

**História da formação fundiária do bairro do Pari: um estudo de caso para  
compreender a produção do espaço da capital paulista**

Ana Maria Barbour

Universidade Federal de São Paulo – Unifesp

barbour.ana@gmail.com

Para compreender o processo de formação fundiária do Pari é necessário considerar na historiografia da cidade de São Paulo alguns temas chave relacionados ao processo de urbanização na virada do século XIX para o XX. São eles a ascensão da economia cafeeira num contexto de fim da escravidão e recebimento de imigração em massa; explosão demográfica; implantação da rede ferroviária; disputa por novos espaços de moradia, serviços públicos e infraestrutura urbana; formação de um mercado imobiliário e valorização fundiária; ocupação de áreas de várzea; e a legislação sanitária e urbanística produzida na época. É pouca a literatura que trata especificamente do Pari, sendo que quando sua história é abordada vem adjacente à do Brás – bairro vizinho que dava nome à freguesia/distrito onde o Pari estava administrativamente localizado ao longo do período a ser pesquisado –, ficando suas particularidades relegadas. Diante disso, o bairro está sendo estudado a partir de trabalhos feitos sobre a história da cidade como um todo, que acabam por abarcar o nascimento dos bairros populares, e de pesquisas realizadas acerca de outros distritos que também cresceram em região de várzea.

Na virada do século XIX para o XX, o Estado de São Paulo despontou como o maior exportador mundial de café. A capital, que ainda possuía um aspecto colonial e rústico, tornou-se o centro articulador técnico, financeiro e mercantil da economia. O fim da escravidão em 1888 colocou a necessidade urgente de se trazer do exterior mão-de-obra para as fazendas e, de 1890 a 1900, o Estado recebeu 734.985 imigrantes (NASCIMENTO, 2011). No mesmo período, a população da capital aumentou de 64.934 para 239.820 pessoas, sendo que a metade era formada por estrangeiros. Para dar conta do escoamento da produção, foram feitos investimentos em estradas de ferro e ao redor das estações surgiram novos núcleos urbanos, comércios e indústrias. A malha urbana se

expandiu, bem como a industrialização e o setor de serviços (BUENO, 2012). À medida que os fazendeiros e uma elite ligada à economia do café se estabeleciam na capital, cresceu a tendência em promover a organização e o embelezamento da cidade de forma a expressar o progresso e o apogeu econômico que o Estado vivia. De acordo com a mentalidade dos gestores da época, era preciso higienizar, civilizar e racionalizar o uso do espaço urbano onde a multidão se aglomerava, de forma que, entre o fim do século XIX e início do XX, São Paulo se tornou uma cidade em obras.

Beatriz Bueno (2016, p. 103) estudou as transformações no centro da capital paulista entre 1809 e 1942, para perceber o quanto os imóveis individualmente colaboraram no desenho de uma nova tessitura da região. A autora concluiu que boa parte das renovações foi obra da iniciativa privada, orquestrada e induzida pelo poder público por meio de legislação e alguns planos urbanísticos. A terceirização à iniciativa empresarial foi a opção adotada pelo poder público para atender às demandas da explosão demográfica, que exigiu novos espaços e infraestrutura num curto período de tempo, garantindo lucros seguros aos investidores. O Estado investiu pouco financeiramente, mas funcionou como indutor e orquestrador do processo, alocando equipamentos públicos, encabeçando operações de abertura de praças, remodelando paisagisticamente as áreas de várzea e removendo das áreas centrais população, edificações e atividades indesejadas pela criação de leis.

A legislação teve papel fundamental na valorização do loteamento ao definir usos e formas de ocupação, sendo elemento estruturador da cidade e determinante para a fixação de valores no mercado imobiliário e para a expressão política da disputa do espaço pelos grupos sociais. Raquel Rolnik (1997) defende que o modelo de política imobiliária da Primeira República apoiou-se num dualismo, onde imperaram os interesses privados que, infiltrados no poder público e ligados com as concessionárias de serviços, garantiram de um lado a infraestrutura e rentabilidade dos loteamentos luxuosos na região centro-sudoeste e, do outro, o crescimento horizontal da cidade, sem serviços públicos, com as maiores densidades demográficas e sem regulamentação precisa, estabelecendo dois

mercados, para diferentes faixas de poder aquisitivo, mas garantindo em ambos a rentabilidade do investimento imobiliário<sup>1</sup>.

Esse raciocínio tem início na criação da Lei de Terras de 1850 que condicionou em todo o país o direito de posse à compra devidamente registrada, desvinculando o direito da condição efetiva de ocupação, como até então vigorara. A terra passou a ser monetarizada, adquirindo o estatuto de mercadoria, podendo ser hipotecada. A separação entre propriedade e ocupação fez surgir a figura do loteamento e do arruamento: ordenação no desenho de ruas e lotes antes da ocupação efetiva. Os limites precisos se tornaram primordiais, pois aos mesmos passou-se a atribuir um valor e registro. Muitas das terras que até então eram doadas sem a demarcação exata dos limites acabaram se tornando objeto de litígios. Assim, a cidade se redefiniu territorialmente a partir do valor da terra que, gradualmente, substituiu o escravo na composição da riqueza (ROLNIK, 1997, p. 20).

### **Bairros populares**

A explosão demográfica, fruto principalmente da imigração estrangeira, gerou uma alta demanda por moradia com conseqüente valorização da terra. Nas várzeas dos rios Tamandateí e Tietê, junto à linha férrea e suas estações recém instaladas, se estabeleceram as indústrias e os imigrantes que nelas trabalhariam, ambos atraídos pelos preços baixos dos terrenos, considerados insalubres devido às inundações, e pela facilidade de transporte. Brás, Pari, Bom Retiro, Mooca, Água Branca, Lapa, Ipiranga foram loteados e cresceram rapidamente, marcados por uma paisagem de fábricas intercaladas com vilas e cortiços, caracterizados por pequenas habitações, geminadas e sem jardim, dando origem a bairros mistos (AMADIO, 2004, p 47-59)<sup>2</sup>. Desde o século XVIII o Brás e o Pari já possuíam um núcleo urbano. Era uma região rural, bastante procurada para chácaras. Em 1877 a região foi atravessada pela Estrada de Ferro do Norte, que ligava São Paulo ao Rio de Janeiro. Com a implantação de uma estação, teve início uma ocupação mais intensa, com loteamento das chácaras para construção de indústrias e residências para operários. Nesse período o Brás se tornou o bairro mais populoso da

---

<sup>1</sup> A autora faz na obra um estudo aprofundado das normas que regularam a produção do espaço da cidade entre 1886 e 1936.

<sup>2</sup>No trabalho, o autor traça um histórico do desenvolvimento do Brás, Bom Retiro e Pari a partir da de 1870.

cidade e o mais estrangeiro, registrando entre 1872 e 1893 um crescimento de mais de 1300% enquanto a área central cresceu 220% (CERASOLI, 2004, p. 325).

Na legislação urbanística que estava sendo criada à época, os territórios populares ocupavam uma posição ambígua. Para os pobres, a lei propunha o modelo de vilas higiênicas, pequenas casas unifamiliares construídas em fileiras, sempre na periferia, e proibia a existência de habitações coletivas, estando as moradias precárias diretamente associadas a doença, imoralidade e pobreza (em 1886 o Código de Posturas do Município vedou os cortiços na área central da cidade). Porém, dentro dessa ordem legal, formou-se no subúrbio popular uma área de ilegalidade tolerada, onde cresceu um lucrativo mercado imobiliário baseado no adensamento e na ocupação intensa, sem respeitar o padrão municipal estabelecido. Na zona suburbana era comum que o inquilino de um imóvel alugasse cômodos para outras famílias. Também era corriqueiro que pequenos proprietários edificassem nos fundos do lote, ou através da compra de novos lotes, casinhas para alugar. Por meio dessa prática, associada à implantação de infraestrutura urbana e serviços públicos, se valorizava muito um terreno na região. Nesse contexto, as ruas e construções dos bairros populares não existiam do ponto de vista oficial burocrático, já que a maior parte não passava pela aprovação da Diretoria Municipal de Obras, embora tivessem sido implantadas e ocupadas. Essa expansão clandestina garantiu, por um lado, retorno seguro aos grandes investidores e, por outro, meios de ascensão social às massas de imigrantes (ROLNIK, 1997, p. 118-149).

O crescimento da cidade veio associado à aparição de epidemias, reduzindo o número de imigrantes no país e prejudicando a economia do café. O descontentamento com o problema atingiu os diversos setores da sociedade que passaram a debater a higiene urbana, pública e particular, ressaltando a vulnerabilidade das habitações mais precárias. De acordo com Josiane Cerasoli – que estudou como foram vivenciadas as alterações no ambiente e mobilizadas as expectativas dos habitantes em meio às transformações em curso naquele momento na cidade –, havia uma comunhão de interesses em relação à salubridade, uma percepção de urgência das medidas higiênicas em diversos grupos sociais, o que não evitou a ocorrência de intensos conflitos em torno da temática. As preocupações relacionadas à água estavam muito presentes nessas discussões, fossem ligadas ao abastecimento, às consequências das chuvas ou com o saneamento. As chuvas

geravam alagamentos, principalmente nas áreas baixas ao redor do Tamandateí sendo que, ao longo do século XIX, a várzea foi identificada como um problema sanitário e estético a ser resolvido. Eram constantes as reivindicações dos habitantes da região pela canalização do rio e aterramento de trechos para fins de melhoria do saneamento e de embelezamento (CERASOLI, 2004, p. 122-133).

A primeira intervenção no Tamandateí ocorreu em 1848 para o controle de cheias. Em 1896 iniciou-se a segunda, para retificação do seu curso e drenagem da área ao redor, com as obras terminando somente em 1914. Fábio Alexandre dos Santos (2006, p. 17-18) pesquisou a ocupação do espaço urbano de São Paulo a partir do processo de implantação de serviços e obras voltadas à salubridade, buscando compreender de que maneira a cidade de São Paulo lidou com as águas que a atravessavam. Segundo o autor, se no início da formação do núcleo urbano os rios Anhangabaú e Tamandateí foram essenciais como via de transporte, para abastecimento de água e realização atividades de higiene e lazer, a partir de 1875 eles passaram gradativamente a obstar a expansão física da cidade e a serem considerados agentes disseminadores de insalubridade.

A política de higiene implantada na capital veio traduzida no Código Sanitário de 1894, com ações direcionadas às moradias dos grupos mais pobres. Para penetrar no território popular formulou-se um método repressivo dando ao Estado os meios legais e institucionais para cumprir tal missão por meio de uma diretoria de higiene com poderes de polícia sanitária e inspeção. O Código reiterou a proibição de cortiços na zona central e permitiu a construção de vilas operárias higiênicas fora da aglomeração urbana. Na sequência vieram outros incentivos à construção de moradias populares na zona suburbana, como a lei 498 de 1900, que isentou de impostos municipais os proprietários que construíssem vilas operárias de acordo com o padrão municipal e fora do perímetro urbano delimitado (ROLNIK, 1997, p. 42-47; 123).

Ao mesmo tempo em que se criou uma legislação para induzir habitações populares na periferia, produziu-se normas para incentivar os loteamentos de luxo na região centro-sudoeste, abarcando isenções de impostos e estabelecimento de normas construtivas que incluíam a existência de área para jardins e recuos nos terrenos. Em muitas dessas áreas, a infraestrutura já estava disponível no momento da venda dos lotes, garantindo a valorização, enquanto que nas zonas populares os serviços podiam levar

décadas para chegar, a depender dos interesses das empresas prestadoras. A infraestrutura produzida pelo poder público consistia em passeios, obras de drenagem, pontes, calçamento e arborização, e, a partir de 1892, o serviço água e esgoto. As empresas privadas cuidavam da energia, iluminação, bondes, telefonia, limpeza pública e gás. A participação dos capitalistas loteadores como acionistas das empresas concessionárias de serviços priorizou o atendimento a seus empreendimentos, e a relação com os políticos – que podia incluir a participação de vereadores nos negócios de loteamento e serviços de infraestrutura – contribuiu para que essas prioridades fossem apoiadas pela Câmara Municipal em seu papel fiscalizador dos contratos de concessão (ROLNIK, 1997, p. 109-126).

Na visão de Rolnik (1997), ao longo da Primeira República a maior parte da população esteve afastada das grandes decisões que estruturaram a cidade, sendo quase inexistente sua expressão política. Isso ocorreu porque o direito ao voto incluía uma parte mínima da sociedade, que geria a cidade, criava leis e as aplicava de acordo com os seus interesses. Josiane Cerasoli (2004) considera equivocado limitar a noção de participação às possibilidades de inclusão eleitoral. Ela identificou que os habitantes da capital não foram meros observadores, mas sujeitos do processo de negociação com a administração em relação à gestão de obras públicas. Houve constante participação de amplos setores da sociedade no processo decisório a respeito dos projetos, constatada em um expressivo número de reclamações e requerimentos da população, ao lado dos projetos dos especialistas, legisladores e administradores, todos debatidos pelos representantes do poder público. Essa transformação envolveu tensões entre diferentes grupos sociais, propostas políticas distintas, aspectos culturais plurais, apreensões discordantes e diversas de cidade.

### **SIG Histórico**

Os mapas, enquanto documentos históricos, permitem identificar transformações ocorridas no espaço da cidade. De acordo com o momento da sua elaboração, objetivo e o autor, essas fontes permitem perceber aspectos como o processo de expansão dos limites do núcleo urbano, rede hidrográfica, traçado viário, implantação de transporte urbano, bairros novos, evolução da ocupação dessas áreas, entre muitos outros aspectos.

Já os Sistemas de Informação Geográfica – SIG permitem espacializar bancos de dados complexos, viabilizando a elaboração de cartografias regressivas e temáticas – quadra a quadra, rua a rua, lote a lote –, cruzando informações textuais e visuais. Conforme afirma Beatriz Bueno (2016, p. 102), espacializar os dados na escala do edifício não é tarefa fácil, implica risco de imprecisão, mas permite avaliar aspectos invisíveis do processo, como entrever a sociotopografia urbana e as hierarquias entre espaços mais e menos valorizados; imaginar as motivações que justificaram o investimento na construção, reforma ou demolição de prédios de moradia, comércio ou para renda de aluguel; entre outras constatações.

A definição de SIG não é unânime entre os autores, mas Ian Gregory e Paul Ell tentam sintetizar os diversos conceitos e apresentar um conjunto de possibilidades para o uso desse recurso no estudo da História. SIG é um sistema que permite criar, manipular, visualizar e analisar bancos de dados geográficos. Esses dados dizem respeito a fenômenos ocorridos na superfície da Terra e suas características, sendo cada item ligado com uma localização espacial. É a combinação de informações de diversas fontes que descrevem um objeto, com dados espaciais, que dizem onde o objeto está localizado através de coordenadas. Mais do que o objeto e sua localização, o SIG possibilita agregar o elemento temporal, para medir o impacto de mudanças em determinado período, permitindo entender como um processo se desenvolveu. A criação e manipulação do sistema é feita por meio de softwares específicos (GREGORY, 2007).

Os SIG viabilizam o cruzamento de uma grande quantidade de fontes, facilitando a observação de padrões, ou a inexistência deles, e evidenciando o resultado das análises de forma direta. Não se trata de criar novos dados, mas de propiciar uma nova forma de análise, que seria impossível de ser identificada por outros métodos (REBELATTO, FREITAS, 2012). Apesar de trazer essa ampliação de possibilidades, ainda é tímida a utilização dos SIG por historiadores na busca de respostas para seus questionamentos, havendo um campo vasto a ser explorado, se configurando como uma tendência nova na historiografia.

Os softwares de SIG oferecem funcionalidades específicas para o gerenciamento de dados, sua localização no espaço e no tempo, que não estão disponíveis em outros programas. O mapa é a forma mais fácil de se comunicar os resultados dessas análises,

porém, a construção de um SIG não se resume a um processo simples de mapeamento e ilustração, mas sim de reunir dados de diferentes fontes e integrá-los para criar uma estrutura que permita a obtenção de novos conhecimentos. Exige ainda que o historiador seja capaz de aplicar princípios da disciplina geográfica em suas pesquisas e análises levando em consideração os processos sociais e econômicos subjacentes que moldaram o desenvolvimento de determinada paisagem ao longo do tempo. Como o processo de criação de um SIG envolve a consulta a múltiplas fontes e julgamentos complexos, é fundamental elaborar um documento de metadados, que traga um resumo do conjunto de dados e explicita as decisões tomadas.

Tendo isso como fundamento, a pesquisa sobre a formação fundiária do Pari tem como base a produção de um SIG Histórico para reconstruir a evolução do parcelamento do solo do bairro, a valorização dos terrenos e quem foram seus proprietários. Os registros de propriedade do Pari até 1912 estão arquivados no 1º Cartório de Registro de Imóveis da Capital. A partir deles é possível elaborar um banco de dados com o endereço dos imóveis, os nomes dos vendedores e adquirentes, valor e data da transação e averbações, além, em alguns casos, das descrições dos limites e características da propriedade.

Entre os desafios desse processo, está a definição da área geográfica a ser considerada para elaboração do SIG. Isso porque a primeira lei que estipula a zona distrital do Pari é de 1934<sup>3</sup>. Até então, a região integrava o distrito de paz do Brás. Assim, nos documentos da época, oficiais ou não<sup>4</sup>, o território do Pari se confunde com o daquele bairro. Para solucionar o problema e dar conta do volume de informações que serão reunidas a partir dos livros de registro, estipulou-se como limites a serem considerados para pesquisa aqueles dispostos no Decreto 6.637/1934, mas excluindo-se as terras a norte do Rio Tietê, sendo sua margem sul a fronteira<sup>5</sup>. A decisão também se baseia na cartografia do período de estudo (1890 a 1912), que sempre identificou o Pari a sul do Rio Tietê.

---

<sup>3</sup> Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo. *Decreto n. 6.637, de 30 de agosto de 1934*. Disponível em <<http://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/decreto/1934/decreto-6637-30.08.1934.html>> Acesso em: 15 jan. 2019.

<sup>4</sup> 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 *Correio Paulistano* e *Jornal da Tarde*.

<sup>5</sup> O desenrolar da pesquisa poderá exigir revisão desse critério.



## **Pauliceia 2.0**

Delimitado o território a ser estudado (e as ruas que ele abrange) chega-se ao ponto de intersecção da pesquisa com o Pauliceia 2.0<sup>6</sup>. O projeto é uma parceria entre a Unifesp, o Arquivo Público do Estado de São Paulo o Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais (INPE) e a Emory University, com financiamento da Fapesp. Envolve uma base cartográfica histórica da cidade de São Paulo, de 1870 a 1940, que permitirá a qualquer usuário inserir, cruzar e compartilhar dados; sobrepor camadas de mapas; georreferenciar endereços e informações; vetorizar e elaborar mapas históricos, entre outras funcionalidades. Trata-se de uma ferramenta colaborativa e aberta a qualquer pessoa interessada em contribuir com dados que possam ser localizados no espaço e período de referência.

Assim, a partir dessas funcionalidades a pesquisa sobre a formação fundiária do Pari alimentará a base de dados do Pauliceia 2.0 e também utilizará a infraestrutura tecnológica que a plataforma oferece. Isso porque, para reconstituir o desenho de cada lote, em cada rua, a partir de seu endereço, será necessário não apenas desenhar essas vias, mas também saber a geolocalização imóvel. Porém, ter o endereço da propriedade não é suficiente para isso, visto que, ao longo do tempo, os nomes de muitas ruas mudaram, bem como a numeração. Nesse sentido, a equipe do projeto desenvolveu uma metodologia de pesquisa e organização do banco de numeração da plataforma, que teve como base os livros de emplacamento, guardados no Arquivo Histórico Municipal de São Paulo. Esse trabalho foi desenvolvido para dar conta da área-piloto do projeto, referente ao centro da cidade, o que não inclui o Pari. Sendo assim, a pesquisa a que se refere este artigo encontra-se justamente no aprendizado da metodologia para iniciar o processo de elaboração do banco de numeração da área delimitada.

Estando essa etapa concluída, será possível localizar espacialmente os endereços dos lotes indicados nos livros de registro de imóveis. A ideia então é representar o terreno das propriedades por meio de polígonos desenhados sobre os mapas históricos digitalizados e vetorizados<sup>7</sup>. Isso permitirá visualizar a transformação gradual do espaço do Pari, como evoluiu o adensamento do bairro e se houve peculiaridades em

---

<sup>6</sup> Pauliceia 2.0. Disponível em <http://www.pauliceia.dpi.inpe.br/portal>. Acesso em 20 jan.2019.

<sup>7</sup> O trabalho será feito com o software livre gv SIG.

determinadas quadras relacionadas aos proprietários e usos dos terrenos, viabilizando a percepção de padrões e exceções e a busca de informações sobre os fatores que motivaram tal processo. Também facilitará a espacialização da evolução dos valores dos imóveis, permitindo identificar fenômenos e buscar explicações. Para realizar essa análise será fundamental considerar a legislação que normatizou as ações da iniciativa privada e da população, condicionando a ocupação da cidade e do Pari; a atuação da iniciativa privada no processo de formação do Pari, visto que esse setor teve papel importante na modernização da cidade e na expansão de seus limites, sendo responsável por loteamentos, abertura de vias, construção de imóveis, implantação de infraestrutura e serviços; e outros atores envolvidos no processo de produção do bairro.

### **Referências bibliográficas**

AMADIO, Décio. *Desenho urbano e bairros centrais de São Paulo: um estudo sobre a formação e transformação do Brás, Bom Retiro e Pari*. 2004. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, USP, São Paulo, 2004.

BUENO, Beatriz Piccolotto Siqueira. *São Paulo, um novo olhar sobre a história: a evolução do comércio de varejo e as transformações da vida urbana*. São Paulo: Via das Artes, 2012.

\_\_\_\_\_. Arqueologia da paisagem urbana: lógicas, ritmos e atores na construção do centro histórico de São Paulo (1809-1942). *Revista do IEB*, São Paulo, n.64, p. 99-130, ago. 2016.

\_\_\_\_\_. *Aspectos do mercado imobiliário em perspectiva histórica: São Paulo 1809-1950*. São Paulo: Edusp, 2016.

BRITO, Mônica Silveira. *A participação da iniciativa privada na produção do espaço urbano – 1890-1911*. 2000. Dissertação. (Mestrado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, USP, São Paulo, 2000.

CERASOLI, Josiane Francisca. *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, Unicamp, Campinas, 2004.

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

NASCIMENTO, José Leonardo do. *São Paulo no século XIX*. São Paulo: Imprensa Oficial do Estado de São Paulo: POESIS, 2011.

REBELATTO, M.; FREITAS, F. *Desafios e possibilidades ao uso de Sistemas de Informação Geográfica na história*. In: 5º Encontro Escravidão e Liberdade no Brasil Meridional, UFRGS: Porto Alegre, 2012.

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

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.

TORRES, Maria Celestina. *O Bairro do Brás*. Departamento de Cultura/PMSP, 1969.