

# Registros de compra e venda de imóveis no Pari: um olhar sobre a urbanização de São Paulo no início da República<sup>1</sup>

Real estate purchase and sale records in Pari: a look at the urbanization of São Paulo at the beginning of the Republic

<https://doi.org/10.11606/1982-02672023v31e27>

ANA MARIA BARBOUR<sup>2</sup>

<https://orcid.org/0000-0002-4027-5610>

Universidade de São Paulo / São Paulo, SP, Brasil

**RESUMO:** Este artigo apresenta uma análise sobre o vetor de urbanização do Pari – bairro localizado na Zona Leste da cidade de São Paulo – na virada do século XIX para o XX, a partir da elaboração de um sistema de informação geográfica (SIG), com base na espacialização dos dados encontrados em livros de transcrição de imóveis (registros de compra e venda de propriedades), entre 1890 e 1900. Composta basicamente por chácaras e terras devolutas, a localidade viveu, naquele momento, o início da sua urbanização, em razão das transformações que atingiam a cidade como todo, motivadas pelo desenvolvimento da economia cafeeira, pelo fim da escravidão, pela imigração em massa e início da sua industrialização. Em um curto espaço de tempo, a capital paulista se expandiu em tamanho, número de pessoas, edifícios e funções. Nesse cenário, as áreas rurais e de várzea ao redor do centro da cidade passaram a ser foco de ocupação, entre elas o Pari. Cortado pela estrada de ferro que ligava a cidade de Santos à de Jundiaí, em 1867, o bairro foi sendo, paulatinamente, retalhado por uma série de ruas, ocupado por indústrias, atividades, serviços e moradores de diferentes classes sociais, impulsionando o mercado de imóveis. Compreender aspectos do processo de apropriação e produção dos espaços dessa localidade, assim como os diferentes grupos sociais envolvidos, auxilia-nos a entender a natureza do processo de urbanização de São Paulo como um todo, suas especificidades e a relação com outras regiões da cidade.

**PALAVRAS-CHAVE:** Pari. História urbana. História de São Paulo. SIG histórico. Registro de imóveis.

1. O artigo é derivado da dissertação de mestrado *Mapeando a compra e venda de imóveis no Pari (1890 a 1900): aspectos da urbanização de São Paulo na primeira década da República*, de Ana Maria Alves Barbour, sob orientação do Prof. Dr. Luis Antonio Coelho Ferla, realizada na Escola de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade Federal de São Paulo (Unifesp) e defendida no ano de 2021.

2. Doutoranda em História e Fundamentos da Arquitetura e do Urbanismo, na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP). Mestre em história pela Universidade Federal de São Paulo (Unifesp). Graduada em história pela USP e em comunicação social (jornalismo) pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. E-mail: barbour.ana@gmail.com

ABSTRACT: This article presents an analysis of the urbanization vector of Pari – a neighborhood located in the East Zone of the city of São Paulo – at the turn of the 19th to the 20th century, based on the elaboration of a Geographic Information System (GIS), based on the spatialization of data found in real estate transcription books (property purchase and sale records), between 1890 and 1900. Composed basically of farms and vacant land, the locality experienced, at that time, the beginning of its urbanization, due to the transformations that affected the city as a whole, motivated by the development of the coffee economy, the end of slavery, mass immigration and the beginning of its industrialization. In a short period of time, the capital of São Paulo expanded in size, number of people, buildings and functions. In this scenario, the rural and floodplain areas around the city center became the focus of occupation, including Pari. Cut by the railway that connected the city of Santos to Jundiaí in 1867, the neighborhood was gradually cut by a series of streets, occupied by industries, activities, services and residents of different social classes, boosting the real estate market.

Understanding aspects of the process of appropriation and production of the spaces of this locality, and the different social groups involved, helps us to understand the nature of the urbanization process of São Paulo as a whole, its specificities and the relationship with other regions of the city.

KEYWORDS: Pari. Urban history. History of São Paulo. Historical GIS. Property registration.

## INTRODUÇÃO

3. Cf. Cerasoli (2004).

4. Cf. Rolnik (1997).

Na virada do século XIX para o XX a cidade de São Paulo viveu transformações importantes, motivadas por acontecimentos, em grande medida, relacionados à implantação do modo de produção capitalista no país. Entre elas estiveram: a Proclamação da República; o desenvolvimento da economia cafeeira no interior da província paulista; a abolição da escravidão, com substituição pela mão de obra livre, que veio acompanhada de uma política de imigração em massa; e a transição de um sistema de concessão de terras para o de compra e venda, estabelecido a partir da Lei de Terras, de 1850. Em pouco tempo a capital paulista se expandiu em tamanho, número de pessoas, edifícios e funções. Mas também cresceram os problemas gerados por esse incremento, passando a demandar políticas e leis racionalizadoras que dessem conta de organizar a complexidade das relações que se estabeleciam, seja entre as pessoas, seja sobre a ocupação e uso do espaço geográfico.

Nesse cenário, as áreas rurais e de várzea ao redor do centro da cidade passaram a ser foco de ocupação e de especulação imobiliária, entre elas a região do Pari, localizada na atual Zona Leste da cidade, entre as várzeas dos rios Tietê e Tamandateí, dentro da então Freguesia do Brás. Composta basicamente por chácaras e terras devolutas, a região foi cortada em 1867 pela estrada de ferro que ligava a cidade de Santos à de Jundiaí, e que tinha a função de escoar a produção do café do interior da província até o porto, para exportação. A presença da ferrovia incentivou a instalação de indústrias, comércios e residências que, por sua vez, também demandaram implantação de infraestrutura, como rede de saneamento, transporte, luz, gás etc. Entre 1872 e 1893, a Freguesia do Brás viu sua população aumentar mais de 1.300%, enquanto a área central cresceu 220%,<sup>3</sup> se tornando o bairro mais populoso da capital e o mais estrangeiro. Esse movimento impulsionou o mercado de imóveis, estimulou a abertura de ruas e o loteamento das grandes propriedades para venda de terrenos. Conseqüentemente, o número de construções na região também aumentou, com um acréscimo de quase 13 mil prédios entre 1893 e 1920, 24% do total construído em toda a cidade.<sup>4</sup>

Neste trabalho apresenta-se uma análise sobre o vetor de urbanização do Pari, um bairro de território relativamente pequeno, comparado a outros da cidade, e superficialmente trabalhado pela historiografia, sendo, geralmente, integrado à história do Brás. O estudo foi feito a partir da elaboração de um sistema de informação geográfica (SIG), baseado na geolocalização de centenas de transcrições de propriedades, registradas entre 1890 e 1900, no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Essa fonte documental, da forma como foi trabalhada, apresenta-



Até 1808, o acesso entre o Pari e o núcleo central da cidade era por meio da ponte Tabatinguera, que passava sobre o rio Tamanduateí. Ao cruzá-la, duas vias principais saíam do caminho que lhe seguia: a do Pari, à esquerda, e a da Mooca, à direita.<sup>6</sup> Apenas no final da década de 1850 foi construída a Ponte dos Lázarus, próxima ao Lazareto, ligando o Pari com o bairro da Luz. Os registros de terras feitos na paróquia da Freguesia Senhor Bom Jesus do Brás (na qual o Pari estava inserido), entre 1854 e 1856,<sup>7</sup> dão a entender que, nesse período, boa parte da região ainda estava desabitada, havendo uma grande quantidade de terras devolutas, sendo que os poucos moradores existentes ali tinham suas propriedades próximas umas das outras. Os limites dos terrenos não eram precisos, sendo demarcados por referências naturais, suscetíveis à ação do tempo e facilmente removíveis, como árvores, riachos, valos e pedras, de forma que a propriedade da terra parecia ser identificada e garantida a partir da tradição e relação entre os habitantes locais.

Nas décadas de 1860 e 1870 – num contexto de desenvolvimento da economia do café para exportação, de políticas de incentivo à imigração em massa para substituir a mão de obra escrava e consequente explosão demográfica na capital paulista –, a Freguesia do Brás foi cortada por duas ferrovias: a Estrada de Ferro Santos-Jundiaí, em 1867, também chamada de São Paulo Railway, e a Estrada de Ferro do Norte, em 1877, que levava ao Rio de Janeiro.<sup>8</sup> Esses dois equipamentos estimularam o poder público a investir em ligações entre o núcleo central e a porção oriental da cidade, como a linha de bondes para o Brás, que saía da Ponte do Mercado, passava pela Estação do Norte e ia até o caminho para a Penha. Também incentivaram a ocupação da região a partir da concessão de grande quantidade de datas de terra<sup>9</sup> pela Câmara Municipal, estabelecidas nos interstícios das chácaras existentes ou nas vias de acesso à cidade, levando à abertura de caminhos, ruas e alinhamentos de terrenos.<sup>10</sup> Dessa forma, a Freguesia viu chegar novos moradores, comércios e serviços antes inexistentes, como quiosques, hotel, escolas etc., formando bairros mistos nas paradas dos trens.<sup>11</sup>

Também foi a partir da década de 1870 que a várzea do Tamanduateí passou a ser enxergada como um problema sanitário e estético, além de um impedimento para a expansão física da cidade. As cheias do rio e as chuvas geravam alagamentos, e a região era motivo de incômodo para a população como um todo. A encosta do morro do Carmo se tornou um lugar de despejo do lixo pela população. Assim, o rio, que outrora fora essencial como via de transporte, para abastecimento de água, pesca e realização atividades de higiene e lazer, a partir de meados do século XIX passou por vários processos de retificação, canalização, drenagem e aterramento. As intervenções permitiram a valorização das terras, incentivando a ocupação e o loteamento das áreas antes alagadas.<sup>12</sup>

6. *Ibid.*

7. São Paulo (1998).

8. A necessidade de transportar o café do interior para o litoral de forma rápida e segura fez com que fazendeiros e governantes investissem na construção de estradas de ferro. No fim do século XIX a cidade de São Paulo tinha quatro ferrovias atravessando suas fronteiras.

9. As datas de terra eram terrenos concedidos pelos vereadores por meio das Cartas de Datas, dentro do perímetro do rossio (patrimônio fundiário da Câmara Municipal que se estendia até uma légua a partir do núcleo central da cidade). Essa concessão poderia ser gratuita ou estar sujeita ao pagamento de foros e laudêmios. A validação das concessões dependia do cumprimento de obrigações em prazo predeterminado, como cercar o terreno, construir, plantar ou criar animais, incorrendo em multa e perda da concessão em caso de desobediência. Em 1889, o processo de implantação da República interrompeu as concessões de datas, que deixaram de ocorrer definitivamente em 1893.

10. Cf. Antunes (2007) e Silva (2012).

11. Cf. Antunes, *op. cit.* e Gennari (2005).

12. Cf. Santos (2006).

13. Cf. Reis (2017).
14. Cf. Simoni (2003)
15. Cf. Gennari, *op. cit.*
16. Cf. Rolnik, *op. cit.*

Entre 1880 e 1885, uma alfândega foi instalada no Pari, facilitando as importações e exportações das indústrias que foram construídas ao longo das linhas férreas. O grande fluxo de trens e mercadorias levou à criação, em 1891, de um pátio ferroviário com armazéns, o Pátio do Pari. Pouco antes, em 1887, a Hospedaria dos Imigrantes já havia sido transferida do Bom Retiro para o Brás, erguida perto da Estação do Norte, onde desciam os estrangeiros. Grande parte dessa população se fixou no bairro, pois a região estava próxima ao núcleo da cidade, mas oferecia oportunidades mais baratas de moradia, acesso à ferrovia e uma incipiente infraestrutura urbana e serviços públicos, além de oportunidades profissionais nas fábricas e no comércio que ali estavam se estabelecendo.

Motivados pelas boas chances de negócios, os antigos chacareiros começaram a lotear e a vender suas terras. Empresários do ramo imobiliário e da construção civil também foram atraídos, e em pouco tempo o Pari se tornou um bairro misto, com residências, indústrias e comércio, habitado por pessoas de diversas nacionalidades, muitos operários, mas também por setores da classe média.<sup>13</sup>

Naquele momento, não existia uma legislação que estipulasse regras para loteamentos ou tamanhos máximos e mínimos dos lotes. Ao longo do século XIX, a abertura de ruas em áreas sob domínio particular ficou sujeita aos interesses dos proprietários, que elaboravam planos de arruamento visando ao seu melhor aproveitamento para comercialização. O Código de Posturas Municipal de 1886 estabeleceu, pela primeira vez, a exigência de larguras mínimas para ruas (16 metros) e avenidas (25 metros) e de regularidade no traçado, além da aprovação de uma planta pela Câmara. Porém, o plano do traçado permaneceu subordinado aos desejos dos donos das terras, e o nivelamento das vias e alinhamento dos terrenos, sob responsabilidade da municipalidade.<sup>14</sup> O regulamento controlava ainda as construções, como altura e alinhamento das fachadas, áreas mínimas de ambientes, larguras de escadas e corredores, e iluminação e ventilação nos cômodos, inclusive para cortiços, casas de operários e cubículos: tipos de habitação que só eram permitidas fora do núcleo central da cidade, o que incluía, entre outras localidades, o Pari.<sup>15</sup>

Assim, o intenso adensamento popular na região leste, somado à liberação de diversas formas de usos e construções que eram proibidos em outras regiões de São Paulo, deu origem a um subúrbio popular com um lucrativo mercado de terras. Isso, associado à acessibilidade gerada pela ferrovia e pelas linhas de bondes urbanos, gerou oportunidades imobiliárias para pequenos e grandes investidores.<sup>16</sup> Atuaram no mercado de compra de terras rurais e loteamento tanto os proprietários de antigas fazendas e chácaras como empresários dedicados ao setor imobiliário, seja individualmente, comprando e vendendo terras de maneira isolada e pontual, ou através de companhias organizadas para esse objetivo. Nesse contexto surgiu

a figura do loteador, que era uma pessoa física ou empresa imobiliária que parcelava extensas áreas. A vantagem do negócio estava em adquirir terras baratas na área rural e atuar pela chegada do serviço de transportes,<sup>17</sup> tendo acesso mais fácil ao centro da cidade e, assim, maior valor no mercado. Também tiveram participação nesse “jogo” pequenos proprietários que, diante da alta demanda por moradia, procuraram tirar o maior proveito possível de seus terrenos, por exemplo, com a construção de “casas em série” ou vilas para aluguel.<sup>18</sup>

Muitos desses proprietários loteadores tiveram seus nomes ou de seus parentes dados às ruas que recortaram suas terras. Assim, a toponímia do bairro, que na maior parte permanece até os dias atuais, dá pistas de quem foram as pessoas que habitaram a região, sua posição na sociedade da época e as relações que possuíram com a urbanização do local.

Um exemplo é João Eugênio Vautier, um médico-cirurgião e dentista francês que se radicou em São Paulo antes de 1841. Em outubro de 1879<sup>19</sup> e em 1888,<sup>20</sup> ele teve atendidas suas solicitações de datas de terra na recém-aberta rua João Teodoro, junto à sua chácara e ao rio dos Lázaros. Posteriormente, parcelou toda a área. Uma planta de 1897 apresenta o empreendimento Villa Vautier, delimitado pelas ruas João Teodoro, Canindé, Jurúá, Olarias (antiga Pari de Baixo), rua Rio Bonito (Pari de Cima) e Itaqui.<sup>21</sup>

O instrutor de obras alemão Carlos Abrão Bresser, que foi responsável por executar construções importantes na cidade de São Paulo, também é um caso significativo. Na década de 1850 ele já possuía uma grande propriedade no lado esquerdo da estrada da Penha, formada pela compra de diversos terrenos e concessões de datas da Câmara Municipal,<sup>22</sup> além de outras porções de terra na região. O registro de terras da família informa que o imóvel foi comprado dos monges franciscanos em 1º de outubro de 1854.<sup>23</sup> Na década de 1880, a propriedade começou a ser parcelada, dando origem a um grande empreendimento imobiliário chamado Chácara Bresser. Seu sobrenome batizou uma longa via que tem início na Mooca, corta o Brás e chega até o Pari, assim como o de sua companheira, Ana Clara Müller, atribuído à atual rua Miller.

Faziam divisa com a chácara de Bresser as terras das famílias Joly, Sampson e Silva Telles. Julio Joly era um francês que estava na província de São Paulo pelo menos desde 1844. Ele possuía uma propriedade em frente à estrada que ia para a Penha. Nela, cultivava flores, árvores e hortaliças que atendiam a toda a cidade de São Paulo.<sup>24</sup> Entre as décadas de 1880 e 1890, a família fez à Câmara Municipal diversos pedidos de abertura de ruas em suas terras, revelando o parcelamento da propriedade. Já a venda da Chácara Sampson ocorreu em março

17. Cf. Bueno (2016).

18. Cf. Gennari, *op. cit.*

19. Cf. Câmara Municipal de São Paulo (1879, p. 1).

20. Antunes, *op. cit.*

21. A planta não foi disponibilizada no texto em razão de a imagem estar bastante deteriorada pelo tempo, mas pode ser conferida em: <https://bit.ly/3tgjCno>. (Acesso em: 25 fev. 2022.)

22. Antunes, *op. cit.*

23. Reis, *op. cit.*

24. Cf. Bivar (2007).

25. Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Livro 3D, transcrição 6093.

26. Companhia Paulista de Estrada de Ferro (1875).

27. Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Livro 3H, transcrição 7924.

28. Câmara Municipal de São Paulo (1890).

29. Cf. Silva, *op. cit.*

30. Registros cartoriais de compra e venda de imóveis, anotados em livros arquivados no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

de 1890.<sup>25</sup> Ao pesquisar por Squire Sampson na imprensa da época, foi possível encontrá-lo anunciando a contratação de trabalhadores para a construção do ramal Entre Rios da linha férrea pertencente à Companhia Mogiana de Estradas de Ferro. Seu nome aparece ainda no relatório para a assembleia geral de acionistas da Companhia Paulista de Estrada de Ferro, de 1875, sendo um dos empreiteiros responsáveis pelas obras de preparação do leito para prolongamento da ferrovia de Campinas a Rio Claro.<sup>26</sup> Não foi possível ter certeza se tratava-se do dono da chácara, mas supõe-se que sim.

As terras de João Carlos da Silva Telles estavam mais próximas à várzea do Tietê, e foram vendidas em 1891. Formado pela Faculdade de Direito de São Paulo, o proprietário ocupou diversos cargos públicos, entre os quais o de procurador fiscal e secretário do governo. Sua filha Maria Júlia casou-se com Guilherme Maxwell Rudge, dono da chácara vizinha<sup>27</sup> que foi vereador em 1892 e, dois anos antes, apareceu como concessionário de uma linha de carris urbanos que saía do Mercado Municipal e ia até a Penha, com ramais na Luz, Mooca e no Pari.<sup>28</sup> Guilherme era filho do inglês John Rudge, que foi proprietário da Fazenda do Morumbi, e irmão de João Rudge, empresário em São Paulo e no Rio de Janeiro, alvo de denúncias por ter adquirido datas irregularmente no Marco da Meia Légua, sendo beneficiado por um engenheiro a serviço da Câmara Municipal.<sup>29</sup>

Já o Cônego João Jacintho Gonçalves de Andrade, que também virou nome de logradouro na região, possuía uma chácara nas proximidades do rio Tamanduateí, na altura do caminho que levava até a Luz e, em 1880, pediu à Câmara Municipal autorização para construir várias ruas em sua propriedade. No ano seguinte, outra via foi aberta a seu pedido, nas terras da Santa Casa de Misericórdia, com solicitação de prolongamento até o Largo da Luz e aprovação de sua designação como rua de São Caetano.

## MAPEAMENTO DAS TRANSCRIÇÕES DE IMÓVEIS

Para compreender pormenores do processo de loteamento do Pari e o vetor de sua urbanização, realizou-se nesta pesquisa o cruzamento das informações encontradas em diferentes fontes documentais (bibliografia, notícias da imprensa, atas da Câmara Municipal, cartografia), com ênfase em 851 registros de transcrição de imóveis,<sup>30</sup> organizados em um banco de dados e geolocalizados em mapas históricos. Neles estão disponibilizados dados oficiais padronizados referentes a

transações de compra e venda de propriedades, incluindo: a data e o número do registro do imóvel; a localização e descrição das propriedades; os nomes das partes adquirentes e transmitentes; o tipo do título (compra e venda, doação, partilha, permuta etc.); a data, forma do título (escritura pública ou carta de arrematação) e o nome do tabelião de notas que o fez; o valor e as condições do contrato; e as averbações (atualizações no registro, como modificações realizadas na propriedade, mudança de numeração, transcrições anteriores e posteriores etc.).<sup>31</sup>

O fato de trazerem dados sobre a localização do imóvel permitiu que se adotasse a elaboração de um sistema de informação geográfica (SIG) como método para realizar a análise. Os SIGs são feitos por meio de softwares específicos, que oferecem funcionalidades para o gerenciamento de dados e sua localização no espaço e no tempo, permitindo entender como um processo se desenvolveu em determinado período.<sup>32</sup> O mapa é a forma mais fácil de comunicar os resultados obtidos, porém a construção de um SIG não se resume a mapear e ilustrar. É preciso integrar dados de diferentes fontes, criando uma estrutura que permita a obtenção de novos conhecimentos a partir de visualizações que seriam impossíveis por outros métodos.<sup>33</sup> A realização do SIG envolveu, assim, a criação de um banco de dados robusto, com 851 transcrições de imóveis feitas entre 1890 e 1900, em trinta e nove ruas do Pari (Tabela 1). Cada um desses registros foi localizado na cartografia histórica com um ponto, procurando identificar, entre outras coisas, padrões visuais ou a ausência deles.

A partir das transcrições não foi possível localizar com exatidão os imóveis no espaço geográfico. Isso porque em diversos casos os logradouros aparecem descritos de forma extremamente genérica, como “um terreno localizado na várzea do Pari” ou localizado em determinada rua, mas sem indicação de numeração. Mesmo quando o número é informado, não é possível geolocalizá-lo, visto que não é o mesmo da atualidade. Dessa forma, foram considerados na análise os imóveis que trazem como logradouro o nome de uma via. Essas propriedades foram localizadas nos mapas com pontos em qualquer parte da rua, salvo quando houve a indicação de estarem situadas em alguma esquina ou quando apresentou-se alguma outra referência que oferecesse maior precisão, como proximidade com rios, várzeas e com vizinhos que já se tinha ideia de onde estavam.

A definição da área geográfica a ser trabalhada considerou os seguintes critérios: a primeira lei que estipula a zona distrital do Pari é de 1934.<sup>34</sup> Até então, a região integrava o distrito de paz do Brás. Assim, nos documentos da época, oficiais ou não,<sup>35</sup> o território do Pari se confunde com o daquele bairro, além do Marco da Meia Légua e Belenzinho, conforme ilustrado no Mapa 1. Para solucionar o problema, primeiramente estipularam-se como divisas do bairro aquelas dispostas no Decreto 6.637 de 1934, mas excluindo-se as terras a norte

31. Cada registro de transcrição tem um número (número da ordem) e diz respeito à venda de um ou mais imóveis. Em cada registro também há o nome de um ou mais transmitentes (aqueles que estão vendendo a propriedade) e de um ou mais adquirentes (aqueles que estão comprando a propriedade).

32. Cf. Gregory e Ell (2007).

33. Cf. Rebelatto e Freitas (2012).

34. Trata-se do Decreto nº 6.637, de 30 de agosto de 1934 (SÃO PAULO, 1934).

35. Entre os documentos oficiais podemos citar os próprios livros de registro de imóveis e a documentação da Série Obras Particulares do Arquivo Histórico Municipal de São Paulo, além de mapas produzidos pela administração municipal. Entre os não oficiais vale destacar jornais do período, como o *Correio Paulistano* e o *Jornal da Tarde*.

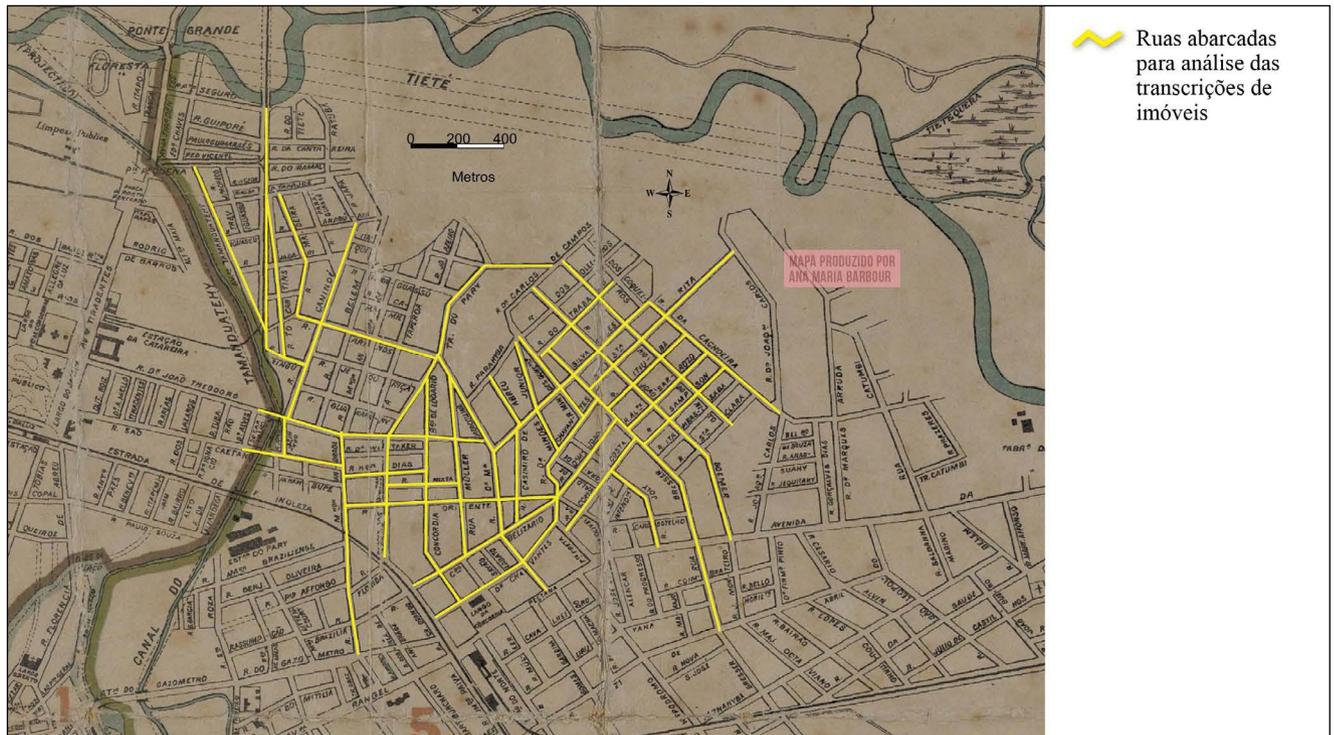
do rio Tietê, sendo sua margem esquerda a fronteira. A decisão também se baseou na cartografia do período (1890 a 1900), que sempre identificou o Pari abaixo da margem esquerda do rio Tietê, e em como essas vias são tratadas nos livros de transcrição e em outras fontes às quais se teve acesso.

A escolha das ruas cujas transcrições seriam consideradas dentro desse território seguiu o seguinte raciocínio: (1) deixaram-se de lado as vias com pouquíssimos registros, assim como aquelas sem nome e que, portanto, não permitiriam a sua geolocalização; (2) excluíram-se as grandes avenidas (av. do Brás, Intendência e Rangel Pestana) onde havia enorme número de transcrições, o que inviabilizaria tratar do restante; (3) consideraram-se as vias que estavam no interior do bairro e excluíram-se aquelas que estavam nos limites do território e levantavam dúvida sobre se pertenciam ao Pari ou a outro bairro; (4) devido ao grande número de registros que reuniram e ao importante papel que demonstraram ter no Pari, incluíram-se algumas ruas que ultrapassavam esse território, chegando até o Brás, como a Monsenhor Andrade, Maria Marcolina, Miller e Bresser. Chegou-se assim, à seguinte relação de vias dispostas na Tabela 1 e destacadas no Mapa 2:

**Tabela 1 – Lista de ruas do Pari abarcadas para análise das transcrições de imóveis (1890-1900).**

Almirante Barroso/ Hassel	Conselheiro Belissário	Maria Marcolina	Santana
Arinos	Coronel Costa	Mendes Gonçalves	Santa Rita
Barão de Parnaíba	da Cruz	Mendes Júnior	São Caetano
Barão do Ladário	Figueira (Chácara Bresser)	Miller	Silva Teles
Boemer	Henrique Dias	Mixta (Júlio Ribeiro)	Tamanduateí (Av.)
Bresser	João Jacinto	Monsenhor Andrade	Tocantins
Cachoeira	João Teodoro	Oriente	Trabalho
Canindé	Joli	Rio Bonito	Xavantes
Cantareira (Av.)	Madeira	Rodrigues dos Santos/ Pari	Xingu
Casimiro de Abreu/ Santa Isabel	Maria Joaquina	Sampson	

Fonte: Elaborado pela autora.



 Ruas abarcadas para análise das transcrições de imóveis

Mapa 2 – Ruas do Pari abarcadas para análise das transcrições de imóveis (1890-1900). Elaborado sobre o recorte da *Planta da Capital de São Paulo* (1897). Escala original 1: 20.000. Fonte: Cardim (1897). Acervo Arquivo Público do Estado de São Paulo.

A realização do SIG permitiu, primeiro, esboçar o perímetro das chácaras existentes no bairro na segunda metade do século XIX, a partir de informações que estavam dispersas na bibliografia, na cartografia histórica e nos registros de transcrições. A visualização deixou claro que elas ocuparam, entre 1880 e 1900, uma parcela importante da área geográfica estudada e que a maior parte das terras do Pari estava nas mãos de algumas poucas famílias (Mapa 3).

36. Simoni, *op. cit.*

Depois, ao distribuir o banco de dados na forma de pontos sobre as ruas, foi possível visualizar que a grande maioria dos imóveis registrados nas transcrições circundava essas chácaras (Mapa 4), que não estavam explícitas na cartografia histórica. Na realidade, o que se via nos mapas produzidos na década de 1890 e início de 1900 era a área do Pari toda recortada por ruas, sugerindo que já estava urbanizada e adensada, o que percebeu-se não ser verdade. Lúcia Noemia Simoni já havia chamado a atenção para esse fato em relação à *Planta Geral da Capital de São Paulo*, de 1897, mostrando que grande parte do arruamento nela sugerido não consta em mapas posteriores, como os de 1901 ou 1905, aqui também utilizados.<sup>36</sup> Ou seja, a planta não diferencia as ruas que de fato existiam daquelas projetadas e em construção. Apesar dessa característica, nesta pesquisa

37. O dado não deve ser levado como evidência incontestável, já que as descrições dos imóveis feitas nos livros de registros podiam simplesmente deixar de citar a existência de edifícios nos mesmos. No entanto, a ausência dessa descrição em uma enorme maioria de registros, e o fato de o Pari ainda se tratar de uma área rural no período, levam a supor que uma grande parte desses imóveis de fato ainda estava sem construções.

optou-se por colocar a planta de 1897 como suporte para a distribuição das transcrições de imóveis, por ela pertencer à mesma década desses registros e expor todas as ruas para as respectivas geolocalizações, dando maior clareza para visualização dos pontos, se comparada a outros mapas.

Combinando o esboço das chácaras e a localização das transcrições com a da área máxima que a inundação das várzeas dos rios Tietê e Tamanduateí poderia atingir, compreendeu-se melhor a razão de o mercado imobiliário ter se mostrado concentrado em determinadas ruas, bem como a rede de saneamento e de transporte. Outras três visualizações foram importantes e complementares: a da localização dos imóveis com maior valor do metro quadrado; a dos transmitentes de imóveis que apareceram em um maior número de transcrições; e a localização das transcrições por ano em que foram feitas, conforme se verá a seguir.

Do total de 851 registros de transcrições, 693 (81%) estão concentrados em vinte vias (Gráfico 1). A maior parte dos terrenos comercializados estava vazia, havendo construções em apenas 266 deles (31%).<sup>37</sup> O dado é importante não só porque revela a baixa densidade populacional da região e seu caráter ainda rural na última década do século XIX, mas também porque influencia no valor dos imóveis, sendo mais caras as propriedades já edificadas. Com relação às dimensões dos terrenos, apesar de não seguirem um padrão uniforme, percebeu-se um tamanho médio que variava de 5 a 15 metros de largura por 20 a 60 metros de profundidade.



Mapa 3 – Esboço da localização das grandes propriedades do Pari e seus donos entre 1880 e 1900. Elaborado sobre recorte da *Planta Geral da Capital de São Paulo* (1897). Escala original 1: 20.000. Fonte: Cardim (1897). Acervo Arquivo Público do Estado de São Paulo

## Comércio de imóveis por ano

Observando o Gráfico 1, percebemos uma variação grande na quantidade de transcrições de imóveis por ano. Apesar disso, é possível dizer que existiram dois picos, um em 1891 e outro em 1897. Diversas podem ter sido as razões para esse resultado, e é difícil precisá-las sem um estudo pormenorizado de todos os fatores envolvidos. Porém, aqui, arriscou-se compreendê-lo a partir da análise dos adquirentes e transmitentes presentes nos registros.

38. É importante registrar que, na enorme maioria das vezes, uma transcrição diz respeito a um imóvel (terreno ou casa). Porém, em alguns casos, verificou-se dois ou mais imóveis incluídos na mesma transcrição.

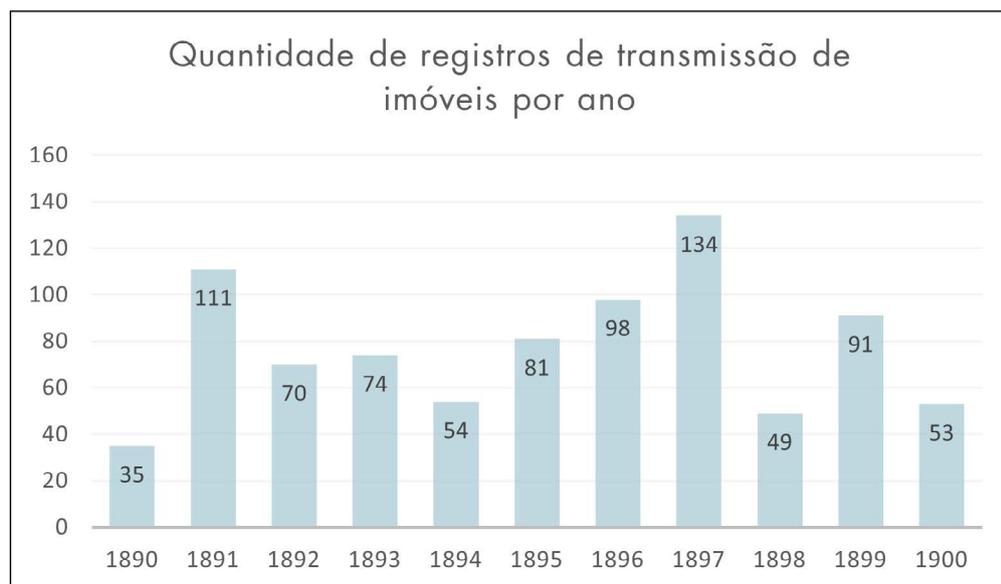


Gráfico 1 – Quantidade de registros de transmissão de imóveis por ano. Fonte: Elaborado pela autora (2021).

Começando por 1891, temos 74 nomes envolvidos nas transações de venda. Isso quer dizer que nas 111 transcrições contabilizadas no ano, existem pessoas que transmitiram mais de um imóvel ou mais de uma vez o mesmo imóvel, havendo um número maior de transcrições do que de transmitentes. Assim, desses 74, temos 55 aparecendo em apenas uma transcrição,<sup>38</sup> e onze em duas. As outras 34 transcrições tiveram cinco pessoas entre os transmitentes, sendo eles: Guilherme Praum da Silva, vendendo treze imóveis; Joaquim da Rocha Ferreira, oito; e Carlos Augusto Bresser, José Monteiro Pinheiro e Manoel Fernandes da Silva, com quatro imóveis cada um. Ou seja, tem-se 20% das vendas promovidas por apenas dois proprietários.

Observando agora os adquirentes envolvidos nessas 111 transcrições de 1891, encontra-se o mesmo Joaquim da Rocha Ferreira como o principal deles,

39. Decreto nº 164, de 17 de janeiro de 1890 e Decreto nº 165, de 17 de janeiro de 1890.

40. Bueno, *op. cit.*

tendo comprado quatro imóveis. Outros oito proprietários adquiriram, cada um, dois terrenos. O restante comprou apenas um imóvel. Além disso, temos uma incidência relativamente alta de pessoas jurídicas envolvidas nas transações de compra de imóveis: dez de um total de 21 ocorridas entre 1890 e 1900. Isso revela que no ano de 1891, mais do que em qualquer outro da década, existiram companhias interessadas na compra de imóveis no Pari.

A partir desses resultados descartou-se a possibilidade de as transações terem sido estimuladas pela ação de um único proprietário ou pela criação de algum grande loteamento na região. Porém, sabe-se que, entre 1890 e 1891, medidas do governo federal<sup>39</sup> estimularam a criação de muitas instituições financeiras e empresas no ramo de loteamentos, transporte público, infraestrutura urbana e materiais de construção, segmentos que se inter-relacionavam para garantir o sucesso de um empreendimento imobiliário.<sup>40</sup> Percebe-se que essas são, de fato, as categorias das companhias que adquiriram imóveis no Pari em 1891. Algumas delas eram: a Andrade Costa e Cia., cujos donos também operavam no setor imobiliário em outras áreas da cidade; o Banco União de São Paulo, que atuava no ramo de hipotecas; a Companhia Paulista de Materiais para Construção, que se estabeleceu próxima à várzea do Tietê, onde o barro favorecia a produção de tijolos, telhas e cerâmicas; e a Companhia Iniciadora Paulista, cujo dono, Victor Nothmann, era um grande empreendedor não apenas no setor de loteamentos, mas também de infraestrutura urbana, com incidência em toda a capital.

Nesse período, a cidade cresceu significativamente em construção de edifícios e densidade da ocupação das residências. É muito provável que essa atmosfera, unida às vastas possibilidades que o Pari ainda propiciava em termos de urbanização, tenha incentivado a compra e venda de imóveis no bairro, levada a cabo, principalmente, pelos próprios moradores da região.

Outro episódio que pode ter estimulado o mercado imobiliário naquele ano foi a inauguração do pátio ferroviário do Pari (os Armazéns do Pari), ligado à São Paulo Railway, que servia de estacionamento de vagões, depósito de mercadorias e ponto de carga e descarga. Localizado à margem do Tamanduateí, entre as ruas São Caetano, Monsenhor Andrade e Américo Brasiliense, o espaço, provavelmente, teve impacto na geração direta e indireta de novos postos de trabalho, na movimentação de pessoas e, conseqüentemente, na implantação de infraestrutura urbana e abertura de estabelecimentos de comércio e serviços no seu entorno para atender esse novo público.

Olhando agora para o ano de 1897, temos quatro nomes que foram responsáveis por 41% das vendas de propriedades: Carlos Augusto Bresser,

aparecendo nas transcrições de 21 imóveis; Januário Moreira, com 14; Carlota Alexandrina Miller, com 13; e Victor Nothmann, com sete. O restante vendeu três ou menos imóveis, estando a grande maioria com apenas um. Com relação aos adquirentes daquele ano, Manoel José Rodrigues é o que se destaca, com quatro terrenos, todos comprados de Carlota Alexandrina Miller. Outros dois nomes adquiriram dois imóveis cada, e o restante, apenas um.

Aqui, sim, temos a atuação de um grande loteador, Carlos Augusto Bresser, cuja venda dos terrenos decorrentes do parcelamento da Chácara Bresser ganhava intensidade e impulsionaram o número de transcrições em 1897. No caso de Carlota Alexandrina Miller, como veremos mais adiante, o parcelamento de sua propriedade parece ter se dado por motivos de sobrevivência, após o falecimento do marido. Já os imóveis vendidos por Victor Nothmann se encontravam nas ruas Mixta e Oriente. Ao que tudo indica, o empresário estava vendendo partes de um terreno que pertencera, ou estava próximo, à Companhia Mista de Agricultura Comércio Indústria e Construção, da qual era sócio. Sobre Januário Moreira, não foi possível adquirir mais informações, seja nas atas da Câmara Municipal, seja nos jornais da época. Justamente por isso supõe-se que tenha sido um proprietário local, sem grande status social e econômico na cidade.

No Mapa 4 visualiza-se a espacialização dos 851 imóveis transcritos entre 1890 e 1900, coloridos de acordo com os anos (cada ponto representa uma transcrição). Nota-se que os registros mais antigos, em amarelo, foram feitos nas ruas São Caetano, João Teodoro, Maria Marcolina e Bresser, que já existiam, pelo menos, desde a década de 1880, tratando-se de área do bairro que foi parcelada e urbanizada primeiro por estar mais próxima à ferrovia, ao núcleo do Brás e aos caminhos que ligavam ao centro da capital e à Luz. Já nos loteamentos da Chácara Bresser e da Companhia Iniciadora Paulista, no Canindé, que estão mais próximos às várzeas do Tietê e do Tamanduateí, podemos notar uma predominância de registros na cor vermelha, feitos no fim da década.

Outra visualização interessante proporcionada pelo Mapa 4 é que a grande maioria dos registros está em ruas que contornam as grandes chácaras identificadas no Pari entre 1880 e 1900, sugerindo que, ao longo da década de 1890, grande parte dessas propriedades ainda existia e estava em processo inicial de parcelamento para venda.

A constatação é corroborada por informações obtidas nas transcrições de imóveis, como nos casos já apresentados das chácaras das famílias Sampson e Silva Teles, cujos primeiros registros de venda datam de 1890 e 1891, respectivamente. A primeira, por exemplo, foi transmitida à empresa Andrade Costa

41. Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Livro 3D, transcrição 6093.

42. Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Livro 3E, transcrição 6746.

43. Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Livro 3; transcrição nº 4211.

e Cia., representada pelo tenente-coronel Domingos Luiz da Costa e por José Oswald Nogueira de Andrade. A compra foi feita em conjunto com Antonio de Barros Poyares, Francisco Moraes Inglez de Souza, Aleixo Pedro da Costa, Joaquim Augusto Nogueira e Luiz César do Amaral Gama, cada um com direito a uma parte dos lucros que a venda de parcelas da chácara viesse a produzir, o que revela o interesse no loteamento da área.<sup>41</sup> Já a segunda – cujo endereço foi identificado apenas como Várzea do Pari, dando frente a um “caminho público que conduz do Pary ao Braz”, explicitando a falta de urbanização no local – foi vendida a Alfredo Maia e Joaquim Franco de Camargo Júnior. Na transcrição do imóvel aparecem doze averbações que vão até 1912, mostrando a atividade de parcelamento da propriedade ao longo dos primeiros anos do século XX.<sup>42</sup>

O registro da Chácara Bresser<sup>43</sup> também reforça a evidência de permanência dessas grandes propriedades na última década do século XIX. Em 14 de fevereiro de 1890, Carlos Augusto Bresser comprou de seu irmão Carlos Adolfo um terreno com 380.488 m<sup>2</sup>, localizado no Marco da Meia Légua, n. 199, referente à quarta parte da dita Chácara. O terreno fazia divisa com as propriedades de João Boemer Junior e de João Carlos da Silva Telles, com a rua Bresser e com uma via sem nome da várzea do Pari de cima. A descrição parece encaixar-se perfeitamente na planta do loteamento de 1889, exposta no Mapa 13, que engloba uma parcela grande do território do bairro em estudo. Ou seja, ainda que parte das ruas desse loteamento já estivesse construída, como sugere a *Planta Geral da Cidade de São Paulo* de 1894 (Mapa 6), ou até a sua totalidade, como faz parecer a já comentada *Planta Geral da Capital de São Paulo* de 1897 (Mapa 4), o registro oficial de transmissão dos lotes começou a ocorrer naquela mesma década, e com maior intensidade a partir de 1893, e não em momento anterior.

É importante observar que os limites dessas chácaras foram traçados a partir de informações existentes em documentos históricos dispersos, produzidos ao longo das últimas duas décadas do século XIX. Ou seja, essas propriedades não foram parceladas ao mesmo tempo. Algumas foram cortadas por ruas e ocupadas ainda na década de 1880, o que explica que, em 1890, período ao qual as transcrições de imóveis se referem, encontremos pontos localizados no interior das áreas das propriedades. Ou seja, os limites apresentados para esses terrenos são aproximados, sendo, por esse motivo, chamados de esboços.



Mapa 4 – Registros de transcrição de imóveis por período de tempo (1890-1900). Elaborado sobre o recorte da *Planta da Capital de São Paulo* (1897). Escala original 1: 20.000. Fonte: Cardim (1897). Arquivo Público do Estado de São Paulo.

### Comércio de imóveis por rua

No Mapa 5 e no Gráfico 2, temos as dezoito ruas com maior número de registros de transcrição de imóveis e suas localizações geográficas, mostrando que estão na área mais próxima aos bairros da Luz e do Brás, junto à linha férrea e às avenidas Rangel Pestana e Intendência, áreas de urbanização mais antiga e consolidada. As ruas Maria Marcolina e Bresser despontam, passando dos cem registros, enquanto o restante mantém-se abaixo dos cinquenta registros.

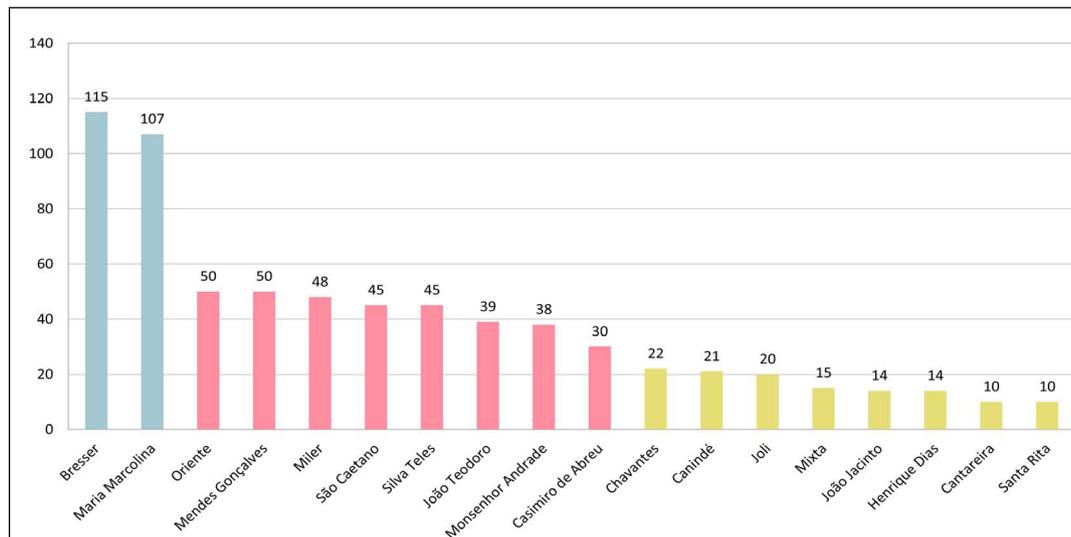
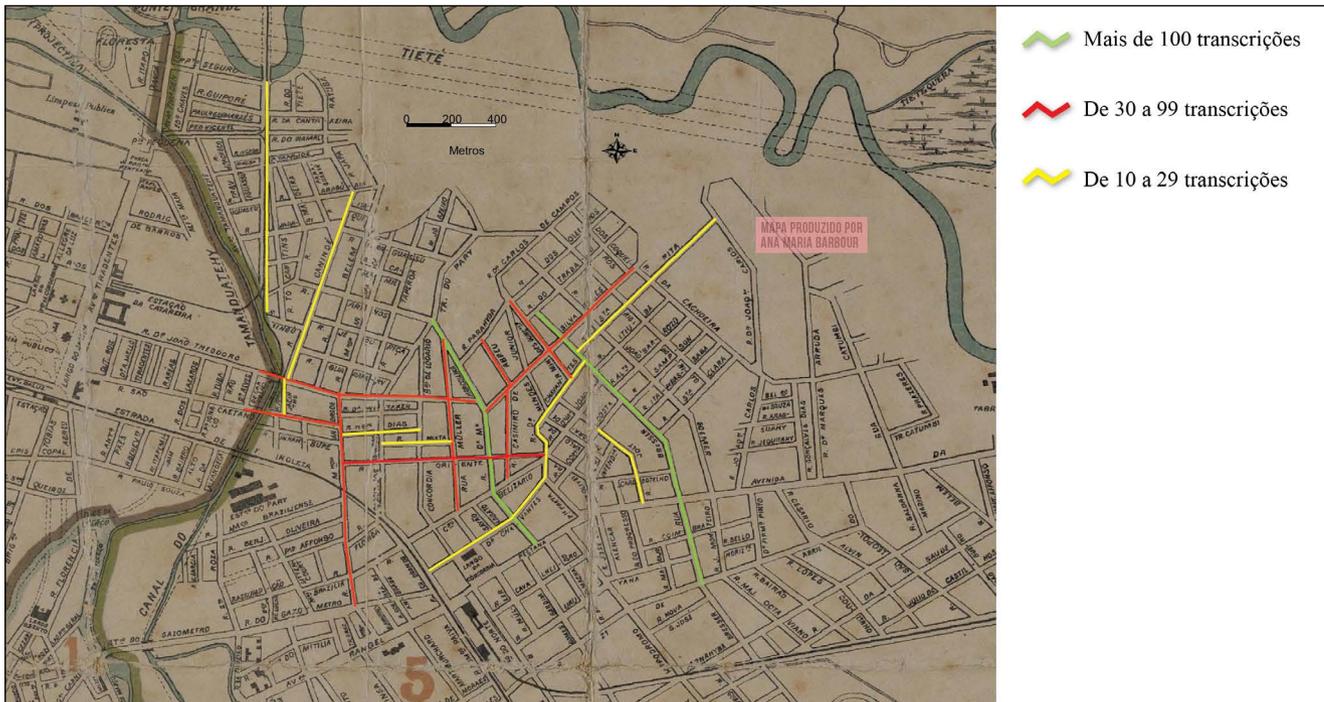


Gráfico 2 – Ruas com mais de 10 transcrições de imóveis (1890-1900). Fonte: Elaborado pela autora (2021).



Mapa 5 – Ruas com mais de 10 transcrições de imóveis. Elaborado sobre o recorte da *Planta Geral da Capital de São Paulo* (1897). Escala original 1: 20.000. Fonte: Cardim (1897). Acervo Arquivo Público do Estado de São Paulo.

44. Segundo a *Planta da Cidade de São Paulo com as redes de água e esgoto existentes* (REPARTIÇÃO DOS SERVIÇOS TÉCNICOS DE ÁGUAS E ESGOTOS DE S. PAULO, 1894).

45. Segundo a *Planta do Braz indicando andamento dos trabalhos de exgottos em construção* (REPARTIÇÃO DE ÁGUAS E EXGOTTOS DO ESTADO DE S. PAULO, 1901).

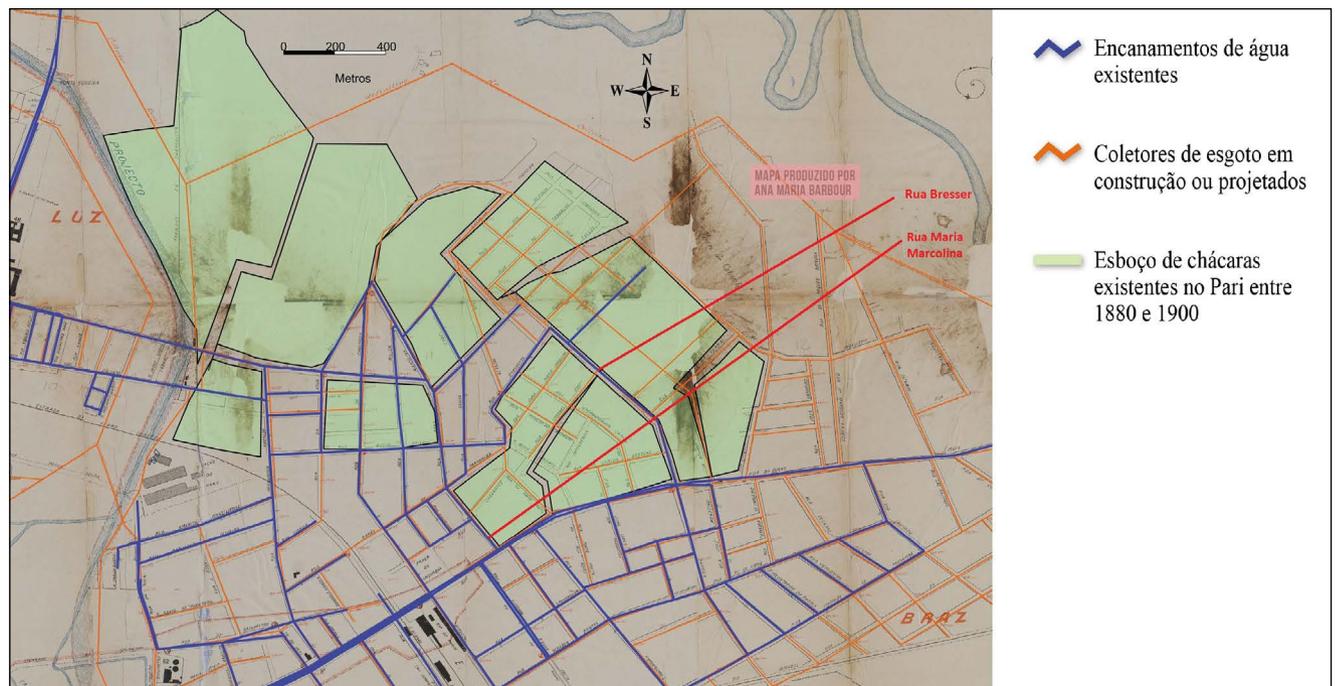
Fatores que podem ter estimulado o comércio de imóveis nas duas vias são tanto a localização geográfica de ambas – pela ligação que faziam com outras áreas da cidade – quanto a infraestrutura urbana nelas disponível. A rua Maria Marcolina começava na avenida Rangel Pestana, onde estava o núcleo mais urbanizado do Brás, e ia até a rua Rio Bonito, no interior do Pari. Já a Bresser começava na rua dos Trilhos, na Mooca, e ia até a rua do Trabalho (atual Coronel Emídio Piedade), no Pari, passando ao lado do Hipódromo e cortando a Estrada de Ferro do Norte e a avenida da Intendência. Ou seja, era uma ligação importante e antiga entre a Mooca, o Brás, o Pari e o centro da capital. Além disso, em 1894 as vias já eram servidas de encanamento de água<sup>44</sup> e, na Maria Marcolina, havia projeto para instalação da rede de esgotos, que se efetivou entre 1889 e 1900.<sup>45</sup> Na *Planta Geral da Capital de São Paulo* de 1905, a rua Maria Marcolina aparece, junto com a Monsenhor Andrade, São Caetano e parte da Silva Teles (fora do loteamento da Chácara Bresser), como as únicas do Pari com o serviço de bondes elétricos. Nos recortes dos Mapas 6 e 7, vê-se a indicação da infraestrutura citada.

O fato de existirem mais registros nas ruas Bresser e Maria Marcolina revela, ainda, um mercado imobiliário oficial mais ativo nessas vias. Isso indica a preocupação das partes envolvidas em oficializar a operação de compra e venda

e a situação jurídica do bem, já que cada vez mais se utilizava a propriedade fundiária como garantia para se obter crédito. Naquele período popularizou-se o acesso a carteiras hipotecárias, onde os recursos eram concedidos a juros baixos e com prazos longos,<sup>46</sup> permitindo que pequenos e médios proprietários utilizassem empréstimos bancários para, entre outras razões, edificar nos terrenos a sua própria moradia ou comércio ou, ainda, para construir casas de aluguel, garantindo-lhes uma renda. Esta última opção também se configurou um ótimo negócio para grandes empresários, que atuaram fortemente no mercado imobiliário rentista suburbano, construindo “casas em série”, vilas e cortiços.<sup>47</sup>

46. Cf. Brito (2006).

47. Gennari, op. cit. e Bueno, op. cit.

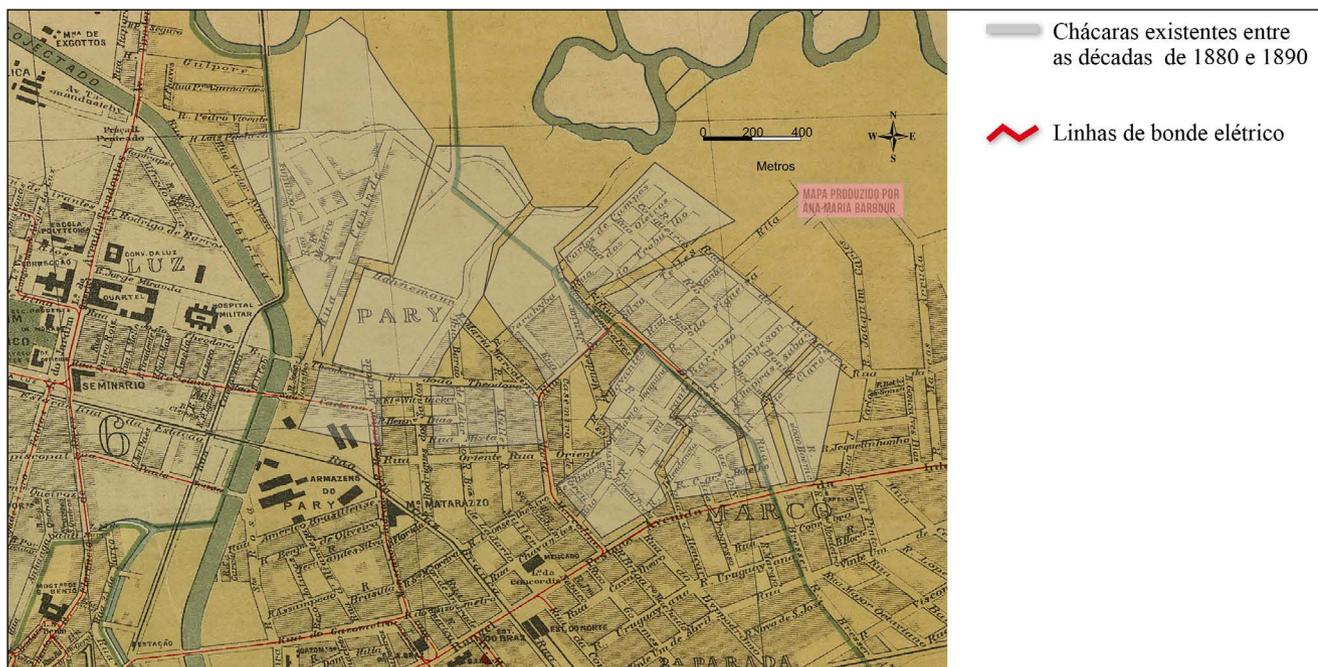


Mapa 6 – Projeto e instalação das redes de água e esgoto no Pari em 1894. Nesse recorte foram vetorizados os encanamentos de água e esgoto representados na *Planta* de 1894 e destacadas as áreas aproximadas das chácaras existentes no Pari entre 1880 e 1900. Dessa forma fica mais evidente a ausência da rede de saneamento nas ruas que estavam no interior dessas grandes propriedades, apesar de haver um projeto para que fossem atendidas, reforçando a ideia de que, apesar de aparecerem com arruamento nos mapas da época, essas terras ainda não estavam totalmente ocupadas. Elaborado sobre o recorte da *Planta Geral da Capital da Cidade de São Paulo*, com as redes de águas e esgotos existentes em 1894. Escala original 1 : 5.000. Vetores da rede de saneamento: Orlando Guarnier. Esboço das áreas das chácaras: Ana Maria Barbour. Fonte do mapa: Grupo Hímaco/Unifesp. Fonte: Repartição dos Serviços Técnicos de Águas e Esgotos de S. Paulo (1894). Acervo Arquivo Público do Estado de São Paulo.

Na planta de 1894 (Mapa 6) pode-se perceber, ainda, a ausência de boa parte do arruamento no interior do esboço da chacara Bresser e das propriedades das famílias Vautier, Silva Teles e Rudge, além da inexistência completa do loteamento da Companhia Iniciadora Paulista. Isso indica que em meados da

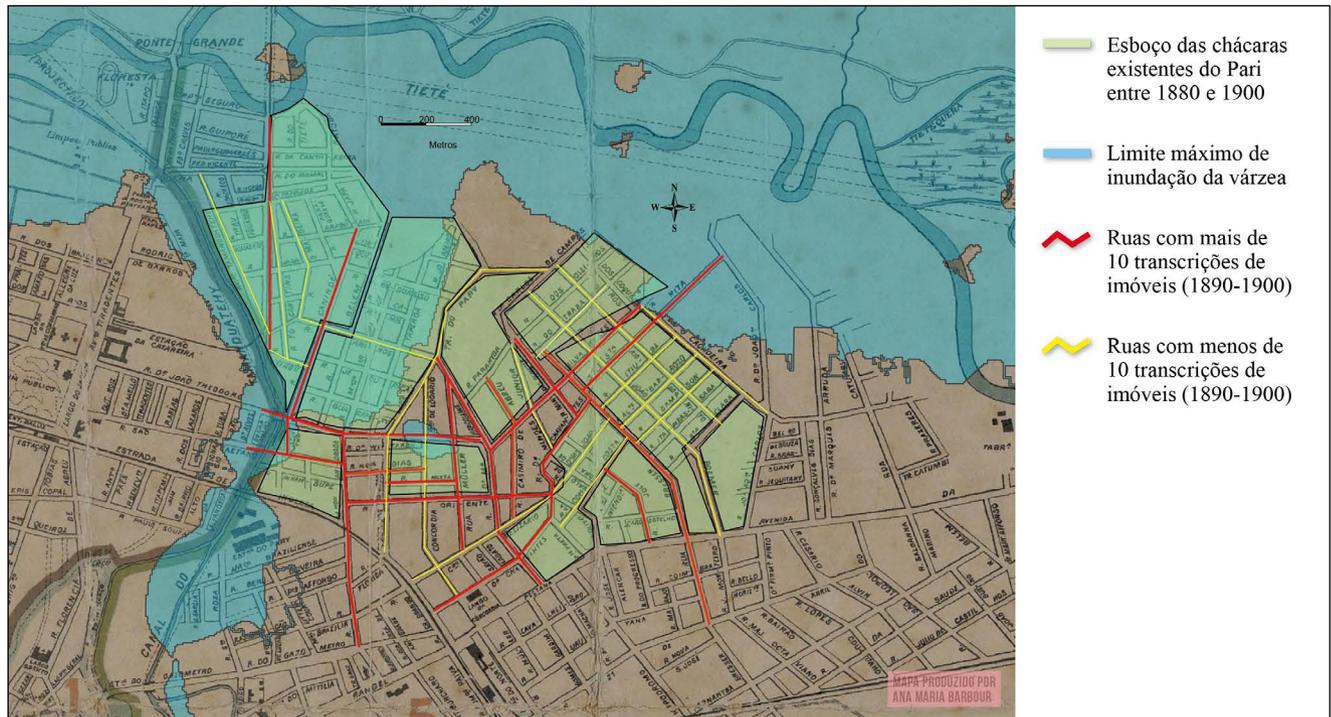
48. O vetor da planície inundável dos rios Tamandateí e Tietê foi elaborado pelo Grupo Hímaco/Unifesp, com base na obra de Seabra (1984).

década, as propriedades sequer estavam parceladas. Já no Mapa 7, de 1905, observa-se a evolução desse arruamento, sendo que as quadras rasuradas indicam a ocupação dos terrenos, estando esses ainda sem edificação nas áreas mais próximas às várzeas dos rios Tietê e Tamandateí.



Mapa 7 – Rede de linhas de bonde no Pari – 1905. O mapa mostra as linhas de bonde que serviam o Pari em 1905, passando pelas ruas Maria Marcolina, Bresser, Silva Teles, São Caetano e Monsenhor Andrade, e fazendo a ligação do bairro com a Av. Rangel Pestana, com a Luz e com o centro da cidade. A infraestrutura de transporte permanece contornando as chácaras. Elaborado sobre o recorte da *Planta Geral da Capital da Cidade de São Paulo* (1905). Fonte: Coccoci; Costa (1905). Escala original 1: 20.000. Acervo Arquivo Público do Estado de São Paulo.

Adicionando mais um elemento à análise, vemos, no Mapa 8, que as ruas mais afastadas da planície inundável dos rios Tamandateí e Tietê<sup>48</sup> são praticamente as mesmas onde estão o maior número de transcrições de imóveis e que são servidas pela rede de saneamento e de transporte. Ou seja, tem-se aí um importante elemento da geografia local que determinou o vetor de urbanização do bairro e o movimento do comércio de imóveis. A imagem ressalta ainda que essas vias também são aquelas que contornam as chácaras identificadas no bairro entre 1880 e 1900.



Mapa 8 – Composição das ruas com maior quantidade de transcrições de imóveis e planície de inundação. Elaborado sobre o recorte da *Planta Geral da Capital da Cidade de São Paulo* (1897). Escala original 1: 20.000. Fonte: Cardim (1897). Vetorização das vias e esboço das chácaras: Ana Maria Barbour. Esboço da planície inundável: Grupo Hímaco/Unifesp. Acervo Arquivo Público do Estado de São Paulo.

Voltando ao Gráfico 2, temos outras oito ruas com quantidade de transmissões de imóveis variando entre trinta e cinquenta. São elas: Monsenhor Andrade, Oriente, São Caetano, Silva Teles, Casimiro de Abreu, Mendes Gonçalves, Miller e João Teodoro. As quatro primeiras desfrutavam das vantagens proporcionadas pelo fácil acesso aos meios de transporte. A João Teodoro, uma das ruas mais antigas da região, não tinha linha de bonde, segundo as plantas consultadas, mas foi a primeira ligação a ser feita com o bairro da Luz, e estava bem próxima à Estrada de Ferro Santos-Jundiaí e ao Pátio do Pari. Já a Mendes Gonçalves, Miller e Casimiro de Abreu eram perpendiculares a essas outras, tendo fácil acesso a esse serviço. O mesmo ocorre com o terceiro grupo de ruas, com dez a 22 registros: Xavantes, Canindé, Cantareira, Mixta, João Jacinto, Henrique Dias e Joli.

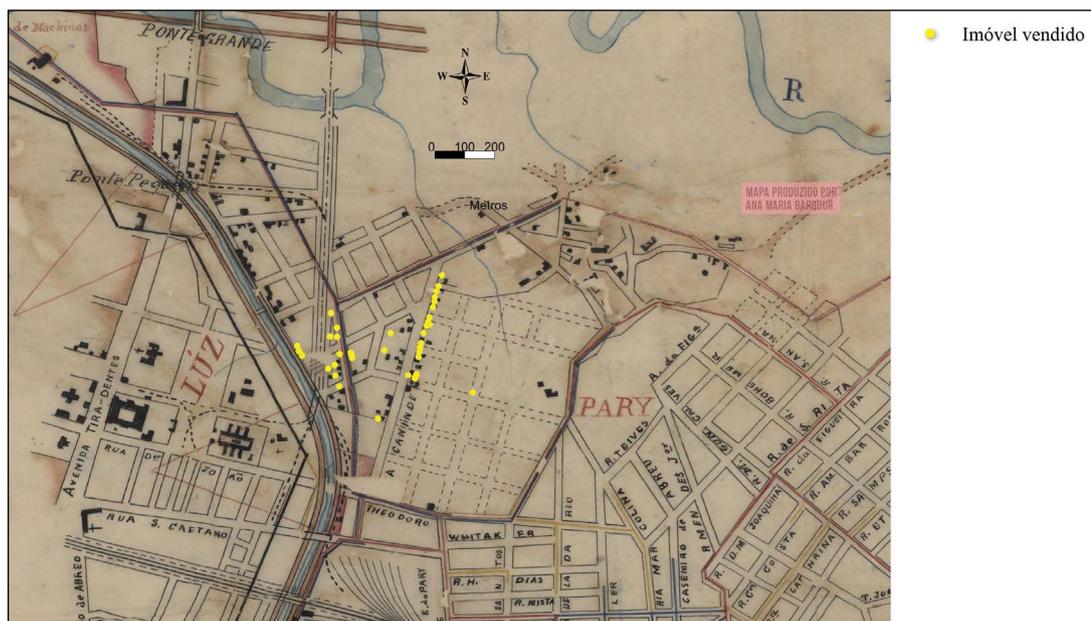
Os registros na rua Canindé e na avenida Cantareira estão diretamente ligados ao loteamento da Companhia Iniciadora Paulista, criado entre 1896 e 1898 por Victor Nothmann, cortado pelo Tramway da Cantareira e delimitado pelas ruas Canindé, Xingu (atual Pasteur), avenida do Tamanduateí (atual av. do Estado), Manuel

49. De acordo com Marcondes (2021), as primeiras notícias sobre a construção do Tramway da Cantareira surgiram em 1892, logo que a Companhia Cantareira de Águas e Esgotos foi encampada. O projeto da obra foi lançado em 1893, e em 1894 foi aberta a estação do Tamanduateí, no Canindé.

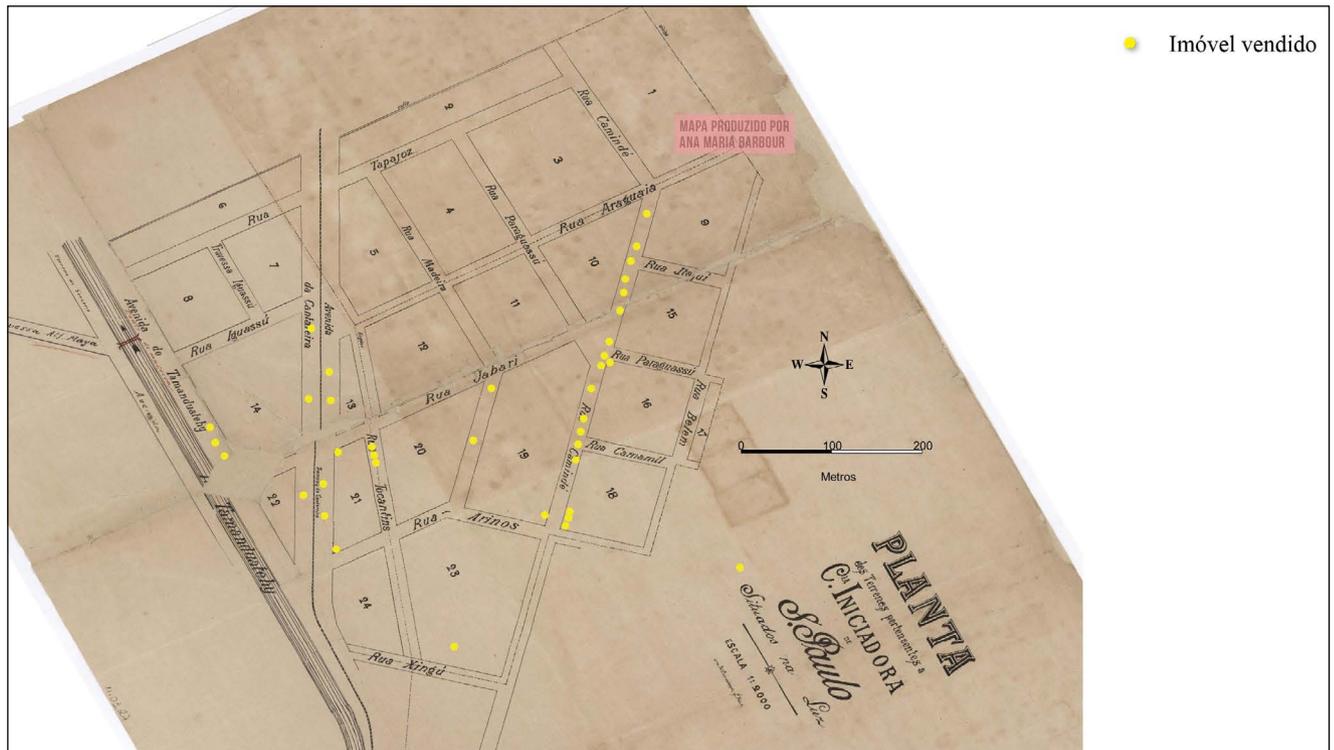
50. “O abaixo...” (1896).

Antônio de Almeida, Arinos, Belém (atual Carnot) e Itaqui (Mapas 9 e 10). Com exceção de dois, todos os outros registros têm como transmitente a empresa, e ocorreram entre 1898 e 1900, tratando-se da primeira venda dos lotes ainda sem qualquer edificação. Dentre os loteamentos encontrados no Pari na década de 1890, esse parece ter sido o único promovido por uma empresa cujo representante não se tratava de um chacareiro da região, isto é, era alguém sem qualquer relação com aquela localidade. Supõe-se que Nothmann tenha adquirido essas terras já com o objetivo de fazer o arruamento e comercializar os lotes, talvez incentivado pelo projeto de construção do Tramway, no início da década de 1890.<sup>49</sup>

Essa área do Canindé fica muito próxima às margens dos rios Tamanduateí e Tietê e, observando o Mapa 8, pode-se imaginar que ali as inundações eram bastante frequentes, dificultando sua urbanização. Nesse sentido, Nothmann tomou uma série de providências para viabilizar seu empreendimento, contando com o apoio da administração municipal. Em 6 de fevereiro de 1896, ele requereu ao Ministério da Agricultura, Comércio e Obras Públicas que a tarifa do Tramway da Cantareira para transporte de terra fosse igual à de transporte de pedra, que havia sido abatida em 50%. O empresário alegou que precisava trazer terra do Morro de Santana, já que tinha terrenos para beneficiar naquela linha. O pedido foi deferido no mesmo mês.<sup>50</sup>



Mapa 9 – Localização dos imóveis vendidos pela Cia. Iniciadora Paulista (1898-1900). Elaborado sobre recorte da *Planta do Braz indicando andamento dos trabalhos de exgottos em construcção* (1901). Escala original 1: 10.000. Fonte: Repartição de Águas e Exgottos do Estado de S. Paulo (1901). Arquivo Público do Estado de São Paulo.



Mapas 10 – Localização dos imóveis vendidos pela Cia. Inciadora Paulista entre 1898 e 1900, sobre a planta do loteamento. Georreferenciada. Escala original 1: 2.000. Fonte: “Planta dos Terrenos...”, 1896. Acervo Arquivo Público do Estado de São Paulo.

Mais tarde, já como presidente da Cia. Inciadora Paulista, Nothmann solicitou, em 9 de agosto de 1898, autorização para construir uma ponte provisória de madeira sobre o rio Tamandateí, ligando o bairro do Pari com o da Luz, dando continuidade à travessa Dr. Alfredo Maia. O serviço seria feito “no interesse público”. Ele também pediu emprestado, gratuitamente, “para economia de tempo e despesa”, o guindaste das Obras Públicas para “bater vigas”.<sup>51</sup> O pedido novamente foi deferido, indicando a comunhão de interesses da iniciativa privada e do poder público.

Examinando agora as dezoito ruas em destaque (com maior quantidade de transcrições), a partir do preço do metro quadrado, temos os dezesseis imóveis mais valiosos distribuídos pela São Caetano (cinco imóveis), Bresser (quatro), Monsenhor Andrade (três), Oriente (dois), Maria Marcolina (dois) e João Jacinto (um imóvel), com o valor do metro quadrado variando de 30 mil a 66 mil réis, bem acima da média da década, que ficou em 7.371,98 réis.<sup>52</sup> No Mapa 11, visualiza-se esses imóveis mais caros, com preço do metro quadrado variando entre 20 mil e 70 mil réis, localizados mais próximos à estrada de ferro e aos bairros da Luz e do Brás. Percebe-se, ainda, que eram reduzidos em quantidade se comparados com o restante das transcrições, prevalecendo na região valores até 10 mil réis o metro quadrado.

51. Nothmann (1898).

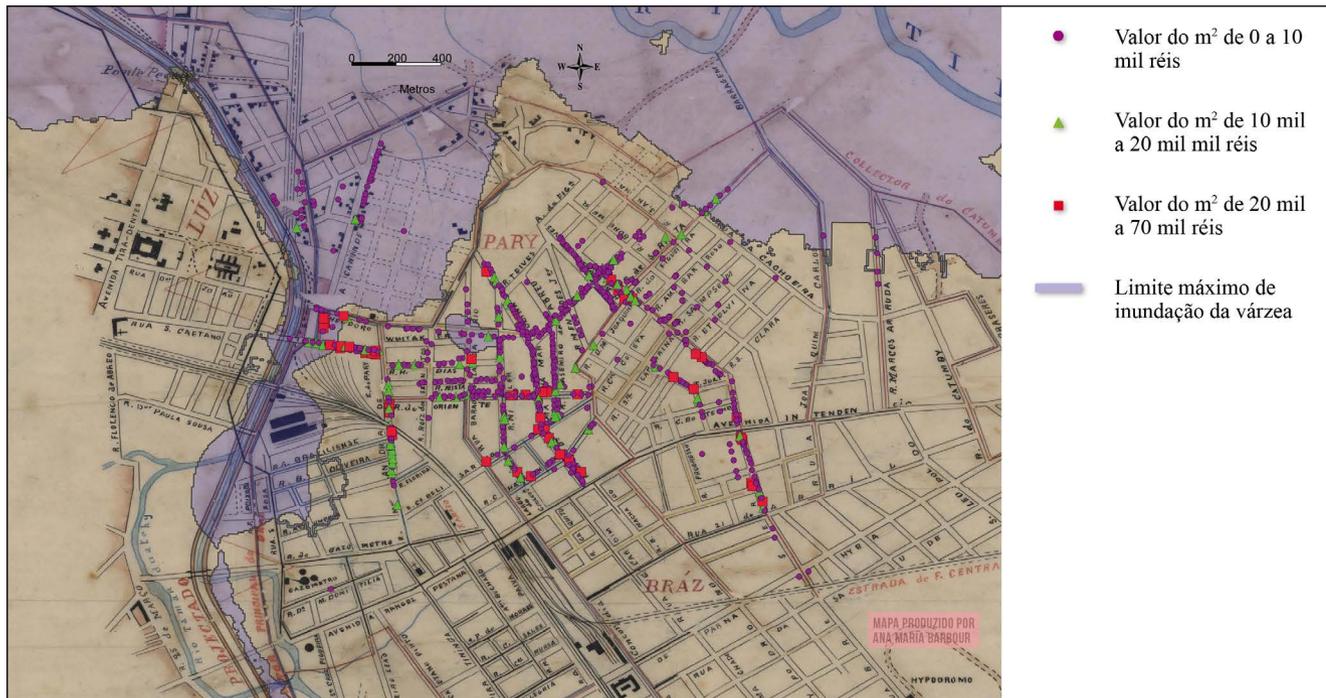
52. Média relativa aos imóveis que compõem a totalidade do banco de dados da pesquisa.

53. Foram desconsideradas aquelas ruas onde houve menos de dez registros com valor da área calculável.

54. Idem.

Ao calcular a média do valor do metro quadrado por via, considerando todo o universo de ruas do banco de dados,<sup>53</sup> vemos aparecer novamente a São Caetano, Monsenhor Andrade, Oriente, Henrique Dias, Bresser, Xavantes, Joli e Miller como as mais valorizadas, levando a confirmar que as vias com maior número de transcrições também eram aquelas com maior valor no mercado imobiliário, justamente por estarem em uma área com urbanização mais consolidada.

Apenas a rua Canindé não se encaixou na constatação, estando em situação totalmente inversa, entre as dez vias com menor média do valor do metro quadrado, com 1.943,55 réis.<sup>54</sup> Nesse caso, entende-se que apesar de essa rua ter um alto número de transcrições de imóveis, provavelmente em razão das ações da Companhia Iniciadora Paulista para promovê-la, o preço da terra ainda era baixo pela possibilidade de inundações e pela falta de infraestrutura urbana e serviços públicos, conforme também se nota no Mapa 11.



Mapa 11 – Localização das transcrições de imóveis por valor do metro quadrado. Recorte da *Planta do Braz* indicando andamento dos trabalhos de exgottos em construção (1901). Escala original 1 : 10.000. Fonte: Repartição de Águas e Exgottos do Estado de S. Paulo (1901). Esboço da planície inundável: Grupo Hímaco/Unifesp. Acervo Arquivo Público do Estado de São Paulo.

Por fim, foram analisados os dezenove registros que indicaram o logradouro do imóvel somente como bairro, várzea ou lugar denominado Pari. Todos foram feitos no início da década, entre 1890 e 1893, e sugerem que os imóveis estariam mais próximos à várzea do Tietê, seja pela descrição geográfica – indicando a presença

de olaria na propriedade, o limite com o próprio rio ou com caminhos públicos –, seja pelos nomes das pessoas citadas como transmitentes, adquirentes e vizinhos.

Os valores do metro quadrado desses imóveis apresentam-se bastante baixos se comparados com a média da década (7.371,98 réis), variando de 129,87 réis a 266,67 réis.<sup>55</sup> Essa imprecisão no logradouro mostra que, enquanto a área mais próxima da ferrovia já estava coberta com construções e arruamentos no início da década, na parte do Pari mais próxima aos rios Tietê e Tamanduateí sequer havia ruas que pudessem ser citadas nos registros feitos em cartório.

Em resumo, a maior incidência de transcrições de imóveis teve relação direta com as ruas que: contornavam as áreas das chácaras ainda existentes no bairro ou em processo inicial de loteamento; que estavam mais distantes da área de inundação das várzeas dos rios Tietê e Tamanduateí; e que faziam a ligação do bairro com a Luz, com o Brás, a linha férrea e com o centro da cidade. Também era nessas vias que passavam (ou projetava-se que passassem) os canos da rede de saneamento e as linhas de bonde; em que estavam o maior número dos terrenos edificadas e os imóveis com maior valor do metro quadrado. Ou seja, a atividade do mercado imobiliário e o vetor de urbanização do bairro mostraram-se resultados da soma de todos esses fatores.

### Comércio de imóveis por proprietário

A análise por proprietários é instigante, principalmente porque revela um pouco do perfil dos moradores e donos de terra do Pari: onde estavam e quando, se eram donos de grandes terrenos que foram loteados ou pequenos, qual a posição que ocupavam na sociedade e se tinham relação entre si, entre outros detalhes que nos ajudam a compreender os fatores determinantes do movimento de urbanização do bairro.

Como se trata de uma quantidade muito grande de nomes, procurou-se esmiuçar a vida daqueles que estiveram envolvidos em mais transcrições de imóveis, seja como transmitentes ou como adquirentes. Começando pelos primeiros, selecionou-se os dez nomes que aparecem mais vezes envolvidos na venda de imóveis entre 1890 e 1900, conforme disposto no Gráfico 3.

Vimos alguns desses agentes aparecer em destaque nas análises anteriores, por ano e por rua, já indicando a relação que estabelecem entre si. Isto é, a atuação desses proprietários determinou, em grande parte, que em certos anos e ruas houvesse maior movimentação do mercado imobiliário.

55. Em razão da falta de definição de logradouro, essas propriedades não foram incluídas no SIG e, portanto, não puderam ser visualizadas nos mapas.

No Mapa 12, conseguimos ver as ruas em que esses imóveis estavam, revelando uma concentração por proprietário em determinadas áreas geográficas, o que nos leva a crer que esses transmitentes lotearam terrenos maiores.

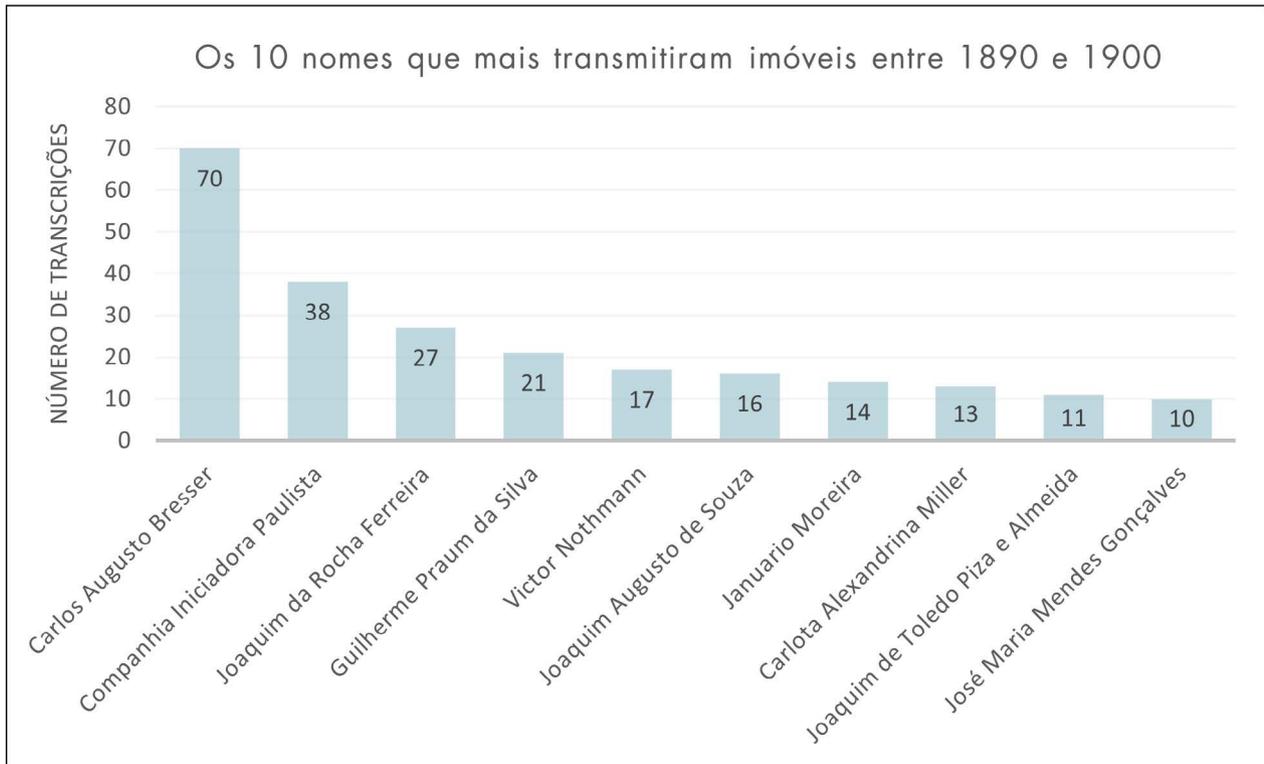


Gráfico 3 – Os 10 nomes que mais transmitiram imóveis entre 1890 e 1900. Fonte: Elaborado pela autora (2021).

As propriedades vendidas por Carlos Augusto Bresser estavam todas no loteamento da Chácara Bresser, concentradas nas proximidades da rua Bresser e nas ruas Santa Rita e Silva Teles, provavelmente porque eram aquelas que davam melhor acesso a outras regiões do bairro e possuíam melhor infraestrutura e serviços públicos, como visto previamente. Ao mesmo tempo em que ofereciam essas vantagens, preservavam distanciamento do parque fabril e do movimento gerado pela ferrovia, dando vista para a bucólica várzea inundável do Pari sem, no entanto, ser atingida pelas águas (como já mostrado nos Mapas 8 e 11). Ou seja, era um local de interesse para aquelas pessoas que desejavam viver com maior tranquilidade sem deixar de desfrutar dos confortos proporcionados pela urbanização.

Diferentemente dos outros registros de transcrição analisados nesta pesquisa, os referentes à Chácara Bresser puderam ser localizados com maior exatidão no espaço geográfico, já que a maior parte traz o número da quadra e do lote, conforme se vê na planta do loteamento georreferenciada (Mapa 13).



Mapa 12 – Localização dos imóveis dos 10 maiores transmissores – 1890-1900. Elaborado sobre recorte da *Planta da Capital de São Paulo* (1897). Fonte: Cardim (1987). Acervo Arquivo Público do Estado de São Paulo.



Mapa 13 – Localização dos imóveis vendidos por Carlos Augusto Bresser entre outubro de 1890 e outubro de 1900. *Planta dos terrenos a vender da Chácara Bresser comunicando com as ruas do Pary e do Braz* (1889). Escala original 1: 2.000. Fonte: "Planta dos terrenos..." (1889). Acervo Museu Paulista-USP.

56. “Secretaria...” (1887).

57. “Cal...” (1898).

58. “A história...” (2015).

Aprofundando nas informações das transcrições, identificou-se que apenas dois dos imóveis possuíam área construída em sua descrição, e que 80% das vendas se deram entre 1895 e 1899, tendo sido 21 em 1897, contribuindo para que esse fosse o ano da década com o maior número de transcrições, considerando todo o universo do banco de dados.

A segunda transmitente a se destacar em número de transcrições foi a Companhia Iniciadora Paulista, com 38 ocorrências, representada nos livros por seu presidente Victor Nothmann, que, como pessoa física, ocupa o quinto lugar em número de vendas, com outros dezessete imóveis. Estes estavam localizados nas ruas Mixta, Oriente e Miller, sendo que nenhum deles possuía construção. Essa era justamente a área mais urbanizada e cara do bairro, próxima ao pátio da estrada de ferro, da ligação com o bairro da Luz e fora da planície de inundação.

Seguindo na lista, tem-se Joaquim da Rocha Ferreira ocupando o terceiro lugar. Pesquisas feitas em periódicos da época revelaram que ele foi um empresário da região<sup>56</sup> e trabalhava com transporte de materiais para obras na cidade.<sup>57</sup> As transcrições de imóveis em que Ferreira aparece como vendedor ocorrem entre os anos de 1890 e 1896, e se referem a propriedades distribuídas pelas ruas São Caetano, Conselheiro Belisário, Miller, João Teodoro, Maria Marcolina, Mendes Gonçalves, Bresser e Silva Teles, vias onde já se identificou uma urbanização mais consolidada na época. Dos 29 terrenos, apenas cinco traziam edificação em suas descrições. Joaquim da Rocha Ferreira é o único transmitente que também está na lista dos dez principais adquirentes, tendo aparecido como comprador de cinco terrenos, distribuídos nas ruas São Caetano, Maria Marcolina e Mendes Gonçalves.

Guilherme Praum da Silva foi o quarto nome a se destacar como transmitente. Suas movimentações também ocorreram na primeira metade da década, entre 1891 e 1895, quando registrou a venda de 21 propriedades nas ruas mais antigas do bairro, sendo elas a Conselheiro Belisário, Xavantes, Maria Marcolina, Rodrigues dos Santos, Casimiro de Abreu, Oriente e Mendes Gonçalves. Apenas seis terrenos estavam edificadas. Militar e empreendedor, Guilherme foi responsável pelo loteamento das terras que deu origem ao bairro da Vila Guilherme, em 1912, na margem do rio Tietê oposta ao Pari.<sup>58</sup> Foi também acionista e integrante da diretoria da Companhia Central de Moinhos Paulistas.

Joaquim Augusto de Souza e Joaquim de Toledo Piza e Almeida, que ocupam a sexta e nona posições na lista, respectivamente, apareceram nas transcrições relacionados um ao outro. Pelos registros, foi possível saber que Joaquim Augusto de Souza viveu em São Paulo e Capivari, onde atuou como

juiz substituto. Capivari também era a cidade onde Joaquim de Toledo Piza e Almeida nascera, em 1842. Formado pela Faculdade de Direito de São Paulo, ele foi juiz municipal em várias cidades do interior paulista. Assumiu ainda o cargo de chefe de polícia da capital em 1878. Em 1891 tomou posse como ministro do Supremo Tribunal Federal.<sup>59</sup>

Joaquim Augusto de Souza aparece nos livros de transcrição com dezesseis vendas de imóveis. Os terrenos, todos sem construção, estavam localizados nas ruas Maria Marcolina, João Teodoro e Miller. Já Joaquim de Toledo Piza e Almeida transmitiu onze propriedades, nenhuma delas edificada. Os imóveis estavam distribuídos pelas ruas João Teodoro, Maria Marcolina e Oriente.

Como transmitente em catorze transcrições de imóveis consta Januário Moreira. Todas as propriedades estavam localizadas na rua Maria Marcolina, não eram edificadas e foram vendidas em julho de 1897. Além disso, os nomes dos vizinhos dos terrenos comercializados coincidem, apontando que estavam próximos uns dos outros, provavelmente tratando-se de uma propriedade maior que estava sendo parcelada. Sobre Januário Moreira só se conseguiu saber que, em 1897, enviou um requerimento à Câmara Municipal oferecendo um terreno para o prolongamento da rua Casimiro de Abreu até encontrar a rua Xavantes.<sup>60</sup>

Carlota Alexandrina Fox Miller, mãe do jogador de futebol Charles Miller, também está entre aqueles que mais registraram vendas de imóveis entre 1890 e 1900. Seus pais, Henry Fox e Harriett Mathilda Rudge Fox, já possuíam uma chácara na rua Monsenhor Andrade, que provavelmente foi herdada por Carlota e seu marido John Miller.<sup>61</sup>

A propriedade da família no Pari devia estar localizada nas quadras entre as ruas Rodrigues do Santos, Monsenhor Andrade, Maria Marcolina e Oriente, conforme se pôde cotejar na imprensa e nos registros de transcrição. Carlota e Charles apareceram vendendo treze propriedades no ano de 1897. Eram terrenos situados nas ruas Maria Marcolina e Oriente, que pareciam estar bem próximos uns dos outros, já que ocorre uma coincidência dos nomes dos vizinhos, levando a supor, aqui também, que um grande terreno estava sendo parcelado e vendido em lotes. Apenas um deles tinha área construída. Ao que tudo indica, Carlota estava vendendo suas propriedades para pagar dívidas com credores da empresa do marido, já falecido.<sup>62</sup>

Por último na lista está o engenheiro José Maria Mendes Gonçalves (1850-1923), que foi juiz de paz no Brás, antes de ser vereador entre 1896 e 1899.<sup>63</sup> Ao todo, são onze transcrições em seu nome: duas na rua Xavantes e nove na Miller.

59. Cf. Supremo Tribunal Federal. Disponível em: <https://shorturl.at/pwFNU>. Acesso em: 25 set. 2023.

60. Câmara Municipal de São Paulo (1897).

61. De acordo com Valente (2018), Charles Willian Miller ou Carlos Guilherme Miller, como por vezes apareceu citado em notícias de jornal e nas transcrições de imóveis, foi uma importante figura da história do futebol nacional, responsável, junto com outros, pela disseminação do esporte no país. Filho de Carlota Alexandrina Fox Miller (1850-1920) e do escocês John Miller, que veio para São Paulo trabalhar na Estrada de Ferro Santos-Jundiaí, Charles nasceu na rua Monsenhor Andrade, n. 24, na chácara de seus avós maternos, Henry Fox e Harriett Mathilda Rudge Fox, bem próximo à ferrovia.

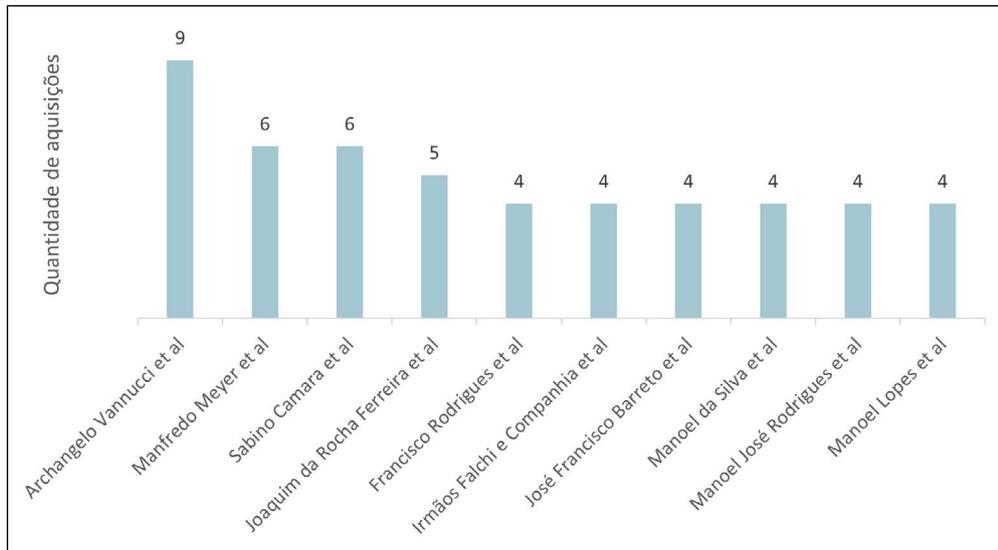
62. "Secção..." (1889).

63. Cf. Kuvasney (2017).

Observando esses dez agentes destacados pelo volume de venda de imóveis, percebe-se algumas similaridades. A primeira é que se tratava de pessoas com certo status social e econômico, que mantinham relações com o grupo hegemônico da sociedade paulistana da época e que, certamente, tiveram maiores condições de induzir políticas de ocupação do solo do bairro. Boa parte atuava no serviço público, caso de Guilherme Praum da Silva, Joaquim Toledo Piza e Almeida, Joaquim Augusto de Souza e José Maria Mendes Gonçalves; mas também foram encontrados um pequeno e um grande empresário: Joaquim da Rocha Ferreira e Victor Nothmann, respectivamente. Havia ainda um antigo funcionário da estrada de ferro e comerciante, John Miller. A maioria desses transmitentes tinha relação antiga com o bairro, como moradores ou proprietários de chácaras. Apenas Victor Nothmann e a Companhia Iniciadora Paulista indicaram ter adquirido terras no Pari com o único objetivo de empreender, seja por meio de loteamento, seja para implantação de indústria. Além disso, apenas dois transmitentes apresentaram-se como grandes loteadores: Carlos Augusto Bresser e a Companhia Iniciadora Paulista.

Também se notou que as ruas onde estavam situados os imóveis vendidos por esses proprietários fazem parte do grupo daquelas onde houve maior ocorrência de transcrições: Maria Marcolina, Oriente, São Caetano, Miller, João Teodoro e Rodrigues dos Santos. Vale destacar que os dois loteamentos identificados, da Cia. Iniciadora e da Chácara Bresser, estavam mais afastados da avenida Rangel Pestana e do Brás, aproximando-se das várzeas do Tietê e do Tamanduateí, onde havia maior disponibilidade de terras e menor adensamento em razão das dificuldades geradas por alagamento que os rios impunham.

Passando agora aos dez nomes que mais adquiriram imóveis, temos um cenário diferente, disposto no Gráfico 4, em que nenhum ultrapassa a marca de dez ocorrências. Com exceção de Joaquim da Rocha Ferreira, os que mais compraram não são os mesmos que mais venderam, mostrando que nenhum deles atuava no mercado comprando e revendendo imóveis, pelo menos não entre 1890 e 1900. Ao mesmo tempo, notamos que os principais adquirentes ocupavam posições sociais e econômicas mais modestas que os principais transmitentes, pois só se conseguiu informações sobre metade deles nas fontes consultadas.



64. *Ibid.*

65. “Vierão...” (1874).

Gráfico 4 – Os 10 adquirentes que aparecem mais vezes em transcrições de imóveis (1890-1900). Fonte: Elaborado pela autora (2021).

O primeiro nome da lista, Archangelo Vanucci, era um construtor italiano que possuiu uma chácara e olaria no Alto Pari, sub-região do bairro, depois vendida a Ulisses Biagio. Os outros oito imóveis comprados por ele, entre 1891 e 1896, eram todos sem edificação e estavam distribuídos por ruas sem nome e em endereços genéricos, como Várzea do Pari, Bairro do Pari ou Alto do Pari, impedindo que fossem geolocalizados e indicando que eram áreas com pouca ou nenhuma urbanização.

Manfredo Meyer aparece como adquirente em seis transcrições. Dessas propriedades, cinco estavam na rua São Caetano, e uma na João Teodoro. Nenhuma tinha construção. Meyer era um ativo empresário do ramo imobiliário e urbanizador da capital paulista. A partir do loteamento de suas terras é que foi criado o bairro do Bom Retiro.<sup>64</sup>

Já Sabino Camara, também com seis aquisições, comprou seus terrenos entre 1893 e 1896, sendo três na rua Maria Marcolina, um na João Teodoro e um na Silva Teles. Sobre ele descobriu-se, por meio de uma matéria publicada no *Diário de S. Paulo*, de 18 de setembro de 1874,<sup>65</sup> apenas que era homônimo de um criado do Cônego João Jacintho Gonçalves de Andrade, um proprietário da região, podendo tratar-se da mesma pessoa.

O último adquirente da lista de que se conseguiu ter informações foi a empresa Irmãos Falchi e Companhia, formada pelos irmãos Emidio, Panphilo e Bernardino. Eles foram responsáveis pelo loteamento da área que deu origem ao bairro da Vila Prudente, em 1890. Também atuavam na fabricação de cerâmicas,

66. Cf. Bandeira Júnior (1901).

67. São quatro transcrições, no entanto uma delas refere-se a dois terrenos, um na esquina da rua São Caetano com a Monsenhor Andrade e outro na Monsenhor Andrade.

68. Gennari, *op. cit.*, entende que essa substituição da profissão por uma classificação que dizia respeito à posse de bens imóveis revela o status social que essa categoria tinha na época.

69. Livro 3T, transcrição 18523.

70. Livro 3Q, transcrição 14821; Livro 3L, transcrição 9507; e Livro 3I, transcrição 8320.

71. Livro 3A, transcrição 4804.

72. Livro 3N, transcrição 10618 e Livro 3O, transcrição 11760.

73. Livro 3F, transcrição 7167.

74. Livro 3W, transcrição 24398.

75. Livro 3, transcrição 4501.

tijolos e telhas, álcool, doces, tecidos de seda, sabão e graxas para calçados.<sup>66</sup> Possuíam, ainda, um estabelecimento bancário e de exportação e importação. No Pari, a empresa adquiriu os cinco imóveis em 1892,<sup>67</sup> todos localizados na rua São Caetano. Apenas um, na esquina com a rua Monsenhor Andrade, estava edificado.

Uma conclusão relevante que se pode tirar dos dados sobre adquirentes e transmitentes é que, apesar de se ter debruçado sobre os nomes daquelas pessoas que apareceram em mais transcrições, na grande maioria dos registros que compõem o banco de dados as partes envolvidas comercializaram apenas um ou dois terrenos, sendo que apenas 10% venderam três ou mais propriedades e 2% compraram três ou mais imóveis. Isso indica que o mercado imobiliário no Pari era movimentado principalmente por pequenos proprietários locais. A atuação dessas pessoas acompanhou o vetor de urbanização do bairro, que vinha do Brás e dos arredores da linha férrea, mas também proporcionados pelos loteamentos da Cia. Iniciadora Paulista e da Chácara Bresser.

Os livros de transcrição de imóveis não se mostraram uma boa fonte para as profissões e atividades desempenhadas por esses transmitentes e adquirentes, pois a maior parte é identificada simplesmente como “proprietário”<sup>68</sup>. Porém, surgiram algumas exceções, que dão dicas sobre a diversidade de pessoas que possuíam terrenos e casas no bairro.

Entre os 851 registros apareceu um carroceiro,<sup>69</sup> três jornaleiros,<sup>70</sup> um médico,<sup>71</sup> dois advogados<sup>72</sup> e um engenheiro.<sup>73</sup> Apenas um registro, de 1890, apresentou os transmitentes e adquirentes como “operários”<sup>74</sup>. Várias pessoas também foram descritas como “negociantes”, o que incluiu desde Camillo Cresta, sócio do Banco Comercial da Bolsa de São Paulo, até José da Silva Guimarães Rosas, que tinha uma loja de secos e molhados. Em 1890, um terreno vendido em uma rua ainda sem nome tinha como vizinha uma “preta, chamada Esperança”<sup>75</sup>. Essa foi a única referência que se encontrou entre todos os registros a um proprietário ou morador afrodescendente no Pari. A grande maioria dos transmitentes e adquirentes residia na capital paulista, mas muitos moravam em cidades do interior da província; em outros estados, como Paraná e Rio de Janeiro, e em outros países, entre eles Itália, França, Inglaterra e Portugal.

## OS PARIS

Reunir em um banco de dados quase mil transcrições de imóveis, além de mapeá-las e cruzá-las com outros dados, viabilizou análises ricas e detalhadas sobre a região do Pari, às quais ainda não se tinha acesso. A execução do SIG permitiu “empiricizar” informações trazidas pela historiografia sobre a urbanização da capital paulista, mas expondo as especificidades sobre aquela região, colaborando para compreender como, quando e onde aconteceram a comercialização dos imóveis, quem eram os agentes envolvidos e alguns dos porquês.

Por meio dos registros oficiais de compra e venda, confirmou-se que durante a década de 1890 o Pari manteve-se com aspecto rural e com a maior parte de suas terras ainda vazias (apenas 30% dos terrenos tinham alguma construção). No entanto, a comercialização das propriedades foi aumentando ao longo do período. Motivados pelas boas chances de negócios que o momento propiciava, os grandes chacareiros do bairro começaram a vender suas terras nos primeiros anos da década de 1890, e ainda que, segundo a cartografia histórica, áreas parciais dessas propriedades já estivessem arruadas por volta de 1894, como as das famílias Bresser, Joly e Sampson, a venda dos lotes era incipiente.

A geolocalização das transcrições – analisadas por ano, por rua e por proprietários – mostrou que o movimento de urbanização do bairro partiu dos limites com a Luz, com o Brás e com a linha férrea em direção à várzea do Tietê e da região do Canindé. Grande parte das vias que faziam essas ligações teve origem entre as décadas de 1870 e 1880, e foram construídas seguindo o movimento das concessões de datas pela Câmara Municipal, que tomou impulso na década de 1860, fazendo conviver no mesmo espaço o sistema de concessão e o de compra e venda de terras.

Essas ruas, estabelecidas há mais tempo, contornavam as áreas das chácaras, que de alguma forma ainda se faziam presentes, e estavam mais distantes da planície de inundação dos rios – cujo esboço e análise também foram viabilizados pelo SIG –, uma barreira natural para a total ocupação do local. Foi por essa razão que, nessas vias, concentrou-se a maior quantidade de transcrições de imóveis, bem como a infraestrutura de saneamento e transporte, além do maior número dos terrenos edificados e os imóveis com maior valor do metro quadrado.

As terras sujeitas a alagamento eram bastante amplas, impedindo ou dificultando que em uma vasta área do bairro se estabelecessem serviços urbanos e moradias. Entretanto, em finais da década de 1890 surgiu, entre os dois rios, um grande empreendimento da Companhia Iniciadora Paulista. O dono, Victor Nothmann, contrariando o padrão encontrado no território, não era um proprietário

de terras da região, e parece ter adquirido o terreno com o fim de fazer o loteamento. Isso mostra que, àquela altura, o bairro já se encontrava em um circuito de valorização imobiliária mais importante, integrado ao plano de expansão da cidade e atraindo o interesse de grandes empresários do ramo.

Apesar de terem existido no Pari, na década de 1890, iniciativas imobiliárias de maior porte, como a da Chácara Bresser e da Cia. Iniciadora Paulista, o mercado imobiliário foi movimentado por ações isoladas de pequenos proprietários locais, pois, na grande maioria dos registros, as partes envolvidas comercializaram apenas um ou dois terrenos. Essas transações ocorreram em maior volume naquelas mesmas ruas que contornavam as chácaras e que estabeleciam ligações com bairros vizinhos e com o centro da cidade. Esse grupo de proprietários incluía uma grande variedade de tipos sociais, como funcionários públicos, profissionais liberais, pequenos e grandes empresários, agricultores, trabalhadores fabris etc. Já os donos das parcelas de terra mais extensas, e que acumularam maior quantidade de transcrições de imóveis, foram também aqueles com maior status social e econômico, que mantinham relações com o grupo hegemônico da sociedade paulistana da época e que, certamente, tiveram maiores condições de induzir políticas de ocupação do solo do bairro.

Todos esses dados mostram, com riqueza de detalhes, que no fim do século XIX o Pari encontrava-se em estágio bem inicial de urbanização, e esse movimento ocorria em momento posterior ao do seu vizinho Brás, ao qual o bairro é em geral vinculado. O parcelamento das terras se deu de forma gradual e heterogênea ao longo da década de 1890, influenciado por fatores geográficos; políticos e econômicos; e pela operação de diferentes agentes e interesses. No interior do Pari havia vários “Paris”, e isso gerou núcleos de atividades e negócios imobiliários com características diversas. Agora, sabe-se onde estão e muitos dos motivos pelos quais ali estão, havendo pistas para se compreender a natureza do desenvolvimento do bairro que encontramos hoje e sua relação com o restante da cidade de São Paulo.

## REFERÊNCIAS

### FONTES CARTOGRÁFICAS

CARDIM, Gomes. *Planta Geral da Capital de São Paulo*. 1897. Planta. Escala 1: 20.000.

COCOCI, Alexandre Mariana; COSTA, Luiz Frutuoso F. *Planta Geral da Cidade de São Paulo*. 1905. Planta. Escala 1: 20.000.

PLANTA DOS TERRENOS a vender da Chacara Bresser communicando com as ruas do Pary e do Braz. 1889. Planta. Escala 1:2000.

PLANTA DOS TERRENOS pertencentes à Cia Iniciadora de São Paulo situados na Luz. 1896. Planta. Escala 1:2.000.

REPARTIÇÃO DE ÁGUAS E EXGOTTOS DO ESTADO DE S. PAULO. *Planta do Braz indicando andamento dos trabalhos de exgottos em construção*. 1901. Planta. Escala: 1:10.000.

REPARTIÇÃO DOS SERVIÇOS TECHNICOS DE ÁGUAS E ESGOTOS DE S. PAULO. *Planta geral da Cidade de São Paulo com as redes de aguas e esgotos existentes em 1894*. 1894. Planta. Escala 1: 5.000.

VILLA Vautier. *Cidade de São Paulo: Freguezia do Braz, Bairro do Pary*: Planta dos Terrenos do Dr. Eugênio Vautier, divisão de quadras e ruas. 1897. Escala 1:1000.

### FONTES MANUSCRITAS

PRIMEIRO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO. *Livros de transcrição de imóveis*. São Paulo: Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, [1890-1900]. Números: 3, 3A, 3B, 3C, 3D, 3E, 3F, 3G, 3H, 3I, 3J, 3K, 3L, 3M, 3N, 3O, 3P, 3Q, 3R, 3S, 3T, 3U, 3V, 3W.

NOTHMANN, Victor. O abaixo... Doc. 4981, Ordem 4286 - caixa 167. São Paulo: Arquivo Público do Estado de São Paulo. Fev.1896.

NOTHMANN, Victor. Ponte de madeira sobre o rio Tamanduatehy. Ofício da Cia. Iniciadora Paulista por seu presidente Victor Nothmann, vem pedir autorização para construir a sua custa uma ponte provisória para interesse dos habitantes do Pary para ligar o bairro ao da Luz. Doc. 4981, Ordem 4286 - caixa 167. São Paulo: Arquivo Público do Estado de São Paulo. Jul. 1898.

#### FONTES IMPRESSAS

CAL virgem e extincta. *Correio Paulistano*. São Paulo, n. 12598, p. 4, 26 ago. 1898.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. *Ata da 13ª sessão ordinária*. São Paulo, 16 jun. 1897. Disponível em <https://bit.ly/3IjqwgN>. Acesso em: 15 mar. 2022.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. *Ata da 4ª sessão ordinária*. São Paulo, 5 fev. 1890. Disponível em <https://bit.ly/3pFEu6t>. Acesso em: 3 mar. 2022.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. Pareceres de Comissões. *Correio Paulistano*, São Paulo, n. 6868, 15 out. 1879. p. 1. COMPANHIA PAULISTA DE ESTRADA DE FERRO. *Relatório da diretoria para a assembleia geral de acionistas*. Companhia Paulista de Estrada de Ferro, 1875. Disponível em <https://bit.ly/3KiYx2s>. Acesso em 16 fev. 2021.

SÃO PAULO (Estado). Decreto nº 6.637, de 30 de agosto de 1934. Crea, no município e comarca da Capital, o districto de paz do Pary e dá outras providencias. *Secretaria de Estado dos Negócios da Justiça e Segurança Publica*. São Paulo, 30 ago. 1934. Disponível em: <https://shorturl.at/gKNST>. Acesso em: 22 jan. 2020.

SÃO PAULO (Município). *Processo Tombamento do Traçado Urbano do Alto do Pari*, n. 2016-0.057.173-1. 2016. São Paulo: Departamento de Patrimônio Histórico. 2016.

SECCÃO livre. *Sentinella da Monarchia*, São Paulo, n. 76, p. 3, 26 set. 1889.

SECRETARIA da agricultura. *Correio Paulistano*, São Paulo, n. 12080, p. 3, 6 jan. 1897.

THORMAN, Canuto. Almanack administrativo, commercial e profissional do Estado de São Paulo para 1897. São Paulo: Typographia Aurora, 1897. Disponível em: <http://hemerotecadigital.bn.br/>. Acesso em: 12 mar. 2022.

VIERÃO no vapor “Santa Maria”. *Diário de S. Paulo*, São Paulo, n. 2663, p. 3, 18 set. 1874.

LIVROS, ARTIGOS E TESES

ANTUNES, Alessandra Martins. *A rede ferroviária e a urbanização da freguesia do Brás: estudo onomástico contrastivo*. 2007. Tese (Doutorado em Semiótica e Linguística Geral) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007.

BANDEIRA JÚNIOR, Antonio Francisco. *Indústria do Estado de São Paulo em 1901*. São Paulo: Typ. Diário Oficial, 1901. Disponível em: <https://bit.ly/3CEqAXB>. Acesso em: 7 mar. 2021.

BARBOUR, Ana Maria Alves. *Mapeando a compra e venda de imóveis no Pari (1890 a 1900): aspectos da urbanização de São Paulo na primeira década da República*. 2021. Dissertação (Mestrado em História) – Escola de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade Federal de São Paulo, São Paulo, 2021. Disponível em: <https://repositorio.unifesp.br/handle/11600/61329>.

BIVAR, Vanessa dos Santos Bodstein. *Vivre à St. Paul: os imigrantes franceses na São Paulo oitocentista*. 2007. Tese (Doutorado em História) – Faculdade de Filosofia e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007.

BRITO, Mônica Silveira. *Modernização e tradição: urbanização, propriedade da terra e crédito hipotecário em São Paulo, na segunda metade do século XIX*. 2006. Tese (Doutorado em Geografia) – Faculdade de Filosofia e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006.

BUENO, Beatriz Piccolotto Siqueira. *Aspectos do mercado imobiliário em perspectiva histórica: São Paulo (1809-1950)*. 2. ed. São Paulo: Edusp, 2016.

CERASOLI, Josianne Francia. *Modernização no plural: obras públicas, tensões sociais e cidadania em São Paulo na passagem do século XIX para o XX*. 2004. Tese. (Doutorado em História) – Instituto de Filosofia e Ciências Humanas da Unicamp, Campinas, 2004.

GENNARI, Luciana Alem. *As casas em série do Brás e da Mooca: um aspecto da constituição da cidade de São Paulo*. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2005.

GREGORY, Ian; ELL, Paul. *Historical GIS: technologies, methodologies, and scholarship*. Cambridge: Cambridge University Press, 2007.

KUVASNEY, Eliane. Os mapas como “operadores espaciais” na construção da cidade de São Paulo do início do século XX. *Rev. Inst. Estud. Bras.*, São Paulo, n. 64, p. 167-182, ago. 2016. DOI: 10.11606/issn.2316-901X.v0i64p167-182. Disponível em: <https://bit.ly/3w1Kieg>. Acesso em: 27 mar. 2021.

MARCONDES, Raissa Campos. *A urbanização da Zona Norte de São Paulo: gentes, paisagens e tensões em torno do Tramway da Cantareira (1893-1924)*. 2021. Dissertação (Mestrado em História) – Escola de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade Federal de São Paulo, São Paulo, 2021.

REBELATTO, M.; FREITAS, F. Desafios e possibilidades ao uso de Sistemas de Informação Geográfica na história. In: ENCONTRO ESCRAVIDÃO E LIBERDADE NO BRASIL MERIDIONAL, 5., 2012. Porto Alegre. Porto Alegre: UFRGS, 2012. Disponível em: <https://bit.ly/3sHgd48>. Acesso em: 11 set. 2023.

REIS, Philippe Arthur dos. *Construir, morar e viver para além do centro de São Paulo: os setores médios entre a urbanização e as relações sociais do Brás (1870-1915)*. 2017. Dissertação (Mestrado em História e Fundamentos da Arquitetura e do Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo. 2017.

ROLNIK, Raquel. *A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo*. São Paulo: Nobel, 1997.

SANT'ANNA, Nuto. *Metrópole*. São Paulo: Departamento de Cultura, 1950.

SANT'ANNA, Nuto. *São Paulo histórico: aspectos, lendas e costumes*. São Paulo: Departamento de Cultura, 1937.

SANTOS, Fábio Alexandre dos. *Domando águas: Salubridade e ocupação do espaço da Cidade de São Paulo, 1875-1930*. 2006. Tese (Doutorado em Economia Aplicada) – Instituto de Economia, Unicamp, Campinas, 2006.

SÃO PAULO (Estado). Secretaria da Cultura. Departamento de Museus e Arquivos. Divisão de Arquivo do Estado. *Registro de Terras de São Paulo: Senhor Bom Jesus do Brás*. São Paulo: Secretaria da Cultura, 1998.

SEABRA, Odette. *Os meandros dos rios nos meandros do poder: Tietê e Pinheiros. Valorização dos rios e das várzeas na cidade de São Paulo*. 1984. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 1984.

SILVA, Elisângela Maria da. *Práticas de apropriação e produção do espaço em São Paulo: a concessão de terras municipais através das Cartas de Datas (1850-1890)*. 2012. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo. 2012.

SIMONI, Lucia Noemia. *O arruamento de terras e o processo de formação do espaço urbano no município de São Paulo, 1840-1930*. 2003. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2003.

#### SITES

A HISTÓRIA da Vila Guilherme. *Estadão*, São Paulo, 9 nov. 2015. Disponível em <https://bit.ly/3tyMebg>. Acesso em: 4 mar. 2022.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. *Joaquim de Toledo Piza e Almeida*. Disponível em <https://shorturl.at/pwFNU>. Acesso em: 25 set. 2023.

VALENTE, Rafael. Historiador do início do futebol no Brasil e biógrafo de Charles Miller, John Mills morre aos 80 anos. *ESPN*, [S. l.], 15 dez. 2018. Disponível em <https://bit.ly/3I7JJ4Y>. Acesso em: 17 fev. 2021.

Artigo apresentado em: 27/01/2023. Aprovado em: 21/08/2023.



All the contents of this journal, except where otherwise noted, is licensed under a Creative Commons Attribution License