O velho tecido urbano de São Paulo

Proprietários e 'mercado imobiliário' rentista em 1809

The old São Paulo city

Owners, rentals and real estate in 1809

BEATRIZ PICCOLOTTO SIQUEIRA BUENO
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP

RESUMO Este artigo apresenta uma metodologia inédita de espacialização da *"Décima Urbana"* — imposto predial —, focalizando o caso de São Paulo, em 1809. Os dados arrolados alimentaram um banco de dados especialmente desenvolvido para tanto e foram cartografados na 1ª Planta Cadastral da Cidade, elaborada pelo engenheiro Carlos Bresser, entre 1844-1847 — mapa-base eleito para essa etapa da pesquisa. Nesse sentido, contém informações sobre a localização dos imóveis, seus proprietários, inquilinos (em caso de imóvel de aluguel), tipologia, destinação, usos e valor, que hoje nos permitem reconstituir um quadro do velho tecido urbano da cidade de São Paulo e aspectos da dinâmica do seu mercado imobiliário, ao menos no que diz respeito à área da antiga Freguesia da Sé.

Palavras-chave São Paulo, Décima Urbana, Tecido Urbano, Mercado Imobiliário Rentista, Período Colonial

* *Artigo recebido em:* 20/03/2004 - *Aprovado em:* 22/06/2004.

ABSTRACT This article presents a new method to analyze the real state tax –*Décima Urbana* – established in São Paulo city in 1809. It was created a data base based in the map of the city, designed by an engineer, Carlos Bresser, in 1844-1847, main source utilized in the research. There are the real state locations, its owners, value, uses, renters, which allowed rebuilding the old São Paulo city, its real state market, especially in old Sé neighborhood.

Key words São Paulo, real state tax, urban map, real state market, colonial period

A presente pesquisa, em estágio inicial, é parte de um Projeto Temático financiado pela FAPESP, intitulado *Urbanização dispersa e mudanças no tecido urbano. Estudo de caso: Estado de São Paulo*, que está sendo desenvolvido no Laboratório de Estudos sobre Urbanização, Arquitetura e Preservação (LAP), da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP, desde setembro de 2003, sob a coordenação geral do Prof. Dr. Nestor Goulart Reis Filho. Dentro dos objetivos do projeto temático, sob nossa coordenação, sub-tema específico deverá contemplar o estudo do velho e do novo tecido urbano da Cidade de São Paulo, no âmbito da dinâmica do Patrimônio e do Mercado Imobiliário. Pretende analisar a questão numa perspectiva histórica, de longa duração, enfocando de 1809 a 1980. Por não se tratar de um período homogêneo, dividimos a pesquisa em três módulos: o primeiro contemplando o período de 1809 a 1870; o segundo de 1870 a 1930; o terceiro de 1930 a 1980.

Nessa primeira etapa, iniciamos a análise do "velho tecido urbano" da cidade de São Paulo, anterior à explosão demográfica e à explosão urbana decorrentes da economia cafeeira, caracterizando aspectos da cidade ainda no período colonial, com base no inventário decorrente da implementação da *Décima Urbana,* em 1809. Divulgada pelos estudos de Raquel Glezer (1992), mas ainda inexplorada desse ponto de vista, a *Décima Urbana* consistia numa espécie de imposto predial anual — estabelecido para a Corte e principais vilas, cidades e lugares notáveis da faixa litorânea —, pago à Fazenda Real, correspondendo a 10% do rendimento líquido de todos os bens de raiz, à exceção daqueles pertencentes às Santas Casas de Misericórdia. Para fins de tributação, implicou no arrolamento, em caderno específico, de todos os prédios circunscritos no perímetro urbano — então definido para tanto. Nesse sentido, contém informações sobre a localização dos imóveis, seus proprietários, inquilinos (em caso de imóvel de aluguel), tipologia, destinação, usos e valor, que hoje nos permitem reconstituir um quadro do velho tecido ur-

bano da cidade de São Paulo, ao menos no que diz respeito à área da antiga Freguesia da Sé.

Registradas em um banco de dados configurado especificamente para a pesquisa, as informações fornecidas pela *Décima Urbana* de 1809 foram cartografadas na primeira Planta Cadastral da Cidade, elaborada pelo Engenheiro Carlos Bresser, entre 1844-1847, resultando em informações inéditas referentes às tipologias predominantes (casas térreas ou sobrados), à destinação dos imóveis (uso próprio ou aluguel), aos usos (residencial, comercial ou misto) e aos principais agentes detentores do solo urbano (leigos ou religiosos). Tal mapeamento nos permite também caracterizar preliminarmente a natureza do patrimônio e do "mercado imobiliário" urbano, de base rentista, predominante no Brasil do período colonial aos anos 70 do século XIX.

Muito se escreveu sobre São Paulo, sobretudo em tempos das comemorações dos 450 Anos de aniversário da cidade, mas escassa é a literatura sobre aspectos do seu tecido urbano. Do ponto de vista do traçado planimétrico e volumétrico, os estudos recentes de Nestor Goulart Reis Filho (2004) e Benedito Lima de Toledo (2004) muito acrescentaram ao já conhecido. Do ponto de vista dos agentes produtores e detentores do espaço urbano, no que diz respeito à casa comum, à exceção do capítulo *Sociabilidades Paulistanas*, ainda inédito, da tese de Paulo Garcez Marins (1999) e do doutorado de Maria Luiza Ferreira de Oliveira (2003) — convergentes na eleição dos inventários *post-mortem* e da iconografia como principal fonte documental, bem como no enfoque dos aspectos sociais de produção e vivência da cidade —, raros foram os estudos de conjunto a descortinar essas questões.

No que diz respeito à História do Mercado Imobiliário destaca-se, para o caso de São Paulo, os estudos pioneiros de Mônica Silveira Brito (2000), com foco na 1ª República (1889-1930), e de Walter Pires (2003), com foco específico nas estruturas fundiárias dos atuais bairros do Cambuci, Jardim da Glória, Chácara Klabin, entre 1876 e 1904. Para o caso do Rio de Janeiro, numa perspectiva de longa duração (1870-1989), conhecemos apenas o trabalho de Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro (1997).

Sobre o período colonial, destacam-se as importantes pesquisas de Fania Fridman (1999) e Nireu Cavalcanti (2004), também circunscritas ao caso carioca. Pioneiramente, Fania Fridman demonstrou que boa parte do tecido urbano da área central do Rio de Janeiro era patrimônio das Ordens Religiosas e Irmandades. Mais recentemente, Nireu Cavalcanti, com base nos estudos de João Luís Fragoso (1998) e na análise dos Livros da *Décima Urbana* — tributo também implementado na Corte a partir de 1809 — apontou para o fato de que o grosso das propriedades imobiliárias do centro do Rio era patrimônio laico e estavam concentradas nas mãos de ricos comerciantes. Na mesma linha dos autores su-

pracitados, desenvolvemos o estudo sobre São Paulo que ora se apresenta.

São bastante conhecidas as descrições dos viajantes, como as de Saint-Hilaire, que apontam aspectos de São Paulo em princípios do século XIX (1819 e 1822):

> Eu não saberia dizer qual é o número de casas da cidade de São Paulo, mas Spix e Martius nos informam que, em 1815, quando o distrito de que a cidade era sede ainda compreendia 12 paróquias, havia ali um total de 4142 famílias; segundo Eschwege, haveria em 1820 nesse distrito, já reduzido a 11 paróquias, 4017 famílias, finalmente, de acordo com Daniel Pedro Müller, as 9 paróquias e a sucursal de que se compunha o distrito contariam, em 1839, com um total de 4168. Eschwege, supondo que as cifras relativas a todo o distrito se referem unicamente à cidade de São Paulo, afirma existirem nessa cidade 6 pessoas por casa...
> /.../
> Funcionários de todas as categorias, artesãos de variadas profissões, numerosos negociantes, proprietários de casas urbanas e de terras — os quais, ao contrário de Minas Gerais, não moram nas suas fazendas — compõem a população da cidade de São Paulo ....
> /.../
> A cidade fica situada (...) numa elevação (...). Seu contorno é bastante irregular e de forma ligeiramente alongada, situando-se ela no delta formado pelos córregos Anhangabaú e Tamanduateí, os quais (...) vão desaguar no Tietê.
> /.../
> As casas, feitas de taipa e bastante sólidas, são todas caiadas e cobertas de telhas. Nenhuma delas sugere opulência, mas vê-se **um grande número de sobrados**, que chamam atenção por seu aspecto vistoso e limpo. Os telhados não se projetam muito para fora, apenas o suficiente para darem sombra e protegerem as paredes da chuva, e as janelas não são tão juntas umas das outras, como se vê comumente no Rio de Janeiro. As dos sobrados são quase todas envidraçadas, com postigos pintados de verde e com sacadas. As casas de um só pavimento têm gelosias que se abrem de baixo para cima e são feitas de paus cruzados em diagonal. (p.126-128) (grifo meu)

Se os dados sobre a população de São Paulo são pouco precisos na fala dos viajantes, com base no Recenseamento de 1776 e nas informações fornecidas por Afonso de Freitas, em 1822, sabemos que a cidade passara de 2.026 habitantes e 574 prédios, para 6.920 habitantes apenas no distrito da Sé e 24.000 no Município (REIS FILHO, 2004: 70 e 80). Os dados arrolados na "Décima Urbana" nos permitem precisar o quadro esboçado acima, recorrentemente invocado pela historiografia.

Podemos afirmar que o perímetro urbano da capital paulista constrangia-se na estreita colina formada pelo curso dos Rios Anhangabaú e Tamaduateí, com pouquíssimas ramificações na várzea, compondo-se de um total de 34 ruas ("Boa Vista, S. Bento, Jogo da Bolla, da Bua (sic), do Comércio, Cadea, Carmo, Caxoeira, Cemiterio, Direita, Esperança, S.

Efigenia, da Freira, das Flores, São Francisco ao Jogo da Bolla, S. Gonçalo, Guacû, do Hospital, de S. Jozé, S. João, Lorena, Luz, Ouvidor, Príncipe, Pombal, Piques, Quartéis, Rozário a Boa Vista, Rego, Sé, Sé para S. Thereza, Tabatinguera, S. Thereza, Tanque"), 13 travessas ("do Bexiga, da Boa Vista, Cazinhas, Comércio, Cemiterio, do Collegio, S. Efigenia, Fundição, da Lapa, do Principe, do Pombal, dos Quartéis e de S. Thereza), 1 beco ("Beco do Barbas"), 4 largos ("Largo da Sé, Largo do Collegio, Largo de São Gonçalo e Largo do Bexiga") e 4 casas na Ponte do Carmo.

Nesse perímetro urbano foram inventariados 1281 imóveis para fins de tributação da *Décima*. Destes, 81,64% estavam concentrados nas mãos de leigos e 18,27% nas mãos das Ordens Religiosas, Irmandades e Padres Seculares.

São Paulo era uma cidade predominantemente térrea. Dos 1211 imóveis cadastrados no item tipologia, apenas 161 eram sobrados (159 de um andar; 1 de dois andares e 1 de três andares), totalizando 13,29% do conjunto do casario. As 1047 edificações restantes, eram casas térreas, correspondendo a 86,45% do tecido urbano (PRANCHA I - TIPOLOGIA).

Entre as casas TÉRREAS havia sub-tipologias, tais como: "térreas" simplesmente; térrea de 1 loja; térrea de 1 lanço; térrea de 2 lanços; térrea de 3 lanços; térrea de 1 lanço e 1 loja; térrea de 2 lanços e 1 loja; térrea de 1 loja e 1 corredor; térrea de 1 lanço e 1 corredor; térrea de 1 lanço e 1 "sotio"; térrea de 2 lanços e 1 "mirante". Entre os "SOBRADO" também, a saber: sobrado de 1 andar; sobrado de 1 lanço e 1 andar; sobrado de 3 lanços e 1 andar; sobrado de 1 loja e 1 andar; sobrado de 2 lojas e 1 andar; sobrado de 3 lojas e 1 andar; sobrado de 4 lojas e 1 andar; sobrado de 5 lojas e 1 andar; sobrado de 6 lojas e 1 andar; sobrado de 1 loja, 1 lanço e 1 andar; sobrado de 1 lanço, 3 lojas e 1 andar; sobrado de 1 loja, 2 corredores e 1 andar; sobrado de 1 loja de 1º e 2º andar; sobrado de 3 andares. No conjunto foram identificadas 2 casas "assobradadas", sobrado de um lado e térrea do outro. Cabe explicar que segundo Antenor Nascentes, *Dicionário da Língua Portuguesa*, a expressão *lanço* significava "extensão do pano de um muro, de uma parede, de uma fachada...". Com base na iconografia de Ender, Debret, Burchell e Militão, supomos ser uma casa de 1 lanço, uma moradia térrea de janela-porta-janela ou porta e duas janelas laterais; uma casa de 2 lanços, de duas janelas-porta-duas janelas e assim sucessivamente, cada *lanço* correspondendo a uma extensão da parede frontal das casas (sobrados ou térreas). Quiçá tivessem como módulo a medida do taipal - 1 braça (2,20 m).

Quanto à destinação, dos 1269 imóveis arrolados nesse item, 638 (50,27%) eram de aluguel; 462 (36,40%) de uso próprio; 44 (3,46%) encontravam-se cedidos de favor; 68 (5,35%) estavam fechados; 41 (3,23%)

estavam em obras; e 15 (1,18%) não foram taxados por serem considerados “insignificantes”, “arruinados” ou por estarem “em conserto”. Muitos imóveis de aluguel apresentavam vários inquilinos, por exemplo quando se tratava de uma casa térrea de 2 lanços (1 inquilino por lanço) ou sobrados de mais de uma loja (PRANCHA II - FINALIDADE).

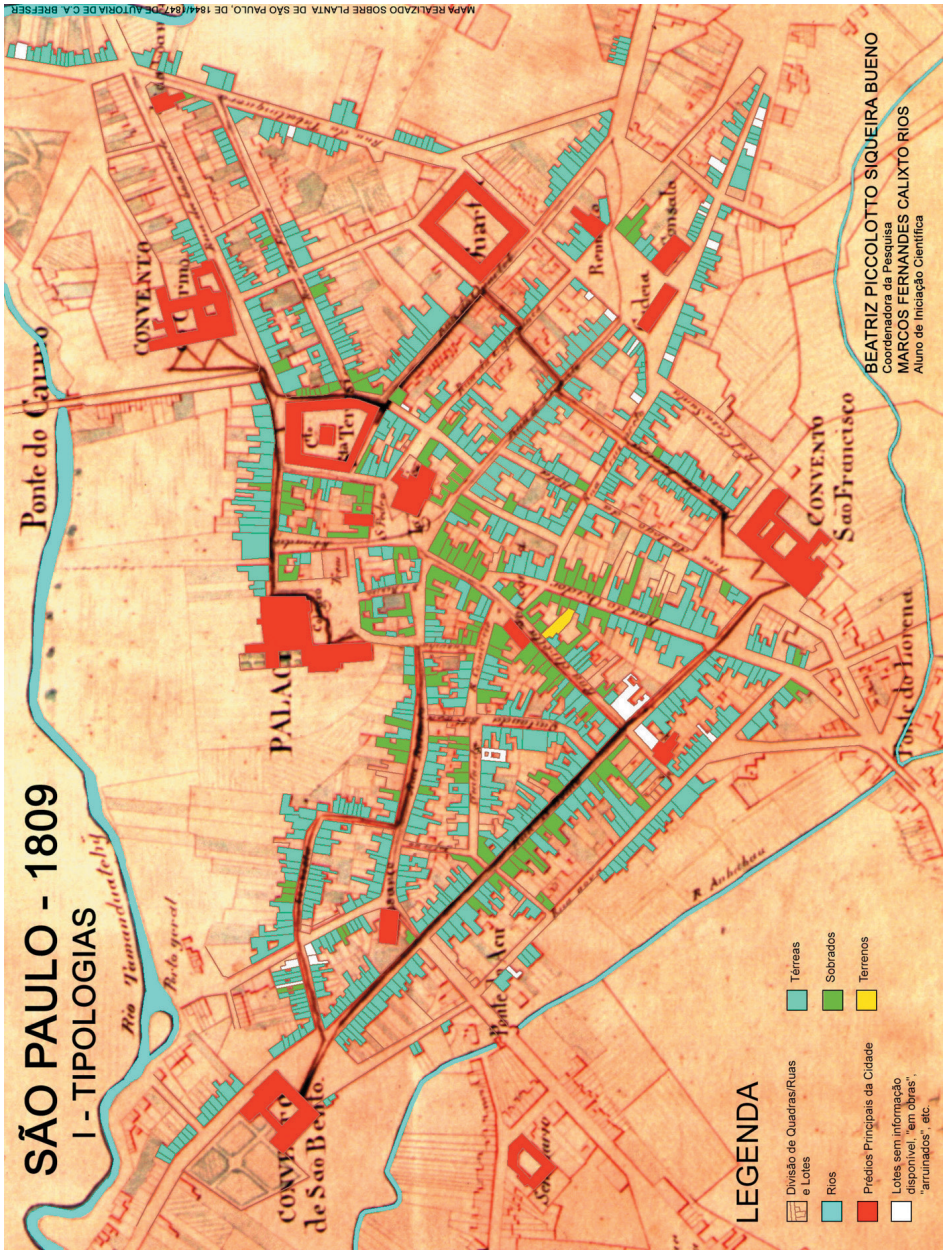
Quanto aos usos, 86,78% do tecido urbano era composto de imóveis residenciais; 2,14% exclusivamente comerciais e 10,90% de uso misto (PRANCHA III - USOS). Ou seja, de um total de 1211 imóveis cadastrados nessa categoria, 1.051 eram residenciais, 26 comerciais e 132 de uso misto.

Portanto São Paulo, em 1809, era uma cidade predominantemente térrea, residencial e com boa parte dos seus habitantes vivendo em casas alugadas.

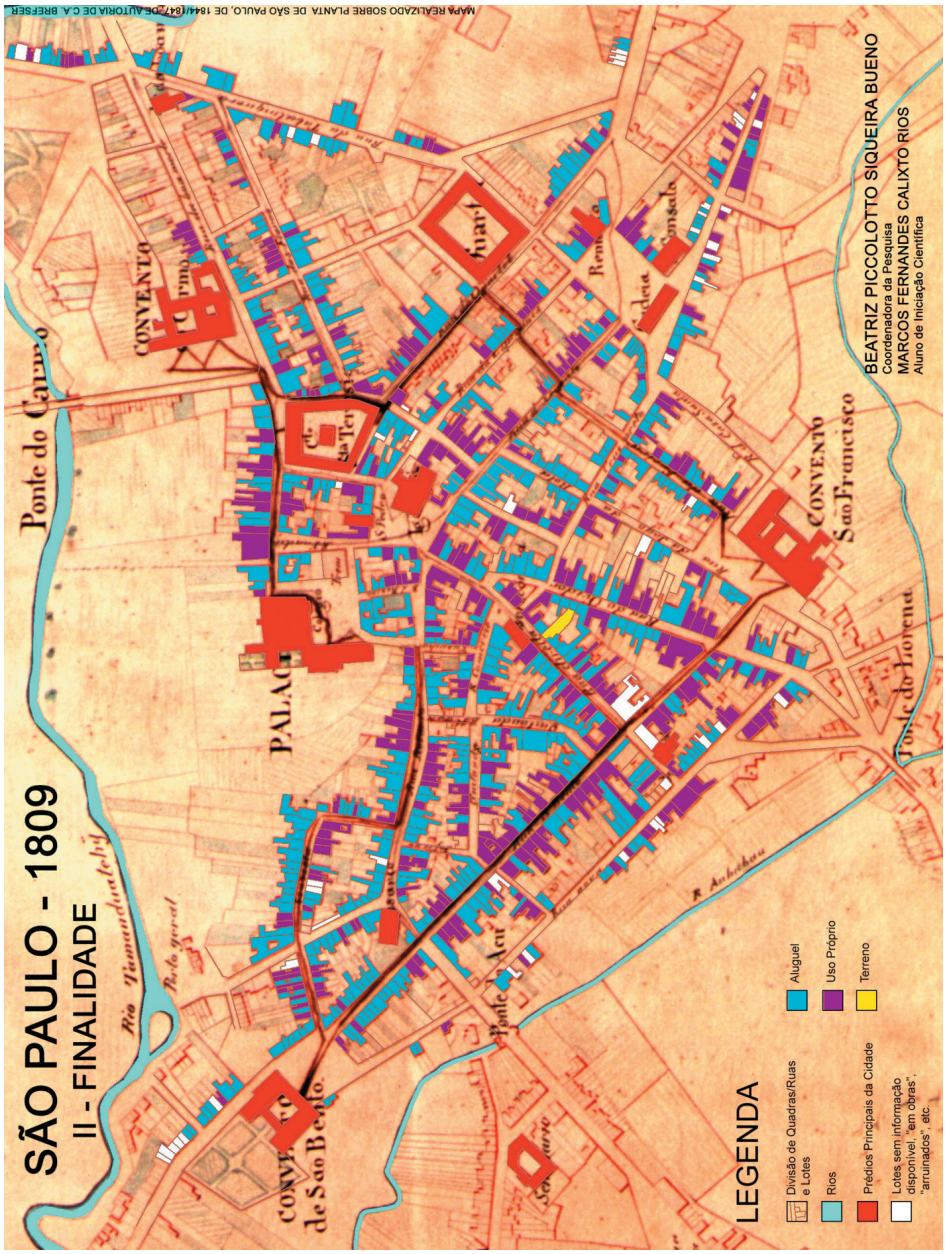
Os imóveis mais caros concentravam-se nas Ruas do Carmo, do Comércio, na Travessa das Casinhas, Rua do Rosário, Rua Direita, R. de S. Bento, R. da Boa Vista e no Largo da Sé.

Os imóveis mais baratos ficavam junto às várzeas ou além rios. Na Rua do Piques oscilavam entre 1$440rs e 1$200rs; na Rua de Santa Ifigênia idem; na Rua da Luz 1$200rs; nas Ruas do Rego, da “Caxoeira” e do Tanque, variavam de 1$000 até $120rs.

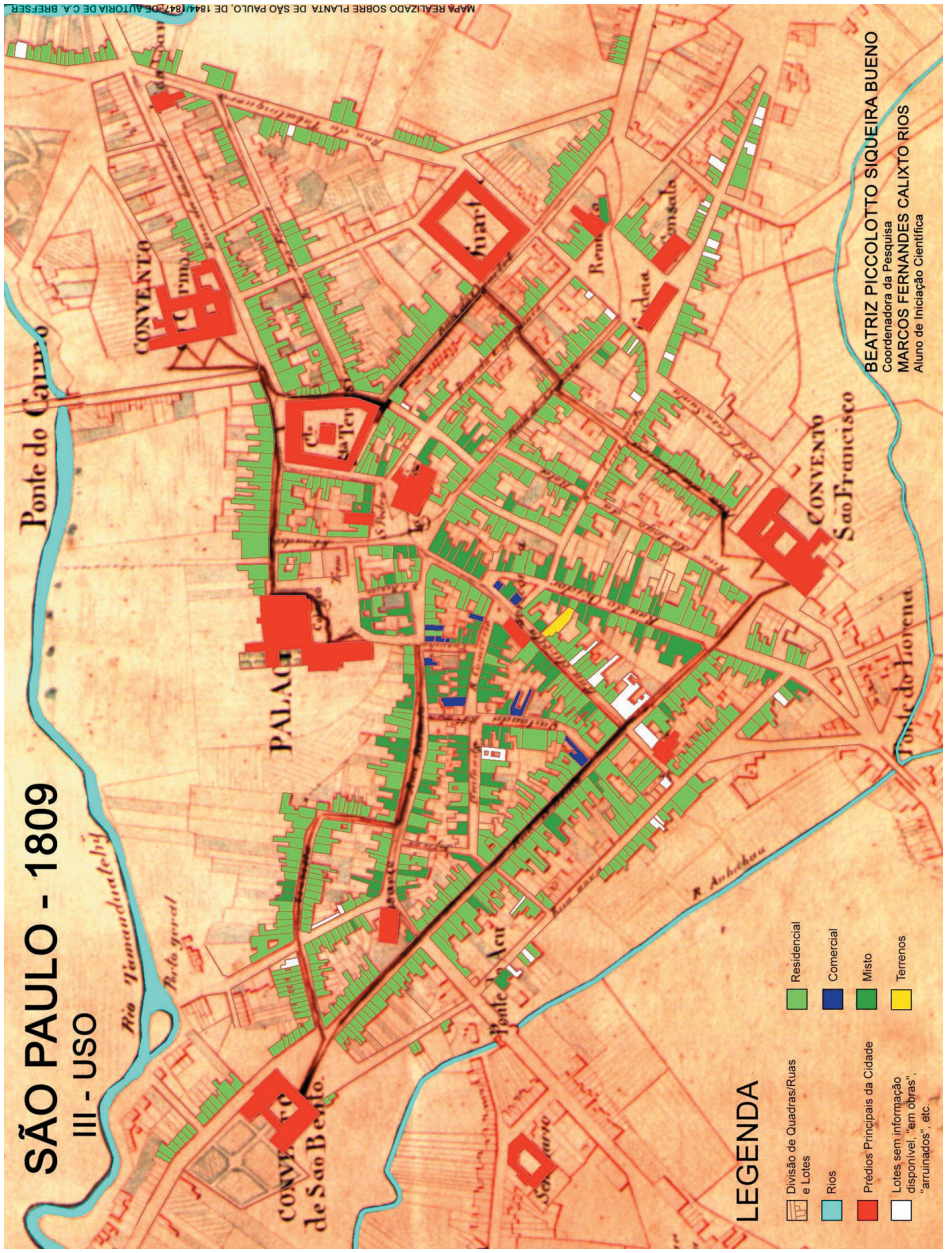
Havia uma concentração de sobrados nas Ruas Direita, do Ouvidor, do Comércio, do Rosário, de São Bento, de Santa Tereza, do Carmo e no Largo da Sé, tratando-se do circuito mais valorizado da cidade. À exceção das Ruas do Carmo e de Santa Tereza, predominantemente residenciais, as demais supracitadas se caracterizavam por um conjunto significativo de imóveis de uso misto ou exclusivamente comerciais. Nas extremidades, distribuía-se um casario térreo e residencial.



PRANCHA I - TIPOLOGIA



PRANCHA II - FINALIDADE



PRANCHA III - USOS

Os 10 imóveis mais caros de São Paulo em 1809

LOGRADOURO	VALOR
RUA DO CARMO,49 - (Sobrado de 2 lanços e 1 andar - Propriedade do Testamenteiro de D. Francisca de Mattos)	102400,00
RUA DO COMÉRCIO,25 - (Sobrado de 5 lojas e1 andar - Propriedade de D. Anna de Almeida)	96480,00
TRAVESSA DAS CAZINHAS,8 - (Sobrado de 2 lojas e 1 andar - Propriedade de Jozé Pinto Tavares)	71400,00
RUA DO ROZARIO A BOA VISTA,13 - (Sobrado de 5 lojas e 1 andar - Propriedade de Joaquim Jozé da Silva)	65280,00
RUA DO COMÉRCIO,7 - (Sobrado de 4 lojas e 1 andar - Propriedade de Luiz Gonzaga de Araújo)	63900,00
TRAVESSA DAS CAZINHAS,2 - (Sobrado de 3 lojas e 1 andar - Propriedade de Jozé Amaro de Camargo)	63360,00
RUA DIREITA,1 - (Sobrado de 1 loja e 1 andar - Propriedade do Guarda-mor Vicente Ferreira de Oliveira)	61440,00
RUA DE SÃO BENTO,85 - (Sobrado de 1 lanço, 3 lojas e 1 andar - Propriedade de Felisberto Pedrozo Siqueira)	60000,00
RUA DO OUVIDOR,37 - (Sobrado de 2 lanços e 1 andar) - Propriedade de Antonio Jozé Barboza - Inquilino:Câmara)	57600,00
RUA DIREITA,6 - (Sobrado de 1 loja e 1 andar - Propriedade do Mosteiro de São Bento)	57600,00
RUA DE SÃO BENTO,28 - (Sobrado de 6 lojas e 1andar - Propriedade do Reverendo Manuel Francisco de Andrade)	51920,00
RUA DA BOA VISTA,37 - (Casa térrea de 2 lanços - Propriedade de João Soares de Figueiredo Cardozo Barbas)	51200,00
RUA DIREITA,2 - (Sobrado de 1 loja e 1 andar - Propriedade do Reverendo Bartholomeu Pereira Mendes)	50000,00

Ao contrário da concentração verificada quanto às tipologias e usos, verificamos que misturavam-se no tecido urbano os imóveis de uso próprio e aqueles de aluguel.

De um total de 1281 imóveis cadastrados, 1041 eram propriedades de leigos e 233 distribuíam-se nas mãos das Ordens Religiosas, 41 pertenciam às Irmandades e 192 aos padres seculares.

Dos 748 proprietários registrados, o Mosteiro de São Bento possuía 61 imóveis; o Dr. Antonio Soares Calheiros 24; o Convento do Carmo 22; o Coronel Jozé Arouche de Toledo 18; o Recolhimento de Santa Tereza 15; a Irmandade de São Gonçalo 14; o Capitão Manuel da Luz Tralhão e o Capitão Antonio Alvarez dos Reis 13; o Capitão Gabriel Jozé Roiz 11; a Câmara de São Paulo, D. Mariana Fortes e Jozé Antonio da Silva Paulista

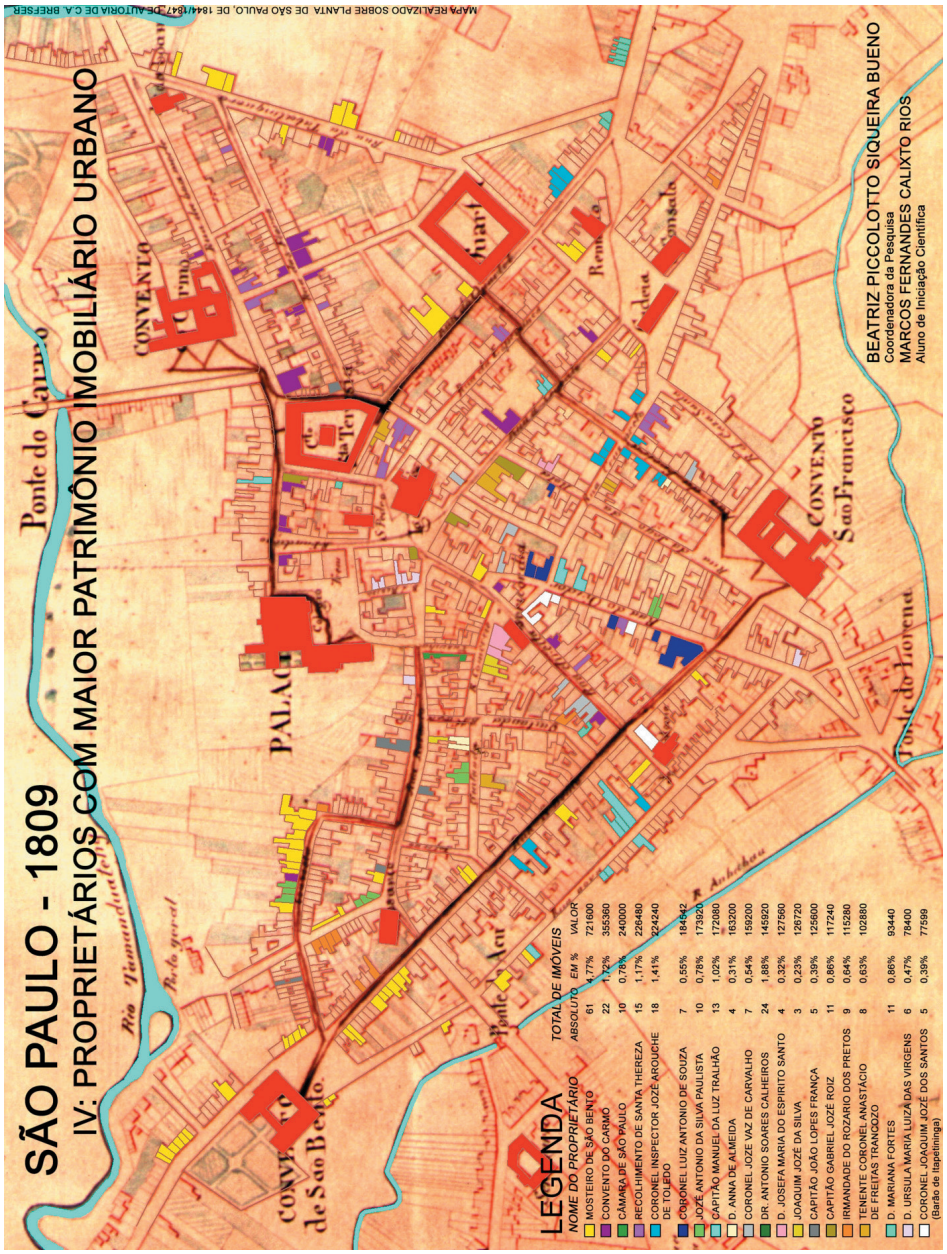
10; a Irmandade do Rosário dos Pretos 9; o Coronel Anastácio de Freitas Trancozo 8; o Coronel Luiz Antonio de Souza, o Coronel Jozé Vaz de Carvalho, Dionizio Ereopagita e o Reverendo Ignácio Francisco de Moraes 7 imóveis. Dos demais proprietários, 6 possuíam 6 imóveis; 10 dispunham de 5 imóveis; 19 detinham 4 imóveis; 34 eram proprietários de 3 imóveis e 86 de até 2 imóveis. Portanto dos 748 proprietários arrolados, apenas 24 detinham cerca de ¼ (302 imóveis) dos 1281 inventariados, configurando uma enorme concentração de prédios urbanos nas mãos de poucos. Um total de 173 proprietários detinham mais de 2 imóveis e 575 apenas 1 imóvel.

Nem sempre quantidade significava qualidade. Os vinte proprietários com mais capital investido em imóveis na cidade de São Paulo, em 1809, nem sempre eram os detentores da maior quantidade de unidades. A localização mais central, junto às ruas comerciais ou à Sé, garantiam melhores preços aos imóveis (PRANCHA IV).

Entre os proprietários detentores de maior patrimônio imobiliário urbano, merecem também atenção D. Caetana de Toledo e suas irmãs, que individualmente não figuravam na lista dos 20 mais, mas juntas totalizavam 7 imóveis no valor de 109$280rs, ocupando a 17ª posição no quadro acima.

No que diz respeito aos religiosos, assim como no Rio de Janeiro, os Beneditinos ocupavam posição de destaque, dispondo de um significativo número de imóveis urbanos, na sua maioria casas térreas de 1 lanço construídas para renda de aluguel que em média eram alugadas por 12$000rs, chegando a atingir a chifra dos 19$000rs nas melhores localizações. No que diz respeito às Irmandades, surpreende o fato da Ordem Terceira do Carmo e da Ordem Terceira de São Francisco disporem apenas de um imóvel cada, alugados por 3$840rs e 2$400rs anuais, respectivamente, quando os estudos de Fania Fridman as apontavam entre os mais ricos proprietários do Rio de Janeiro, no período colonial.

De qualquer forma, as Ordens Religiosas — Beneditinos, Carmelitas e Recolhimento de Santa Tereza — e a Irmandade do Rosário dos Pretos figuravam entre os mais ricos proprietários urbanos de São Paulo, em 1809. As demais Irmandades — das Almas (3p. = 56$320rs), de Santa Ifigênia (1p. = 7$680rs), de São Gonçalo (14p. = 63$360rs), de São Pedro (3p. = 82$880rs), do Rosário dos Brancos (3p. = 21$120rs), do Santíssimo Sacramento (4p. = 47$040rs), do Senhor Jesus de Nazareth (1p. = 25$200rs), dos Passos do Carmo (1p. = 8000rs), dos Remédios (1p. = 20480rs) e do Santíssimo Sacramento da Vila de Santos (1p. 31$000rs), não chegavam a totalizar montantes muito expressivos, à exceção das Irmandades de São Gonçalo e de São Pedro.



PRANCHA IV - PROPRIETÁRIOS COM MAIOR PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO URBANO

Os 20 proprietários detentores de maior patrimônio imobiliário urbano em São Paulo - 1809

PROPRIETARIO	TOTAL DEIMÓVEIS		
	QUANTID.	PERCENT.	VALOR
MOSTEIRO DE SÃO BENTO	61	4,77 %	721600,00
CONVENTO DO CARMO	22	1,72 %	355360,00
CÂMARA DE SÃO PAULO	10	0,78 %	240000,00
RECOLHIMENTO DE SANTA THEREZA	15	1,17 %	226480,00
CORONEL INSPECTOR JOZÉ AROUCHE DE TOLEDO	18	1,41 %	224240,00
CORONEL LUIZ ANTONIO DE SOUZA	7	0,55 %	184542,00
JOZÉ ANTONIO DA SILVA PAULISTA	10	0,78 %	173920,00
CAPITÃO MANUEL DA LUZ TRALHÃO	13	1,02 %	172080,00
D. ANNA DE ALMEIDA	4	0,31 %	163200,00
CORONEL JOZE VAZ DE CARVALHO	7	0,54 %	159200,00
DR. ANTONIO SOARES CALHEIROS	24	1,88 %	145920,00
D. JOSEFA MARIA DO ESPIRITO SANTO	4	0,32 %	127560,00
JOAQUIM JOZÉ DA SILVA	3	0,23 %	126720,00
CAPITÃO JOÃO LOPES FRANÇA	5	0,39 %	125600,00
CAPITÃO GABRIEL JOZÉ ROIZ	11	0,86 %	117240,00
IRMANDADE DO ROZARIO DOS PRETOS	9	0,64 %	115280,00
TENENTE CORONEL ANASTÁCIO DE FREITAS TRANCOZO	8	0,63 %	102880,00
D. MARIANNA FORTES	11	0,86 %	93440,00
D. URSULA MARIA LUIZA DAS VIRGENS	6	0,47 %	78400,00
CORONEL JOAQUIM JOZÉ DOS SANTOS (futuro Barão de Itapetininga)	5	0,39 %	77599,00

Entre os leigos, destaca-se, em termos institucionais exclusivamente a Câmara, senhora de 10 "cazinhas" na famosa travessa de mesmo nome, arrematadas por José Mendes, cada uma por 24$000rs, totalizando um montante de 240$000rs anuais. Também o Coronel Arouche de Toledo e o futuro Brigadeiro Luiz Antonio de Souza, além das irmãs D. Marianna Fortes (11 p. = 93$440rs) e D. Anna Leoniza de Abilho Fortes (6p. = 66$300rs) , que juntas ocupariam a 10ª posição no quadro dos 20 maiores detentores de patrimônio imobiliário urbano para renda de aluguel.

Na análise dos dados fornecidos no Livro da *Décima Urbana* sobressaem algumas curiosidades, tais como a de que o Engenheiro Mili-

tar João da Costa Ferreira possuía dois valorizados imóveis, um sobrado de 2 lanços e 1 andar na Rua de São Gonçalo, nº 34 (atrás da Sé), alugado por 38$400rs anuais, e uma "logea" na Travessa das Casinhas, nº 3, alugada a 24$000rs anuais. Também o célebre mestre pedreiro Joaquim Thebas era possuidor de um imóvel, situado à Rua do Rego, nº 40 (próxima à Ponte do Lorena), que por estar em obras o obrigava a residir de aluguel na casa térrea vizinha, pagando 9$600rs anuais.

Outra curiosidade é que o Bispo Diocesano habitava um sobrado de 2 lanços e 1 andar — o mais caro de São Paulo, situado na Rua do Carmo, nº 49 —, pagando 102$400rs anuais ao Testamenteiro de D. Francisca Maria de Mattos. Não contente com isso, alugava também idêntico sobrado vizinho, nº 48, pertencente ao Convento do Carmo, pagando mais 40$000rs anuais para tanto.

É interessante constatar que alguns homens mais ricos da cidade tinham residências urbanas e chácaras próximas à cidade. Esse é o caso do Coronel Luiz Antonio de Souza que aparece na *Planta da Cidade de S. Paulo* — levantada em 1810, pelo engenheiro Rufino José Felizardo e Costa — como proprietário de chácara contígua à do Coronel Xavier, às margens da Rua da Consolação, (esquina com a atual Rua S. Luís). Situação semelhante gozavam D. Marianna Fortes (residente num sobrado de 2 lanços e 1 andar, na Rua de Trás da Sé, nº.6) e o Coronel Arouche (residente num sobrado de 2 lanços e 1 andar, na R. de S. Bento, nº. 21), desfrutando de chácaras junto à cidade, por puro conforto, na medida em que acreditamos ainda não se tratar de um investimento para especulação imobiliária como o será após a *Lei de Terras* de 1850, que marcou a mercantilização do chão devoluto na zona rural, condicionando a surpreendente valorização das áreas ao redor do perímetro urbano. As chácaras supracitadas encontram-se, inclusive, circunscritas no perímetro urbano, na área do primitivo "rossio" da cidade.

À exceção de D. URSULA MARIA LUIZA DAS VIRGENS - tia de Francisco de Paula Xavier de Toledo —, moradora de um sobrado de 1 andar, exclusivamente residencial, sito à Travessa do Colégio, nº.10 , vizinho à casa das famosas D. CAETANA DE TOLEDO E IRMÃS (Travessa do Colégio, nº.9), os maiores investidores em patrimônio imobiliário da cidade de São Paulo, em 1809, apresentavam endereços que possivelmente atestam suas atividades predominantes. JOZÉ ANTONIO DA SILVA PAULISTA residia na R. do Rosário, nº 46, num sobrado de 1 loja e 2 lanços; o CAPITÃO MANUEL DA LUZ TRALHÃO, na R. do Ouvidor nº.6, num sobrado de 1 loja e 1 andar; o CORONEL JOZE VAZ DE CARVALHO, na R. Direita nº.31, num sobrado de 1 loja e 1 andar; o DR. ANTONIO SOARES CALHEIROS, no Largo do Bexiga nº.1, num sobrado de 1 loja e 1 andar; D. JOSEFA MARIA DO ESPIRITO SANTO, na Rua do Comércio nº.1, num sobrado de 2 lojas e 1 andar; JOAQUIM JOZÉ DA SILVA, na Rua do

Rosário nº.13, num sobrado de 5 lojas e 1andar; o CAPITÃO JOÃO LOPES FRANÇA, na Rua do Rosário nº.59, num sobrado de 1 loja e 1 andar; o CAPITÃO GABRIEL JOZÉ ROIZ, no Largo da Sé nº.4, num sobrado de 1 loja e 1andar; D. ANNA DE ALMEIDA, na Rua do Comércio no. 25, num sobrado de 5 lojas e 1 andar (4 alugadas e quiçá 1, mais o andar, de uso próprio). A localização e tipologia dessas supostas residências de uso misto, é indicativa das suas atividades como importantes comerciantes da cidade. Embora saibamos pouco sobre a maioria deles, cabe um breve comentário sobre alguns perfís.

Com base nos *inventários pós-mortem*, Zélia Cardoso de Mello (MELLO, 1985: 126) caracterizou o perfil empresarial, por exemplo, do Capitão João Lopes França, que figurava entre os proprietários urbanos mais ricos, possuindo além de casas de aluguel em São Paulo, uma chácara, um sítio na Freguesia do Juqueri, 15 escravos e uma sociedade com negócio de açúcar, bestas e escravos. Seus rendimentos provinham dos aluguéis, empréstimos concedidos e negócios realizados. Segundo a autora, "apesar de possuir imóveis rurais, não se registrava nestes a presença de cultura; como possuía casa de negócios, optamos por considerá-lo 'urbano'".

O *Livro da Décima* nos traz informações curiosas sobre o Dr. Antonio Soares Calheiros, que além de bacharel, quiçá em Direito, era dono do Largo do Bexiga, já que detentor das 12 casas que o compunham, residindo no nº. 1, num sobrado de 1 loja e 1 lanço. Possuía, no total, um patrimônio de 24 casas, ocupando a 11ª posição na lista dos 20 maiores proprietários de imóveis urbanos.

Sobre o Tenente-Coronel Anastácio de Freitas Trancozo pouco sabemos. Segundo dados fornecidos pelo Livro da *Décima*, possuía um patrimônio de 8 casas, todas alugadas, situadas nas Ruas do Comércio (1), São Gonçalo (2), Travessa de Santa Tereza (3) e Rua do Príncipe (2) (depois Rua da Cruz Preta), totalizando um montante de 102$880rs. Embora não saibamos nem mesmo seu endereço residencial, dispomos de informações curiosas sobre suas 3 filhas "solteironas" que residiam reclusas na Rua do Carmo (MARINS, 1999: 221), quiçá mantidas pelos cabedais herdados do pai, entre os quais as 8 casas de aluguel cadastradas em 1809.

Na que diz respeito às mulheres, as mais ricas em imóveis de renda parecem ser, em geral, as solteironas. Além das filhas do Tenente-Coronel Anastácio, refiro-me às irmãs Toledo Rendon e D. Marianna Angélica Fortes Bustamante Sá Leme. Esta última ganhou luz nos trabalhos de Paulo Garcez Marins (MARINS, 1999: 236), não só como a rica trineta de Fernão Dias Paes, irmã de D. Anna Leoniza de Abilho Fortes, mas sobretudo pelo grande infortúnio sofrido pelo fato de ter tido um filho natural bastardo do Governador da Capitania Bernardo José de Lorena, che-

gando a receber um "patético atestado da Câmara" ressaltando que junto com a irmã residia "recolhida" em sua casa, "com muita distincção e lei de nobreza". Rica, porém celibatária, D. Marianna Fortes possuía além das 11 casas de aluguel, uma chácara às margens da Rua de S. Ifigênia.

Entre os comerciantes, embora não figurando na lista dos 20 mais, destacava-se também o lisboeta Joaquim Jozé de Oliveira, residente na Rua Direita nº. 3, num sobrado de 1 loja e 1 andar, no valor de 38$400rs. Possuía um patrimônio de 6 imóveis urbanos (totalizando 72$960rs), sequestrados em 1810 pela Junta da Cruzada da Corte do Rio de Janeiro (MARINS, 1999: 218).

Quanto ao Coronel Luiz Antonio de Souza Barros, futuro Brigadeiro Luiz Antônio, referido nos Almanaques do séc. XIX como "fazendeiro e capitalista" (MELLO, 1985: 132), fazia jus à designação, destacando-se como ilustre fazendeiro no oeste paulista, com múltiplas atividades urbanas. Chefe do prestigioso clã dos Souza Queiróz, seus filhos notabilizaram-se como os futuros Barões de Limeira e de Souza Queiróz. Era casado com D. Genebra de Barros Leite, irmã do 1º Barão de Piracicaba, Antonio Pais de Barros. Detinha 5 imóveis só na Rua do Ouvidor, entretanto nenhum deles correspondia ao belo sobrado situado na esquina da Rua de S. Bento, certamente construído poucos anos mais tarde.

Também os famosos sobrados do Barão de Iguape e do Brigadeiro Jordão, situados *nos* "Quatro Cantos", famosa esquina das Ruas Direita e S. Bento, ainda não haviam sido construídos em 1809. Nem mesmo Antônio da Silva Prado figurava entre os proprietários de imóveis urbanos em São Paulo nesse período, talvez residindo em Jundiaí, envolvido com o comércio do açúcar, escambo de escravos, comércio do algodão, estabelecendo-se em São Paulo apenas a partir de 1816 (BRITO, 2000: 77-78). Entre os membros dessa prestigiosa família, destaca-se, em 1809, apenas um dos filhos de Martinho Prado, o Capitão Eleutério da Silva Prado, residente na Rua de S. Bento nº. 22, num sobrado de 2 lanços e 1 andar, e dispondo de 2 imóveis que totalizavam 22$080rs.

Entre os membros da futura elite paulistana do século XIX, figuram no *Livro da Décima* os nomes de Jaime da Silva Telles, proprietário de 4 casas, mas residente num sobrado alugado, pertencente à Irmandade de São Pedro, no Largo da Sé nº. 2. Além dele, destaca-se o nome do Coronel Manuel Rodriguez Jordão — futuro Brigadeiro Jordão e pai do Barão do Rio Claro — ainda não residente no famoso sobrado dos "Quatro Cantos" da Rua Direita com S. Bento, mas quiçá no seu único imóvel, um sobrado de 2 lojas e 1 andar, sito à Rua de S. Bento nº. 13, avaliado em 24$000rs. Também o Dr. Nicolau Pereira de Campos Vergueiro aparece como possuidor de único imóvel, sua provável residência, situada na R. Direita e avaliada em 30$720rs. O Coronel Francisco Xavier dos Santos aparece como proprietário de seis casas, quatro na Rua de S.

José (nos. 7, 38, 39 e 40) e duas na Rua Direita (nos. 26 e 27), totalizando um patrimônio de 92$160rs, além de figurar na *Planta da Cidade de 1810* como o proprietário da chácara do "Chá".

Achamos pertinente apresentar uma breve comparação com o caso do Rio de Janeiro, na mesma data. Segundo Fania (FRIDMAN, 1999: 47), os Beneditinos, entre 1651 e 1750, chegaram a ser proprietários de 37 terrenos e 48 casas de aluguel. Com recursos provenientes dos aluguéis e do gado, a área envoltória ao Mosteiro foi loteada, sacrificando parte de sua horta. Sua atuação urbana foi ampliada (FRIDMAN, 1999: 63-64) e somente no período entre 1743 e 1775 foram erigidas 29 casas na "Rua Nova de São Bento", aberta para tanto. De 1751 a 1850, a Ordem acumulou mais de 203 casas de aluguel e 29 terrenos foreiros (FRIDMAN, 1999:71).Em 1787, também com projeto específico tal como no Rio de Janeiro, foram construídas casas de aluguel pelos Beneditinos paulistas, no trecho inicial da atual Rua Florêncio de Abreu, indicado na época como "Rua Nova de São Bento, chamada Rua da Alegria" (REIS FILHO, 2004: 78-79). No período colonial, na capital do Brasil, os foros e aluguéis recebidos pelas propriedades no núcleo central da cidade chegavam a superar a renda proveniente dos engenhos, fazendas, denotando o surgimento de uma atividade urbana — a imobiliária — sobretudo nas áreas nobres. Por sua vez, a Irmandade do Rosário dos Pretos, entre 1750 a 1780, possuía 20 casas térreas, 5 sobrados e 1 terreno, localizados no Largo do Rosário, Beco do Rosário, Travessa do Rosário e Rua da Lampadosa.

Tal como em São Paulo, embora monopolizassem boa parte do tecido urbano da cidade, as Ordens Religiosas e Irmandades não chegaram a ultrapassar, em número e montante, o patrimônio imobiliário laico — sobretudo concentrado nas mãos de homens urbanos, ricos comerciantes de "grosso trato" vinculados ao comércio internacional. De longe foram individualmente esses os maiores agentes produtores do espaço urbano carioca, ao menos em princípios do século XIX.

Implementada por meio do Alvará de 27/6/1808, a chamado *Décima Urbana* incidiu nos imóveis da Corte sobre as Freguesias da Sé, Candelária, Santa Rita, parcialmente São José (no trecho quese estendia pelo bairro da Glória e do Catete, indo até a atual Praça José de Alencar, penetrando pelo caminho de Laranjeiras, em direção às Paineiras). Também incluiu pequeno trecho do Engenho Velho, correspondente ao caminho de Mataporcos (atual bairro do Estácio), terminando às margens do Rio Comprido. Este vasto perímetro urbano foi divido em dois setores — Sé, São José e Engenho Velho; Candelária e Santa Rita. De qualquer forma, a área com maior taxa de ocupação e verticalizada, era a da Freguesia da Candelária. Ao contrário de São Paulo, em que todos os imóveis foram registrados num único livro, no caso do

Rio de Janeiro implicou em vários volumes. O primeiro aberto em 4/1/1809 (Sé, São José e Engenho Velho) e o terceiro aberto em 12/7/1810, compreendendo as outras freguesias. Entre 1808 e 1810 foram cadastrados 146 logradouros (CAVALCANTI, 2004: 259-263), 46,6% catalogados como ruas.

As tipologias das edificações variavam entre casas térreas, sobradinhos, sobrados de 1, 2 ou 3 andares (com ou sem lojas no térreo). Além dos pavimentos, outros complementos como sótãos e trapeiras também foram registrados. Além das casas, observa-se um maior detalhamento quanto aos outros tipos de imóveis e seus usos: casa de vivenda, loja, sobreloja, armazém, açougue, trapiche, cocheira, senzala, telheiro, casa de banho, pardieiro, corredor, quartos, rótulas, casas com hortas ou quintal, chácaras e terrenos ("chãos", "terreno devoluto" ou simplesmente "terreno") (CAVALCANTI, 2004: 264).

Tal como em São Paulo, foi estabelecida pela primeira vez uma numeração. Critérios subjetivos orientaram os pontos de partida da numeração, o que dificulta muito o mapeamento dos dados e "Planta Cadastral" hoje. Constitui-se num enorme desafio ao pesquisador reconstituir o itinerário do inventariante, dado que a lógica de começo e fim da numeração de uma rua, nem sempre era a mais lógica.

Dos 7548 imóveis arrolados, mais da metade 4.878 correspondia a edificações de um único pavimento. O Rio de Janeiro também era uma cidade predominantemente de prédios baixos; 65% horizontal. As edificações térreas predominavam nas extremidades (Engenho Velho, Sé, Santa Rita e São José). A área verticalizada e mais adensada correspondia a Freguesia da Candelária, onde estavam concentrados 858 sobrados, sobretudo predominantes nas ruas mais importantes, nas proximidades do Largo do Paço, da zona comercial e portuária, no trecho entre a Ponta do Calabouço e o Arsenal da Marinha. A Freguesia da Candelária também abrigava os logradouros e prédios mais importantes — grandes estabelecimentos comerciais dos atacadistas exportadores e importadores. Segundo Nireu (CAVALCANTI, 2004: 267), com base no Almanaque de 1794, dos 127 negociantes mais importantes da cidade, 114 tinham seu comércio na Candelária; 67 deles (59%) instalados só na Rua Direita, a principal da cidade. Os imóveis registrados exclusivamente para cocheiras ou de uso misto para tanto — residencial ou comercial — eram pouquíssimos, só 52. Possuir uma cocheira era indicativo de "status" social e somente os comerciantes de "grosso trato" as possuíam em área urbana valorizada.

Os prédios não residenciais eram poucos: 8 trapiches, 40 armazéns, 2 lojas e 26 telheiros, num total de 76 edificações. Numerosíssimos eram os imóveis de uso misto, 1456 com lojas e 16 com armazéns. O *Almanaque* de 1799 atesta a existência de 1311 lojas de varejo ou oficinas, quantia

muito próxima das1456 edificações citadas acima. Segundo Nireu Cavalcanti, o número reduzido de prédios de uso exclusivamente comercial seria uma conseqüência da não especialização dos espaços urbanos, algo também observável em São Paulo (CAVALCANTI, 2004: 271). Foram registrados 26 terrenos — 7 deles "devolutos" —, ao passo que em São Paulo, apenas 1. A chegada da Corte, induziu o parcelamento das chácaras e uma crescente especulação imobiliária nos "arrabaldes" da cidade.

Quanto ao perfil dos proprietários, Nireu contabilizou 2668 nomes para 7548 imóveis. Em São Paulo eram 748 nomes para 1281 imóveis. Do total registrado na Corte, 86,6% pertenciam a pessoas físicas (aí incluídos os padres seculares), 0,4% à Fazenda Real e 12,7% a instituições, predominantemente religiosas; ao passo que em São Paulo 81,64% estavam concentrados nas mãos de leigos (10 imóveis nas mãos da Câmara) e 18,27% nas mãos das Ordens Religiosas, Irmandades e Padres Seculares. Para o autor, em oposição a Fridman, pouco expressivo era o patrimônio imobiliário concentrado nas mãos das 55 Ordens Religiosas, Irmandades ou Confrarias, Santa Casa de Misericórdia aí inclusa. Pela "Décima" (1809-1812) verifica-se que esses 55 proprietários institucionais de cunho religioso possuíam 956 imóveis, a saber: Ordem Terceira de São Francisco da Penitência (186); Mosteiro de São Bento (163); Convento do Carmo (125); Santa Casa de Misericórdia (104) (CAVALCANTI, 2004: 272-3). No caso de São Paulo a ordem era: Mosteiro de São Bento (61), Convento do Carmo (22), Recolhimento de Santa Tereza (15) e Irmandade do Rosário dos Pretos (9).

Dos 7549 imóveis arrolados, 6535 estavam nas mãos de 2585 proprietários particulares. Nota-se uma forte concentração, estando 61,1% de posse de um único imóvel; 17,8% de dois imóveis e 7,6% , 197 indivíduos, os proprietários de cinco ou mais imóveis. Maioria esmagadora pertencia ao sexo masculino; 145 eram religiosos (senhores de 273 imóveis) e 4 religiosas (com 12 imóveis). Um conjunto de 89 proprietários (3,4% dos individuais) concentrava 20,7% do total dos imóveis urbanos e deles auferia a vultuosa receita anual de 131.863$873rs, equivalente a 42,2% da receita da Alfândega da Capitania do Rio de Janeiro, que em 1806 arrecadara 312632$430rs. Destes, 34 eram negociantes atacadistas. Dos 36 negociantes listados como os mais expressivos nos Almanaques de 1799 e 1811, dez fazem parte da lista dos 89 maiores proprietários de imóveis urbanos do Rio de Janeiro (CAVALCANTI, 2004: 274). A mesma concentração nas mãos de poucos, muitos deles comerciantes, foi observada em São Paulo.

Isso atesta que investimentos no setor imobiliário era considerado por alguns promissor e seguro. A receita sob forma de aluguéis foi a opção de investimento adotada por ricos comerciantes cariocas como:

Herdeiros de José Caetano de Araújo (41p. = 8.267$035rs); Cleto Marcelino Ferreira (22p. = 5962$476rs); os herdeiros de Antonio Leite (54p. = 4891$006rs); Manoel Alvares da Fonseca Costa (62p. = 4060$800rs); José Francisco do Amaral (48p. = 3728$160rs); José da Costa Araújo Barros (22p. = 3016$993rs); Domingos Francisco de Araújo Rozo (31p. = 2772$920rs); Antonio José Ribeiro Guimarães (9p. = 2638$240rs); Brás Cerneiro Leão (8p. = 2590$400rs); a viúva Francisca Maria da Conceição (52p. = 2501$760rs); Bernardo Francisco de Brito (20p. = 2365$052rs) ; a viúva Maria Luiza de Souza Dias (9p. = 2318$840rs); Francisco Xavier Pires (20p. = 2302$200rs); Manoel Caetano Pinto (32p. = 2116$542rs) e por fim José Rodrigues de Carvalho (19p. = 2062$200rs). Os montantes dos maiores proprietários paulista são ínfimos quando comparados aos da Corte; os imóveis e os aluguéis valiam bem mais no Rio de Janeiro, dadas as características tipológicas das edificações — de pedra e cal, mais altas e maiores em área útil.

Observa-se 221 edificações em construção, ao passo que em São Paulo registrou-se 41 em obras; algo considerável se compararmos a dinâmica e a demanda (chegada da Família Real e comitiva) diversa nas duas cidades. 86% dos fogos da Candelária eram ocupados por inquilinos, significando que o imóvel para aluguel tornava-se mais atraente e lucrativo à medida que se aproximava da zona central, do comércio, dos grandes negócios, etc. Nireu Cavalcanti calculou que a rentabilidade média era 6,8%, mais elevada que os 5% permitidos por lei se a mesma quantia em dinheiro fosse emprestada a juros. Segundo dados fornecidos pelo Livro no. 144 do 2º Ofício de Notas, no período de 1807 a 1809 — documentação pertencente ao Arquivo Nacional — 76 escrituras referentes a transações imobiliárias de imóveis urbanos foram localizadas por Nireu Cavalcanti, correspondendo a negócios envolvendo 43 prédios térreos, 19 sobrados, 5 chácaras e 9 terrenos, num montante de 95608$000rs movimentados — cifra cinco vezes maior que o valor obtido com as exportações da Capitania do Rio de Janeiro (CAVALCANTI, 2004: 278-280).

Pesquisa semelhante precisa ser realizada para o caso de São Paulo, com intuito de avaliar comparativamente a dinâmica do seu mercado imobiliário.

De qualquer forma é senso comum afirmar que em fins do período colonial era bom negócio empatar capital em casa de aluguel; quase 2% mais rentável que emprestar dinheiro a juro, implicando em bem menos riscos. As operações de compra e venda serão dinamizadas sobremaneira ao longo do século XIX, com o loteamento das áreas envoltórias à cidade. Mas essa é uma outra história...

BIBLIOGRAFIA

BRITO, M.S. *A participação da iniciativa privada na produção do espaço urbano*: São Paulo, 1890-1911. Dissertação de Mestrado apresentada ao Departamento de Geografia na FFLCH-USP, 2000.

CAVALCANTI, N. *O Rio de Janeiro Setecentista*. A vida e a construção da cidade da invasão francesa até a chegada da Corte. Rio de Janeiro: Zahar, 2004.

FRAGOSO, J.L. *Homens de grossa aventura*. Acumulação e hierarquia na praça mercantil do Rio de Janeiro (1790-1830). 2ª ed. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1998.

FRIDMAN, F. *Donos do Rio em nome do Rei.* Uma história fundiária da cidade do Rio de Janeiro. 2ª ed. Rio de Janeiro: Zahar/ Garamond, 1999.

GLEZER, R. *Chão de Terra:* um estudo sobre São Paulo colonial. Tese apresentada ao Concurso de Livre Docência em Metodologia da História, Departamento de História da FFLCH-USP, 1992.

MARINS, P.C.G. "Sociabilidades paulistanas". In: *Através da Rótula*. Sociedade e Arquitetura Urbana no Brasil Sécs. XVII-XX. Tese de Doutorado em História Social defendida no Departamento de História na FFLCH-USP, 1999. p. 150-260. 2 vols.

MELLO, Z.M.C. de. *Metamorfoses da Riqueza*. São Paulo, 1845-1895. São Paulo: Hicitec, 1985.

OLIVEIRA, M.L.F. de. *Relações sociais e experiência da urbanização*. São Paulo, 1870-1900. Tese de Doutorado em História Social defendida no Departamento de História da FFLCH-USP, 2003. 2 vols.

PIRES, W. *Configuração territorial, urbanização e patrimônio:* Colônia da Glória (1876-1904). Dissertação de Mestrado apresentada à FAUUSP, 2003.

REIS FILHO, N.G. *São Paulo: Vila, Cidade e Metrópole*. São Paulo: Via das Artes, 2004.

RIBEIRO, L.C. de Q. *Dos cortiços aos condomínios fechados*. As formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira/ IPPUR/ UFRJ/FASE, 1997.

SAINT-HILAIRE, A. de. *Viagem à Província de São Paulo*. Belo Horizonte: Ed.Itatiaia/ São Paulo: EDUSP, 1976.

TOLEDO, B.L. de. "O Triângulo e a configuração de suas ruas e largos". In: *Cadernos de Fotografia Brasileira*. São Paulo: Instituto Moreira Salles, 2004. p. 360-380. (Catálogo de Exposição).