para a História da Capitania de São Vicente*. Belo Horizonte/São Paulo: Itatiaia/Edusp, 1975.
- FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. *Novo Dicionário da Língua Portuguesa*. 2.ed. revista e aumentada. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1986.
- GLEZER, Raquel. *"Chão de terra": um estudo sobre São Paulo colonial*. São Paulo: DH/FFLCH/USP, 1992, Tese de Livre Docência.

GONÇALVES, Carlos Walter Porto. Formação sócio-espacial e questão ambiental no Brasil. In: CHRISTOFOLETTI, Antônio *et alii* (orgs.). *Geografia e meio ambiente no Brasil*. São Paulo: Hucitec, 1995. p.309-33.

GORENDER, Jacob. *O escravismo colonial*. 5.ed. revista e ampliada. São Paulo: Ática, 1988.

GOTTDIENER, Mark. *A Produção Social do Espaço Urbano*. Tradução de Geraldo Gerson de Souza. São Paulo: EDUSP, 1993.

HARVEY, David. *A condição pós-moderna; Uma Pesquisa sobre as Origens da Mudança Cultural*. Tradução de Adail Ubirajara Sobral e Maria Stela Gonçalves. São Paulo: Loyola, 1993.

KOWARICK, Lúcio. *Trabalho e vadiagem; A origem do trabalho livre no Brasil*. 2.ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1994.

LAGO, Pedro Corrêa do. *Iconografia Paulistana do Século XIX*. São Paulo: Metalivros, 1998.

LAGO, Pedro Corrêa do. *Militão Augusto de Azevedo; São Paulo nos anos 1860*. Apresentação de Rubens Fernandes Júnior. Rio de Janeiro: Capivara, 2001.

MARCÍLIO, Maria Luiza. *A Cidade de São Paulo; Povoamento e População (1750-1850) - com base nos registros paroquiais e nos recenseamentos antigos*. São Paulo: Pioneira, 1974.

MARTINS, José de Souza. *A comunidade na Sociedade de Classes - Estudo sociológico sobre o imigrante italiano e seus descendentes no subúrbio de São Paulo (Núcleo Colonial de São Caetano)*. São Paulo: FFLCH-USP, 1971, Tese de Doutorado.

MARTINS, José de Souza. A sujeição da renda da terra ao capital e o novo sentido da luta pela reforma agrária. In: MARTINS, José de Souza. *Os camponeses e a política no Brasil; As lutas sociais no campo e seu lugar no processo político*. Petrópolis: Vozes, 1990.

MARTINS, José de Souza. *Capitalismo e Tradicionalismo*. São Paulo: Pioneira, 1975.

MARTINS, José de Souza. *Exclusão social e a nova desigualdade*, São Paulo, Paulus, 1997.

MARTINS, José de Souza. *Expropriação e violência ; a queda política no campo*. 3.ed. São Paulo: Hucitec, 1991.

MARTINS, José de Souza. *Fronteira ; A degradação do Outro nos confins do Humano*. São Paulo: Hucitec, 1997.

MARTINS, José de Souza. *O Cativo da Terra*, 4.ed., São Paulo, Hucitec, 1990.

MARTINS, José de Souza. *Os camponeses e a política no Brasil; As lutas sociais no campo e seu lugar no processo político*. Petrópolis: Vozes, 1990.

MARX, Karl Marx. "Génesis de la renta capitalista de la tierra". In: MARX, Karl. *El Capital; El proceso global de la producción capitalista*. Mexico: Siglo Veintiuno, 1984. T.III, Vol. 8, p.995-1034.

MARX, Karl. "Equalização da Taxa Geral de Lucro pela Concorrência. Preços de Mercado e Valores de Mercado. Superlucro". In: MARX, Karl. *O Capital*. Traduzido por Regis Barbosa e Flávio R. Kothe. São Paulo: Nova Cultural, 1988, p.128-45.

MARX, Karl. "Introducción". In: MARX, Karl. *El Capital; El proceso global de la producción capitalista*. Mexico: Siglo Veintiuno, 1984. T.III, Vol. 8, p.791-822

MARX, Karl. "La renta diferencial: consideraciones generales". In: MARX, Karl. *El Capital; El proceso global de la producción capitalista*. Mexico: Siglo Veintiuno, 1984. T.III, Vol. 8, p.823-33.

MARX, Karl. "Primera forma de la renta diferencial (renta diferencial I)". In: MARX, Karl. *El Capital; El proceso global de la producción capitalista*. Mexico: Siglo Veintiuno, 1984. T.III, Vol. 8, p.835-63.

MARX, Murillo. *Cidade Brasileira*. São Paulo: Melhoramentos/Edusp, 1980.

MARX, Murillo. *Cidade no Brasil terra de quem?*. São Paulo: Nobel/Edusp, 1991.



MARX, Murillo. *Cidade no Brasil, em que termos?*. São Paulo: Studio Nobel, 1999.

MARX, Murillo. *Nosso chão: do sagrado ao profano*. São Paulo: Edusp, 1989.

MATOS, Odilon Nogueira de. São Paulo no século XIX. In: AZEVEDO, Aroldo de (dir.). *A Cidade de São Paulo; Estudos de geografia urbana*. São Paulo: Nacional, 1958. v.I, p.49-100.

MELLO, Zélia Maria Cardoso de. *Metamorfoses da riqueza, São Paulo, 1845-1895; Contribuição ao Estudo da Passagem da Economia Mercantil-Escravista à Economia Exportadora Capitalista*. 2.ed. São Paulo: Hucitec, 1990.

MENEZES, Paulo Roberto Arruda de. A questão do herói-sujeito em *cabra marcado para morrer*, filme de Eduardo Coutinho, *Tempo Social*, São Paulo, FFLCH-USP, v.6, n<sup>o</sup> 1-2, p.107-126, jun.1995.

MONACO, Roberto Monaco. *As terras devolutas e o crescimento da cidade de São Paulo — 1554 a 1930*. São Paulo: FAU-USP, 1991, Dissertação de Mestrado.

OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino de. *Modo capitalista de produção e agricultura*. 3.ed. São Paulo: Ática, 1990.

PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. *A Modernização de São Paulo no Final do Século XIX — Da Demolição da Cidade de Taipa à sua Reconstrução com Tijolos*. (mimeo).

PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. *Espaço, Técnica e Construção; O desenvolvimento das técnicas construtivas e a urbanização do morar em São Paulo*. São Paulo: Nobel, 1988.

PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. *Questão da construção; Urbanização e industrialização em São Paulo (1872-1914)*. São Paulo: Departamento de Ciência Política/FFLCH/USP, 1990, Tese de Doutorado.

PRADO JÚNIOR, Caio. Contribuição para a Geografia Urbana da Cidade de São Paulo. in: PRADO JÚNIOR, Caio. *Evolução política do Brasil e outros estudos*. 11.ed. São Paulo: Brasiliense, 1979.

PRADO JÚNIOR, Caio. *História econômica do Brasil*. São Paulo: Brasiliense, 1970.

PRADO JÚNIOR, Caio. O Fator Geográfico na Formação e no Desenvolvimento da Cidade de São Paulo. In: PRADO JÚNIOR, Caio. *Evolução Política do Brasil e Outros Estudos*. 11.ed. São Paulo: Brasiliense, 1979.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. *O poder em São Paulo; História da Administração Pública da Cidade - 1554-1992*. São Paulo: Cortez, 1992.

QUEIROZ, Suely Robles Reis de. *A abolição da escravidão*. 4.ed. São Paulo: Brasiliense, 1987.

REIS, Nestor Goulart. *Imagens de Vilas e Cidades do Brasil Colonial*. São Paulo: Edusp/Imprensa Oficial do Estado, 2001.

RODRIGUES, Arlete Moysés. *Moradia nas cidades brasileiras*. São Paulo: Contexto, 1988.

ROSS, Jurandyr Luciano Sanches. Os fundamentos da geografia da natureza. In: ROSS, Jurandyr Luciano Sanches (org.). *Geografia do Brasil*. São Paulo: Edusp, 1995. p.13-65.

SCARLATO, Francisco Capuano. População e urbanização brasileira. In: ROSS, Jurandyr L. Sanches (org.). *Geografia do Brasil*. São Paulo: Edusp, 1995. p.381-463.

SILVA, Raul de Andrada e. São Paulo nos tempos coloniais. In: AZEVEDO, Aroldo de (dir.). *A Cidade de São Paulo; Estudos de geografia urbana*. São Paulo: Nacional, 1958. v.II, p.5-48.

SINGER, Paul. *Economia Política da Urbanização*. 12.ed., São Paulo: Brasiliense, 1990.

SMITH, Roberto. *Propriedade Privada e Transição; Estudo da Formação da Terra e Transição para o Capitalismo no Brasil*. 1.ed. São Paulo: Brasiliense, 1990.

SUZUKI, Júlio César. *De povoado a cidade; A transição do rural ao urbano em Rondonópolis*. São Paulo: GEO/FFLCH/USP. 1996. Dissertação de Mestrado.



**Anexos**

**TABELA 7 - Formas de aquisição das propriedades das Freguesias da Sé, Santa Ifigênia e Brás, conforme Registros de Terra de 1855, 1856 e 1861 – São Paulo – SP**

| Tipo de Propriedade          | Formas de Aquisição |                |           |           |                |           |           |                |           |               |                |           |                |                |           |               |                |           |                | Total     |                |            |
|------------------------------|---------------------|----------------|-----------|-----------|----------------|-----------|-----------|----------------|-----------|---------------|----------------|-----------|----------------|----------------|-----------|---------------|----------------|-----------|----------------|-----------|----------------|------------|
|                              | Compra              |                |           | Doação    |                |           | Herança   |                |           | Hasta Pública |                |           | Posse Primária |                |           | Outras Formas |                |           | Origem Omitida |           |                |            |
|                              | Brás                | Santa Ifigênia | Sé        | Brás      | Santa Ifigênia | Sé        | Brás      | Santa Ifigênia | Sé        | Brás          | Santa Ifigênia | Sé        | Brás           | Santa Ifigênia | Sé        | Brás          | Santa Ifigênia | Sé        | Brás           |           | Santa Ifigênia | Sé         |
| Capão de Mato                | 01                  | 01             | -         | -         | -              | -         | 02        | -              | -         | -             | -              | -         | -              | -              | -         | -             | -              | -         | 01             | -         | -              | 05         |
| Capuava                      | -                   | -              | 01        | -         | -              | -         | -         | -              | -         | -             | -              | -         | -              | -              | -         | -             | -              | -         | -              | -         | -              | 01         |
| Casa                         | 02                  | 11             | 01        | -         | 02             | -         | 02        | 07             | -         | -             | -              | -         | -              | 08             | 01        | 01            | 04             | -         | 03             | 07        | 05             | 54         |
| Cercado                      | 02                  | 05             | -         | -         | 01             | -         | 01        | -              | -         | -             | -              | -         | -              | -              | -         | -             | -              | -         | 02             | 01        | -              | 12         |
| Chácara                      | 20                  | 38             | 04        | 03        | 02             | -         | 08        | 13             | 04        | 02            | 04             | 01        | -              | 01             | -         | 03            | 03             | -         | 08             | 15        | 03             | 132        |
| Cultivado                    | -                   | -              | -         | -         | -              | -         | -         | 01             | -         | -             | -              | -         | -              | -              | -         | -             | -              | -         | -              | -         | -              | 01         |
| Fazenda                      | 01                  | 01             | -         | -         | 01             | -         | -         | -              | -         | -             | -              | -         | -              | -              | -         | -             | -              | -         | -              | -         | -              | 02         |
| Pasto                        | -                   | 01             | -         | -         | 01             | -         | -         | -              | -         | -             | -              | -         | -              | -              | -         | -             | -              | -         | -              | -         | -              | 02         |
| Pedação de Terras            | 04                  | 11             | 01        | 01        | 05             | 01        | 01        | 03             | -         | -             | -              | -         | 01             | -              | -         | 01            | 01             | -         | -              | 01        | 03             | 34         |
| Potreiro                     | -                   | -              | 01        | -         | -              | -         | -         | -              | 02        | -             | -              | -         | -              | -              | -         | -             | -              | -         | -              | -         | -              | 04         |
| Quintal                      | -                   | -              | 01        | -         | -              | -         | -         | -              | -         | -             | -              | -         | -              | 02             | -         | -             | -              | -         | -              | -         | -              | 03         |
| Rancho                       | -                   | -              | 01        | -         | -              | -         | -         | -              | -         | -             | -              | -         | -              | -              | -         | -             | -              | 01        | -              | -         | -              | 02         |
| Rincão                       | 01                  | -              | -         | -         | -              | -         | -         | -              | -         | -             | -              | -         | -              | -              | -         | -             | -              | -         | -              | -         | -              | 01         |
| Sítio                        | 11                  | 88             | 13        | 04        | 10             | 01        | 16        | 43             | 08        | 01            | 07             | 01        | 01             | -              | 06        | -             | 04             | 07        | 02             | 04        | 01             | 228        |
| Sorte de Terras              | 10                  | 03             | 01        | -         | -              | -         | 04        | 02             | 01        | -             | -              | -         | -              | -              | -         | 01            | -              | -         | -              | -         | -              | 23         |
| Tapera                       | -                   | 01             | -         | -         | -              | -         | -         | -              | -         | -             | -              | -         | -              | -              | -         | -             | -              | -         | -              | -         | -              | 01         |
| Terras                       | 01                  | 05             | -         | -         | 02             | 01        | -         | 03             | -         | -             | 01             | -         | -              | 01             | -         | -             | 03             | -         | 02             | 01        | -              | 20         |
| Terreiro                     | 01                  | -              | -         | -         | -              | -         | -         | -              | -         | -             | -              | -         | -              | -              | -         | -             | -              | -         | -              | -         | -              | 01         |
| Terrenos                     | 21                  | 32             | 07        | 04        | 07             | -         | 05        | 08             | 01        | 02            | -              | 01        | -              | 07             | -         | 10            | 12             | 02        | 09             | 12        | 03             | 143        |
| Terrenos com casa            | 09                  | 03             | 01        | 01        | -              | -         | 01        | 01             | -         | -             | -              | -         | -              | 09             | -         | 01            | 02             | -         | 01             | 01        | -              | 30         |
| Terrenos com edifícios       | -                   | -              | -         | -         | -              | -         | -         | -              | -         | -             | -              | -         | -              | -              | -         | -             | -              | -         | -              | -         | -              | 01         |
| Terrenos com fornos de cozer | 01                  | -              | -         | -         | -              | -         | -         | -              | -         | -             | -              | -         | -              | -              | -         | -             | -              | -         | -              | -         | -              | 01         |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>85</b>           | <b>200</b>     | <b>32</b> | <b>13</b> | <b>31</b>      | <b>03</b> | <b>40</b> | <b>81</b>      | <b>16</b> | <b>05</b>     | <b>12</b>      | <b>03</b> | <b>02</b>      | <b>28</b>      | <b>07</b> | <b>17</b>     | <b>30</b>      | <b>09</b> | <b>28</b>      | <b>43</b> | <b>18</b>      | <b>703</b> |

Fonte: a) Arquivo do Estado de São Paulo/Imprensa Oficial, *Registros de Terras de São Paulo — Sé, São Paulo, Divisão de Arquivo do Estado, 1986, v.1*; b) Arquivo do Estado de São Paulo/Imprensa Oficial, *Registros de Terras de São Paulo — Senhor Bom Jesus do Brás, São Paulo, Divisão de Arquivo do Estado, 1998, v.4*; e c) Arquivo do Estado de São Paulo/Imprensa Oficial, *Registros de Terras de São Paulo — Santa Ifigênia, São Paulo, Divisão de Arquivo do Estado, 1999, v.5*.

A digitalização deste documento foi possível graças ao investimento do Programa de Pós-graduação em Geografia Humana (PPGH-FFLCH-USP) e realizada com recursos da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior - Brasil (CAPES) - Código de Financiamento 001. Essa ação integra as atividades de comemoração dos 50 anos do PPGH no ano de 2021. Para mais informações sobre o PPGH e sua história, visite a página do programa: <http://ppgh.ffe.ch.usp.br/>.

