



# CONSTRUINDO O BAIRRO E A CIDADE

Formação do Bom Retiro em São Paulo  
(1810-1914)

Gabriela Petter Viana

Orientadora  
Prof<sup>a</sup> Dr<sup>a</sup> Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno

Faculdade de Arquitetura e Urbanismo  
Universidade de São Paulo  
São Paulo, 2021

Trabalho final de graduação (TFG) apresentado à Faculdade de Arquitetura  
e Urbanismo da Universidade de São Paulo como parte dos requisitos para  
obtenção do título de Arquiteta e Urbanista

# CONSTRUINDO O BAIRRO E A CIDADE

Formação do Bom Retiro em São Paulo  
(1810-1914)

Gabriela Petter Viana

BANCA EXAMINADORA

Orientadora:

Professora Doutora Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno

Convidados:

Professora Doutora Flávia Brito do Nascimento

Professor Doutor Fernando Atique

Faculdade de Arquitetura e Urbanismo  
Universidade de São Paulo  
São Paulo, 2021

# AGRADECIMENTOS

À minha orientadora, Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno, por embarcar comigo nessa jornada, sempre com muita delicadeza e entusiasmo pelo meu trabalho desde o primeiro dia.

Aos meus pais, Laides e Anselmo, pelo apoio e amor incondicionais que me deram durante toda a trajetória da faculdade e da vida. Os conselhos, as conversas, o zelo, a disposição para ajudar de todas as formas possíveis, e o entusiasmo em descobrir junto comigo o Bom Retiro, me acompanharam durante todo o processo.

A todos os amigos imprescindíveis que fiz durante a graduação, Renata, Heloisa, Victória, Rosa, Rafaela, Karina, Stefanie, Sidnei e Tiago, pelas conversas, brincadeiras, refeições, conselhos, trabalhos em grupo e ajuda nesse e em outros trabalhos, durante toda a nossa jornada.

Às minhas amigas queridas do Liceu de Artes e Ofícios, Laíza, Marília, Denise, Andressa e Carolina, pelo abrigo, amizade, companheirismo, e ombros e

ouvidos amigos para todas as horas.

Aos amigos descobertos durante o FAU-POLI, Guilherme, Beatriz e Amanda, que tornaram essa rota surpreendentemente agradável.

Aos professores Flávia Brito do Nascimento e Fernando Atique por aceitarem fazer parte da minha banca.

A todos os professores da FAU e da POLI que marcaram minha graduação.

Muito obrigada!

# RESUMO

As intensas mudanças observadas na cidade de São Paulo a partir do final do século XIX e as primeiras décadas do século XX, decorrentes da transição da mão de obra escrava para a livre, a disponibilidade de capitais oriundos da riqueza gerada pelo café, a Proclamação da República e, o incentivo à imigração, culminaram num crescimento populacional e a necessidade de novas moradias, bem como propiciaram a ocupação das áreas adjacentes ao centro da cidade. As chácaras que compunham esse primeiro anel de expansão da cidade, foram loteadas, propiciando o surgimento de novos bairros e atores sociais envolvidos na produção da cidade. É nesse contexto que nasceu o bairro do Bom Retiro.

Esta pesquisa busca identificar as camadas de historicidade características da formação e transformação do bairro do Bom Retiro, a partir de 1810 com ênfase no período de 1893 a 1914, por meio de sua materialidade, procurando identificar os agentes produtores do espaço e a materialidade dos imóveis construídos e suas tipologias, ampliando a compreensão sobre o processo de urbanização do bairro atrelado às mudanças que a cidade de São Paulo vivenciava no período.

## PALAVRAS CHAVE:

História urbana; Arquitetura; Bom Retiro; São Paulo

# ABSTRACT

The deep changes observed in the City of São Paulo from the late 19th century and the firsts 20th century decades culminated in great population growth and the need for new residences which were developed in areas adjacent to the city centre. These major changes were caused by 1) the transition from slave to a free workforce regime, 2) the excess of capital generated by the emerging coffee market, 3) the Proclamation of the Republic, and 4) programs to incentive immigration. The first "expansion ring" identified was composed of farms that were sectioned into smaller properties, giving place to new neighborhoods and social agents acting in the production of urban spaces. It is in this context that the Bom Retiro neighborhood rises.

The following research seeks to identify the historical layers of Bom Retiro neighborhood formation and transformation between 1810 and 1914. Through the analysis of the built environment and its materiality, it aims to identify the agents who produce the space and the resulting pattern and typology in order to expand the understanding of the neighborhood's urbanization process and its link to the changes that the City of São Paulo was experiencing in the period.

## KEY WORDS:

Urban history; Architecture; Bom Retiro Neighborhood; São Paulo

# SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....8

MÉTODOS.....14

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO.....14

PERIODIZAÇÃO – 1810 - 1914.....18

ESTRUTURAÇÃO DO TRABALHO.....18

1. CAPÍTULO 1: A FORMAÇÃO DO BAIRRO.....21

1.1. HISTÓRICO DO BAIRRO PELAS PLANTAS DA CIDADE.....21

1.2.OS PROPRIETÁRIOS DAS CHÁCARAS.....78

1.3. TOPONIMIA DAS RUAS DO BAIRRO.....86

2. CAPÍTULO 2: O BAIRRO CONSTRUINDO A CIDADE.....91

2.1.A OLARIA DO BOM RETIRO.....91

3. CAPÍTULO 3:A CONSTRUÇÃO DO BAIRRO.....107

3.1.A SÉRIE OBRAS PARTICULARES.....107

3.2.IDENTIFICAÇÃO DAS TIPOLOGIAS E PROGRAMAS ARQUITETÔNICOS PREDOMINANTES.....114

3.3. OS CONSTRUTORES.....141

CONSIDERAÇÕES FINAIS.....143

BIBLIOGRAFIA.....147

# INTRODUÇÃO

Este trabalho nasceu da vontade de estudar o bairro do Bom Retiro, latente durante toda a trajetória de formação na FAU-USP. Ter vivenciado pessoalmente a transformação na região nos últimos dezoito anos, e apreendido na prática sua heterogeneidade, suas dinâmicas, seus atores e diversidade cultural, suscitaram questionamentos sobre a origem e formação do bairro, e suas heranças no presente.

Esse interesse foi acolhido pela professora Beatriz Bueno, que na sua linha de pesquisa, busca estudar a história da urbanização da cidade de São Paulo, enfocando o processo de produção social da cidade sob a ótica de uma espécie de arqueologia da paisagem, evidenciando camadas desiguais de tempo, com foco na escala do edifício e no papel da iniciativa privada na construção da cidade.

A historiografia tradicional da cidade de São Pau-

lo, comumente nos apresenta uma narrativa de um grupo de bairros operários e fabris, de imigrantes italianos, que nasceram na cidade ao final do século XIX, durante o período de incentivo à imigração promovido pelo governo brasileiro, notadamente os bairros do Brás, da Barra Funda, da Mooca, do Belenzinho, do Bexiga e do Bom Retiro.

Esse trabalho busca questionar esse estereótipo, ainda muito replicado, destacando a pluralidade de tipologias edilícias, usos e atores envolvidos no processo de formação do bairro do Bom Retiro e sua relação com a cidade. Ele se insere dentro do grupo de estudos, encabeçado pela professora Beatriz Bueno, ao qual se somam Phillip Artur dos Reis (2017), que se dedicou a estudar o bairro do Brás, Sheila Schneck (2010), que se dedicou ao Bexiga, Lindener Pareto Júnior (2011), com o estudo dos práticos licenciados responsáveis pela produção do espaço urbano paulistano, Jorge Lody (2015), com o estudo das solicitações de permissão para construir no período 1906-1915 em São Paulo, Beatriz Bueno (2018), com o estudo sobre o mercado imobiliário rentista e sua produção no Centro Velho de São Paulo no período 1809-1942, e muitos outros, que saindo da história de bairro tradicional, buscaram identificar os processos de produção da cidade e os agentes da iniciativa privada ne-

les envolvidos.

O questionamento desses estereótipos está alinhado com aquilo que aqui chamamos de Arqueologia da Paisagem. Segundo Menezes (2002), a paisagem deve ser entendida como prática cultural, e para isso, é necessário compreender as determinações culturais, sociais e históricas envolvidas no seu estabelecimento, procurando identificar seus efeitos e o seus alcances no interior de dada sociedade. Para ele, a paisagem tem história e fornece pistas materiais de seu caráter histórico, sendo possível por meio dessas, entender a formação geomorfológica e social da paisagem contemporânea e de suas sucessivas fisionomias anteriores, ao longo do tempo. Essa metodologia, portanto, foge do estudo dos espaços singulares, para um tratamento mais amplo da espacialização a partir da compreensão das formas de povoamento e apropriação do território. Essa chave da paisagem, nos permite então, vislumbrar também as representações homogeneizadoras atribuídas ao nosso imagético, frutos da exploração da paisagem por determinados segmentos sociais ou de uma sociedade, valendo-se de sua dimensão de poder.

Formados a partir da primeira onda de expansão da cidade para além dos limites do triângulo histórico,

esses bairros nasceram no “cinturão de chácaras” organizado ao redor do centro de São Paulo. No mapa **“São Paulo – Chácaras, sítios e fazendas ao redor do centro (desaparecidos com o crescer da cidade)”**<sup>1</sup> encontram-se traçados os limites das chácaras e seus proprietários, e é possível notar a presença da Chácara Bom Retiro, que provavelmente emprestou seu nome ao bairro, ao norte do aglomerado urbano central, sendo seu proprietário o Marquês de Três Rios no ano de 1883. Além dessa, outras chácaras integraram o que hoje é conhecido como Bom Retiro: Chácara de Manfredo Meyer, Chácara do Dulley, Chácara do Conde Prates, Chácara do Comendador Manuel Bonifácio da Silva Baptista, Chácara Floresta, partes da Chácara do Carvalho, Chácara Campo Redondo e Chácara do Henrique.

Dentre os primeiros bairros nascidos da necessidade de expansão do núcleo urbano da cidade devido ao inchaço populacional ocorrido no final do século XIX, o Bom Retiro estava em posição privilegiada pela sua proximidade ao centro da cidade, ligando-se a ele pelo caminho que levava ao Retiro da Luz<sup>2</sup>, atualmente a Avenida

1 O mapa presente no acervo do Museu Paulista, foi organizado pelo engenheiro Gastão Cezar Brirrembach de Lima para a exposição do IV Centenário de São Paulo apoiado nos documentos do Arquivo Aguirra.

2 Atual Museu de Arte Sacra.

Tiradentes, um caminho primitivo indígena, que confluía ao norte da província e ao Sul de Minas Gerais, e que passou por intensas transformações no último quartel do século XIX.

Procuramos, então, estudar o Bom Retiro por meio de sua materialidade no período de 1810 a 1914, que acompanhou grandes mudanças socioeconômicas e políticas, com a Monarquia, o Império e o início da República até a primeira Guerra Mundial, focando no seu processo de feitura e seus agentes produtores, com destaque aos setores médios da sociedade paulistana, buscando responder as perguntas: onde, quem e o que, permitindo vislumbrar figuras e seu espaço de atuação no passado. Para isso, tomamos como base os requerimentos de permissões de construção da Série Obras Particulares do Arquivo Histórico Municipal de São Paulo, relacionadas a outras fontes, como a cartografia histórica, almanaques comerciais e o jornal *Correio Paulistano* que circulava na época.

A seriação da cartografia antiga da cidade nos permite entender o processo de formação do Bom Retiro, pela identificação dos caminhos primitivos e das primeiras ruas, o parcelamento do solo e os atores envolvidos nesse processo. Com uma série de cartas de 1810 à 1916,

podemos entender o crescimento do bairro a partir do núcleo formado pelo Jardim Público e a linha férrea em direção às várzeas do Tietê, bem como identificar edifícios, em sua maioria de caráter de ensino, que exerceram atração da população além-bairro, como a Escola Politécnica, fundada em 1894, e a Escola de Odontologia e Farmácia, de 1905, que fornecia atendimento a toda a população da cidade.

Aliada a essa cartografia, a Série Obras Particulares, que apresenta um conjunto de “solicitações e pedidos de alinhamento dos terrenos urbanos e autorização para reformar, ampliar ou construir edificações nos perímetros urbano e suburbano da cidade no período de 1906 a 1915”<sup>3</sup>, nos permite reconstituir o processo de urbanização da cidade, conferindo-lhe volumetrias, programas, tipologias edilícias e seus usos, e por fim seus agentes. Em sua pesquisa, Jorge Lody (2015) mapeou as solicitações de permissão de construção enviadas à Prefeitura Municipal, e ao organizá-las por bairro, constatou que o Bom Retiro obteve 1.446 solicitações, sendo o quinto em número de solicitações, ficando atrás apenas dos bairros do Brás (4.603), Bexiga (2.088), Mooca (1.681) e

<sup>3</sup> LODY, J. *Arquitetura e Cidade – Obras particulares em São Paulo (1906-1915)*. Tese de doutorado – FAUUSP. São Paulo, 2015, pág. 17.

Sé (1.446)<sup>4</sup>, o que atesta as intensas transformações nesta área durante o período.

Outra fonte interessante são os almanaques comerciais, que como um guia, apresentavam as lojas, comerciantes, prestadores de serviços, fábricas, cada qual com seu endereço, com seu número, e por vezes, número de telefone e telégrafo, nos permitindo pensar sobre o perfil da região, seus usos e usuários dos imóveis. A consulta das edições do *Correio Paulistano*, disponíveis na Hemeroteca Digital da Biblioteca Nacional, permite notar que o bairro, antes mesmo de seu loteamento era característico pelas muitas olarias que utilizavam do barro das várzeas do Tietê para produzir suprimento de telhas, tijolos e outras peças para toda a cidade. Todas essas fontes documentais, quando analisadas em conjunto, nos permitem imaginar e compreender o passado e feitura dessa região da cidade de São Paulo, possibilitando entrever uma historicidade com poucos remanescentes na tessitura do bairro.

Além das fontes documentais, foram utilizados outros estudos para compreender esse contexto de crescimento da cidade e a formação do bairro, como os estudos de Mônica Silva Brito (2006), que se dedicou a

<sup>4</sup> *Idem*, pág. 92.

pesquisar a organização do mercado imobiliário paulistano da segunda metade do século XIX, Décio Amadio (2004), que examinou o desenho urbano e a formação dos bairros do Brás, Bom Retiro e Pari, e especialmente, o trabalho de Liziane Peres Mangili (2009), que escrutinou as transformações e permanências do Bom Retiro entre os anos de 1930 e 1954.

O trabalho de Mangili faz parte do projeto temático “São Paulo: os estrangeiros e a construção da cidade”, e se concentra no estudo da materialidade dos espaços dos estrangeiros, as marcas por eles deixadas no espaço e suas redes de ligações e permanências em seus bairros. Mangili estuda o Bom Retiro por meio da identificação das estruturas físicas e dos agentes sociais que atuaram sobre o bairro, enfocando especialmente a relação dos imigrantes judeus e sua participação na indústria e no comércio de confecções. Tomando como base a comparação dos mapas cadastrais de 1930 e 1954, anúncios imobiliários e informações de transações imobiliárias disponíveis no acervo Aguirra do Museu Paulista, analisa as transformações no espaço construído do bairro, e os agentes nelas envolvidos. Em sua pesquisa Mangili destaca o uso de dois estudos de bairros da cidade: o or-

ganizado por Aroldo de Azevedo<sup>5</sup> (1958), e a coleção “História dos Bairros de São Paulo”, resultantes de concursos públicos promovidos pelo Departamento do Patrimônio Histórico (DPH) da Prefeitura de São Paulo, tendo um exemplar dedicado ao Bom Retiro lançado em 1971, cujo autor é Hilário Dertônio.

Conforme aventado por Philippe Arthur dos Reis (2017), na primeira metade do século XX, são produzidas diversas obras acerca da História de São Paulo e o desenvolvimento da cidade que tiveram ampla repercussão, responsáveis por criar uma narrativa para a cidade, ou ainda uma paisagem, moldada na imagem do “*pioneirismo*’ dos seus ‘modernos bandeirantes’, com vistas a estabelecer laços entre o passado colonial e a oligarquia econômica que comandava os quadros institucionais da Primeira República”, criando toda uma narrativa do “progresso” e do “desenvolvimento”, legitimando os poderes das elites, que culminou na criação de uma dicotomia entre os bairros abastados e modernos das elites e os bairros “proletários”, com suas edificações modestas e miseráveis, citando trabalhos de Ernani Silva Bruno (1954), e aqueles produzidos pelo Instituto Histórico e Geográfico de São

---

5 AZEVEDO, A. (org.) A cidade de São Paulo: estudos de geografia urbana. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 1958.

Paulo (IHGSP) decorrentes dessa corrente intelectual (REIS, 2017, p.9 e 10).

É nesse contexto, então, que se insere a obra de organização de Aroldo de Azevedo (1958), destacada por Mangili nos seus estudos. Aroldo de Azevedo, advogado formado pela Universidade do Rio de Janeiro, entretanto sem nunca ter exercido a profissão, licenciou-se em Geografia e História pela Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras da Universidade de São Paulo, tendo integrado a Associação dos Geógrafos Brasileiros, a qual passou a presidir no ano de 1940 e, às vésperas do Quarto Centenário da Cidade de São Paulo organizou, em 1958, juntamente com diversos geógrafos da associação, um livro sobre “o estudo geográfico da cidade de São Paulo”, um desejo expressado em 1945 em sua tese de concurso à cátedra de Geografia do Brasil da FFLCH-USP.

Ao colocarmos em perspectiva essas obras, não desejamos desconsiderar a produção desses historiadores, de inegável valor para nossos estudos, mas aquilatar as narrativas que produziram e as diversas fontes documentais que vasculharam para a compreensão do processo de urbanização do Bom Retiro, vinculado ao processo de urbanização da cidade de São Paulo, que vivenciava a chegada de milhões de imigrantes, mudança na conjun-

tura política e ascensão de novos grupos sociais.

O Bom Retiro ainda é um bairro multicultural, como o foi desde sua formação. Um local de encontro de diferentes culturas, convivendo em harmonia, mas que de tempos e tempos volta a ser estigmatizado como o bairro de determinado grupo. A historiografia tradicional, nos diz que inicialmente de um “bairro de italianos”, com a chegada massiva de judeus a partir do século 20, passou a ser o “bairro dos judeus”, e a partir da década de 60, o “bairro dos coreanos”. Essas alcunhas acabam por diminuir a história de pluralidade de um bairro que chega a representar, em pequena escala, a própria formação de São Paulo, com seus diversos grupos e representações culturais. Iniciativas como a do então prefeito da cidade, João Dória, de “modernizar e revitalizar” o Bom Retiro mudando seu nome para Bom Retiro Little Seul<sup>6</sup>, demonstram que os esforços de combater esses estereótipos são necessários. Nesse sentido parece que o caráter adquirido de ser um “bom retiro” para todos os povos que se fixaram no bairro, consolida o nome Bom Retiro, herdado de uma das chácaras que lhe deu origem.

---

6 Dória quer revitalizar e mudar o nome de bairro para Bom Retiro Little Seul. Estadão. 12 de abril de 2017.

# MÉTODOS

## DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO

Consideramos neste trabalho como bairro do Bom Retiro, a região delimitada a norte pelo Rio Tietê, a sul pela linha férrea, e a leste e oeste pelas avenidas Tiradentes e Rudge, respectivamente. Mendes (1958), em estudos sobre os bairros das diferentes zonas da cidade de São Paulo, define que “o bairro possui determinadas características muito próprias que, com o passar do tempo, se reforçam e acabam por individualizá-lo de maneira inconfundível, tanto para os que o habitam como no conceito geral da população cidadina” (apud HALLEY, 2014).

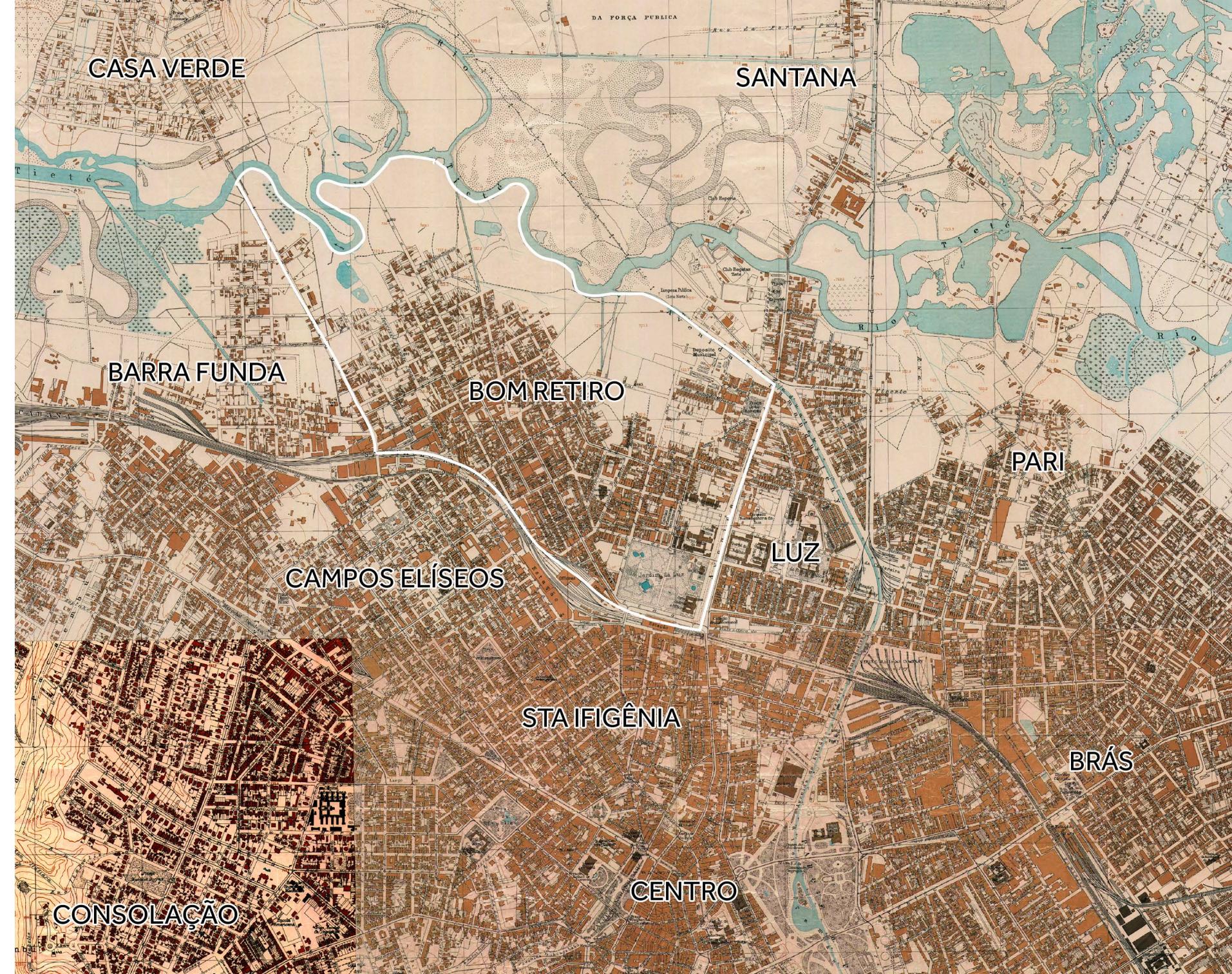
Ainda, segundo Certeau (2002, p. 38-39), a definição dos limites de um bairro está dada, por um lado, pela “matéria objetiva (as imposições externas, as disposições, etc.) apenas até o ponto onde ele é a terra eleita de uma ‘encenação da vida cotidiana’ (...) enquanto ela tem algo a ver com o espaço público onde se desenrola” (grifo do

autor). Por outro, o bairro é “o lugar onde se manifesta um ‘engajamento’ social ou, noutros termos: uma arte de conviver com parceiros (vizinhos, comerciantes) que estão ligados a você pelo fato concreto, mas essencial, da proximidade e da repetição”. (apud MANGILI, 2009, p.23)

Em nossos estudos, notamos uma fluidez nos limites do bairro, principalmente entre o bairro do Bom Retiro e o da Luz. Segundo Eudes Campos (2006), no início do século XIX, o bairro da Luz “limitava-se a leste com os meandros do Rio Tamanduateí e a norte com o curso do Rio Tietê. A oeste confinava com os valos da Chácara do Bom Retiro, naquela época pertencente ao capitão-general Antônio José da Franca e Horta, governador da capitania de São Paulo (1802-1811).”

Com a instalação da ferrovia de Santos a Jundiaí entre 1860 e 1867, a região passou a apresentar certo desenvolvimento, tendo se transformado num primeiro momento em local de atração da elite paulistana, interessada em se instalar próxima à estação de trem que a

Mapa 1 (à direita) Bom Retiro e bairros centrais.  
Fonte: SARA Brasil (1930). Adaptado pela autora.





## PERIODIZAÇÃO – 1810 - 1914

A periodização do estudo foi definida pela cartografia histórica levantada. A baliza cronológica inicial foi definida pelo primeiro mapa da cidade de São Paulo de 1810, para a compreensão de como a região se relacionava com a cidade antes de sua urbanização. Até meados dos anos 1880, o bairro se manteve como uma região periférica, ainda nos moldes das grandes propriedades que circundavam a cidade.

Para a baliza final, escolhemos a Planta Geral da Cidade de São Paulo com indicações diversas de 1914, que registra a urbanização do bairro, que ficou consideravelmente estável até pelo menos a canalização do Rio Tietê na década de 30, o que permitiu a expansão do bairro em direção a várzea.

## ESTRUTURAÇÃO DO TRABALHO

Estruturamos o trabalho em três capítulos. No primeiro, intitulado “A formação do bairro”, analisamos a formação do bairro, a partir das plantas da cidade por meio da cartografia histórica, bem como os proprietários das chácaras que compuseram o bairro, e a toponímia marcada no bairro durante o período.

No segundo capítulo, designado “O bairro construindo a cidade”, abordamos a Olaria do Bom Retiro, empreendimento importante que forneceu materiais e fomentou a construção e urbanização do bairro e da própria cidade de São Paulo.

Por fim, no terceiro capítulo, denominado “A construção do bairro”, examinamos com base na Série de Obras Particulares do Arquivo Histórico Municipal de São Paulo, as tipologias edilícias e programas arquitetônicos predominantes no bairro e as diferentes formas de implantação dos edifícios nos lotes. Buscamos identificar o perfil dos usuários, os principais usos dos imóveis edificados e as atividades produtivas características do bairro.

# CAPÍTULO 1

## A FORMAÇÃO DO BAIRRO

### 1.1. HISTÓRICO DO BAIRRO PELAS PLANTAS DA CIDADE

A cidade de São Paulo, desde sua fundação em 1554 até a metade do século XIX permaneceu restrita à região da colina no encontro dos rios Anhangabaú e Tamanduateí, sendo o último intimamente relacionado a ocupação do território paulista, antes mesmo da chegada dos colonizadores europeus (GOUVEIA, 2016). Os cursos d'água além de fornecerem alimentos para a subsistência dos moradores que habitavam suas margens, constituíam vias de ligação do litoral para regiões interioranas do Brasil, sendo seus percursos muitas vezes associados aos caminhos indígenas que se conectavam a diversas regiões do país. Essa rede de comunicação fluvial e terrestre foi amplamente aproveitada pelos portugueses, durante a ocupação do território brasileiro.

Navegáveis em boa parte de sua extensão, os rios

Tamanduateí e Tietê foram importantes para o estabelecimento das relações comerciais da pequena vila de São Paulo. Teodoro Sampaio chega a afirmar: “Embarcados na sua canoa o padre, o negociante, o fazendeiro, o simples homem do povo podia atingir qualquer ponto dentro da zona povoada em torno de São Paulo”<sup>1</sup>. Os produtos essenciais para a vida na cidade, vindos de fazendas mais distantes ou mesmo do litoral, eram transportados em canoas de casca de árvore, a pé ou a cavalo, e chegavam à vila pela Ladeira Porto Geral, porto situado logo abaixo da ladeira que desce próxima ao mosteiro São Bento (SALVADOR, 1959).

Para além da colina cercada pelos rios, se descortinava uma vasta área, repleta de chácaras, que também cumpriam sua função no abastecimento da cidade com suas produções. É nessa região de chácaras, ao norte da colina, entre o Ribeirão Anhangabaú e o Rio Tietê, que se desenvolveria o bairro do Bom Retiro. Até o começo do século XIX, a área era conhecida como Campos do Guaré, uma planície aluvionar com vegetação rala e arbustiva, usada para pastoreio e pequenas atividades agrí-

---

<sup>1</sup> Sampaio, Teodoro, in “Revista do Instituto Histórico e Geográfico de São Paulo”, São Paulo de Piratininga no fim do século XVI apud SALVADOR, J. G. Os transportes em São Paulo no período colonial in Revista de História da USP v.19 n. 39 (1959).

colas (SANTOS, 2000, p. 36, *apud* MANGILI, 2009, p.29). Foi para a região do Guaré, que os primeiros portugueses levaram suas cabeças de gado, que, livres, se fartavam das pastagens anualmente submersas pelas cheias de verão (CAMPOS, 2005).

Pelos Campos do Guaré cruzavam os caminhos de ligação entre a cidade de São Paulo e a região de Sant’Anna, além do Rio Tietê, e mais adiante, as cidades ao norte da província, como Bragança e do Sul de Minas Gerais. Fazendo parte de uma série de caminhos primitivos, utilizados pelos indígenas planaltinos e pelos primeiros moradores de São Paulo de Piratininga (CAMPOS, 2005), foram importantes norteadores da primeira expansão urbana da cidade.

O aspecto rural dessa faixa de propriedades que envolvia a cidade, se manteve até pelo menos o último quartel do século XIX, quando passaram a serem retalhadas e loteadas pelos seus proprietários, diferentes personagens do mundo político, religioso, econômico e social da São Paulo oitocentista. Nesse período, foram instalados no cinturão de chácaras estabelecimentos que, pela função ou porte exigiam espaços mais amplos, localização campestre ou isolamento, como pousos de tropas, cemitérios, hospitais, colégios, depósitos de pólvora

(LANGENBUCH, 1971, p.76). Na região dos Campos da Luz e Campos do Guaré, onde já existia o Convento da Luz, de 1784, foram instalados o Passeio Público em 1825, no local do antigo Horto Botânico da cidade estabelecido em 1800, seguindo uma ordem régia de 1798, que serviria como viveiro de mudas de plantas nativas e exóticas para serem distribuídas entre agricultores visando a produção comercial (OHTAKE, DIAS, 2011, p.24), que passou a se chamar “Jardim Público” em 1938 e posteriormente Jardim da Luz, sendo o “principal centro de lazer do paulistano” até a década de 1920, a Cadeia Pública ou Casa de Correção, ao lado do Jardim da Luz, em 1825, e o Seminário Episcopal Mauá, em 1856 (MANGILI, 2009, p. 30).

O objetivo do nosso trabalho, para além de revisitar a sucessão dos fatos que marcaram a história do bairro, é explorar os mecanismos de produção desse espaço urbano como parte do processo de transformação da cidade de São Paulo. É nessa perspectiva que analisamos diversas cartas da cidade de São Paulo delineadas no decorrer do século XIX e nas primeiras décadas do século XX, procurando apontar os elementos que demonstrassem as transformações ocorridas na região. Essas cartas, ao registrar os diferentes momentos da história da cidade, funcionam como uma radiografia urbana, permitindo

a visualização das alterações dos “micro-espços”, que nunca se mostram isolados, mas, sempre em consonância com o todo (SCHNECK, 2011).

O mapa “**São Paulo, chácaras, sítios e fazendas ao redor do centro (desaparecidos com o crescer da cidade)**” nos permite uma primeira aproximação das porções de terra e seus proprietários que viriam a compor a nossa área de interesse, e que participaram de alguma maneira no processo de construção do bairro (Figura 2). O mapa foi organizado pelo engenheiro Gastão Cezar Brirrembach de Lima para a exposição do IV Centenário de São Paulo, e a partir do “triângulo histórico”, tentar recompor as propriedades fundiárias organizadas ao redor da cidade entre os séculos XVIII e XIX, dando destaque aos nomes dos proprietários dessas áreas, mas sem dar pistas quanto à forma de aquisição dessas terras – aquelas que teriam sido compradas (e de quem) e aquelas que, eventualmente, teriam sido concedidas pela Câmara, através da doação de datas de terra (SCHNECK, 2011).

Pelo mapa, notamos algumas figuras importantes da sociedade paulista do período, como o Marquês de Três Rios, apontado como proprietário da Chácara Bom Retiro, no ano de 1883, além da porção de terra atribuída ao Conde Prates. Se por um lado temos a presença de

personalidades importantes de famílias tradicionais paulistas, envolvidas nos rumos políticos e econômicos da cidade, por outro temos a presença de capitalistas, que viriam a figurar como força importante na produção da cidade. Esse é o caso de Manfred Meyer, comumente grafado como Manfredo Meyer, judeu alsaciano que como veremos, foi responsável pelo loteamento e arruamento de parte do bairro. Além dessas, podemos destacar outras chácaras que integraram o que hoje é conhecido como Bom Retiro: Chácara do Dulley, Chácara do Comendador Manuel Bonifácio da Silva Baptista, Chácara Floresta, e partes da Chácara do Carvalho, Chácara Campo Redondo e Chácara do Henrique.

Entretanto, vale ressaltar que dado ao grande período de tempo que se propôs a retratar e à falta de informações dos períodos correspondentes a cada propriedade, o mapa parece promover um apagamento ou desencontro de informações. Encontramos em Dertônio (1971), a indicação de que também compunham a área, a Chácara da Fazenda Municipal, a Chácara Fidélis Prates, a Chácara Dona Maria Marcolina de Barros e parte da Chácara Elias Chaves. É sabido que a porção destacada como pertencente ao Conde Prates no mapa, abrigou a residência do Marquês de Três Rios, assim como o fato de que o Conde Prates, cunhado do Marquês acabou por



Figura 2 – Mapa São Paulo, chácaras, sítios e fazendas ao redor do centro (desaparecidos com o crescer da cidade). Org. por Gastão Cezar Brirrembach de Lima para a exposição do IV Centenário de São Paulo. Fonte: Arquivo Aguirra, Museu Paulista/ USP .

Em destaque temos a Chácara Bom Retiro, Chácara de Manfredo Meyer, Chácara do Dulley, Chácara do Conde Prates, Chácara do Com. Manuel Bonifácio da Silva Baptista.

herdar sua fortuna<sup>2</sup>, assim, pode ter havido uma sobreposição nas informações utilizadas para a composição do mapa. Com base nesse mapa, e com o aprofundamento dos nossos estudos, pudemos sugerir um novo traçado para essas chácaras, que será abordado em momento oportuno.

Com essa aproximação inicial da nossa área de estudo, passamos ao primeiro documento cartográfico da nossa série, que nos permite acompanhar a evolução dessa região composta por chácaras e sítios ao longo do sé-

<sup>2</sup> “Sem filhos, os cunhados deixaram toda a sua fortuna a Eduardo Prates e esposa [...] ou seja, por filiação e matrimônio [Conde Prates] herdou duas enormes fortunas, a do Barão de Antonina e a do cunhado Marquês de Três Rios, ambos relacionados ao tropeirismo e mais tarde ao cultivo da cana-de-açúcar e do café no oeste paulista.” (BUENO, 2018, p. 232)

culo XIX e XX. Na **Planta da Cidade de São Paulo** (Figura 4), levantada em 1810 pelo engenheiro Rufino José Felizardo e Costa, podemos ver a cidade, concentrada sobre a colina histórica. Nota-se o esboço de uma expansão da cidade na direção norte, atravessando o Anhangabaú, com o início do arruamento do Arouche, que colocou em comunicação os caminhos que iam em direção ao norte da província<sup>3</sup>. No Caminho da Luz, podemos ver o Jardim Público, o Convento da Luz, além da indicação de um pouso de tropas.

Em 1797, respondendo a uma ordem real, o então governador da capitania de São Paulo, o Capitão General Antônio Manoel de Mello Castro e Mendonça, estabeleceu uma feira pública na cidade, com fim de incentivar o comércio interior e exterior da capitania. A feira durava uma semana, começando no domingo da Santíssima Trindade, época em que todos os moradores

<sup>3</sup> “[...] em 1807 ou 1808, o marechal Arouche arruou, a mando da Câmara, suas terras caídas em comisso no Morro do Chá. Delineou então ruas retas mas sem se cortarem ortogonalmente, que puseram em comunicação o caminho de Sorocaba (Rua da Consolação), o caminho de Jundiá (Ruas Sete de Abril e Arouche), o caminho do Ó (Ruas do Seminário e General Couto de Magalhães) e o caminho da Luz (Avenida Tiradentes), que ia em direção ao norte.” CAMPOS, Eudes; RIBEIRO, Maurílio José. *Origens do bairro de Santa Cecília. INFORMATIVO ARQUIVO HISTÓRICO MUNICIPAL*, 2 (12): maio/junho 2007 <<http://www.arquivohistorico.sp.gov.br>>

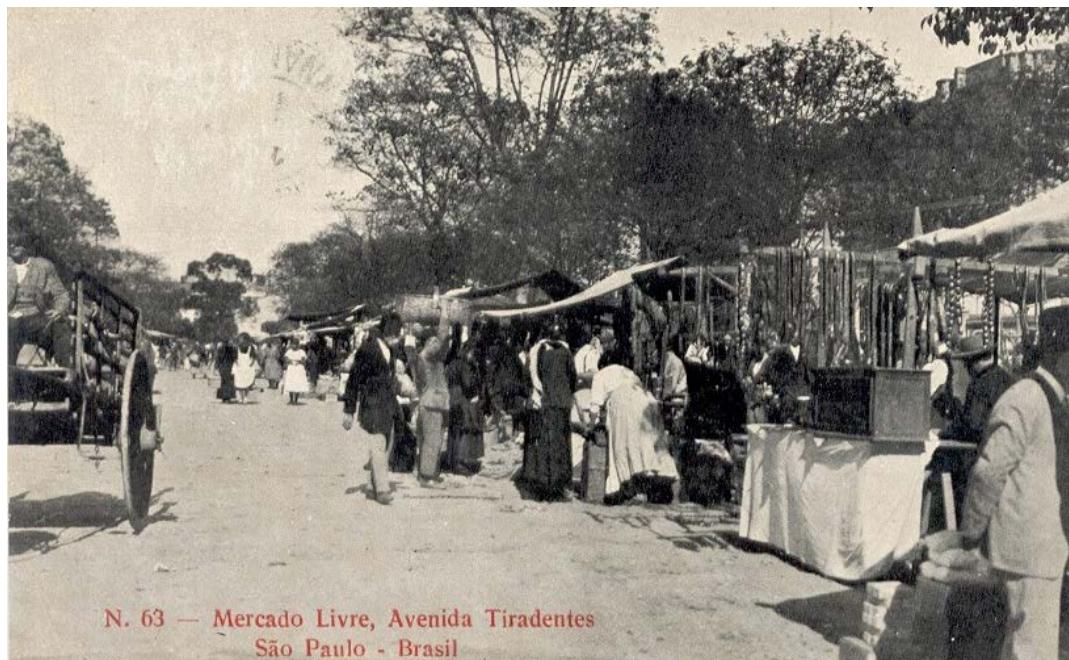


Figura 3 - Postal do Mercado Livre, na Avenida Tiradentes, provavelmente nos anos de 1910. Fonte: <https://sampahistorica.wordpress.com/2018/03/19/e-dia-de-feira/>

dos arredores vinham para a cidade para as celebrações de Corpus Christi. Para abrigar a feira, o Capitão General Mendonça destinou o passeio público em frente ao Jardim Botânico, onde todos os comerciantes da cidade armavam barracas para expor seus produtos à população, inclusive durante a noite, feira essa que se manteve no mesmo lugar até as primeiras décadas do século XX (Figura 3). O estabelecimento do Jardim Botânico no Caminho da Luz, também foi obra do Capitão General Mendonça, respondendo a uma ordem régia de 1799

para o estabelecimento de um Horto Botânico para cultivo de mudas e um Hospital Militar, sendo para esse último, indicada uma área como “Projeto de outro Hospital” na planta de 1810<sup>4</sup>.

Saindo da região de Santa Efigênia, pela atual R. Gal. Couto de Magalhães (antiga Rua do Bom Retiro) e

<sup>4</sup> Pedido de embargo da construção do muro enviado por Victor Mercado, advogado de Antonio Rocchetti e sua mulher. - Processo n.º 151126/1916 – Diretoria do Patrimônio, Estatística e Arquivo – Fundo PMSP – Arquivo Histórico Municipal Washington Luís.

indo em direção ao que hoje é o centro do bairro do Bom Retiro, vemos na carta de 1810, a indicação do caminho de Nossa Senhora do Ó, que corresponderia hoje a parte das ruas José Paulino e da Graça.

Em artigo publicado na revista do Arquivo Municipal, Eudes Campos (2006), sugere que esse seria o primitivo caminho da aldeia de Piratininga, fundada pelo índio Tibiriçá e que depois, seria transferida para junto da aldeia estabelecida pelos jesuítas para a fundação de seu colégio na região da colina.

“Se em meados do século XVIII a paragem de Piratininga já havia perdido seu topônimo original, a senda que ia até ela, ou, antes, que por ela passava, continuou, como visto, sobrevivendo sob outra denominação. Tornou-se o caminho de Nossa Senhora do Ó (CARTAS DE DATAS DE TERRA, v.6, p. 54), devendo, após atingir a margem esquerda do Tietê, virar à esquerda e acompanhar o rio a jusante, até o ponto em que o atravessava por meio de uma ponte, de acordo com uma menção documental de 1741.”<sup>5</sup>

<sup>5</sup> CAMPOS, Eudes. A vila de São Paulo do Campo e seus caminhos. In: Revista do Arquivo Municipal: 30 anos de DPH – Departamento do Patrimônio Histórico. São Paulo, v. 204, 2006, pg20.

Os caminhos que levavam à região, a partir da cidade, passavam pelas atuais Ruas do Seminário, Brigadeiro Tobias e Avenida Tiradentes. A hoje denominada Rua Florêncio de Abreu, antiga trilha indígena que também levava ao norte, era pouco frequentada e foi fechada pelos monges beneditinos em 1598 quando da construção de seu mosteiro, e só foi reaberta em 1784 como via pública.

“Muito íngreme, mal conservada e atravessando um pontilhão sobre o Anhangabaú, [a Florêncio de Abreu] nunca foi apreciada pelos que demandavam a região norte da cidade, os quais continuaram a demonstrar preferência pela Rua Alegre [Atual Brigadeiro Tobias]. Essa situação só começou a mudar a partir do dia em que a então denominada Rua da Constituição foi nivelada e calçada a paralelepípedo por ordem de Florêncio de Abreu, presidente da Província que acabou por lhe emprestar o nome em 1881” (ATAS, v.67, p.159 apud CAMPOS, 2006).

O Caminho de Nossa Senhora do Ó, havia sido fechado para a população em 1809, graças ao pedido do Capitão General Antônio José Franca e Horta, Governador da Capitania de São Paulo entre 1802 e 1808, à Câmara para que reconsiderasse a decisão de manter aber-

to o caminho que atravessava suas terras, pertencentes à Chácara do Bom Retiro, caminho esse que havia sido fechado por proprietários anteriores, e reaberto em 1799 diante da queixa do Coronel Luís Antônio das Neves de Carvalho, que queria ter acesso facilitado a sua propriedade no além-Tietê (CAMPOS, 2006 , p.21).

Em seus estudos, Eudes Campos (2006, p.20) destaca que no volume de Cartas de Datas de Terra referentes aos anos de 1833 a 1835, existe menção a uma questão entre a Câmara e o então proprietário da Chácara do Bom Retiro, Tenente-Coronel Jerônimo José de Andrade<sup>6</sup>. Vinte anos após o General Franca e Horta requerer o fechamento do caminho de Nossa Senhora, “a edilidade pretendia recorrer à Justiça, que para benefício do público, o proprietário da chácara reabrisse uma passagem que dava na margem esquerda do Rio Tietê”, contudo os pareceres foram favoráveis a Jerônimo de Andrade, mantendo-se o caminho fechado.

Por meio de documentação presente no acervo do

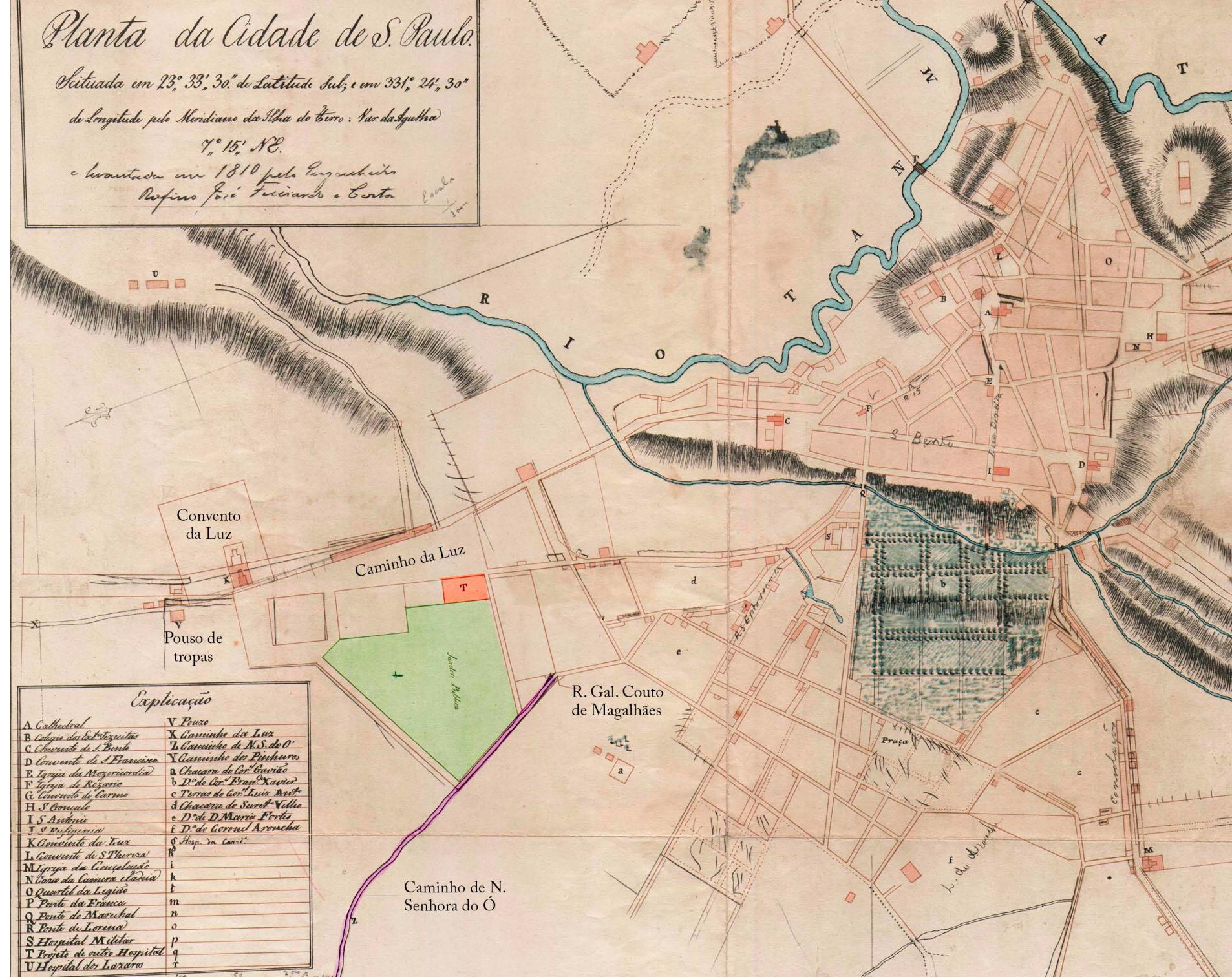
6 “O tenente-coronel Jerônimo José de Andrade, foi quem teve provavelmente a ideia de aproveitar o ótimo barro local e fundar uma olaria, que, depois (1859) passou a ser movida a vapor, por iniciativa de seu filho, Dr. José Maria de Andrade, tornando-se a conhecida Olaria do Bom Retiro, produtora de tijolos afamados.” (Regiões Luz e Bom Retiro - Informativo AHMWL, Ano 2 n.9).

Figura 4 - Planta da Cidade de S. Paulo (1810). Fonte: Informativo Arquivo Histórico Municipal, 4 (20):set/out.2008<<http://www.arquivohistorico.sp.gov.br>. Consulta em 21/01/2021.

Em destaque em verde o Jardim Público a esquerda do caminho da Luz, o terreno reservado para um novo Hospital, e o Caminho de Nossa Senhora do Ó em roxo na saída da atual R.Couto de Magalhães.

Arquivo Histórico Municipal<sup>7</sup>, tivemos acesso a um estudo interessante que buscou retrair a posse dos terrenos do Bom Retiro. Segundo ele, em 1756, a Chácara do Bom Retiro encontrava-se nas mãos do Dr. Luiz de Campos, e deste passou a pertencer nos finais do século XVII, ao Tenente Coronel Antonio Pereira de Araújo, que teve a propriedade penhorada e levada a hasta pública, sendo então adquirida pelo Governador Franca e Horta. À propriedade foram adicionadas terras recebidas por meio de Cartas de Data da Câmara pelo cidadão Francisco José de Azevedo, terras estas então doadas ao

7 Pedido de embargo da construção do muro enviado por Victor Mercado, advogado de Antonio Rocchetti e sua mulher. - Processo n.º 151126/1916 - Diretoria do Patrimônio, Estatística e Arquivo - Fundo PMSP - Arquivo Histórico Municipal Washington Luís.





por meio dela, temos um vislumbre das figuras que moravam no entorno do Jardim. Temos a Chácara do Bom Retiro, já na posse do Brigadeiro de Baumann, a Chácara do Coronel Antônio Leite - Antônio Leite Pereira da Gama Lobo, foi comandante da Guarda de Honra, que em 1822 escoltou D. Pedro I, do Rio de Janeiro a São Paulo, na ocasião da declaração de Independência – e a Chácara do Marechal Gavião Peixoto, ao lado da Rua Brigadeiro Tobias.

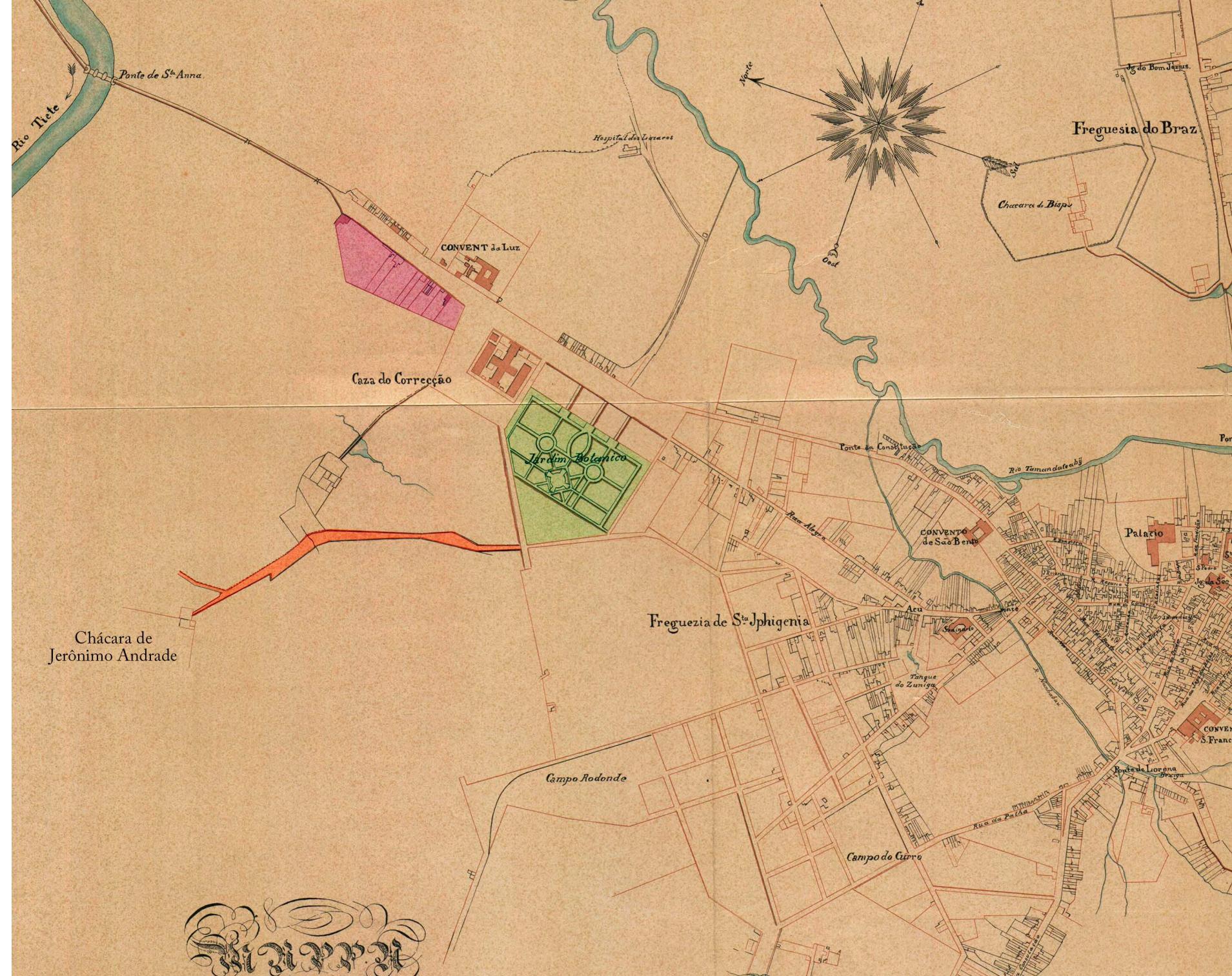
“O Jardim Botânico situado no campo da Luz, por detrás do edifício principiado que se destinava para Hospital Militar, com frente para o mesmo Campo da Luz cujo terreno pelo lado da frente compreende 59 braças e meia, na estrada que segue do campo da luz para chácara do Brigadeiro Baumann onde formando um ângulo obtuso, pelo lado esquerdo fazendo frente para chácara do Coronel Antônio Leite, compreendendo 138 braças, e pelos fundos formando outro ângulo obtuso, e fazendo frente para os valores da chácara do Marechal Gavião, 93 braças e meia, e daí em linha reta, fazendo frente com a Travessa que vai para Rua Alegre com 99 braças, até encontrar com os muros do edifício principiado para o

Figura 6 - Mappa da Cidade de São Paulo e seus Subúrbios. C.A. Bresser. (1844-1847) Fonte: Informativo Arquivo Histórico Municipal, 4 (20):set/out.2008 <<http://www.arquivohistorico.sp.gov.br>. Consulta em 21/01/2021.

Em destaque o Jardim da Luz em verde, o Caminho da Chácara de Jerônimo Andrade e em rosa construções no alinhamento do Caminho da Luz.

hospital militar, e pelos quais seguindo em linha reta até fechar a quadra compreende-se o número de 156 braças, cujo terreno acha-se todo cercado de muros novos, de 14 palmos de alto; o que tudo sendo visto ditos avaliadores, avaliaram: o terreno em quantia de 1:000\$000; e os muros tem quantia de 1:600\$000. E por esta forma e maneira, houveram o Ministro e Avaliadores esta propriedade por avaliada. E para constar mandou o mesmo Ministro fazer este termo em que assina com os avaliadores. E eu Francisco Mariano de Abreu, Escrivão do Executivo, o escrevo. - Manoel da Cunha de Azevedo Coutinho Souza Chichorro - Manuel José Antunes da Silva - Vicente Gomes Pereira.”<sup>8</sup>

<sup>8</sup> idem - Processo n.º 151126/1916 – Diretoria do Patrimônio, Estatística e Arquivo – Fundo PMSP – Arquivo Histórico Municipal Washington Luís.



A Chácara do Coronel Antônio Leite passaria para o Dr. Rodrigo Antônio Monteiro de Barros, filho do Visconde de Congonhas do Campo - em 1883, a praça atrás da Casa de Correção viria a ser chamada de Praça do Visconde de Congonhas do Campo (atual Praça Cel. Fernando Prestes) – casado com Maria Marcolina Prado Monteiro de Barros, irmã de Martinho da Silva Prado. Em 1857, o filho do Dr. Rodrigo Monteiro de Barros, registra a venda da sua parte da Chácara, herdada pela viúva e filhos quando da morte de seu pai, ao Comendador Fidélis Nepomuceno Prates Júnior.

[...] são senhores e possuidores de uma chácara Sita no Bairro da Luz, Freguesia de Santa Efigênia desta cidade, a qual de um lado confina com a chácara de sua mãe, D. Maria Marcolina Prado Monteiro de Barros, do outro com a vagem, e por outro lado como os Fundos das casas que dão para Rua da Luz, e pela frente com o Campo denominado da Luz que fica entre a mencionada chácara e a Correção, pelo fundo com a chácara de Jerônimo José de Andrade, e bem assim um terreno do canto fronteiro ao convento da Luz, transpassando todos os direitos que tinha eles vendedores sobre a referida chácara e bem assim os que poderiam adquirir para o

Figura 7 – Mappa da Imperial Cidade de São Paulo. Carlos Rath. 1855. Fonte: Informativo Arquivo Histórico Municipal, 4 (20):set/out.2008<<http://www.arquivohistorico.sp.gov.br>. Consulta em 21/01/2021.

Em destaque o Jardim Público, o novo canal do Rio Tamanduateí, e em vermelho, futuro traçado da ferrovia.

canto ao comprador”<sup>9</sup>

O “Mappa da Cidade de São Paulo e seus Subúrbios (1844-1847)” (Figura 6) é a primeira planta cadastral da cidade com a indicação de quadras e lotes, e pela primeira vez, o limite a norte da cidade é representado até o Rio Tietê, na região da Ponte Grande, respondendo ao vetor de expansão da cidade. Contudo, cabe ressaltar que quase quarenta anos depois de arruada e parcelada, a ocupação na parte além-Anhangabaú continuava ainda bastante rarefeita. Na região do Bom Retiro, não notamos muitas mudanças do que havia sido representado na planta de Bresser de 1841, além de algumas edificações no alinhamento do Caminho da Luz.

9 idem - Processo n.º 151126/1916 – Diretoria do Patrimônio, Estatística e Arquivo – Fundo PMSP – Arquivo Histórico Municipal Washington Luís.



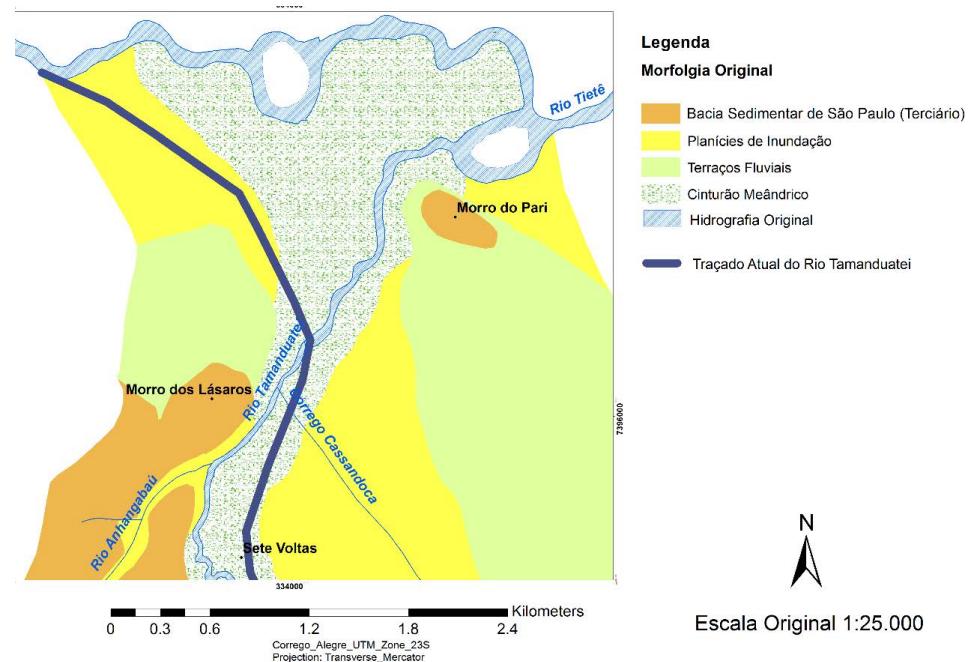


Figura 8 - Mapa da Geomorfologia Pré-urbana da Bacia Hidrográfica do Rio Tamanduateí. Fonte: GOUVEIA, 2010.

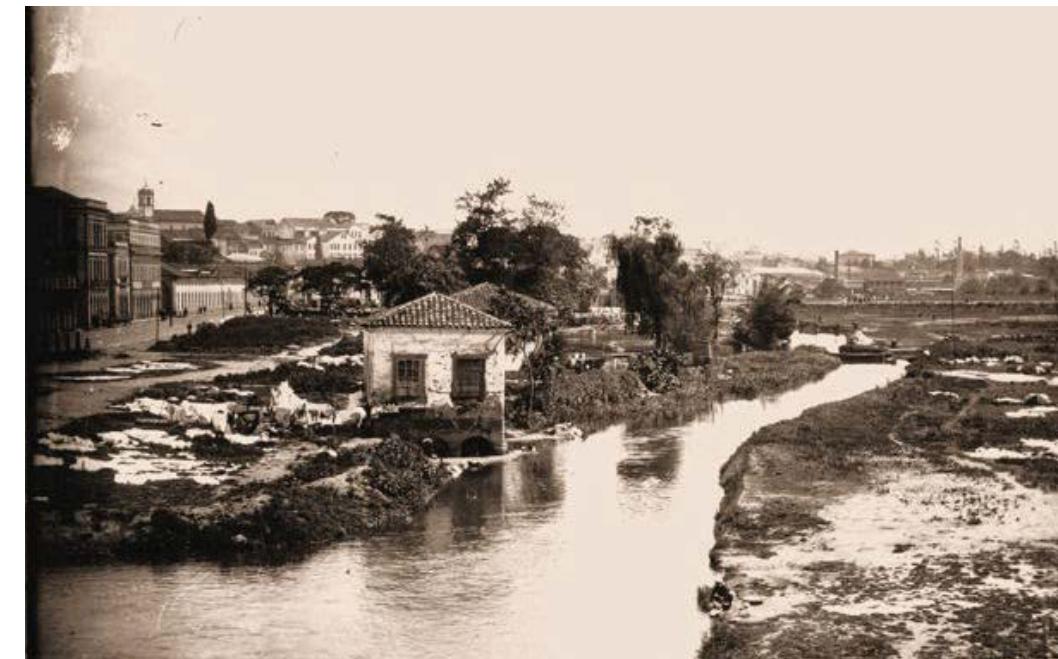


Figura 9 - Rio Tamanduateí na Região da R. 25 de Março em 1890. Autor Desconhecido. Fonte: <http://garoahistorica.blogspot.com/2014/07/rio-tamanduatei.html>.

O **Mapa da Imperial Cidade de São Paulo** de 1855 de Carlos Rath (Figura 7), assim como informa a declaração autográfica lida abaixo do título do mapa, teve o propósito de embasar os estudos do engenheiro alemão sobre a questão do abastecimento de águas potáveis da capital (AHMSP, ano 4 N.20).

A planta nos apresenta obras importantes que estavam em execução no período, entre elas a construção de um canal para o Rio Tamanduateí, cuja margem es-

querda seria depois aterrada e urbanizada permitindo, na década seguinte, a construção do Mercado Municipal e a continuação do anel viário com a abertura, em duas etapas, da Rua 25 de Março (AHMSP, ano 4 N.20).

Conforme GOUVEIA (2016), no início do século XIX as frequentes inundações das várzeas passaram a ser consideradas um problema para o Poder Público, já que várias doenças que assolavam a população paulista foram relacionadas com as águas estagnadas durante os perío-

dos de cheia, em especial na Várzea do Carmo, região mais próxima das áreas urbanizadas. Assim, em 1849, o trecho final do rio Tamanduateí foi modificado, desde a ladeira do Carmo até sua foz, que foi deslocada de nordeste para noroeste, cruzando a área que corresponde ao Bom Retiro.

A partir de pesquisas bibliográficas, cartográficas e iconográficas, Gouveia (2010) reconstituiu o traçado original do Rio Tamanduateí (Figura 8), dando destaque

a supressão do Morro dos Lázaros (na região da Luz) e de parte do Morro do Carmo, utilizados como fonte de materiais para a execução de aterros na várzea.

Ainda na observação do Mapa de Rath, podemos notar uma linha tracejada indicando percurso muito semelhante ao da futura ferrovia de Santos e Jundiaí, a cortar uma porção do Passeio Público. Na região do Bom Retiro, vemos a indicação de duas construções ao final dos caminhos da Chácara do Dulley e de Jerônimo

Andrade, representados nas plantas anteriores.

A **Planta da Cidade de São Paulo** de 1868 (Figura 10), atribuída a Carlos Rath, é a primeira a apresentar o percurso da San Paulo Railway Co<sup>10</sup>, iniciada em 1860 e inaugurada sete anos depois, contém diversas anotações a lápis, adicionadas posteriormente por Rath com o desenvolvimento da cidade, entre elas o arruamento de parte da região da Luz, com a abertura de vias, entre elas a Rua João Teodoro, em 1874 que ligou pela primeira vez os bairros da Luz e do Brás, além do arruamento da Chácara do Henrique, na região de Santa Efigênia, ao lado do Jardim Público. Próximo ao título da Carta, Rath adicionou o nome da Chácara Bom Retiro e da propriedade do americano Charles D. Dulley, engenheiro chefe da ferrovia de São Paulo ao Rio de Janeiro, inaugurada em 1877. O americano havia comprado o terreno em 1875, do Comendador Fidélis Nepomuceno Prates Jr.

A Estrada de Ferro Inglesa, se aproximava da Capital pela Várzea do Tamanduateí, a sudeste atravessava a área habitada, a norte invadia uma parte do Jardim da Luz, onde seria instalada a Estação da Luz, e se dirigia

<sup>10</sup> A estrada de ferro foi inaugurada em 1867, mas os planos para sua instalação começaram efetivamente em 1859.

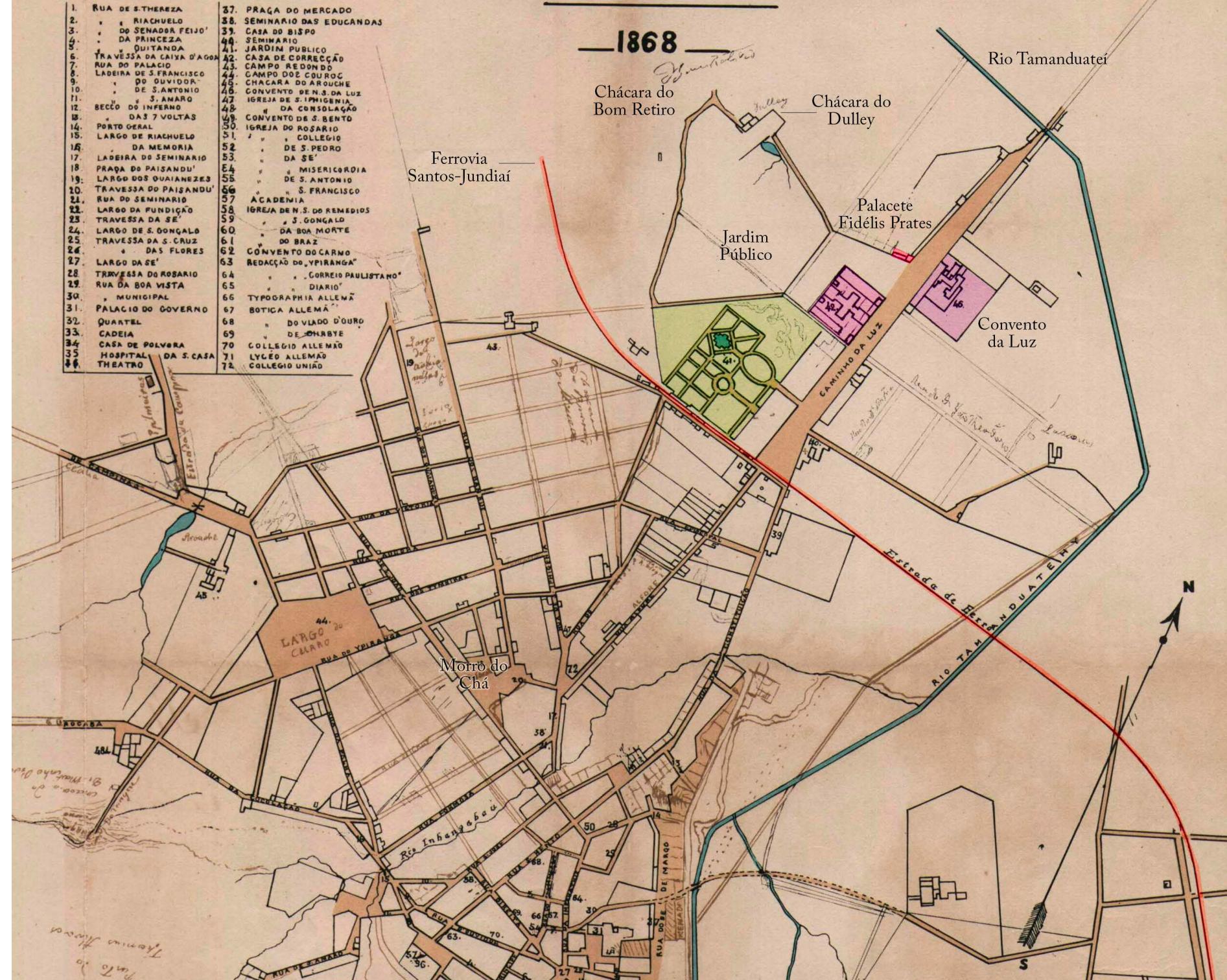
Figura 10 - Planta da Cidade de São Paulo - 1868. Fonte: Informativo Arquivo Histórico Municipal, 4 (20):set/out.2008<<http://www.arquivohistorico.sp.gov.br>. Consulta em 21/01/2021.

Em destaque, o Jardim Público, a ferrovia de Santos a Jundiaí, a Casa de Correção, o Convento da Luz e o Palacete de Fidélis Nepomuceno Prates, no Caminho da Luz.

a noroeste em direção a Jundiaí (AHMSP, ano 4 N.20).

Segundo Campos (2005), em meados do século XIX as regiões ao norte e oeste da cidade, na visão dos representantes das camadas superiores, apresentavam as melhores possibilidades de expansão do uso residencial urbano da cidade, já não mais comportado pela pequena colina, já que na região à Sul, por diversos fatores se instalaram equipamentos urbanos poluidores ou de desprestígio<sup>11</sup>, e à Leste, a ampla várzea do Tamanduateí apresentava um empecilho físico durante seus alagamen-

<sup>11</sup> “[...] a força, desde o século XVI no local hoje ocupado pela Praça da Liberdade; o cemitério de indigentes e de enforcados, criado pela Mitra em 1775 na atual Rua dos Estudantes; a Casa da Pólvora em 1785, no atual largo desse nome; o Hospital da Misericórdia (em 1825 na Chácara dos Ingleses e depois, em 1840, num prédio de esquina na Rua da Glória), além do Matadouro Municipal, erguido entre 1849 e 1853, na altura da Rua Humaitá de nossos dias.” CAMPOS, E. Nos caminhos da Luz, antigos palacetes da elite paulistana.



tos nas épocas de chuva. Sendo, portanto, as regiões da Luz, ao norte, e da Cidade Nova, a oeste, apropriadas à expansão do uso residencial urbano destinado às camadas sociais privilegiadas.

A preocupação com o crescimento da cidade, decorrente da chegada da estrada de ferro já era tema de discussão desde 1851, quando o engenheiro municipal chegou a sugerir o deslocamento do centro do rossio do Pátio da Sé para o Largo de São Bento, pois assim mais terras situadas na região além-Tietê poderiam integrar-se no patrimônio municipal e, conseqüentemente, ficarem disponíveis para a ocupação urbana (CAMPOS, 2005).

Mas foi com a implantação da ferrovia e da Estação da Luz ao lado do Jardim Botânico, que se iniciou efetivamente o desenvolvimento da região. Conforme aventado por Campos (2005), a instalação da estrada de ferro em um primeiro momento atraiu a elite paulistana, já que seria interessante para os fazendeiros do interior manterem uma residência na Luz, ficando próximos tanto da estação de trem que os conduziriam às suas terras e ao porto de Santos, quanto das sedes das autoridades provinciais estabelecidas na Capital, de cujas decisões políticas dependia o destino da economia cafeeira pau-

lista, a maior fonte de riquezas de então.

Se a linha férrea em um primeiro momento funcionava como uma força de atração das camadas mais abastadas da sociedade, depois passou a repelir essa mesma classe, incomodada com as dificuldades das ligações viárias entre as partes norte e sul da cidade, e os produtos da atividade ferroviária, como ruídos, odores e tráfego de mercadorias e pessoas, forçando-os a buscar regiões mais tranquilas da cidade.

Eudes Campos (2005) pontua que com a mudança de Antônio Paes de Barros, Barão de Piracicaba e grande fazendeiro de café em Rio Claro, interior do Estado, para a proximidade da Estação da Luz, no terreno vizinho ao Convento da Luz, por volta de 1870, começam a se transferir para as vizinhanças vários outros personagens importantes da elite paulistana, que incluía sobrenomes como Souza Queiroz, Sousa Barros, Aguiar de Barros, Paes de Barros e Paula Sousa, entre outros.

Esses personagens construíram residências suntuosas, que chamavam a atenção pelo seu estilo arquitetônico, como é o caso do Palacete do Comendador Fidélis Prates (1857- c.1860) (Figura 11), construído em estilo Neoclássico, erguido na Rua do Comércio da Luz (atual Av Tiradentes) de frente ao Convento da Luz, ao



Figura 11 - Palacete Fidélis Nepomuceno Prates. Fonte: [http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0101-47142005000100002](http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0101-47142005000100002).

lado do qual morava seu sogro, o Barão de Antonina.

Em seus estudos sobre a concessão de Cartas de Datas<sup>12</sup> de terra no período de 1850 a 1890, Elisângela Maria da Silva (2012) mostra que desde que ficara decidida a instalação da ferrovia Santos a Jundiaí, tornou-se evidente que a Capital seria diretamente beneficiada,

<sup>12</sup> “As concessões de terras municipais através da Câmara, fator que remonta ao princípio da ocupação ibérica, [...] continuaram sendo concedidas pelos oficiais através das Cartas de Datas. Escritas de próprio punho por pessoas de todas as camadas sociais, essas cartas pediam lotes de terrenos para diversos fins” SILVA, 2012 pg 20)

tornando-se polo de atração para todos interessados na comercialização e na exportação do café. As elites, certas de que a cidade atrairia grande contingente populacional em decorrência do aumento do volume de negócios, passaram a exercer forte pressão sobre a Câmara para que se restabelecesse a distribuição de datas de terras aos munícipes, suspensa em 1854 e “*seu reinício à confecção de uma planta oficial que não só mapeasse todos os terrenos distribuídos e a distribuir dentro do rossio, como também contivessem o traçado de ruas e praças futuras que a administração municipal achasse conveniente mandar abrir*”.

Sem recursos para executar a nova planta cadastral, a Câmara solicitou ao governo da Província a liberação dessa exigência, e em 1859, voltou a distribuir gratuitamente datas de terra<sup>13</sup>. A autora ressalta que essa distribuição favoreceu as camadas dominantes, resultando na concentração de datas de melhor localização nas mãos de uns poucos concessionários, lado a lado com o acúmulo irregular de grande número de datas nas mãos de um mesmo concessionário.

Atestando a especulação sobre os terrenos na região norte da cidade, com o retorno da distribuição das datas em 1859, Eudes Campos cita a procura intensa por terrenos próximos a Ponte Grande, que resultou na concentração das melhores datas nas mãos de uns poucos concessionários. Estabeleceu-se então, já nesse período uma intensa especulação fundiária na capital paulista, que se preparava para entrar na sua fase capitalista. “Conforme denúncias tardias (1881), sete datas destinadas a pessoas distintas em 1860 passaram em poucos meses para a posse de uma única pessoa. Naquela época houve até um caso em

13 “A concessão gratuita do rossió não era uma unanimidade entre os vereadores da Câmara, mas parecia resolver as questões imediatas: a abertura das ruas e a construção no terreno concedido ficavam a cargo dos concessionários, possibilitando a ocupação de áreas de várzeas e de espaços vazios indesejados.” SILVA (2012, pg 22)

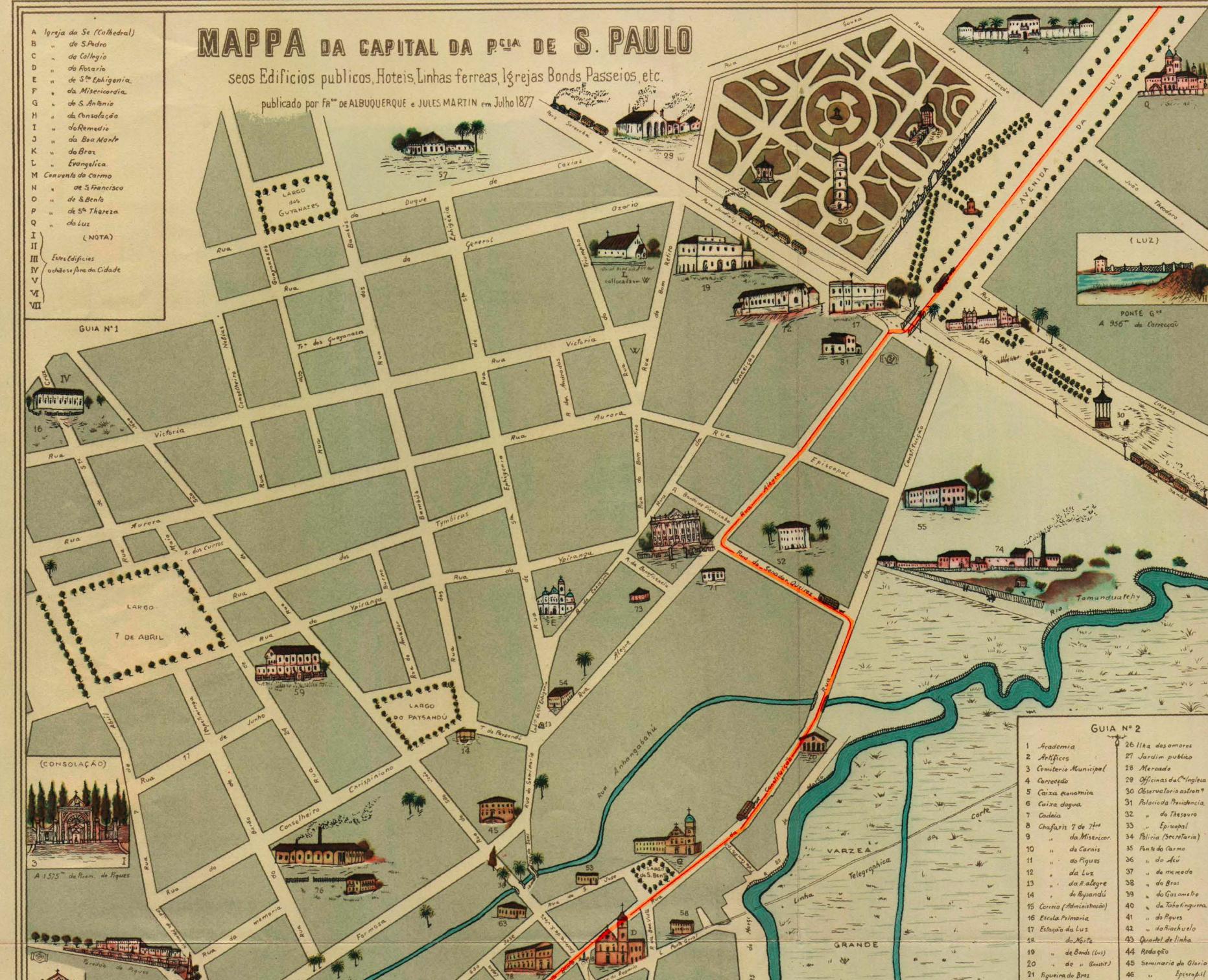
Figura 12 - Mapa da capital da Pcia de S. Paulo, publicado por Frdo de Albuquerque e Jules Martin (1877).  
Fonte: Informativo Arquivo Histórico Municipal, 4 (20):set/out.2008<<http://www.arquivohistorico.sp.gov.br>. Consulta em 21/01/2021.

Destacamos em vermelho o percurso da linha de transporte por tração animal, que do Caminho da Luz, seguia pela Rua Alegre (Brigadeiro Tobias), pela Rua Senador Queiroz, Rua da Constituição (Florêncio de Abreu), até alcançar o centro da cidade.

*São Paulo de alguém ter conseguido concentrar nada menos do que trinta e duas datas em suas mãos.”(CAMPOS,2005)*

A primeira expansão urbana de São Paulo para além da colina, respondeu então ao desmembramento, arruamento e divisão das chácaras do entorno urbano a partir de 1870, e pela apropriação do rossió através das Cartas de Data.

No **Mapa da capital da Pcia de S. Paulo** de 1877 (Figura 12), são representadas as ruas e quadras, jardins e edifícios identificados por suas fachadas, com limites a norte, no Jardim Público; a sul, no Largo da Liberdade; a leste, na Várzea do Gasômetro; a oeste, no Largo 7 de Abril (atual Praça da República). Conforme cita Eudes Campos (2004), a intenção dos autores, o engenheiro Fernando de Albuquerque e do litógrafo Jules Martin,



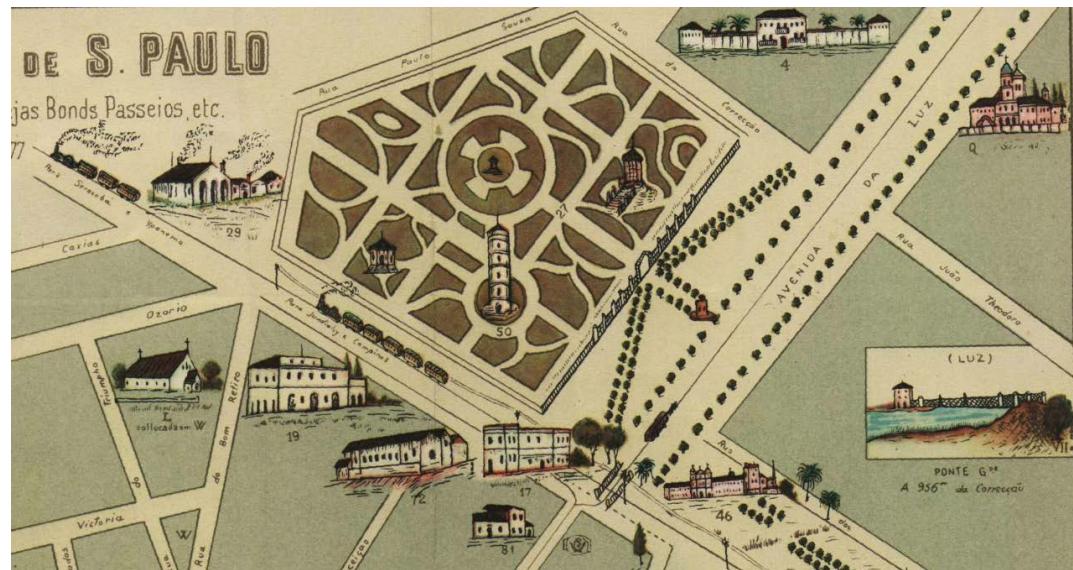


Figura 13 - Detalhe da Região da Luz do Mapa de 1877.

era de orientar as pessoas do Interior que vinham tratar de negócios em São Paulo e os estrangeiros que chegavam para trabalhar na Capital.

Nessa planta vemos já consolidado o loteamento do Morro do Chá e a região do Arouche, e os novos melhoramentos da cidade, resultados da campanha de ‘embelezamento’ da cidade levada a cabo por João Teodoro Xavier de Matos, à frente da administração da Província de São Paulo entre 1872 a 1875, e que ecoaram no decênio seguinte, como: o transporte coletivo (carros à tração animal), em 1872; a luz a gás, nesse mesmo ano; a rede

de água e esgotos, em 1883; o telefone, em 1884; a luz elétrica em 1888 (CAMPOS, 2008).

Dentre as obras urbanas, temos o novo traçado do Jardim Público, cuja modernização foi iniciada em 1869 e finalizada durante o governo de João Teodoro, a drenagem e aterramento da Várzea do Carmo com a abertura de outro passeio público, a Ilha do Amores, a regularização do Largo dos Curros, a abertura das ruas Conde d’Eu, João Theodoro e da Palha, o alargamento das ruas do Pari, do Gasômetro, do Hospício e Municipal, entre outras obras, que articulavam-se entre si, esboçando

um circuito viário em torno da cidade, ligando áreas de expansão urbana e garantindo o acesso às estações ferroviárias na Luz (São Paulo Railway) e no Brás (Estrada de Ferro São Paulo – Rio) (CAMPOS NETO, 1999, apud, COSTA, BARDEN, 2019).

“O Jardim [da Luz] tornava-se eclético: sobrepunha ao antigo plano simétrico linhas curvas e novas áreas ajardinadas, típicas do estilo paysager ou gardenesse, marcantes no jardim inglês. Outro registro importante é a presença do observatório metereológico, popularmente conhecido como “canudo de João Teodoro” (DIAS, C; OHTAKE, R., 2011, pg 65).

Monica Silveira Brito (2006) em seus estudos acerca do processo de urbanização e da organização primitiva do mercado imobiliário paulistano, aponta que a campanha de embelezamento por João Teodoro Xavier, respondeu principalmente aos anseios dos fazendeiros de café que vinham com regularidade a São Paulo se dedicar a atividades econômicas urbanas e passaram a explorar os novos serviços urbanos de uma cidade, que até então carecia de quase toda infraestrutura.

A Avenida da Luz (atual Av. Tiradentes), antes o Caminho da Luz, foi transformado em um boulevard

amplo e arborizado, servido pela primeira linha de transporte coletivo com carros por tração animal, representados por Jules Martin na planta, que ligavam a região à várzea do Carmo, além de vários galpões industriais então vistos nas cercanias da cidade, como as Oficinas da Companhia Inglesa, edificadas quando da construção da Estrada de Ferro Inglesa, entre 1860 e 1867, e a Fundação da Luz, fábrica que produzia diversos elementos de ferro para construção, fundada por antigos trabalhadores da Real Fábrica de Ferro São João do Ipanema (Fundição Ipanema), primeira fundição do país estabelecida em 1810 na região de Sorocaba. A Estrada de Ferro Sorocabana, organizada entre 1870 e 1872, teve seu primeiro trecho inaugurado em 1875, ligando São Paulo a Sorocaba, passando pela Fábrica Ipanema em Iperó.

Carecem informações acerca da região do Bom Retiro, já que se desejou representar a área mais urbanizada da cidade, porém, no pequeno **Mapa Topográfico da Cidade de São Paulo** (Figura 14) também de 1877, publicado na “Carta da Cidade, Município e Comarca de São Paulo”, pequeno guia da cidade produzido por Abílio A. S. Marques, podemos ver um pequeno pedaço do Bom Retiro, com os dois caminhos vistos nos mapas anteriores, e agora com menção a Olaria Bom Retiro, importante estabelecimento, que forneceu materiais afa-



Figura 14 - Mappa Topografico da Cidade de São Paulo delineado por Abilio A.S. Marques 1877. Fonte: GOUVÊA, 2010.

Figura 15 - Postal de Guilherme Gaesly de circa 1905 mostrando o Seminário Episcopal e a Av. Tiradentes. Fonte: <https://sampahistorica.wordpress.com/2015/07/08/a-serie-b-de-guilherme-gaesly/>

mados para a construção da cidade durante toda segunda metade do século XIX, sobre a qual nos aprofundaremos no Capítulo 2 deste trabalho.

Pela posse da Olaria, conseguimos determinar que pelo menos até 1869, a Chácara do Bom Retiro esteve na mão do Dr José Maria de Andrade, filho do Tenente Coronel Jerônimo de Andrade, responsável por em 1859 modernizar a olaria que passou a ser movida a vapor. Em 1869, a olaria e os terrenos da Chácara do Bom Retiro fo-

ram passados in solutum aos credores Bernardo Gavião, Ribeiro & Gavião - casa financeira citada nos estudos de Brito (2006), como importante instituição financeira em São Paulo, responsável pela concessão de empréstimos de grande monta, registrados entre 1868 e 1872 - sendo passada então ao sócio da casa financeira, Dr. João Ribeiro da Silva, também importador de cimentos e vereador da província, responsável, posteriormente, pela instalação de uma fábrica de Pedra Artificial ao lado da Olaria do Bom Retiro.



Continuando a nossa série, temos a **Planta da Cidade de São Paulo** (Figura 16), levantada pela Cia Cantareira de Esgotos em 1881, uma carta cadastral da cidade que apresenta detalhadamente toda a área urbanizada até então, com a divisão de lotes e edificações construídas. Limita-se a norte, na Ponte Grande sobre o Rio Tietê, a sul, na Rua Lavapés, antigo caminho do Mar; a leste, na Praça da Concórdia, na Freguesia do Brás, e a oeste, no Largo do Arouche.

Quando da execução da planta, as edificações ainda estavam concentradas na colina, mas a cidade já apresentava uma expansão nos bairros do Arouche e de Santa Efigênia. O bairro dos Campos Elíseos, arruado em parte da antiga Chácara do Campo Redondo pelos alemães Frederico Glette e Victor Nothmann, em 1878, estava ainda desocupado, assim como o bairro da Bela Vista, criado no mesmo ano, na antiga Chácara do Bexiga.

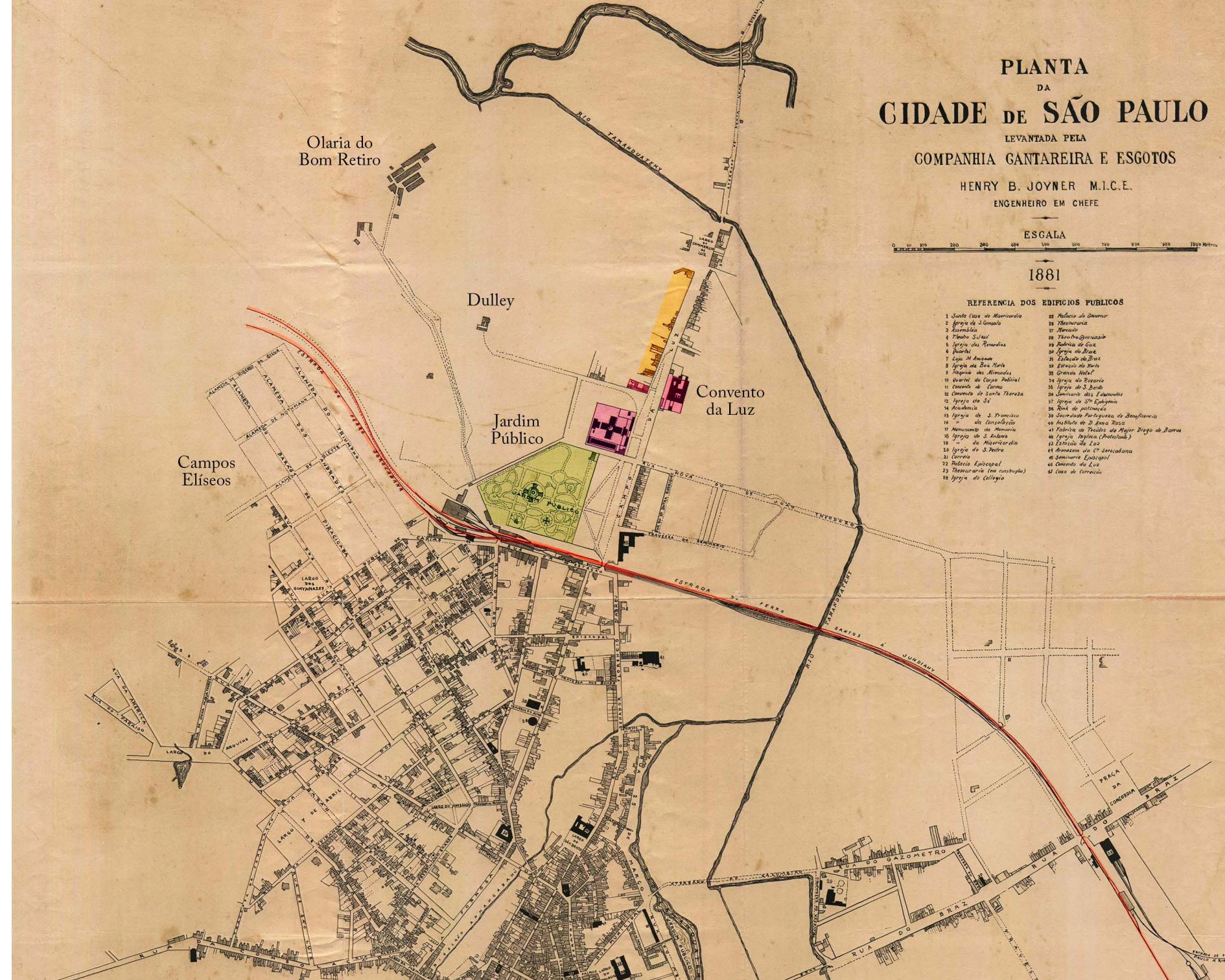
Vemos a ocupação lindeira ao eixo do Campo da Luz (Av. Tiradentes), novas ruas na região da Luz, em especial a ligação com a região leste da cidade pelo prolongamento da R. João Teodoro. Na região do Bom Retiro, vemos representados o caminho da entrada da Chácara do Bom Retiro, que conduzia até a Olaria do

Figura 16 - Planta da cidade de São Paulo levantada pela Cia Cantareira de Esgotos, Henry B. Joyner M.I.C.E., engenheiro em chefe, 1881. Fonte: Informativo Arquivo Histórico Municipal, 4 (20):set/out.2008<<http://www.arquivohistorico.sp.gov.br>. Consulta em 21/01/2021.

Destacamos o conjunto de edifícios pertencentes à Olaria do Bom Retiro, próximo ao Rio Tietê. O antigo Caminho de N. S. do Ó coincide com aquele que levava à olaria. Em vermelho vemos também a o lado da ferrovia de Santos à Jundiaí, a ferrvio Sorocaba.

Bom Retiro e, o caminho da Chácara do Dulley.

Manfred Meyer (também grafado como Manfred) em sociedade com Veríssimo Ferreira de Paiva, adquire em 1878 do Dr. João Ribeiro da Silva, as três chácaras que pertenceram ao Dr. José Maria de Andrade. As chácaras foram divididas e Manfred Meyer ficou com as terras do Bom Retiro, bem como a Olaria do Bom Retiro, e Veríssimo Paiva com a Chácara da Casa Verde, e já em 1881, Manfred Meyer iniciou o processo de loteamento dos terrenos da Chácara do Bom Retiro. Encontramos um artigo do periódico Correio Paulistano de 1881, no qual Manfred Meyer apresentou na câmara planta com o projeto para a abertura de ruas em parte de seus terrenos no Bom Retiro (Figura 17).



— De Manfred Meyer, proprietario dos terrenos do Bom Retiro, allegando que tendo de vender parte de ditos terrenos vem offerecer e submeter a approvaço da camara a planta que apresenta assim de que se authorise a abertura das ruas dando-se os nomes que se julgar conveniente.— Não pôde ser deferido o requerimento do supplicante relativo a planta para as vias de canté alinhar e arruar os seus terrenos de accordo com o plano approved.

Figura 17 - Recorte de 16 de junho de 1881 do Correio Paulistano. Fonte: Hemeroteca Digital - Biblioteca Nacional.

Mônica Brito (2006) aponta que Manfred Meyer esteve envolvido também, no empreendimento dos Campos Elíseos, juntamente com Jules Martin, que participava de diversos outros empreendimentos imobiliários e de implantação de serviços públicos na cidade, como a construção do Viaduto do Chá. Além da simples venda de lotes, a proposta envolvia o projeto e construção de casas e *chalets*, oferecendo boa parte do material, produzido na Olaria do Bom Retiro, e projeto realizado por *distinto engenheiro architecto*.

**Casas e chalets**  
O estabelecimento do Bom Retiro, com olaria a vapor, fabrica de pedra artificial e ladrilhos mosaicos, de louça e esculptura em barro, dispendo de todos os materiais necessarios para construcções, encarrega-se de edificar casas e chalets, tanto nesta cidade como em qualquer localidade da provincia, onde chegue a estrada de ferro, com reconhecida vantagem para os pretendentes.  
Tambem forneco as plantas, que estão a cargo do sr. Charles Peyrouton, distincto architecto francez, conjunctamente com a direcção das obras.  
Trata-se com Ribeiro & Riesemberg, bairro da Luz.  
20-2

Figura 18 - Anúncio da construção de casas e chalets pela Olaria do Bom Retiro com projetos de Charles Peyrouton. Correio Paulistano, 1878. Fonte: Hemeroteca Digital - Biblioteca Nacional.

A prática de comercializar, além dos materiais, projetos e a própria construção, já era prática estabelecida pela Olaria, conforme vemos em artigo publicado no mesmo periódico em 1878 (Figura 18).

Não temos nenhuma indicação dessas novas ruas na planta de 1881 da Cia Cantareira de Esgoto, contudo, na **Nova Planta da cidade de São Paulo** (Figura 19), de Jules Martin também de 1881, vemos a indicação do possível início do arruamento do bairro, nas terras

de Manfred Meyer, que não corresponde exatamente ao que viria a ser implantado. Nessa planta a Olaria do Bom Retiro vem grafada como Olaria Manfred. Além disso, vemos indicada uma construção na Chácara do Dulley, além do Palacete de Fidélis Nepomuceno, vir indicado como pertencente ao Conde de Três Rios.

Também por meio do estudo do advogado Victor Mercado presente no AHMSP, ficamos sabendo que o então Conde de Três Rios, havia adquirido as terras do Comendador Fidélis Nepomuceno Prates já em 1877. A escritura de compra e venda nos apresenta a informação de que o Comendador Prates, havia doado a província de São Paulo em 1877, um terreno em suas terras para a construção de uma escola pública, informação grafada na Planta de Jules Martin.

“...saibam quantos este público instrumento de escritura de venda e compra virem, que no A. do N. de N. S. J. C. 1877, aos 25 dias do mês de Maio do dito ano, nesta Imperial cidade de São Paulo, em Largo do Carmo, na casa de morada do Exmo. Barão de Três Rios onde eu Tabelião fui vindo, aí como compareceram partes outorgantes entre si justas e contratadas, a saber, de uma como o vendedor o Comendador Fidélis Nepomuceno Prates, e de como o Exmo.

Barão de Três Rios, moradores desta cidade capitalistas reconhecidos pelos próprios de mim, e das testemunhas ao diante nomeadas e assinadas, do que dou fé em presença das quais pelo dito Comendador Fidélis Nepomuceno Prates foi dito e declarado que a justo título era Senhor e possuidor de uma Morada de casa de sobrado, nº 4, cita no campo da Luz, na Freguesia de Santa Efigênia, desta Cidade e comarca, com grande quintal, Jardim, pomar, pastos e mais benfeitorias nela existentes, com 55 metros de testada dividindo pelo lado direito com o Largo, com o terreno a ela pertencente todo cercado por muros e vallos, servidões na vargem, e no rio Tietê medindo a propriedade começando do ângulo da frente do Largo da Luz o seguinte: do canto da casa até a porteira da entrada da Chácara de Charles Dulley tem 233 m, **devendo deduzir-se nesta extensão 30 m de frente, e 41 m de fundo de terreno que o vendedor deu em 1877 a esta província para construção de um prédio para escola; Terreno** esse que está fechado de muros; da Porteira segue por uma rua com 13,5 m de largura, e 250 m de extensão, rua essa privada ou gosto público, pertencente em comum ao vendedor, e Charles Dulley e ao comprador, ao primeiro

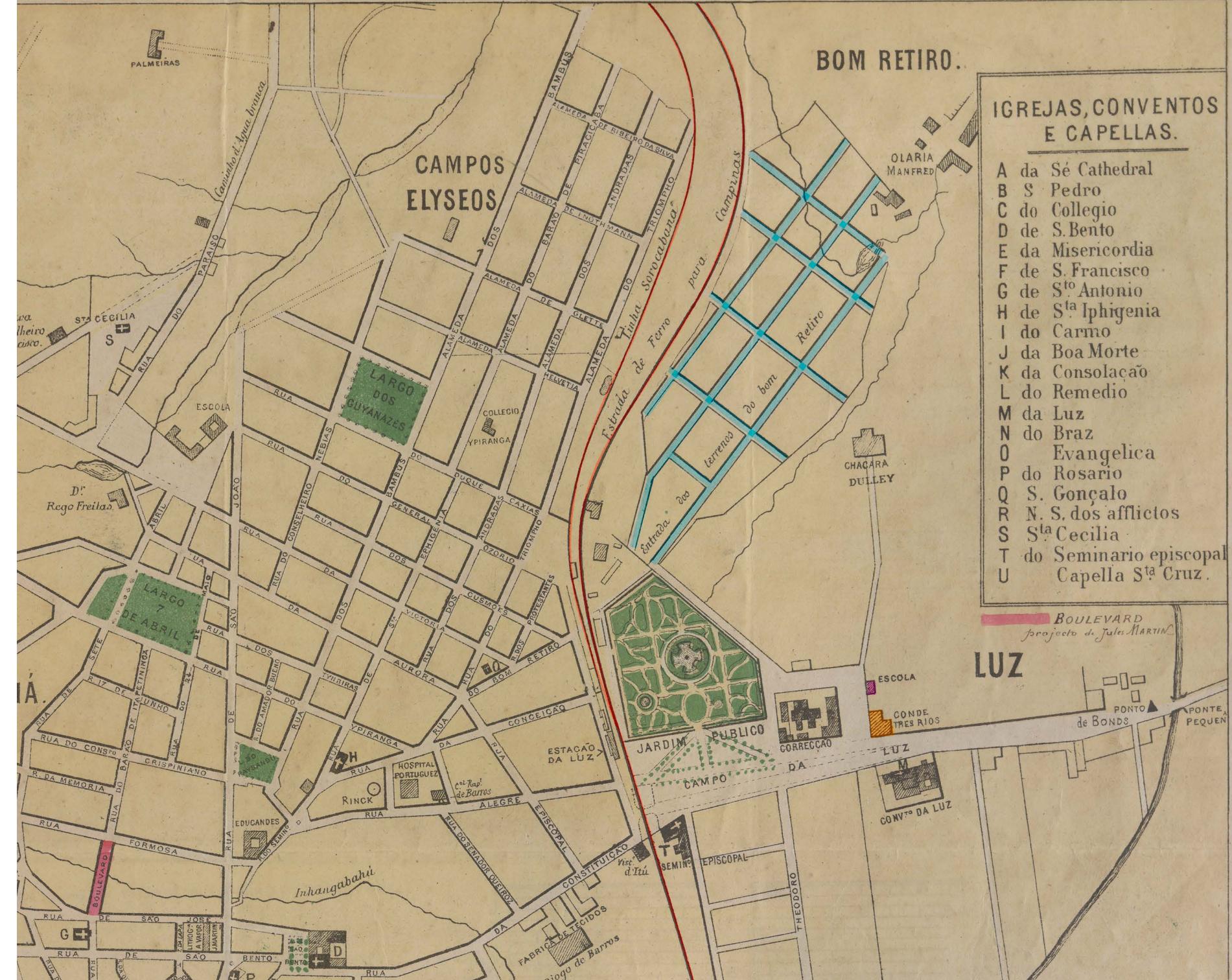
e ao terceiro por serem Senhores dos terrenos laterais, e ao segundo pelo uso da passagem. Do canto do vallo onde faz ângulo reto segue a linha atravessando o tanque com 75m até um pequeno corredor, ficando pertencendo ao comprador a casa de banhos e o corredor; desse ponto onde faz angulo segue o vallo na extensão de 285 m a dar nos vallos de Dona Júlia Prates; desse ponto onde faz ângulo reto segue pelo valo na extensão de 240m ângulo de outro valor que cerca terrenos de Dona Júlia Prates ao mato, na terra firme ; desse ponto segue uma linha reta na extensão de 230m a dar no esgoto das águas para o Rio Tietê, esgoto segue a esquerda por Valos, circulando os terrenos da ca, de a olaria e Chácara do Bom Retiro, até dar nos fundos da chácara de Charles Dulley, onde o valo ângulo, tendo de extensão desde o esgoto até o dito ponto 895 m; do vallo atrás da chácara de Charles Dulley, angulo segue um valor na extensão de 58m, desse ponto onde faz canto e segue o vallo...”<sup>14</sup> [grifo nosso]

14 Pedido de embargo da construção do muro enviado por Victor Mercado, advogado de Antonio Rocchetti e sua mulher. - Processo n.º 151126/1916 – Diretoria do Patrimônio, Estatística e Arquivo – Fundo PMSP – Arquivo Histórico Municipal Washington Luís.

Figura 19 - Nova Planta da cidade de S. Paulo e subúrbios publicada por Jules Martin, (1881). Fonte: Brasiliana Iconográfica. < <https://www.brasilianaiconografica.art.br/obras/20120/nova-planta-da-cidade-de-sao-paulo-e-suburbios-publicada-por-jules-martin>> Consulta em 21/07/2021.

Destacamos em azul uma indicação do arruamento do Bom Retiro, em direção da Olaria Manfred. Esse arruamento não corresponde àquele implantado. Ao lado da Casa de Correção, destacamos a residência do Conde Prates, e o terreno doado por Fidélis Prates à Câmara para a construção de uma escola.

O bairro do Bom Retiro abrigaria uma série de instituições de ensino importantes, que tornaria o bairro uma referência para a cidade, como: a primeira escola de ensino primário da cidade, a Escola Modelo da Luz, denominada mais tarde de Grupo Escolar Prudente de Moraes, iniciada em 1893 e finalizada em 1895, em terreno ao lado do Jardim Público; a Escola Politécnica, inaugurada em 1894 no antigo palacete de Fidélis Prates após modificações internas realizadas por Ramos de Azevedo, mais tarde incorporada à Universidade de São Paulo na década de 30; o Liceu de Artes e Ofícios, construído em terreno ao lado do Jardim Público, entre 1897 e 1900, no atual edifício da Pinacoteca do Estado; a Escola de Farmácia, inaugurada em 1905 nos antigos



terrenos de Charles D. Dulley, também incorporada à USP na década de 30; e o Colégio Santa Inês em 1907, defronte à Escola de Farmácia na Rua Três Rios (MANGILI, 2009, p.35).

Na **Planta da Capital do Estado de S. Paulo e seus arrabaldes** (Figura 20) de 1890 também de Jules Martin, a primeira executada após a Proclamação da República (1889), podemos notar o crescimento acelerado da cidade nos últimos anos, que se expandiu nos quatro sentidos. A oeste, com a consolidação do bairro de Campos Elíseos e do Arouche, a sul, da Liberdade, Glória e Cambuci, a leste, do Brás e Pary, e a norte, o início do loteamento do Bom Retiro e da Luz.

A expansão urbana sobre a primeira linha do cinturão de chácaras em torno do centro, respondeu aos interesses particulares dos seus proprietários, e coube à Câmara estabelecer a comunicação viária entre esses diversos loteamentos, ficando a década de 1880 marcada por fatos relativos à expansão urbana da cidade e ao adensamento de sua trama viária (CAMPOS, 2008).

Desde 1881, a comunicação entre os Campos Elíseos e os bairros do Bom Retiro, Luz e Brás, foi tema de discussão na Câmara paulistana. Quando do oferecimento de terras em 1881 por Manfred Meyer, para o

Figura 20 - Planta da Capital do Estado de S. Paulo e seus arrabaldes desenhada e publicada por Jules Martin em 1890. Fonte: Informativo Arquivo Histórico Municipal, 4 (20):set/out.2008<<http://www.arquivohistorico.sp.gov.br>. Consulta em 21/01/2021.

Em destaque, o início do arruamento da chácara de Manfred Meyer e do Marquês de Três Rios. Novamente, o arruamento representado não corresponde exatamente ao implantado.

loteamento da Chácara do Bom Retiro, cogitou-se fazer o prolongamento da Rua Helvetia em nível sobre a linha férrea de Santos a Jundiaí, na planta de 1890 nomeada como Rua do Jardim (futura Rua Ribeiro de Lima), até o seu encontro com a Rua João Teodoro, que promovia a ligação até a Luz e o Brás. Entretanto, esse projeto não se concretizou graças a disputa com a companhia ferroviária inglesa (1882-1889), e foi enfim, substituído pelo compromisso da San Paulo Railway de construir um viaduto de ferro para que a comunicação dos Campos Elíseos e do Bom Retiro se desse no final da Alameda Nothmann, conectando-se ao Bom Retiro pela Rua Silva Pinto.

Em artigo de 1882, vemos que Manfred Meyer

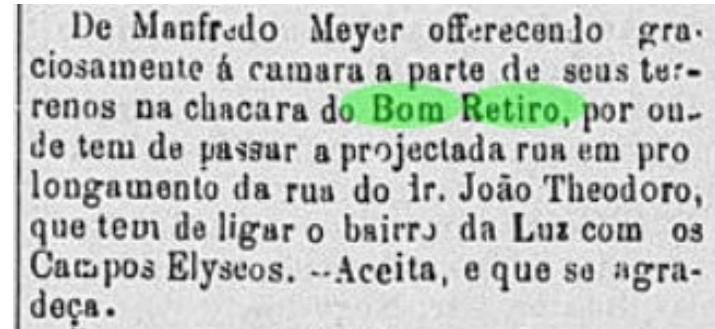


aceita a proposta da Câmara do prolongamento da Rua João Teodoro em seus terrenos (Figura 21), assim como Maria Marcolina Monteiro de Barros, proprietária dos terrenos ao lado do Passeio Público, que interceptavam o prolongamento da Rua João Teodoro até a Chácara do Bom Retiro (Figura 22), prolongamento apresentado na planta de 1890 pela Rua do Jardim.

O arruamento inicial do Bom Retiro assinalado no documento de 1890, assim como o da planta de 1881 de Jules Martin, não corresponde ao traçado real, principalmente na região das linhas férreas, assim como a nomeação das ruas não corresponde a toponímia futura.

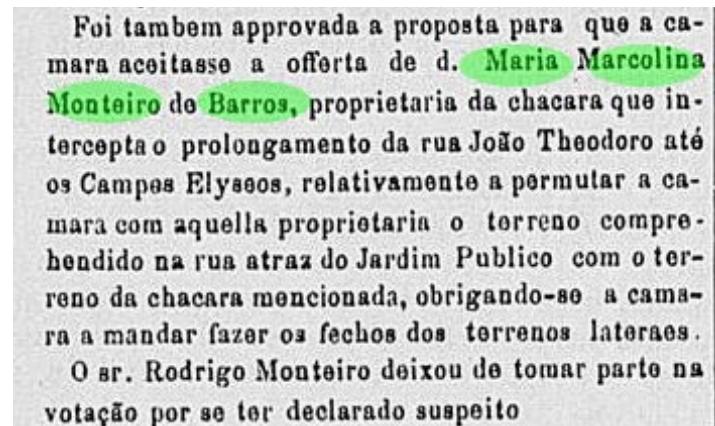
Encontramos referência em artigo de abril de 1885, acerca de discussão da Comissão Especial de Obras da Câmara sobre o parecer sobre questão envolvendo os moradores do Bom Retiro e os proprietários da empresa Anhaia & Comp. que estavam construindo uma fábrica de tecidos no bairro<sup>15</sup>. Os moradores reclamavam o prolongamento da Rua Alta (Rua Anhaia) em direção a linha férrea, além do encontro com a Rua Silva Pinto (não nomeada na planta), onde fora instalada a fábrica. O membro da comissão de obras deferiu o pedido, ale-

15 Correio Paulistano ano 1885\Edição 08598 Fonte: Hemeroteca Digital – Biblioteca Nacional.



De Manfredo Meyer oferecendo graciosamente á camara a parte de seus terrenos na chacara do Bom Retiro, por onde tem de passar a projectada rua em prolongamento da rua do Sr. João Theodoro, que tem de ligar o bairro da Luz com os Campos Elyseos. -- Aceita, e que se agradeça.

Figura 21 - Anúncio no Correio Paulistano em 1882 sobre a concordância de Manfredo Meyer com a ligação da Luz e Campos Elíseos pelo Bom Retiro com prolongamento da Rua João Teodoro. Fonte: Hemeroteca Digital.



Foi tambem approvada a proposta para que a camara aceitasse a offerta de d. Maria Marcolina Monteiro de Barros, proprietaria da chacara que intercepta o prolongamento da rua João Theodoro até os Campos Elyseos, relativamente a permutar a camara com aquella proprietaria o terreno comprehendido na rua atraz do Jardim Publico com o terreno da chacara mencionada, obrigando-se a camara a mandar fazer os fechos dos terrenos lateraes. O sr. Rodrigo Monteiro deixou de tomar parte na votação por se ter declarado suspeito

Figura 22 – Aprovação de permuta dos terrenos de Maria Marcolina Monteiro de Barros com os fundos do Jardim Público para prolongamento da Rua João Teodoro. Correio Paulistano, ano 1882, edição 07679. Fonte: Hemeroteca Digital.

gando que a comunicação com os Campos Elíseos já era feita pela Rua Nothmann, e defendendo que o estabelecimento da fábrica seria de grande importância para a capital e a província de S. Paulo. A planta de 1890 traz impressa esse prolongamento deferido em 1885.

A Fábrica de Tecidos de Anhaia e Cia., propriedade do ituano Coronel Luís Antônio Anhaia, foi o nono estabelecimento montado pela companhia, tendo a primeira sido instalada em Itu em 1869. Como defendido pelos vereadores, o moderno estabelecimento movido a vapor se tornou prestigioso, e foi uma das várias indústrias visitadas pelo Imperador D. Pedro II durante sua passagem pela província em 1886<sup>16</sup>.

A planta de 1890 apresenta também de maneira confusa a identificação das ruas. A rua identificada como *Rua dos Imigrantes* (Rua José Paulino) na planta, na verdade corresponde a atual Rua dos Italianos. A correta *Rua dos Imigrantes* é a primeira paralela à direita, não nomeada na planta, e seu trecho inicial corresponde ao do antigo caminho de Nossa Senhora do Ó. Seu nome é herança do primeiro estabelecimento de imigrantes da cidade, instalado nessa via para receber os imigrantes que

16 Correio Paulistano Ano 1886\Edição 09069. Fonte: Hemeroteca Digital – Biblioteca Nacional.

chegavam em grande número à Capital, dentro do programa de incentivo a imigração promovido pelo governo. A hospedaria, poucos anos depois, seria transferida para o Brás, para um edifício mais amplo, capaz de abrigar o número cada vez maior de imigrantes que chegavam ao país. Encontramos referência em periódico da época (Figura 23), que os primeiros imigrantes chegados pela estrada de ferro, foram alojados na hospedaria da Olaria do Bom Retiro, que mais tarde seria adquirida pela municipalidade e reformada em 1882.

A atual Rua Três Rios, aparece na planta de 1890 nomeada como Rua do Dulley, porque terminava na entrada da Chácara do Dulley, então já nas mãos da viúva do engenheiro Charles D. Dulley. Na planta não são representadas as quatro ruas abertas pelo Marquês de Três Rios nos fundos de sua propriedade em 1887 (Figura 24) – são elas as ruas da Graça, Norte 1<sup>a</sup> (atual Newton Prado), Júlio Conceição e Mamoré – quando do loteamento de parte de seus terrenos, conforme vemos em anúncio no Correio Paulistano (Figura 25). Mas podemos observar na planta a abertura da Rua Bandeirantes, paralela à Rua João Teodoro, prolongamento da Rua do Barão de Antonina (atual Rua Dr. Rodrigo de Barros) em direção ao Bom Retiro, cruzando a Avenida Tiradentes.

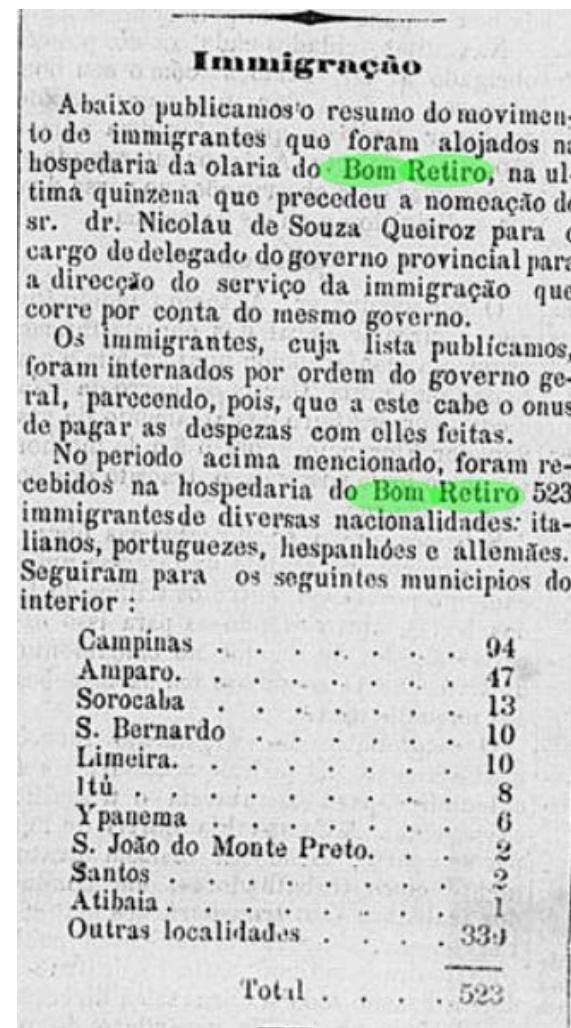
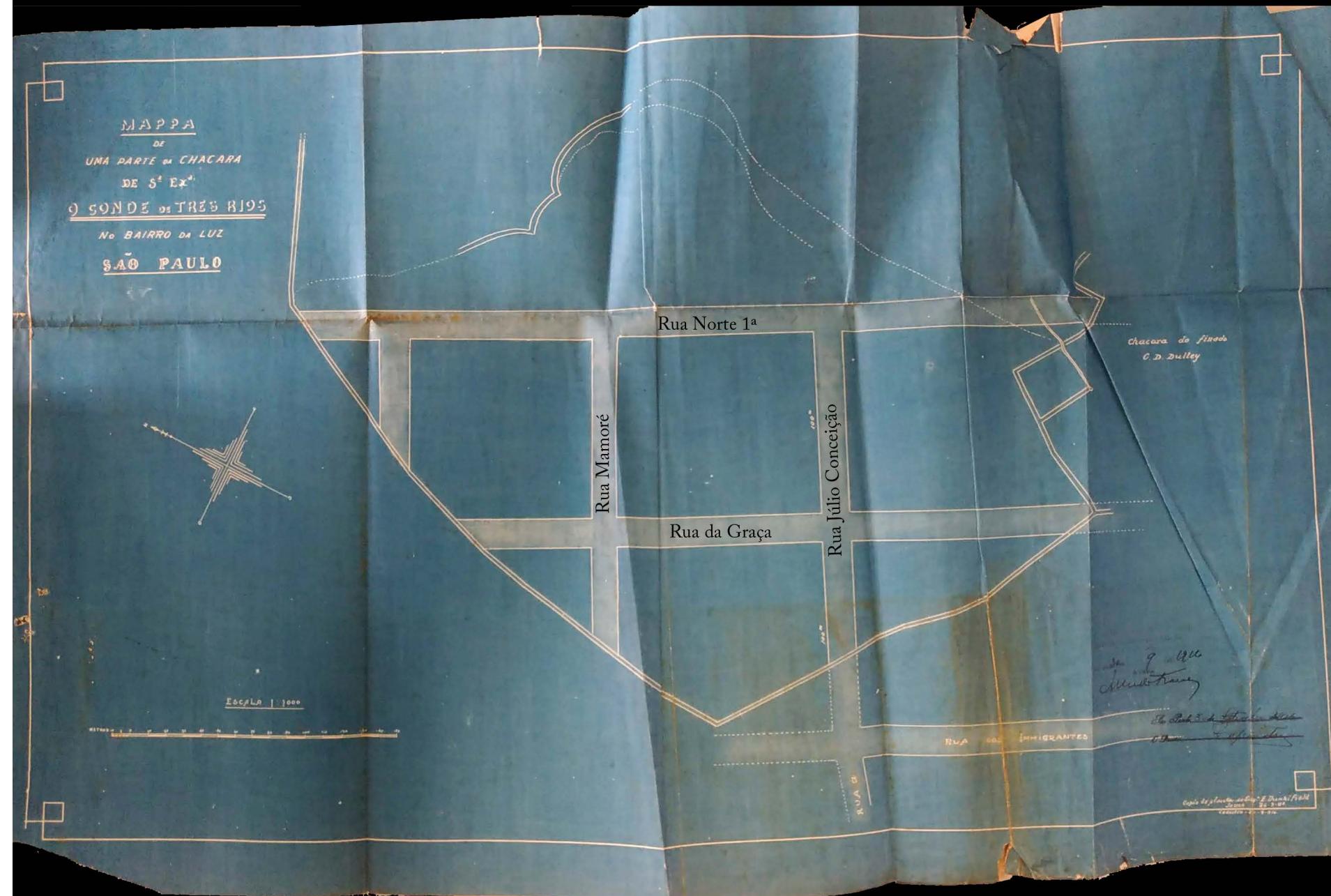


Figura 23 - Recorte do Correio Paulista sobre internação de imigrantes na hospedaria da olaria do Bom Retiro. Ano 1882. Edição 07558 Fonte: Hemeroteca Digital – Biblioteca Nacional.

Figura 24 - Mapa de uma parte da Chácara de S<sup>a</sup> Ex<sup>a</sup> o Conde de Três Rios no bairro da Luz São Paulo. Fonte: Processo n.º 151126/1916 - "Estudo sobre o Bom Retiro" - AHMSP.



Em consulta ao acervo do AHMSP encontramos a **Planta dos Terrenos da Chácara do Bom Retiro, pertencentes aos senhores Dr. Elias Chaves, Manoel Meyer** (Figura 26), que trouxe uma série de descobertas aos nossos estudos. A planta apresenta o loteamento completo da Chácara do Bom Retiro, não sendo, portanto, a planta apresentada por Manoel Meyer à edilidade em 1881. Nelas vemos a presença do Desinfetório Central de São Paulo (Figura 27) na esquina das Ruas dos Italianos e Rua Tenente Penna, que foi fundado em 1893 para responder a uma demanda higienista crescente no final do século XIX, em consequência do aumento das doenças agravadas pela explosão habitacional da cidade. Mas a planta nos é preciosa, pois conseguimos, primeiro





Figura 27 - Foto do Desinfectório Central, provavelmente de 1910. fonte: <https://saopauloantiga.com.br/desinfectorio-central/>

Figura 28 - Bom Retiro Cadastro dos predios servidos de esgotos pela repartição tecnica de agua e esgotos em 1894. Fonte: Acervo Aguirra - Museu Paulista da USP.

riormente, são identificáveis também nessa planta, posicionadas em conflito sobre o gride das novas ruas projetadas. Esse conflito aliado à presença do Desinfectório Central de 1893, sugere que a planta foi elaborada não para o primeiro loteamento dos terrenos, mas sim para a expansão desse loteamento em direção à várzea do Tietê. Essa expansão parece ser uma consequência da lei n.130 de 23 de janeiro de 1895, que proibiu a extração de barro nas várzeas do *Catumby* e Bom Retiro, assim como nas regiões elevadas do *Pary*, que pudessem ser aproveita-

dos para edificações<sup>17</sup>. Tornando-se inviável lucrar com a produção de suas olarias, Manfred Meyer, decide lucrar com o loteamento completo de suas terras.

Na planta dos terrenos do Bom Retiro, podemos ver algumas construções nos alinhamentos da Rua Sólton, mas fora essas e as olarias, as outras quadras estão representadas como vazias. Entretanto, em consulta ao

<sup>17</sup> JORGE, Janes. Tietê – O rio que a cidade perdeu – São Paulo 1890-1940. Secretaria do Verde e Meio Ambiente – SVMA. 2ª Edição. São Paulo, 2017.



acervo do Museu Paulista da USP, encontramos o mapa “**Bom Retiro Cadastro dos predios servidos de esgotos pela repartição technica de água e esgotos em 1894**” (Figura 28) que nos fornece uma ideia mais clara do loteamento e da ocupação do bairro na década de 1890. O levantamento realizado pela Repartição Técnica de Água e Esgoto, mostra uma quantidade considerável de casas distribuídas ao longo da área arruada por Manfredo Meyer e pelo Marquês de Três Rios, e já servidas de esgotos em 1894.

Vemos casas servidas de esgoto nas ruas Rua Ribeiro de Lima, Rua dos Immigrantes, Rua da Graça, Rua Nothmann (hoje o trecho faz parte da Rua Silva Pinto), Rua dos Italianos, Rua Anhaia, Rua Júlio Conceição, Rua Tenente Penna, Rua General Flores, Rua do Areal, Travessa da Graça (R. Mamoré), Rua Norte Primeira (R. Newton Prado), Rua Norte Segunda (R. Talmud Thorá), Trav. Norte Primeira, (R. Dr. Leonardo Pinto) e na Rua Solon.

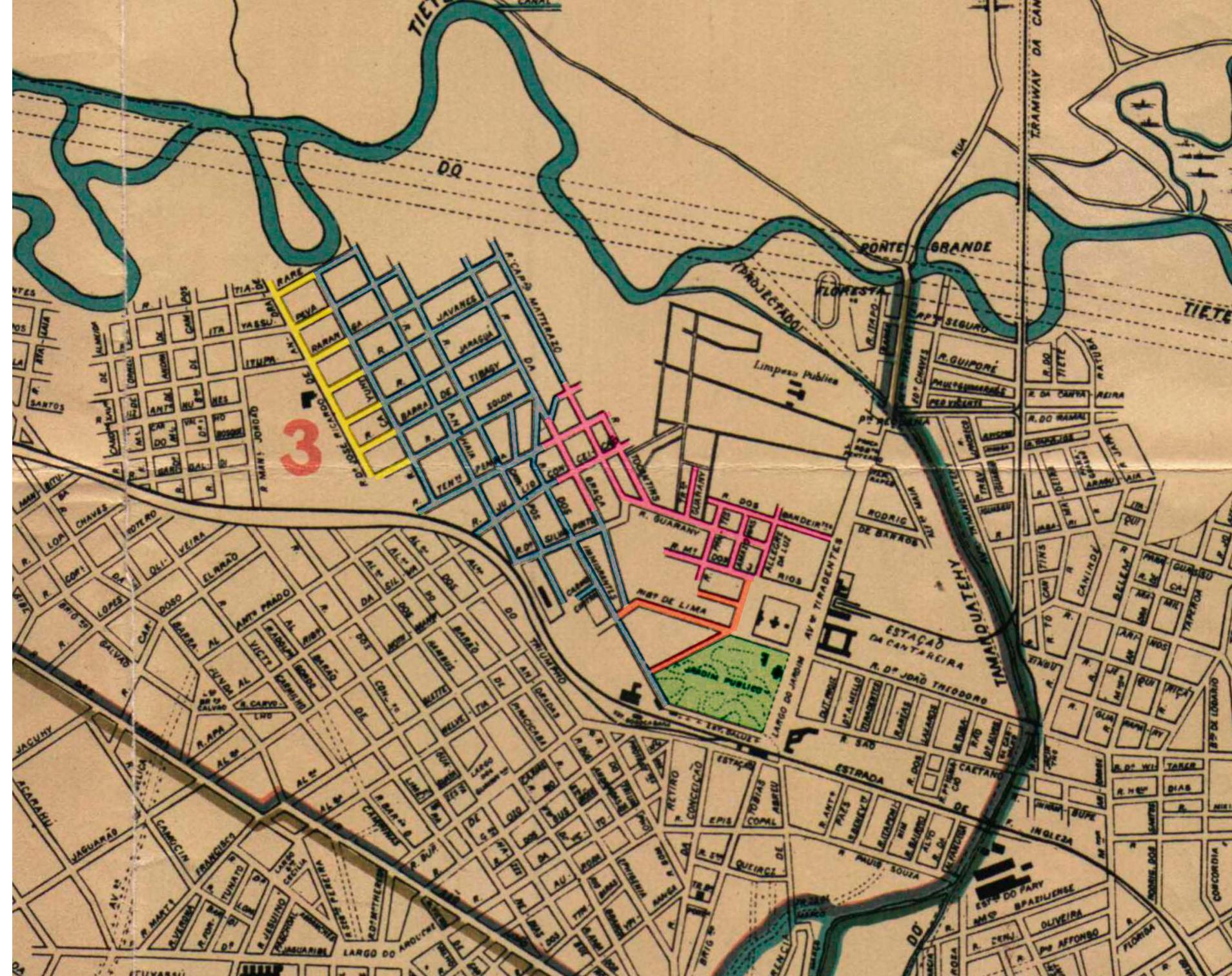
Visualizamos também três quadras próximas à linha férrea sem a indicação de construções, mas sabemos que no encontro da Rua Anhaia com a Rua Nothmann, estava localizada a Fábrica de Tecidos Anhaia. As ruas que limitam essas quadras estão grafadas com nomes

Figura 29 - Planta geral da capital de São Paulo. Organizada sob a direção do Dr Gomes Cardim 1897. Fonte: Informativo Arquivo Histórico Municipal, 4 (20):set/out.2008<<http://www.arquivohistorico.sp.gov.br>. Consulta em 21/01/2021.

Ressaltamos o arruamento do Bom Retiro: em azul, as ruas abertas por Manfred Meyer na Chácara do Bom Retiro; em rosa, as ruas abertas pelo Marquês de Três Rios; em laranja, as ruas abertas na propriedade da família Monteiro de Barros; e em amarelo, as ruas na propriedade de Elias Chaves.

substituídos posteriormente, como a Rua Itália, que já em 1899 era chamada de Rua Itaboca (atualmente Rua Professor Cesare Lombroso), via que abrigou a partir de 1939 o meretrício da cidade, expulso do centro com a remodelação e ampliação da Rua Libero Badaró, antiga zona de prostituição no início do século XX. O mesmo ocorreu com a Rua Figueira de Mello, que já apresentava o nome de Rua Aimorés na planta de 1905.

A **Planta Geral da Capital de São Paulo** de 1897 (Figura 29), organizada por Gomes Cardim, apresenta limites bem expandidos, quando comparada com a planta feita apenas sete anos antes por Jules Martin. Ao norte, atinge o Largo de Santana; ao sul, a Vila Clementino, num ponto abaixo do sítio em que o Matadouro Municipal fora inaugurado dez anos antes (Rua Loeffgren);



a leste, a recém-loteada Vila Gomes Cardim, e a oeste, o bairro da Água Branca e a Freguesia do Ó, localizados na saída da estrada de Jundiá e Campinas (CAMPOS, 2008). Essa expansão dos limites da cidade expõe a explosão demográfica registrada na cidade. Em 1808 São Paulo tinha 7.000 habitantes vivendo no perímetro urbano. Em 1872 a cifra subiu para 26.040 pessoas e, em função da economia cafeeira no oeste paulista e da imigração, a população explodiu para 47.697 em 1886, 64.934 em 1890, quadruplicando na década seguinte e atingindo, em 1905, 300.569 habitantes e, em 1913, 460.261 (BUENO, 2010).

A região da Chácara do Bom Retiro se apresenta bem arruada em direção a várzea, assim como a Chácara do Marquês de Três Rios, com novas ruas próximas a Avenida Tiradentes. Entretanto, quando comparada com a planta de 1905, a carta de 1897 nos apresenta mais ruas do que as efetivamente ocupadas, principalmente na região da várzea. Campos (2008) ressalva que a planta elaborada por Cardim, poderia responder aos seus interesses particulares, de convencer eventuais compradores que o loteamento de sua propriedade, a Vila Gomes Cardim, estivesse inserido em uma região mais desenvolvida.

As Chácaras da família Monteiro de Barros, do

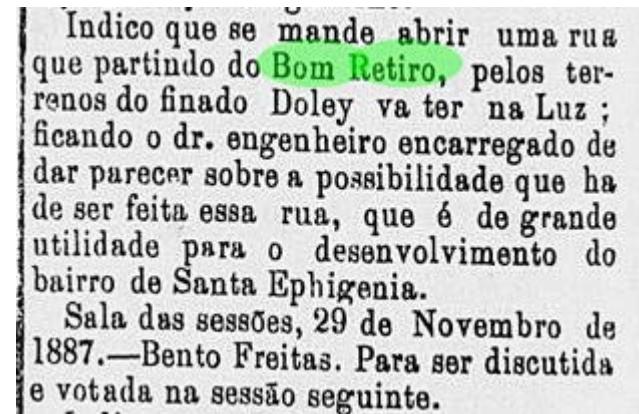


Figura 30 - Parecer pela abertura de rua entre as Chácaras do Bom Retiro e do Marquês de Três rios, pelos terrenos de Charles D. Dulley. Correio Paulistano, ano 1887, edição 09378. Fonte: Hemeroteca Digital - Biblioteca Nacional.

Dulley e de Júlia Prates ainda não haviam sido loteadas, e representam os vazios encontrados entre o loteamento de Meyer e do Marquês de Três Rios. Esses vazios apresentavam um empecilho para a população e, vemos em artigo de 1887, a indicação de uma abertura de rua pela Chácara do Dulley para estabelecer comunicação entre as porções já arruadas (Figura 30). Trata-se aqui do prolongamento da Rua Três Rios.

Vemos também a projeção da futura canalização do Rio Tietê, assim como a projeção de um canal no final do Rio Tamanduateí, próximo aos terrenos da Limpeza

Pública. No Bom Retiro, próximo a linha férrea, observamos a indicação da Fábrica de Tecidos Anhaia, até então, não representada nas cartas da cidade.

A **Planta Geral da Cidade de São Paulo** de 1905 (Figura 31), mapa litografado em cores, realizada por Alexandre Mariano Coccoci e Luís Fructuoso e Costa para o uso das Repartições da Prefeitura Municipal, apresenta um inventário das ruas da cidade abaixo do mapa, e representa com um hachurado cinza as quadras edificadas da cidade. Algumas edificações são destacadas em preto, como é o caso da Casa de Correção, do Desinfectório Público, do novo edifício da Escola Politécnica<sup>18</sup>, do Liceu de Artes e Ofícios, da Escola Prudente de Moraes e da Escola de Farmácia, inaugurada em uma quadra dos terrenos de Charles D. Dulley, arruados em 1904. Encontramos no Acervo Aguirra, o projeto inicial de loteamento e arruamento da Chácara Dulley (Figura 32), loteamento que não se concretiza nas quadras de implantação da Escola de Farmácia e da Escola Santa Inês.

18 Inaugurado em 1899 o Edifício Paula Souza, projeto do escritório do arquiteto Ramos de Azevedo, foi o primeiro edifício projetado especialmente para abrigar a Escola Politécnica. Disponível em: <http://www.arquiamicos.org.br/info/info21/i-edhist.htm>

Quase 25 anos após o início do arruamento do Bom Retiro, a planta de 1905 nos fornece uma ideia mais precisa do crescimento do bairro. De forma geral, o eixo que levava da Estação da Luz em direção a Várzea do Tietê no sentido noroeste, eixo composto pelas ruas dos Imigrantes (na planta, aparece grafada com o nome antigo, assim como trecho com o nome atual R. José paulino), dos Italianos, Anhaia e da Graça, estava bem ocupado até altura da Rua Solon. A expansão do loteamento do Marquês de Três Rios próximo a Escola Politécnica, com as ruas Três Rios, Guarani, dos Bandeirantes, Alegre da Luz (atual Afonso Pena), Amazonas e Prates, também estava já consolidado. Esses dois núcleos estavam agora conectados, com o loteamento da Chácara Dulley, com o prolongamento da Rua Três Rios e pela Rua Guarany.

A comunicação do bairro com outros pontos da cidade, foi tema recorrente de reivindicações dos moradores. Em 1888, os moradores do Bom Retiro organizaram um abaixo assinado solicitando a abertura de uma rua que ligasse o bairro ao Campo da Luz (Av Tiradentes) pelos terrenos do Jardim Público (Figura 33). Essa comunicação aparece estabelecida na planta de 1905, com a abertura de uma via ao lado da Estação da Luz. Outra via de comunicação, presente nesta planta é o prolongamen-

to da Rua do Bom Retiro (atual Couto de Magalhães) em uma passagem em nível sobre os trilhos da estrada de ferro. Essas duas vias de comunicação já estavam em discussão desde 1886, por sugestão da comissão de obras da cidade (Figura 34).

Outro requerimento dos moradores foi o prolongamento da Rua Prates, até então circunscrita entre as Ruas Bandeirantes e Três Rios, em direção a passagem em nível sobre os trilhos da ferrovia, pelos terrenos da família Monteiro de Barros. Vemos em um artigo de 1900, publicado no Correio Paulistano, com a aprovação da abertura da nova via, cruzando os terrenos de Anna Francisca Monteiro de Barros, ligando a Rua Prates até a passagem em nível sobre a ferrovia, onde são oferecidas justificativas econômicas pela economia com melhoramentos, além de menor perda de terrenos do Jardim Público (Figura 35). No mapa de 1905, vemos que esse prolongamento ainda não estava finalizado, tendo sido executado apenas o trecho ao lado do Jardim da Luz, que teve seu formato modificado.

Em 1905, a Chácara de D. Júlia Prates, filha do Comendador Prates, vizinha dos terrenos da Limpeza Pública, ainda não fora arruada, e os terrenos de Elias Chaves, ao lado das terras de Manfred Meyer, apresenta-

Figura 31 - Planta geral da cidade de São Paulo 1905. Adaptada pela Prefeitura Municipal para uso de suas Repartições. Levantada e organizada pelo eng. civil Alexandre Mariano Cococi e Luiz Fructuoso F. Costa. Fonte: APESP.

Ressaltamos novamente o arruamento do Bom Retiro: em azul, as ruas abertas por Manfred Meyer na Chácara do Bom Retiro; em rosa, as ruas abertas pelo Marquês de Três Rios; em laranja, as ruas abertas na propriedade da família Monteiro de Barros; em amarelo, as ruas na propriedade de Elias Chaves, e em roxo, o arruamento da Chácara de Charles D. Dulley.

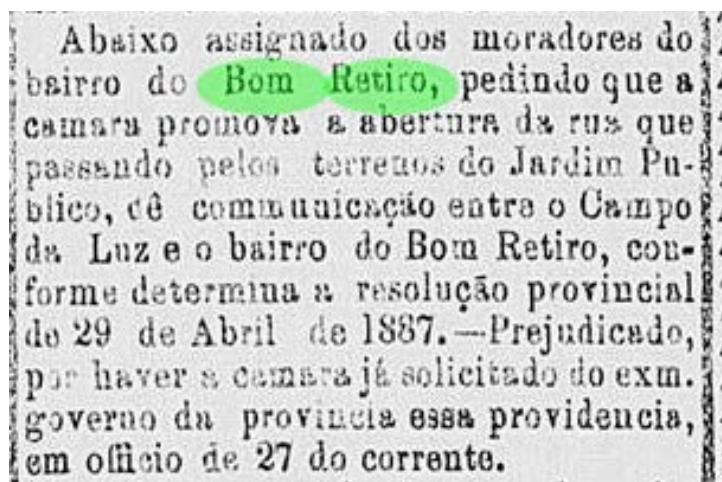
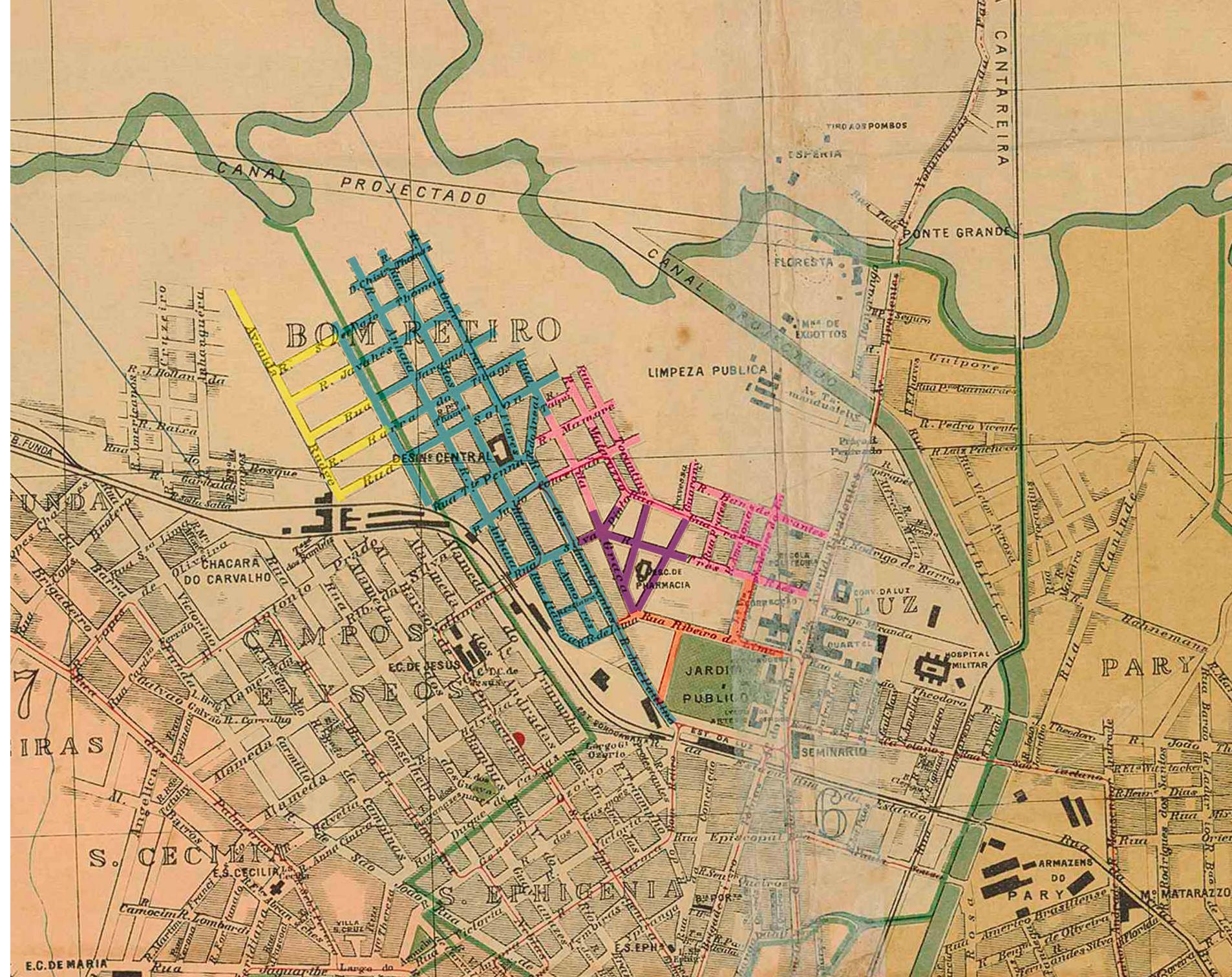


Figura 33 - Abaixo assinado dos moradores do Bom Retiro pedindo a comunicação entre o bairro e a Av Tiradentes. Correio Paulistano, ano 1888, edição 0962. Fonte: Hemeroteca Digital - Biblioteca Nacional.



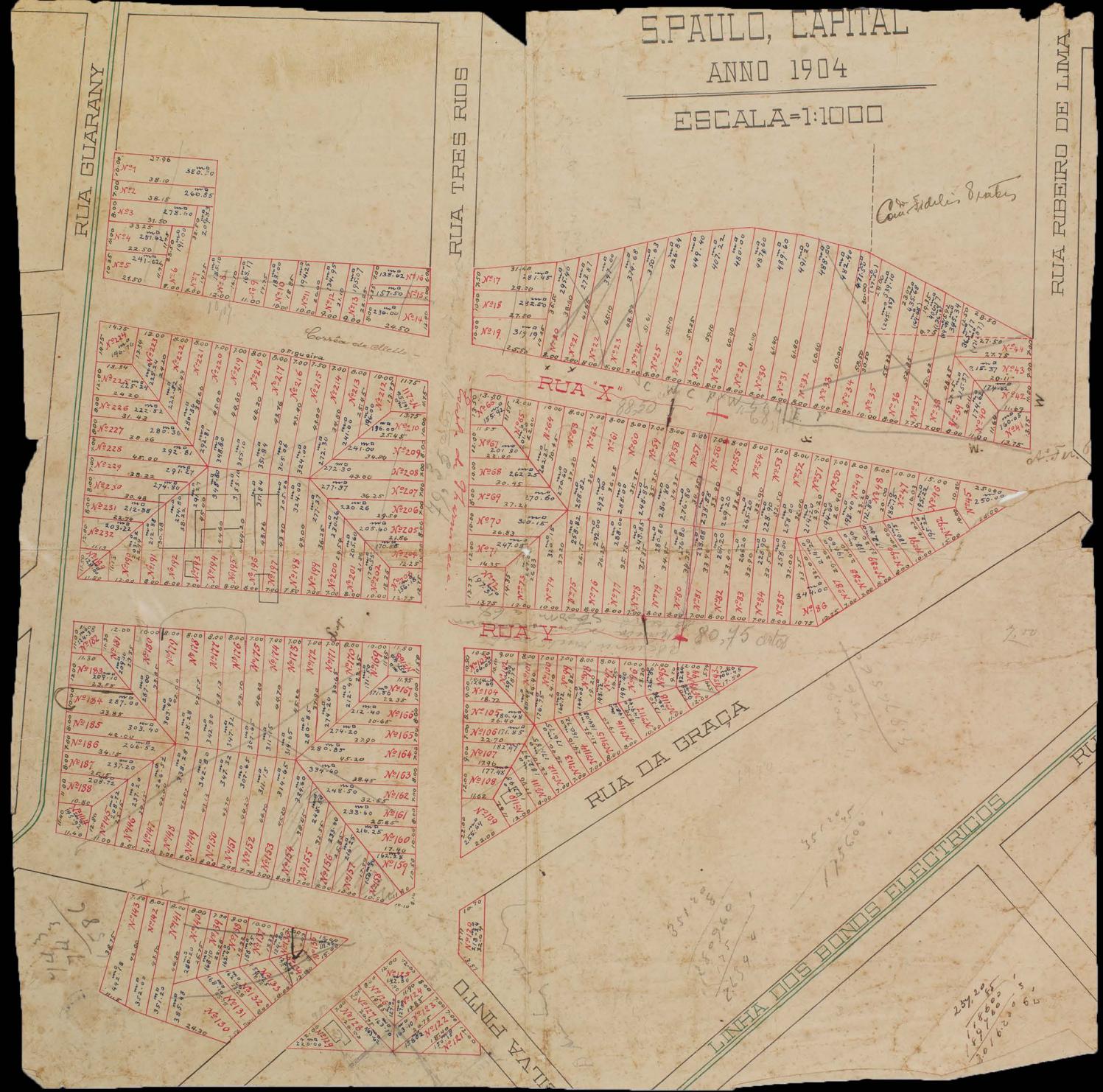


Figura 32 - Loteamento dos Terrenos da Chácara Dulley de 1904. Fonte: Acervo Aguirra - Museu Paulista da USP.

Dô dr. engenheiro, de 21 do corrente, informando sobre o estabelecimento de uma passagem superior a estrada de ferro Inglesa no prolongamento da rua do Bom Retiro, e sugerindo o ideia de uma nova rua entre o jardim publico e a mesma estrada.—A comissão de obras.

Figura 34 - Sugestão de abertura de vias pela comissão de obras da cidade. Correio Paulistano, ano 1886, edição 09004. Fonte: Hemeroteca Digital - Biblioteca Nacional.

vam um arruamento que não correspondia na totalidade o arruamento implantado, e se encontravam ainda desocupados.

Uma das informações mais significativas fornecida por essa planta para o bairro do Bom Retiro, é a presença de linhas de bondes. Contando com duas linhas de bonde passando pelo Bom Retiro, uma da The San Paulo Tramway Light & Power Company, e o outra da Companhia Ferro Carril, estabelecida pelo engenheiro Fernando Demoulin e Victor Nothmann (Figura 37). Vindo da Rua do Bom Retiro (Couto Magalhães) atravessavam a ferrovia, e seguiam pela *Rua dos Immigrantes* (José Paulino), seguia até a Rua Júlio Conceição, acessa-

va a Rua dos Italianos e de lá seguia pela Rua Silva Pinto para o bairro de Campos Elíseos pela Al. Nothmann. Outro percurso possível pela Avenida Tiradentes, vindo da Rua Brigadeiro Tobias, ou Florêncio de Abreu, entrava na Rua Ribeiro de Lima, virava na Praça do Visconde de Congonhas do Campo, seguia pela Rua Alegre da Luz (Afonso Penna) e depois pela Rua Guarani, até a Rua Capitão Matarazzo, e encontrava os trilhos da Rua Júlio Conceição.

Fechamos o período investigado com a **Planta Geral da Cidade de São Paulo com indicações diversas** de 1914 (Figura 38). Alcançando ao norte, o bairro de Santana, ao sul, o Jardim da Saúde, a leste a Penha e

Discussão das representações dos moradores dos bairros do Bom Retiro e Luz em que pedem a abertura de uma rua em frente à ponte da nova estação inglesa, em direcção à rua Prates, com parecer das comissões de Obras e Finanças, sob ns 74 e 228 que concluem por um projecto.

PARECER N. 74

A comissão de Obras Municipaes examinando as representações dos moradores do bairro do Bom Retiro e Luz endereçadas à Camara, em que pedem a abertura de uma rua em frente a ponte da nova estação inglesa em direcção à rua Prates, cortando o Jardim Publico, vem expender o seu parecer.

A comissão não deixa de reconhecer a conveniencia da rua projectada, ella vem incontestavelmente satisfazer as necessidades dos moradores de uma parte da cidade que assim ficam com as suas communicações com a estação e centro da cidade muito mais facilitadas, mas convém observar que a Camara só deverá dar o seu assentimento no caso em que esse melhoramento seja realizado sem onus algum para a Camara.

Entre todos os projectos estudados, o unico que deve merecer a approvação da Camara é o apresentado pela Secção de Obras, de prolongar-se a rua Prates até a rua dos Immigrantes, não só porque ficará a rua com menor extensão, o que no futuro será de grande vantagem económica para a Camara quando tiver de alli fazer os melhoramentos necessarios, como tambem

por ser este traçado o que menor terreno tira do Jardim Publico.

O Jardim Publico nada virá a perder, porque a proprietaria dos terrenos unidos ao Jardim, offerece, para a abertura dessa rua, em troca dos terrenos perdidos pelo Jardim, uma area muito superior e que vem dar-lhe uma conformação muito melhor.

A unica despesa que a Camara terá a seu cargo será a do fecho do Jardim na frente da nova rua á abrir-se.

Justo é que a Camara conceda isenção de impostos aos proprietarios dos terrenos da nova rua, como compensação ao que terão de despendere com a abertura e factura da rua nas condições em que a Camara determinar.

Assim a comissão de Obras Municipaes apresenta a approvação da Camara o seguinte projecto ;

A Camara Municipal de S. Paulo decreta :

Art. 1.º Fica o prefeito autorizado a dar consentimento para o prolongamento da rua Prates, a partir da rua Marquez de Tres Rios até a rua dos Immigrantes, de accordo com a planta organizada pela secção de Obras.

Art. 2.º Fica outrossim autorizado a permutar a parte do Jardim Publico fraccionada pela nova rua com a area de 2192 metros, com terrenos de d. Anna Francisca Monteiro de Barros, annexos ao Jardim e com a area de 11.720 m. q.

Art. 3.º Ficam isentos de impostos municipaes pelo prazo de cinco annos, a contar da data da presente lei, os terrenos da nova rua, cessando essa isenção logo que sejam transferidos a terceiros por qualquer titulo.

Figura 35 - Parecer da Câmara Municipal sobre prolongamento da Rua Prates até a Rua José Paulino. Correio Paulistano, ano 1900, edição 13392. Fonte: Hemeroteca Digital - Biblioteca Nacional.

Figura 36 - Instalação dos trilhos de bondes em frente ao Jardim Público em 1902. Foto de Guilherme Gaensly. Fonte: Acervo Fundação Energia e Saneamento.



a oeste a Vila Leopoldina, a planta elaborada pela Comissão Geográfica e Geológica apresenta informações interessantes da cidade ao redor do mapa, como o elenco de todas as fábricas instaladas na cidade por seus tipos de produtos, todas escolas, delegacias, bancos, hospitais, entre outras. No canto inferior esquerdo, apresenta uma

legenda com símbolos para cada tipo de fábrica, além de uma legenda para cada uma das linhas de bondes elétricos funcionando no período.

Podemos contar 21 estabelecimentos fabris na região do Bom Retiro na época, com produções diversas, como: obras de carpintaria e marcenaria, molduras, bi-

**EMENDA SUBSTITUTIVA**

Substitua-se o art. 1º pelo seguinte:  
 Fica o governo da provincia auctorizado a contractar com Victor Nothmann e Fernando Demoulin, concedendo-lhes privilegio por 50 annos, a construcção, uso e gozo do duas linhas de bonds que, partindo dos pontos que se designar no contracto, se dirijam aos bairros da Bella Vista e Bom Retiro e os prolongamentos necessarios, tomando-se por base os contractos celebrados pela camara municipal com Fernando Demoulin em 14 de Dezembro de 1886 e 5 de Janeiro de 1887, mas sem prejuizo da preferencia e mais direitos que competirem á Companhia Carris do Ferro de S. Paulo.—  
**Jaguaribe.**

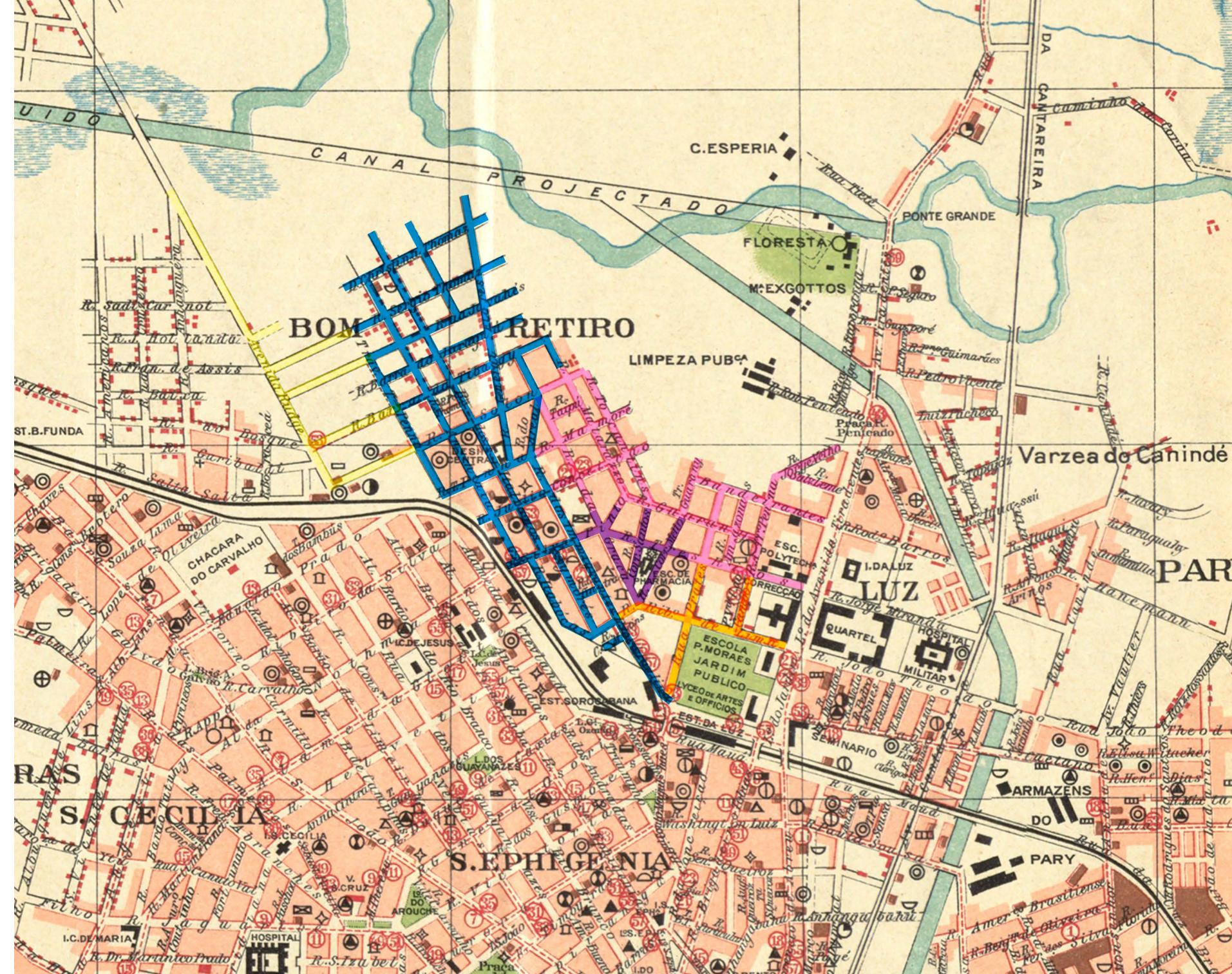
lhares e serraria; vinhos, vinagres, licores, cerveja, xaropes limonadas, gasosas, águas minerais, ar líquido e ácidos; chapéus, guarda-chuvas e bengalas; fábricas de tecidos; vidros, cristais e louça de barro; farinhas, féculas, massas alimentícias, biscoitos, etc.; aparelhos de iluminação, aquecimento e ventilação; perfumaria, produtos químicos, lavanderia e adubos; grampos, alfinetes, colchetes, pentes, botões, etc.

A Rua General Flores, partindo do Desinfetório

Figura 38 - Planta Geral da Cidade de São Paulo com indicações diversas. organizada pela Comissão Geográfica e Geológica. Eng. João Pedro Cardoso. 1914. Fonte: Boston Public Library Norman B. Leventhal Map Center Collection.

Figura 37 - Autorização para instalação dos bonds elétricos de Nothmann e Demoulin para atender os bairros da Bella Vista e do Bom Retiro. Correio Paulistano, ano 1888, edição 09453. Fonte: Hemeroteca Digital - Biblioteca Nacional.

Público, foi prolongada até a Várzea do Tietê, onde vemos o canal projetado para o Rio Tietê, que seria concluído depois da década de 30. A Rua Prates já havia sido prolongada até o encontro com a Rua José Paulino, passando por trás do Jardim Público, pelos terrenos de Maria Marcolina, ainda não completamente ocupados. Vemos na região da Chácara de D. Júlia Prates, a abertura de pequenos trechos das ruas Salvador Leme e Jorge Velho. A Chácara de Elias Chaves, já contava com o prolongamento das vias Sérgio Tomás, Javaés, Barra do



Tibagy e Solon consolidado até a Avenida Rudge, mas ainda não há indicações de ocupação, com exceção de fábricas próximas ao final da Rua Solon com a Estrada de Ferro. Entretanto, encontramos no Acervo Aguirra do Museu Paulista da USP, um projeto de loteamento de um terreno pertencente à Banca Francesa e Italiana per l'America del Sud no encontro da Rua Javaés e da Av. Rudge, o que demonstra um início do processo de ocupação dessa região (Figura 39).

A consolidação da ocupação das áreas próximas da várzea aconteceria anos depois, com a canalização do Rio Tietê. Outra alteração importante, que define os limites atuais do bairro, será a implantação da Av. Santos Dumont, que limitará a comunicação do bairro do Bom Retiro com a Luz pelas Ruas Ribeiro de Lima e João Teodoro. As alterações ocorridas no bairro entre os anos 1930 e 1954 foram analisadas por Liziane Mangili em seu mestrado.

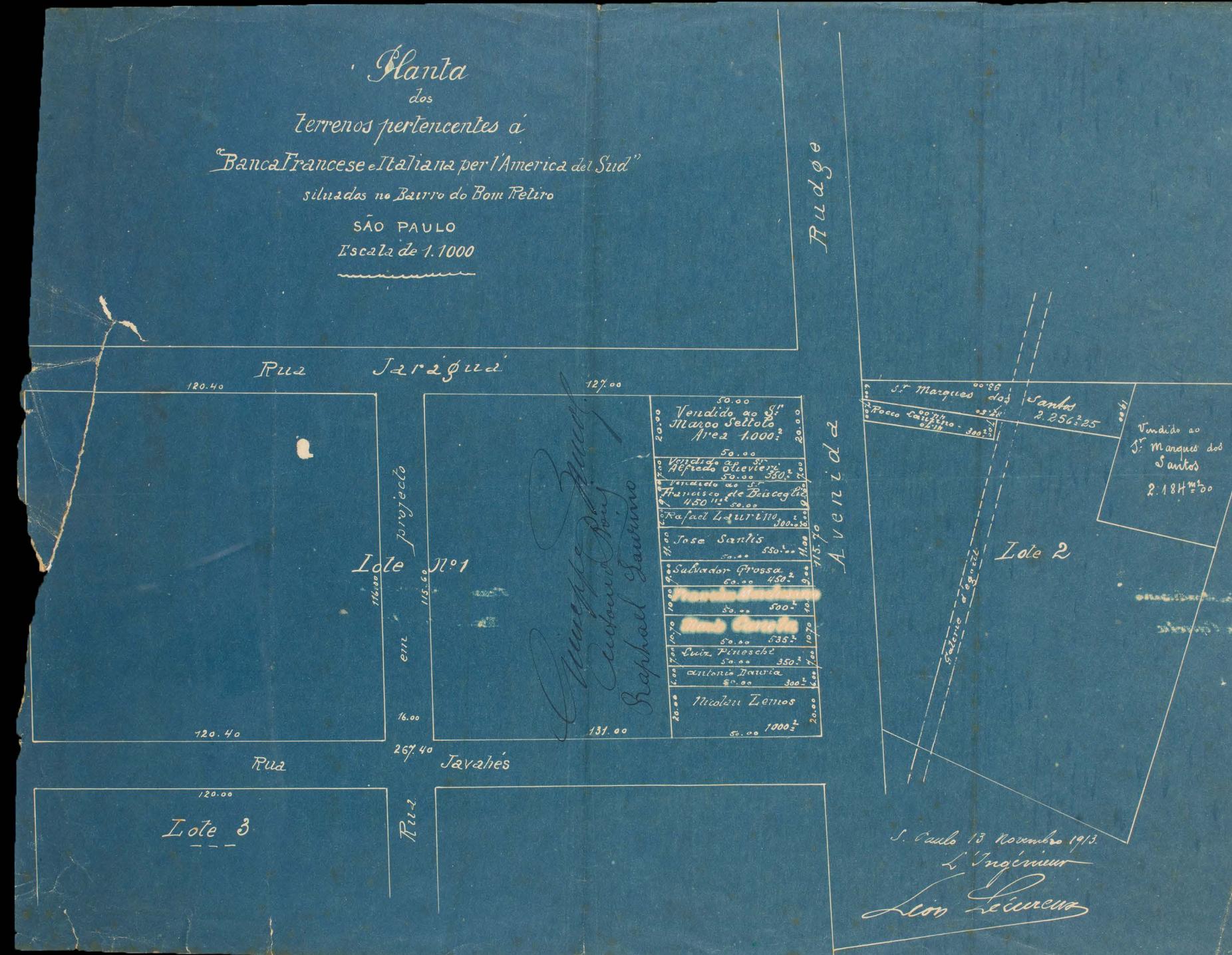


Figura 39 - Planta dos terrenos pertencentes à Banca Francesa e Italiana per l'America del Sud situados no Bairro do Bom Retiro. (1913). Fonte Museu Paulista da USP.



Retiro, atribuída ao Marquês de Três Rios, como vimos, na realidade pertencia à Manfred Meyer, e a porção a ele atribuída no mapa presente no Acervo Aguirra, pertencia na verdade à Elias Pacheco Chaves. Cremos que esse pedaço de terra compunha a Chácara do Carvalho, adquirida pelo barão de Iguape, e que provavelmente depois de sua morte, foi sendo dividida entre os herdeiros, restando a porção próxima ao Bom Retiro ao seu genro-neto, Elias Chaves.

Sobre a pequena propriedade atribuída ao Conde Prates, acreditamos que o autor do mapa tenha se enganado quanto ao Prates, tratando-se aqui não do Conde Prates, mas sim de seu tio, o Comendador Fidélis Nepomuceno de Carvalho Prates Júnior, que adquiriu parte da propriedade de Dona Maria Marcolina da Silva Prado Monteiro de Barros e seus filhos. Maria Marcolina, casada com o Dr. Rodrigo Antônio Monteiro de Barros, filho do Visconde de Congonhas do Campos, era prima-irmã de Antônio da Silva Prado, o Barão de Iguape.

Fidélis Nepomuceno de Carvalho Prates Júnior, nasceu em 1812 em Cachoeira do Sul (RS) e faleceu em São Paulo em 1891. Descendente de família estancieira que enriqueceu com o comércio de gado e muars do Rio Grande do Sul, foi uma figura importante da cidade de

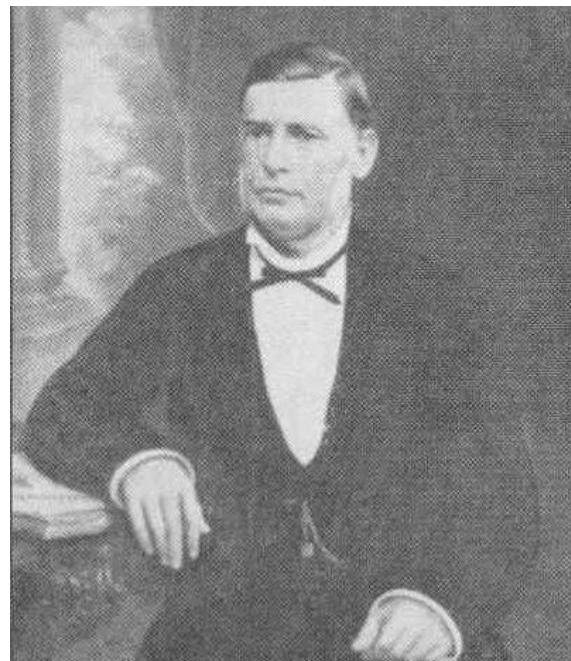


Figura 42 – Retrato de Joaquim Egídio de Souza Aranha, Marquês de Três Rios. Disponível em: <http://pro-memoria-de-campinas-sp.blogspot.com/2006/12/personagem-marques-de-trs-rios.html>

São Paulo na segunda metade do século XIX. Sabemos que o Comendador Fidélis Prates, adquiriu terras próximas às pertencentes ao seu sogro, o Barão de Antonina, na região da Luz. Tanto o Comendador Fidélis Prates, quanto seu irmão Fidêncio Nepomuceno Prates, além de genros, eram sobrinhos-netos do Barão de Antonina

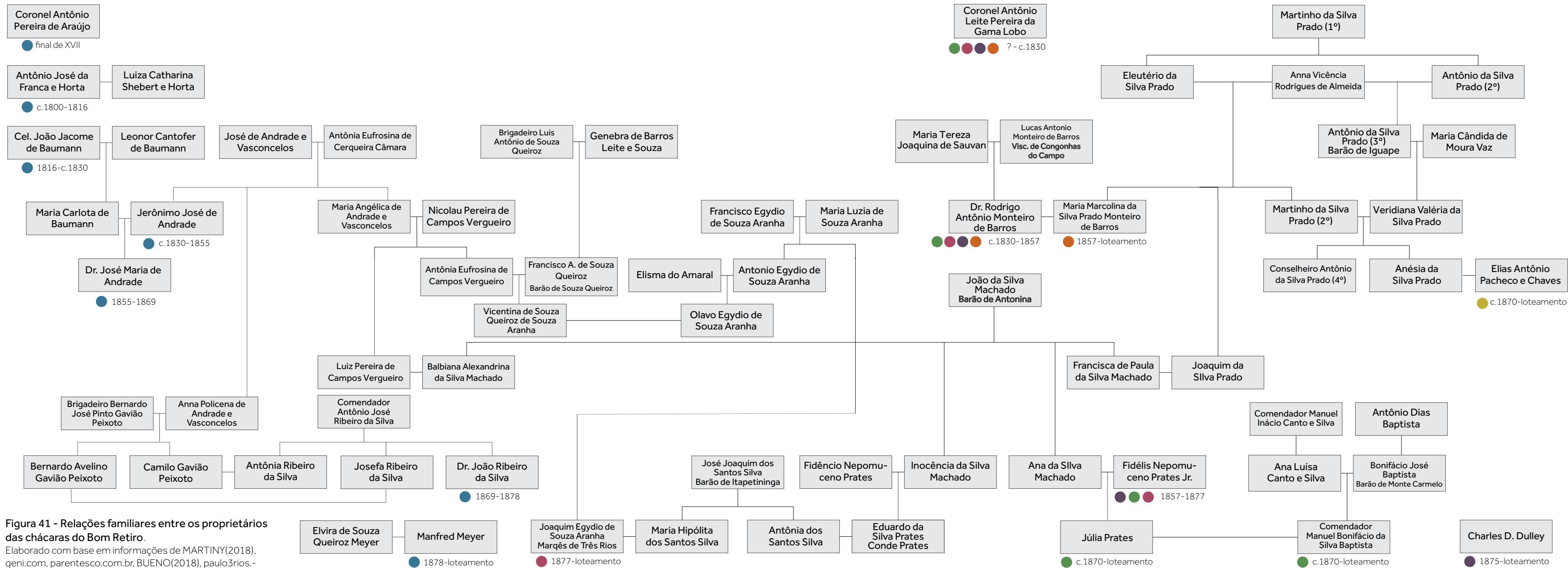
(MARTINY, 2018), tendo casado, respectivamente, com Ana da Silva Machado e Inocência Júlia da Silva Machado, sendo os últimos pais de Eduardo da Silva Prates. Além disso, Fidélis Prates era também cunhado de Joaquim da Silva Prado, irmão de Maria Marcolina e Martinho da Silva Prado. Esse fato nos revela que três grandes famílias estavam comprando terrenos vizinhos ao norte da cidade, são elas: a família Monteiro de Barros; a família Silva Prado; a família Silva Machado/ Prates.

Fidélis Prates vendeu uma porção de seu terreno em 1875 para o engenheiro chefe da ferrovia de São Paulo ao Rio de Janeiro, o americano Charles D. Dulley, provavelmente pelo fato de ser associado a Cia Paulista de Estradas de Ferro. Concedeu, também, porção de suas terras mais próximas ao canal do Rio Tamanduateí a seu genro, o Comendador Manuel Bonifácio da Silva Baptista, casado com sua filha Júlia Prates, conforme destacado no mapa de Brirrembach. Em 1877, o Comendador Prates vendeu sua propriedade para o Marquês de Três Rios.

Joaquim Egídio de Souza Aranha (Figura 42), primeiro e único Barão, Visconde, Conde e Marquês de Três Rios, nasceu em Campinas em 1821 e faleceu em São Paulo em 1893. Foi um dos pioneiros, juntamente

com seu tio, no plantio de café no oeste paulista. Seu cabedal inicial foi provavelmente acumulado na criação e comercialização de gado vacum e muar (BUENO, 2016, p.222). Foi vereador da Câmara Municipal de Campinas, deputado provincial e vice-presidente do Estado de São Paulo, tendo exercido por três vezes a presidência, interinamente, além de ter presidido a Assembleia Legislativa. Casado em segundas núpcias com Maria Hipólita dos Santos Silva, filha do Barão de Itapetininga e viúva do Barão de Rio Claro, foi cunhado de Eduardo da Silva Prates, tendo relações com a família Souza Queiroz, por meio de seu sobrinho Olavo Egídio de Souza Aranha, casado com a filha do Barão de Souza Queiroz.

A Chácara do Bom Retiro, como descrito pelo documento presente no Arquivo Histórico Municipal a que tivemos acesso, esteve no início do século XIX nas mãos de Antônio José Franca e Horta, que vendeu a propriedade para o Cel. João Jacome de Baumann. A chácara foi passada para seu genro, Jerônimo José de Andrade, e depois para seu filho, Dr. José Maria de Andrade. Como vimos, o Dr. José Maria de Andrade passou a propriedade in solutum datio para a casa bancária Gavião, Ribeiro & Gavião, sociedade composta por seus primos, Bernardo e Camilo Gavião Peixoto, e o Dr. João Ribeiro da Silva, cunhado dos dois últimos. A Casa Gavião operava com



**Figura 41 - Relações familiares entre os proprietários das chácaras do Bom Retiro.**

Elaborado com base em informações de MARTINY(2018), geni.com, parentesco.com.br, BUENO(2018), paulo3rios.-com.br, Instituto D. Ana Rosa, CAMPOS(1997),



Figura 43 - Retrato do Dr. João Ribeiro da Silva (c.1835-1882), publicado na *Chronologia paulista*, de 1904 apud CAMPOS, 1997.

transações de grande vulto e desempenhava papel importante na economia paulista, concentrando negócios concernentes à lavoura e ao comércio, tendo realizado os maiores empréstimos registrados entre os anos de 1868 e 1872 (BRITO, 2010, pg.213).

Em 1878, o Dr. João Ribeiro da Silva (Figura 43), que havia ficado com a propriedade e a olaria do Bom Retiro, a vendeu para Manfred Meyer. Manfred Meyer

fazia parte de um grupo de imigrantes enriquecidos que participaram de diversas atividades comerciais na cidade. Judeu alsaciano casou-se em segundas núpcias com Elvira Souza Queiroz, descendente da família Souza Queiroz, casamento que certamente permitiu a Manfred Meyer adentrar nos círculos da velha aristocracia paulista.

Para além dessas redes de conexões pessoais, essas relações estavam também entremeadas por aquelas de caráter empresarial abrangendo atividades agrárias, comerciais, industriais, de infraestrutura e creditícias de serviços urbanos (BRITO, 2006, p.212). Essas figuras, outrora percebidas como exclusivamente voltadas à economia cafeeira, estavam então intimamente envolvidas na atividade empresarial privada voltada ao mercado imobiliário e às atividades urbanizadoras da cidade, e lucrando muito com isso (BUENO, 2010).

Mônica Silveira, seguindo a linha de pesquisa de Nestor Goulart Reis Filho, demonstra em seus estudos, que os quadros empresariais tradicionalmente vinculados à economia rural eram na verdade homens urbanos envolvidos com todos os ramos de negócios possíveis que lhes permitissem a reprodução do capital (BUENO, 2016, pg. 196).

Elencamos abaixo, algumas das sociedades em que estavam envolvidos os proprietários das chácaras do Bom Retiro:

- Companhia Cantareira & Exgottos, fundada em 1877 sob a forma de uma sociedade anônima, que reunia alguns donos das maiores fortunas paulistas Joaquim E. de Souza Aranha – Barão de Três Rios –, Rafael Aguiar Paes de Barros, Antonio Proost Rodovalho, Domingos Sertório, Luiz de Oliveira Lins de Vasconcellos, A. A. Monteiro de Barros, E. da Silva Prado, Elias Fausto Pacheco Jordão e Antonio de Pádua Salles, Major Benedicto Antonio da Silva (BRITO, 2006).
- Cia Carris de Ferro: Francisco de Paula Mayrink, Antônio da Silva Prado, Martinho e Eleutério da Silva Prado, Antônio Paula Ramos, Antonio Proost Rodovalho, Joaquim Franco de Lacerda, Domingos de Moraes, além das famílias Mello de Oliveira, Souza Aranha e Dias da Silva, Dr. Luiz de Oliveira Lins de Vasconcellos (BRITO, 2006, p.170);
- Cia Iniciadora Paulista, em sociedade Victor Northmann, Samuel das Neves além de Martinho Burchard e Manfredo Meyer (BUENO, 2010, pg.225);

- Cia Paulista de Estradas de Ferro, fundada em 1876 pelo Conselheiro Antônio Prado, contou como sócios e fomentadores personalidades como: Comendador Fidélis Nepomuceno Prates, Joaquim E. de Souza Aranha, Eduardo da Silva Prates;
- Banco Comércio e Indústria de São Paulo: Conselheiro Antônio Prado, Joaquim E. de Souza Aranha, Barão de Piracicaba, Antônio de Souza Queiroz e Carlos Phelippe Nielsen, Barão de Ibitinga, Barão de Bocaina, Barão de Jaguará, Drs. João Álvares Rubião Júnior, João Baptista de Melo Oliveira, Elias Fausto Pacheco Jordão, Martinho da Silva Prado, Elias Chaves, Francisco da Cunha Bueno Júnior, Júlio Conceição e Antonio Augusto Monteiro de Barros (SILVA, 1990, pg.56).
- Sociedade Paulista de Agricultura, Comércio, Indústria e Colonização: Fidélis Nepomuceno Prates, Visconde de Itu, Antônio Proost Rodovalho, Francisco de Souza Queiroz Filho e Antônio Prado<sup>1</sup>;

<sup>1</sup> Dicionário de Ruas do Arquivo Histórico Municipal de São Paulo: Rua Prates. Disponível em: <https://dicionarioderuas.prefeitura.sp.gov.br/logradouro/rua-prates>. Acesso em 02 de julho de 2021.

### 1.3. TOPONIMIA DAS RUAS DO BAIRRO

Vimos que o bairro do Bom Retiro emprestou o nome de uma das chácaras que o compuseram, a Chácara do Bom Retiro. Mas para além do nome do bairro, podemos perceber na toponímia das ruas do bairro, um conjunto de personagens envolvidos no processo de urbanização, mas principalmente, homenagens relacionadas à conjuntura política do período do final do Império e início da República. Boa parte permanece inalterada até os dias atuais.

Com a proclamação da República em 1889, iniciou-se um processo de discussão por intelectuais e políticos brasileiros, no que concerne a questões ligadas à modernização e à organização social e espacial do país. Na busca por uma identidade nacional, predominaram os debates acerca do caráter nacional, onde a questão das identidades apareceu relacionada à formação territorial. Nesse momento o território nacional configurou-se

como um dos elementos construtores da memória coletiva (RAIMUNDO, 2004).

Em São Paulo o discurso regionalista, centrado na figura do bandeirante, foi utilizado como ponte entre o local e o nacional. Na historiografia paulista produzida nesse período as ideias de conquista e civilização aparecem relacionadas com qualidades que as elites desejavam ver no Brasil da época, tais como progresso, modernidade, riqueza e integração territorial. Nesse momento o estudo do movimento das bandeiras também foi utilizado para destacar a singularidade do habitante de São Paulo e seu papel na conquista e, posteriormente, na ocupação do território (RAIMUNDO, 2004).

Iniciado nessa conjuntura, o arruamento do Bom Retiro, vai preservar nos nomes de suas ruas essas discussões. Ruas com homenagens às bandeiras, populações indígenas, cursos d'água e estados desbravados pelos bandeirantes aparecem na toponímia do bairro: Rua dos Bandeirantes; Rua Amazonas; Rua Guarani; Rua Aimorés; Rua Amazonas; Rua Tocantins (atual Talmud Thorá); Rua Mamoré; Rua Javaés; Rua Barra do Tibagi; Rua Itaboca (atual Prof. Cesare Lombroso); Rua Taipu (atual Dr. Leonardo Pinto); Rua Jorge Velho.

Marcados nos nomes das ruas do bairro temos também figuras importantes na própria urbanização do bairro, como a Ruas Prates, em homenagem ao Comendador Fidélis Nepomuceno Prates, a Rua Três Rios, em homenagem ao Marquês de Três Rios, o Largo Visconde de Congonhas do Campo (atual Pç. Cel. Fernando Prestes), homenagem a família Monteiro de Barros, e as Ruas Pedro Thomás, Sérgio Thomás e Cristina Thomás, integrantes da família de Pedro Pacífico Thomaz, dono de olarias e propriedades no Bom Retiro.

Algumas ruas respondem a características geográficas e históricas do bairro, como a Rua da Graça, nomeada pela antiga capela dedicada à Nossa Senhora das Graças, instalada por antigos moradores da chácara; a Rua do Areal, rua próxima da antiga Olaria do Bom Retiro, provavelmente marcada pela atividade de extração de areia/barro; a Rua Anhaia, nomeada em razão da fábrica de tecido Anhaia; a Rua Jaraguá, nomeada graças ao morro histórico de São Paulo, provavelmente marcado na paisagem do bairro antes de sua verticalização.

Temos também as Rua dos Imigrantes (atual José Paulino) e a Rua dos Italianos, como marco da presença dos imigrantes no bairro. A Rua dos Imigrantes abrigou a primeira hospedaria de imigrantes da cidade, e era a via

de comunicação entre o início do arruamento do bairro e a Estação da Luz. A Rua dos Italianos ficou marcada pela grande presença de imigrantes italianos que ali se instalaram.

Notamos algumas personalidades paulistas relacionadas a questões educacionais, característica importante adotada pelo bairro que abrigou instituições de ensino importantes para a cidade, como a Escola Politécnica, a Escola de Farmácia, o Liceu de Artes e Ofícios, a Escola Normal da Luz, entre outras. É o caso da Rua Ribeiro de Lima, homenagem à Tomaz Augusto Ribeiro de Lima, formado na Faculdade de Direito de São Paulo e professor da Escola Normal durante 40 anos. E também das Ruas Correia de Melo e da Rua Corrêa dos Santos (atual Lubavitch), personalidades importantes nos estudos farmacêuticos e botânicos.



## CAPÍTULO 2

### A FORMAÇÃO DO BAIRRO

#### 2.1. A OLARIA DO BOM RETIRO

Até a primeira metade do século XIX, os recursos construtivos disponíveis para os moradores da cidade de São Paulo se resumiam, em sua maioria, àqueles retirados da região, como a terra, o saibro, o barro, a pedra, a areia e a madeira. A falta de recursos e o isolamento da cidade, às margens do circuito comercial instalado no país, favoreceram a manutenção de hábitos construtivos utilizados desde o início da ocupação portuguesa, como a taipa de pilão e o pau-a-pique. Esse cenário se manteve até a primeira metade do século XIX, quando teve início um processo acelerado de modernização, orientado à importação e à mecanização (CAMPOS, 1997).

As novas condições sociais, econômicas e culturais proporcionadas pela atividade cafeeira, permitiram a entrada de um sortimento de artigos construtivos importa-

dos, de melhor qualidade, além de culminarem na organização de membros da elite paulistana para produzirem aqui, elementos construtivos similares aos estrangeiros, como meio de baratear as edificações, e abocanhar uma fatia de um mercado de construção efervescente e lucrativo.

Em seus estudos sobre a arquitetura paulistana durante o Império, Eudes Campos divide a evolução dos processos construtivos do período de 1822 a 1889 em três fases, sendo a primeira (1822 – c.1850) caracterizada pelo uso dos métodos construtivos tradicionais, como a taipa de pilão e o pau-a-pique, a segunda (c.1850 – c.1870) com a ampliação da influência da Corte sobre a capital e a consolidação da técnica tijoleira, e a terceira fase (c.1870 – 1889) com o refinamento das construções, utilização de artigos importados, a atuação de firmas construtoras e a presença de membros da elite paulistana empenhados na renovação dos processos construtivos.

A técnica tijoleira já utilizada desde pelo menos o início do século XIX, na construção da Ponte do Carmo entre 1805 e 1808, foi provavelmente trazida por engenheiros portugueses a serviço da Corte, e substituiu definitivamente a taipa, como aponta Campos, após a grande enchente ocorrida em 1850, que causou grandes danos à

cidade construída com barro. A técnica passou a contar com defensores na elite paulistana, de onde se organizariam proprietários de olarias e empreiteiros de obras públicas; com engenheiros estrangeiros, familiarizados com a técnica em seus países de origem, que a partir dos meados do século 19, começaram a frequentar São Paulo com crescente regularidade; e com mestres de ofícios e operários, sobretudo portugueses e alemães, que passaram a preponderar no setor da construção civil paulistana desde os anos de 1840 ou 1850 (CAMPOS, 1997).

“Um desastre natural, contudo, pode ter sido o fator realmente determinante na substituição da técnica construtiva usada na Capital. Na noite de 1º de janeiro de 1850 um terrível temporal desabou sobre a cidade de São Paulo e o saldo da enchente que a ele se seguiu deixou deveras inquietos os habitantes: além de três mortes, caiu a Ponte da Abdicação, ou do Acu, bela construção de pedra de autoria do brigadeiro Müller, datada de 1809, e várias casas de taipa.” (CAMPOS, Eudes. 1997, pg. 403)

Se deu nesse contexto a fundação de uma Olaria do Bom Retiro, próxima ao Rio Tietê provavelmente pelo Tenente-Coronel Jerônimo José de Andrade, proprietário da Chácara do Bom Retiro pelo menos desde 1833.

Em seus estudos, Eudes Campos, aponta a presença de um documento de 1844 presente no Arquivo Público do Estado de São Paulo, que atesta que a olaria já estava em operação, sendo seus tijolos destinados principalmente para uso em obras provinciais, especialmente as obras de saneamento da cidade. O próprio Tenente-Coronel Andrade que atuava também como empreiteiro de obras públicas, participou da concorrência para a reconstrução da Ponte do Acu em 1850.

Se até então era inexpressiva a produção de tijolos nas olarias da cidade, mais interessadas na produção de telhas de canal utilizadas nas casas de taipa, o que podemos supor já que não há menção à produção de tijolos no ensaio estatísticos produzido pelo engenheiro Müller em 1886, a situação já era diferente em 1850, quando da queda da Ponte do Acu, se discutiu na Câmara que por ela transitavam carros carregados de pedras, telhas e tijolos, provavelmente saídos das olarias do Bom Retiro e Barra Funda. Já no Almanaque de 1857, são listadas nove “fábricas de tijolos”, entre elas, a “Viuva Andrade & Filhos”, firma que sucedeu a olaria aberta por Jerônimo Andrade, morto em 1855 (Figura 45).

Em 1858, a sociedade requereu à Assembleia Provincial privilégio para instalar uma olaria a vapor na

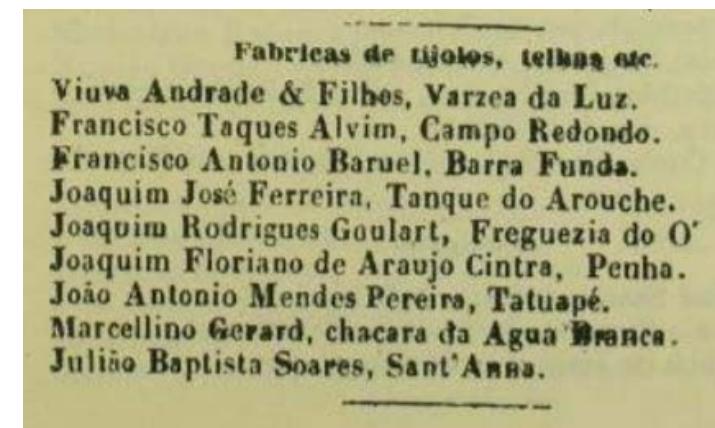


Figura 45 – Recorte do Almanak administrativo, mercantil e industrial da Província de S. Paulo para o ano de 1857. Pg151.

cidade de São Paulo, privilégio que aparentemente não foi concedido naquela sessão legislativa (CAMPOS, 1997). Ao final de 1858, a sociedade Viuva Andrade & Filhos é desfeita (Figura 46), sendo sucedida no início do ano seguinte por Andrade e Cia, sociedade firmada entre o Dr. José Maria de Andrade e sua mãe, Maria Carlota de Andrade (Figura 47).

Requerimento da viuva Andrada [sic] e Filhos, pedindo privilegio exclusivo por

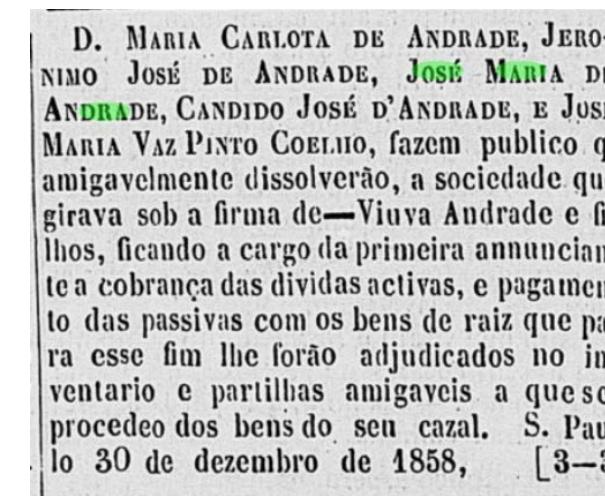


Figura 46 - Anúncio da dissolução da sociedade Viuva Andrade & Filhos. Correio Paulistano, ano 1858, edição 00833. Hemeroteca Digital – Biblioteca Nacional.

20 annos para estabelecer na Capital, uma machina de vapor para a fabrica de telhas e tijolos - A Comissão de Justiça e Obras Publicas. (ANNAES, 1858. p.385., apud CAMPOS, 1997)

A produção de tijolos em São Paulo até então era pequena, e com fornecimento incerto. Quando da construção de seu palacete na Avenida Tiradentes, o Comendador Fidélis Nepomuceno Prates, entre 1857 e 1860, adquiriu em 1858 uma Olaria na região da Bela Vista,

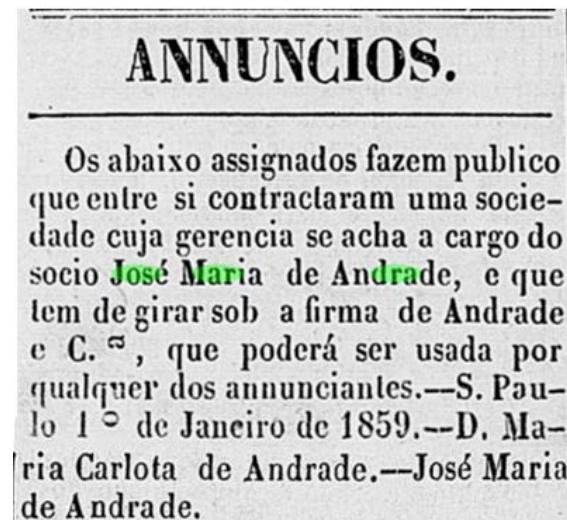


Figura 47 - Anúncio do estabelecimento da sociedade Andrade e Cia. Correio Paulistano, ano 1859, edição 00834. Hemeroteca Digital – Biblioteca Nacional.

decerto, movido pelo interesse de um negócio lucrativo, mas talvez também, como forma de manter um abastecimento contínuo da obra de sua residência<sup>1</sup>. Em 1859, o empreiteiro Antônio Bernardo Quartim (1822-1887) atribuía a demora da construção de tijolos do teatro provincial em razão da escassez de materiais e obreiros, o que segundo ele sempre ocasionava grandes demoras nas

1 Correio Paulistano, edição 00713 ano 1858.

obras da cidade<sup>2</sup>.

Em artigo de 1864 publicado no Correio Paulistano (Figura 48), há destaque para todas as inovações da Olaria dos Andrades em relação aos outros estabelecimentos oleiros da cidade, pela instalação de uma máquina a vapor, carris de ferro e pela construção de um grande forno para queima dos tijolos, melhorias todas de projeto do engenheiro francês Charles Romieu, contratado pela Província para lidar com as obras de saneamento e abastecimento de água da cidade<sup>3</sup>.

Com a mecanização a Olaria se torna um expoente da produção tijoleira da cidade, ficando afamada pela qualidade de seus tijolos. Certamente abasteceu fartamente a produção imobiliária da cidade no período, ainda que não tenhamos encontrado uma vasta referência dos locais de aplicação de sua produção. Sabemos, entretanto, que em 1865, o Dr. João Maria de Andrade, que assim como seu pai, atuava como empreiteiro de obras públicas, ganhou a concorrência para a construção da nova Praça do Mercado na região da Rua 25 de Março (Figura 49), seguramente abastecida com os materiais

2 RELATORIO, 2 de fevereiro de 1859. In: ANNAES, 1859. p. 593 apud CAMPOS, 1997.

3 Correio Paulistano, ano 1862 edição 01961.

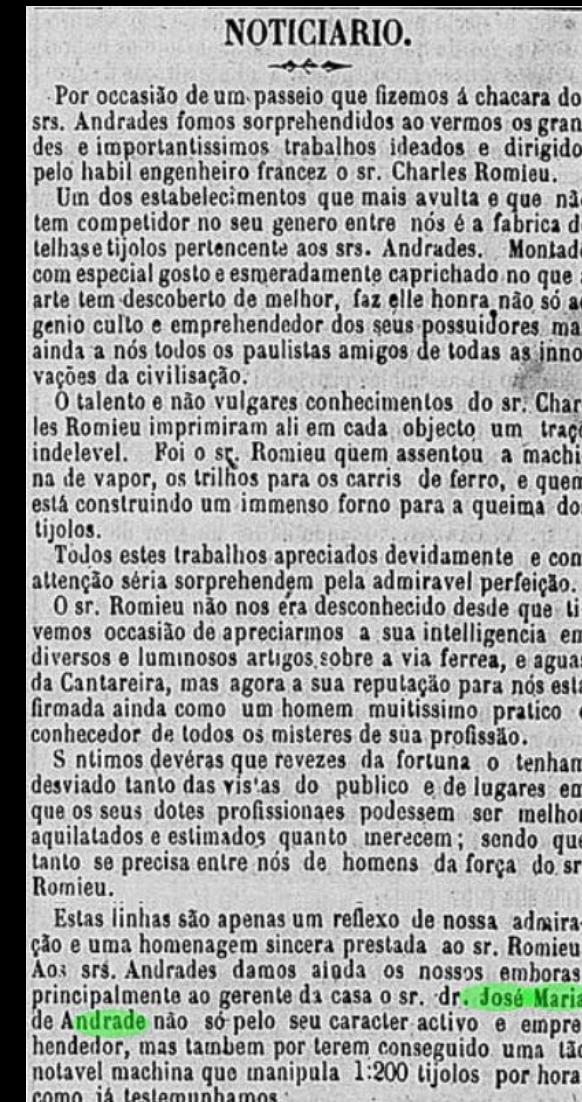


Figura 48 – Artigo sobre visita a olaria dos srs. Andrades. Correio Paulistano 1864, edição 02384, 29 de abril de 1864. Fonte: Hemeroteca Digital – Biblioteca Nacional.

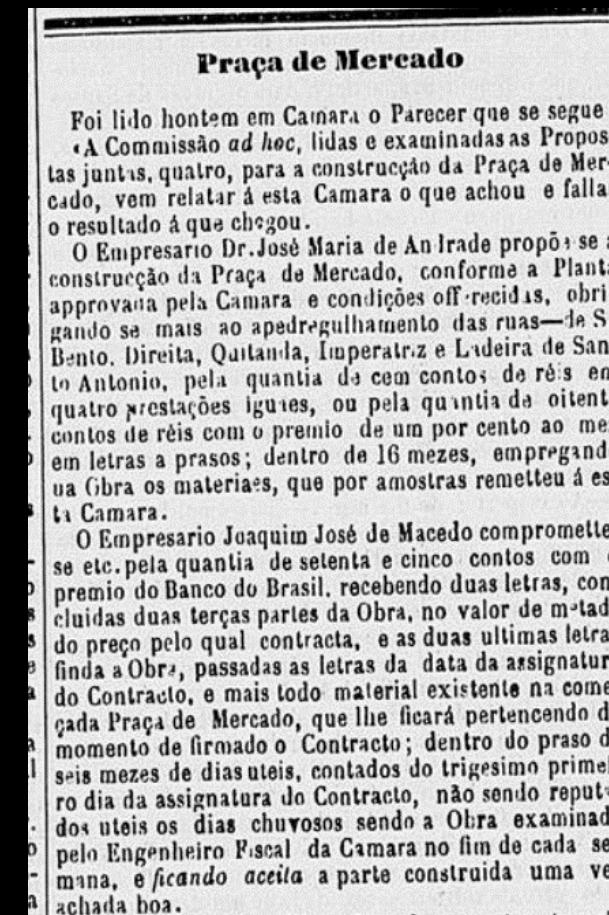


Figura 49 - Concorrência para a construção da nova Praça do Mercado, com apedregulhamento das ruas - S. Bento, Direita, Quitanda, Imperatriz e Ladeira de Sto Antônio. Correio Paulistano, ano 1865, edição.

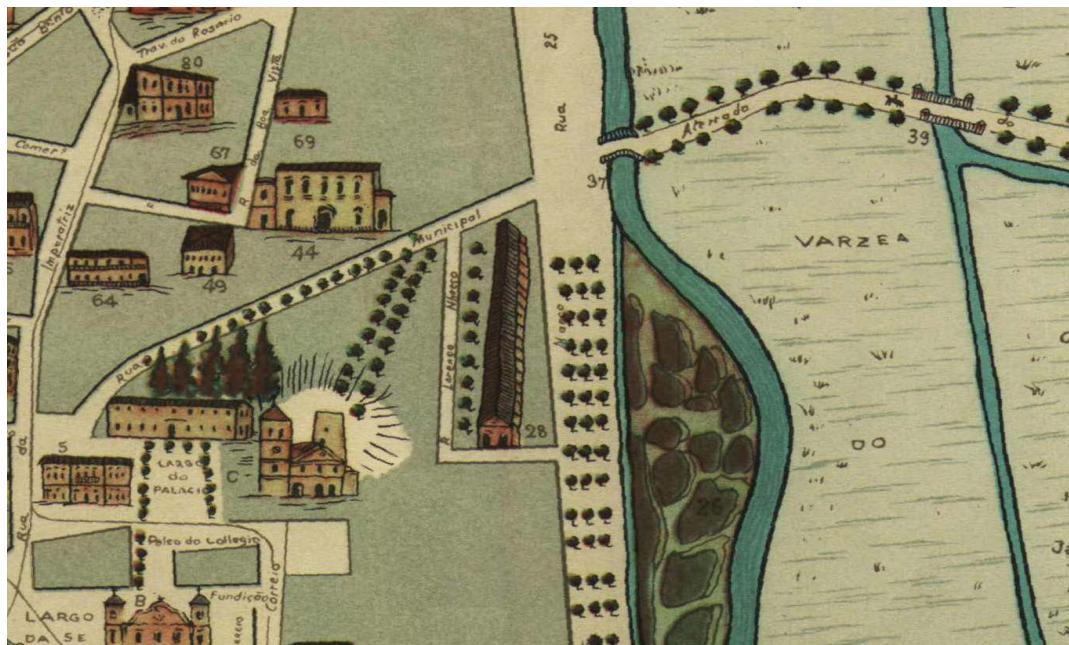


Figura 50 - Detalhe da Praça do Mercado na Planta da cidade de São Paulo de 1877.

produzidos em sua Olaria.

Como vimos no Capítulo 1, as propriedades da família Andrade, são passadas in solutum aos seus credores, a casa bancária Bernardo Gavião, Ribeiro & Gavião em 1869, passando a Olaria para um dos sócios da casa bancária, o Dr. João Ribeiro da Silva. De família abastada, o advogado, banqueiro e empresário, importador de cimento, fundou em 1875, em sociedade primeiro com Guilherme Augusto Clavel, e depois com Francisco Ma-

nuel Riesemberger, uma fábrica de elementos em Pedra Artificial, produzidos com cimento Portland, em edifício vizinho ao da Olaria do Bom Retiro. Em uma série de quatro artigos publicados em 1875 no Correio Paulistano (Figura 51), o engenheiro Azevedo Marques organizou a promoção da nova técnica francesa, adiantando que o desembargador Gavião – em artigos posteriores do mesmo periódico descobrimos se tratar na verdade do Comendador José Gavião Peixoto – pretendia construir sua residência com elementos de pedra artificial produ-

## SECÇÃO INDUSTRIAL

### Pedra artificial

#### IV

« A desconfiança e a incredulidade são os companheiros habituaes de todo processo novo, cuja importancia se annuncia por meio de resultados, que os processos antigos nunca fizeram suspeitar.

A pedra artificial, invenção de Mr. Coignet que a denominou - *bétons agglomérés* - soffreu aquella lei fatal das applicações novas.»

« Depois de dez annos de luta, de esforços incessantes, depois de milhares de experiencias, depois de ser obrigado a fazer tudo, tudo crear, theoria e pratica, processos e machinas, o inventor chegou ao emprego completamente regular e pratico de um dos mais poderosos meios de construcções civis e militares.»

« Nesta ordem de factos as apreciações prematuras não podem ter um valor real, os proprios resultados não convencem se não muito tempo depois que cessam os trabalhos que os tem precedido, e quando a evidencia não deixa margem mais ás probabilidades, para diminuir o successo é preciso ainda vencer as resistencias

Entre nós é sabida a accitação que no Rio de Janeiro tem tido este systema; uma grande ponte do valor de 50 contos na villa Isabel, algumas estações de bonds, chalets, e outras construcções; na cidade do Rio Grande do Sul existe como na corte um privilegio para o fabrico deste material.

Em S. Paulo a gloria da introdução de um tal meio de construcção portence aos srs. Ribeiro e Clavel, em cujo estabelecimento de fabricação de tijollos, no sitio do Bom Retiro, podem ser vistos os primeiros productos desta nova industria, que não tendo os mais antigos senão 2 mezes de idade já resistem a acção do escopro e do martello.

Estamos convencidos que se oporará em pouco tempo nesta capital uma verdadeira modificação na edificação geral das casas; o novo material compete com vantagem quanto ao preço e outras qualidades com a cantaria e sabemos que alguns particulares que tem visitado o estabelecimento do Bom Retiro já tem feito algumas encommendas.

Entre outros estamos autorizados pelo exm. sr. desembargador Gavião a declarar que o mesmo sr. está resolvido a empregar no palacete que vaõ edificar á rua Alegre a pedra artificial fabricada no estabelecimento do Bom Retiro.

O engenheiro—AZEVEDO MARQUES.

Figura 51 - Artigo do engenheiro Azevedo Marques sobre os elementos de Pedra artificial produzidos na Olaria do Bom Retiro. Correio Paulistano, ano 1875, edição 05510. Hemeroteca Digital – Biblioteca Nacional.



Figura 52 - Residência de José Maria Gavião Peixoto (1876- c.1878) a R. Florêncio de Abreu,) construída com elementos de pedra artificial produzidos na Olaria do Bom Retiro. Acervo da Biblioteca da FAUUSP. Fotografia Anônima, c.1929.Reprodução de José Rosael apus Campos, 2005.

zidos na Olaria do Bom Retiro (Figura 52).

Tendo um depósito na cidade, sito a Rua da Imperatriz, nº66, eram produzidos pela olaria uma infinidade de elementos construtivos, como soleiras, estátuas, vasos, pirâmides, urnas para platibandas, pinhas, entre outros. Apesar da produção de tijolos em pedra artificial, Campos (1997) sugere que a maior aplicação da nova técnica, se dava em elementos decorativos principalmente

de fachada, demandada pela arquitetura eclética em voga na cidade, que impunha edificações com fachadas mais rebuscadas. Os elementos em cimento, apresentavam grande vantagem econômica em relação aos elementos moldados no canteiro de obra.

Em anúncio publicado três anos depois, em 1878, a olaria fez notar o uso dos elementos em pedra artificial também em edifícios governamentais, assim como

**Pedra Artificial**  
**Com privilegio para esta**  
**provincia por decreto sob**  
**n. 6,339**

Tendo feito modernamente grande aperfeiçoamento neste material, como se prova pelas casas dos srs. drs. Clemente Falcão de Souza Filho, commendador Jos-Maria Gavião Peixoto, novo edificio da assembléa (antiga Cadêa), e outras muitas obras, chama-se a attenção dos srs. proprietarios e constructores para visiótarem este estabelecimento, onde encontrarão á venda toda a sorte de ornamentações para edificios, com grande redução de preços: á saber:

- Batentes para portas e janellas, de diversos de-ze-nhos.
- Soccos e soleiras.
- Escadas com ou sem corrimão.
- Pilastras e columnas, com seus competentes capi-tis.
- Cimalhas com architrave e friso.
- Platibandas com balaustradas, pedestaes e corrimão.
- Gradis para jardins, de lindos modelos.
- Pilastras para portão.
- Pedras guias para calçadas, de diversas dimensões e preços.
- Ladrilhos mozaicos, imitação de marmore e mais forte que este, de diversas côres e dezenhos.
- Ladrilhos brancos para terreiros de café.
- Tumulos e gradis para os mesmos.
- E grande variedade de artefactos, que seria difficil enumerar.

Encarrega-se de construcção de qualquer obra, até onde chegar a estrada do ferro, e apromptam tambem as plantas.

Olaria do **Bom Retiro** de Ribeiro & Riezemberger, Bairro da Luz.

Figura 53 – Anúncio dos elementos de Pedra artificial produ-zidos na Olaria do Bom Retiro. Correio Paulistano, ano 1878, edição 06385. Hemeroteca Digital – Biblioteca Nacional.

em residências paulistanas de personalidades importan-tes. Nos interessa particurlamente, ao final do anúncio, a indicação de que a olaria “*Encarrega-se de construcção de qualquer obra, até onde chegar a estrada de ferro*”, revelando que o alcance da olaria transcendia os limites da cidade de São Paulo (Figura 53).

Acerca do escoamento da produção da Olaria do Bom Retiro, acreditávamos que o transporte dos mate-riais se dava exclusivamente por meio terrestre, em car-ros de tração animal, que conduziam os materiais até o depósito na Rua da Imperatriz, ou por meio ferroviário, graças a proximidade á linha férrea. Entratanto, um arti-go de 1872, nos informa da aquisição pela olaria de uma lancha á vapor, que sulcaria “*as aguas virgens do rio que ainda não conhecem cousa muito superior as pirogas indí-genas*”, realizando o transporte fluvial pelo Rio Tietê da produção da Olaria (Figura 54 e Figura 55). Não pode-mos precisar, entretanto, se o transporte fluvial seria uma alternativa de transporte para o centro da cidade, saindo do Rio Tietê em direção ao Rio Tamanduatei até o Por-to Geral, graças as diversas modificações que o percurso e calado do último sofreu ao longo dos anos anteriores. Tal afirmação careceria de um estudo mais aprofundado, porém, tendo em vista as dificuldades de acesso por terra que a Olaria enfrentou ao longo dos anos (Figura 57) –

**Lancha à vapor**—Vamós ter em breve um pequeno vapor nas aguas do Tieté, destinado ao transporte de materiaes e productos da olaria denominada **Bom Retiro**, importantissimo estabelecimento montado em larga escala á margem do rio, no bairro da Luz. O vaporzinho já está em Santos, e logo que restabelecer-se o transito nos planos inclinados da Serra, virá elle sulcar as aguas virgens do rio que ainda não conhecem cousa muito superior as pirogas dos indigenas.

Figura 54 - Anúncio da compra de uma lancha à vapor pela Olaria do Bom Retiro, ano 1872, edição 04721.

## Grande olaria

A olaria do **Bom Retiro**, sita nesta capital, montada em perfeição tal que nada deixa a desejar dos melhores estabelecimentos europeus, movida a vapor e com pessoal sufficiente para garantir todo e qualquer fornecimento, tanto para esta cidade, como para fóra—está nas condições de merecer a preferencia dos srs. constructores, quer particulares, quer de empresas publicas, não só pela qualidade e perfeição de seus productos (tijollos e telhas) mas também pela modicidade dos preços.

A aquisição que acaba de fazer de uma lancha a vapor, facilitando as conducções de materiaes e productos pelo rio Tieté, os vehiculos de transporte de terra e todos os elementos que constituem esta grande fabrica, habilitam o proprietario á servir de um modo satisfactorio ás pessoas que ao mesmo estabelecimento fizerem suas encomendas—que apenas feitas serão cumpridas, qualquer que seja a quantidade encomendada, attenta a capacidade das machinas e fornalhas—que podem dar 8 a 10 mil tijolos diariamente.

Figura 55 - Anúncio da Grande Olaria. Correio Paulistano, 1872, edição 04721.

Figura 56 - Prováveis rotas de escoamento da produção da Olaria do Bom Retiro. Mapa base: Planta da cidade de São Paulo (1881).

O percurso laranja, saindo da Olaria, passando por trás do Jardim Público, subindo a Rua Couto de Magalhães até alcançar a Ponte do Acu, provavelmente, a rota teve de ser alterada com a implantação da ferrovia, para o percurso verde, pela Rua Brigadeiro Tobias. As rotas provavelmente alcançavam o depósito À Rua da Imperatriz (círculo branco). Em vermelho, o transporte pela ferrovia. E em azul, o transporte por barco a vapor.

**REQUERIMENTOS**  
Do dr. José Maria de Andrade, fazendo ver que a rua que communica a sua chacara do **bom retiro** com a cidade está obstruida com consentimento da camara, pelo que o supplicante vem representar contra semelhante obstrução por quanto além de diminuir o valor de sua propriedade, torna hoje impossivel o transito de carros, impedindo assim a remessa para a cidade dos productos de sua fabrica; que a conservação da referida rua importa uma despesa para a companhia ingleza de 200\$000 rs. annuaes, com um guarda; e a tapagem importa para o supplicante os inconvenientes expostos. Que em todos os paizes civilizados procura-se arcoroçar as industrias utilis, e o supplicante não pede protecção, e sim tão sómente que se remova o obstaculo existente, que acanha o desenvolvimento de um estabelecimento em que tem empregado todos os seus capitaes, e um trabalho iasano por longos annos.—A' commissão especial composta dos srs. dr. Antonio Mancisco, e Sebastião Azevedo.

Figura 57 - Requerimento do Dr. José Maria de Andrade para a desobstrução da rua que comunicava a Chácara do Bom Retiro com a cidade. Correio Paulistano, 1865. Edição 02794. Fonte: Hemeroteca Digital- Biblioteca Nacional.



vias fechadas e pontes caídas – não seria de se estranhar a procura por uma solução alternativa que garantisse o escoamento da produção da olaria, que se fizesse valer dos rios paulistanos, muito utilizados para o transporte de alimentos da cidade.

Sob o comando do Dr. João Ribeiro, a Olaria do Bom Retiro ingressou também no rentável mercado imobiliário paulistano, com a venda de terrenos no novo bairro de Campos Elíseos. A fábrica se encarregou também da construção das casas, com os materiais que produzia, e com projetos do arquiteto francês Charles Peyrouton (Figura 58), casas essas que poderiam ser construídas onde *alcançasse a ferrovia*.

Em 1878, o Dr. João Ribeiro da Silva vendeu as propriedades e a Olaria do Bom Retiro a Manfred Meyer em sociedade com Verissimo F. de Paiva, e como vimos anteriormente, Verissimo Paiva ficaria com as propriedades da Casa Verde, e Manfred Meyer com as do Bom Retiro (Figura 59). Dois anos depois, vemos a Empresa Cantareira e Esgotos noticiar uma nova chamada de concorrência para o fornecimento de um milhão e meio de tijolos, já que a qualidade dos apresentados na primeira chamada não havia agradado ao engenheiro-chefe da companhia (Figura 60). No Almanach de

**Terrenos**

Vendem-se lotes de terrenos, já demarcados, nas ruas dos Bambús, Santa Efigenia, Andradas e do Triumphe, sendo esta ultima margeando as estradas de ferro ingleza e Sor cabana, contiguas aos terrenos de Mauá, na maior parte vendido e com edificações.

Estes terrenos seccos e solidos, offerecem grande facilidade para qualquer construcção, porque demandam poucos alicerces; além disso estão situados no bairro mais importante da cidade, onde esta terá necessariamente de estender-se se continuarem como até aqui, as construcções de pequenas casas, que nestes 3 ultimos annos attingiram a numero superior de 2000, como se poderá verificar pelo imposto da camara municipal.

A Olaria do Bom Retiro fabricando grande parte dos materiais empregados em construcção como tijolo, pedra artificial e mozaicos, encarrega se de edificar casas e chalets, nestes terrenos ou em qualquer outros, tanto nesta cidade como em outra localidade da provincia, onde chegarem as estradas de ferro, por commodo preço.

A planta dos terrenos, bem como alguns projectos de casas, acham-se expostos com o sr. Julio Martin á rua de S. Bento, notando-se que offerecem uma casa com commodidades para pequena familia, ornamentada com pedra artificial e mozaico, ao preço de 3:000\$000, inclusive o terreno.

Acha-se encarregado das obras e plantas que forem encommendadas a este estabelecimento o distincto engenheiro architecto **Charles Peyrouton**, formado na academia de Bordeos e vantajosamente conhecido na America do Sul pelas importantes obras que tem feito.

Para mais informações dirijam-se á Olaria do Bom Retiro, na Luz. 3

Figura 58 - venda de terrenos em Campos Elíseos. Ano 1878, Edição 06397 (1)

**ANNUNCIOS**

**A' PRAÇA**

Declaramos que, tendo comprado ao dr. João Ribeiro da Silva a propriedade e estabelecimento da olaria e do pedra artificial do Bom-Retiro, com o activo do mesmo estabelecimento, nos termos da escriptura publica assignada no cartorio do tabelião J. J. Gomes, fizemos sociedade em nome colectivo sob a razão social de **MANFREDO MEYER & PAIVA**, podendo qualquer dos socios usar da firma.

S. Paulo, 13 de Novembro de 1878.

**Manfredo Meyer**  
**Virissimo F. de Paiva.**

(3-1)

Figura 59 - Compra da olaria por Manfred Meyer e Verissimo Paiva. Correio Paulistano, ano 1878, edição 06598. Fonte: Hemeroteca Digital, Biblioteca Nacional.

1884, a empresa relatava a construção de seu reservatório da Cantareira, na qual “o tijolo empregado é dos mais perfeitos que se conhecem tendo sido fabricado na olaria do Bom Retiro” (Figura 61).

A Olaria do Bom Retiro se manteve como um importante estabelecimento comercial, fornecendo tijolos e ornamentos para a construção de diversos edifícios até 1896, quando se regulamenta a extração de barro nas

**Empreza Cantareira e Esgotos**

Não tendo sido aceita nem uma das amostras de tijolos por não agradar a sua qualidade, ao illm. sr. engenheiro chefe da companhia, chama-se novos concurrentes para o fornecimento de um e meio milhão de tijolos das dimensões seguintes: 0.25x0.123x0.065 devendo ser todos os tijolos de comprimento igual, duros, bem queimados e bem formados.

As amostras e propostas devem ser dirigidas ao armazem da empreza á rua da Conceição n. 66 até o dia 30 do corrente mez. 10-4

Figura 60 - Chamada de nova concorrência para o fornecimento de tijolos para as obras da Cia Cantareira e Esgotos. Correio Paulistano, ano 1880, edição 07018. Fonte: Hemeroteca Digital, Biblioteca Nacional.

várzeas, em decorrência da lei n.130 de 23 de janeiro de 1895, passando a ser proibida a retirada de barro das várzeas do *Catumby* e Bom Retiro, assim como nas regiões elevadas do *Pary*, que pudessem ser aproveitados para edificações. Com o crescimento demográfico da cidade, e a necessidade de novas terras para o assentamento do contingente populacional, aliado ao fato de se creditar às águas paradas as doenças, as olarias são enviadas para re-

As obras desta empresa, que tem a seu cargo o abastecimento d'água e o serviço de esgotos na cidade de S. Paulo, foram começadas em Fevereiro de 1880,

As caixas d'água, com a capacidade necessaria para 50.000.000 de litros, ligam-se por uma linha de encanamento da extensão de 15 kilometros e dous reservatorios dos quaes procede a canalisação urbana e suburbana, situados a um kilometro da cidade e fundados 20<sup>m</sup> acima do nivel da rua mais alta. Cada um destes reservatorios mede 29<sup>m</sup>,10 de comprimento sobre 29<sup>m</sup>,02 de largura, tendo 4<sup>m</sup>,10 de altura utilisavel e podendo reter 3.000.000 de litros, ou ao todo 6.000.000. Foram construidos de alvenaria de tijollos com argamassa de cimento e concreto tambem de cimento, sendo formado o fundo por grossa camada de concreto de pedregulho, lavado na espessura de 0<sup>m</sup>60 e furrados, não só o fundo mas as muralhas, até o nivel d'água, com asphalto da *Lysello patente asphalt Company*. São cobertos por abobadas de tijollo e aterrado.

O tijollo empregado é dos mais perfeitos que se conhecem tendo sido fabricado na olaria do Bom Retiro, e o cimento foi sujeito a rigorosas provas de pressão hydraulica antes de sahir da fabrica Helten & C.<sup>ia</sup>, de Londres.

A canalisação para esgoto desemboca no rio Tieté, á distancia de 3 kilometros da cidade, sendo formada por tubos de ferro fundido com o diametro de 4 pés. Nos encanamentos-mestres da cidade existem ventiladores em cada crusamento de rua, bem como em cada alteração do nivelamento geral, havendo-os intermediarios quando a distancia excede de 100 metros. Ha nos mesmos encanamentos *lamp Holes* a entradas, onde pôde descer um lampeão para verificar o lugar de qualquer obstrucção.

Todas as obras foram executadas sob a direcção do engenheiro-chefe da Companhia, Sr. Henry Batson Joyner, auxilliado pelo Sr. engenheiro de secção J. Bryan, sendo enpreiteiros os Srs. coronel Antonio Proost Rodvalho, E. E. Beneste e G. J. Stevens.

Os reservatorios tem funcionado até agora sem accidente, o que parece indicar o emprego de escolhido asphalto no revestimento do fundo e das muralhas como boa precaução contra as infiltrações peculiares a fabricas deste genero.

Figura 61 - Recorte do anúncio da Cia Cantareira e Esgotos no Almanach Administrativo, Commercial e Industrial da Província de São Paulo para o anno bissexto de 1884. Fonte: Hemeroteca Digital – Biblioteca Nacional.

giões mais distantes da cidade, ficando em 1913 proibidas de se instalarem próximas dos centros urbanos, transferindo-se para as várzeas rio acima, entre a Penha e Guarulhos (JORGE, 2017).

Encerrava-se o ciclo da famosa Olaria do Bom Retiro, que forneceu materiais para a construção da cidade de São Paulo, e outras alcançadas pelo rio e pela ferrovia ao longo do século XIX.

# CAPÍTULO 3

## A CONSTRUÇÃO DO BAIRRO

### 3.1. A SÉRIE OBRAS PARTICULARES

Como forma de vislumbrarmos a materialidade construída no bairro do Bom Retiro no período investigado, apoiamo-nos nas solicitações de permissão para construção e reforma endereçadas pela iniciativa privada à Prefeitura Municipal, obrigatórias a partir de 1893 e catalogadas na Série Obras Particulares do Arquivo Histórico Municipal de São Paulo. Por meio do conjunto documental podemos entrever um conjunto arquitetônico de casas, edifícios comerciais, de uso misto, de prestação de serviços, fabris, manufactureiros, etc., que marcaram a paisagem do bairro.

O acervo é riquíssimo e traz consigo uma gama de desenhos e pareceres técnicos envolvendo engenheiros, arquitetos, proprietários, construtores e fiscais. Devido ao tamanho da série documental e o tempo disponível

para a pesquisa e catalogação dos projetos, optamos por elencar quatro ruas para o estudo, que estiveram presentes desde o início do arruamento do bairro, sendo elas: a Rua Três Rios, a Rua da Graça, a Rua dos Imigrantes (José Paulino) e a Rua dos Italianos. Os levantamentos abrangeram um período de 1893 a 1914<sup>1</sup>, e resultaram em aproximadamente 733 processos, sendo 462 referentes a solicitações para a construção ou reforma de edificações.

Na Tabela 1, destacamos as solicitações de autorização pelo ano de ocorrência, para construção de residências, de fábricas, de edifícios comerciais e de serviços e de uso institucional. Dos 462 processos, destacamos os 417 relacionados a construções para moradia simples ou mistas das mais variadas tipologias (90,25%). Vale destacar, que os dados acerca de reformas e acréscimos para essa categoria são significativos, com 153 processos, representando 20,8% da amostra de 733 documentos. Essas solicitações consistiram em sua maioria, no aumento da área construída das casas, para a adição de novos quartos nas residências ou, instalação de algum

---

1 O conjunto documental até 1905 encontra-se encadernado e organizado em volumes por ano e em ordem alfabética pelo nome das ruas. De 1906 a 1915, o conjunto encontra-se informatizado e disponibilizado pelo site: [www.projetosirca.com.br](http://www.projetosirca.com.br).

ANO	RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	COMERCIAL	INSTITUCIONAL	TOTAL
1893	18	0	0	0	18
1894	40	0	4	0	44
1895	24	3	0	0	27
1896	19	0	0	0	19
1897	44	1	1	0	46
1898	19	0	0	0	19
1899	9	0	2	0	11
<b>SUBTOTAL</b>	<b>173</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>184</b>
1900	7	0	1	0	8
1901	14	1	1	0	16
1902	9	0	0	0	9
1903	8	0	1	0	9
1904	23	2	0	0	25
1905	14	0	0	0	14
<b>SUBTOTAL</b>	<b>75</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>81</b>
1906 (*)	0	0	0	0	0
1907	18	0	0	1	19
1908	26	1	0	0	27
1909	31	2	2	0	35
1910	18	2	2	0	22
1911	28	4	0	1	33
1912	24	5	1	2	32
1913	24	4	1	0	29
1914 (*)	0	0	0	0	0
<b>SUBTOTAL</b>	<b>169</b>	<b>18</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>178</b>
<b>TOTAL</b>	<b>417</b>	<b>25</b>	<b>16</b>	<b>4</b>	<b>462</b>

Tabela 1 - Solicitações de licença para novas edificações, por anos de ocorrência. (\*)Solicitações não analisadas por falta de acesso aos projetos pelo site [www.projetosirca.com.br](http://www.projetosirca.com.br)

ANO	REFORMA E ACRÉSCIMOS EM RESIDÊNCIAS	REFORMA E ACRÉSCIMOS PARA NEGÓCIOS	TOTAL
1893	1	1	2
1894	4	3	7
1895	2	2	4
1896	4	2	6
1897	5	3	8
1898	2	1	3
1899	1	4	5
1900	3	1	4
1901	9	2	11
1902	2	0	2
1903	3	0	3
1904	10	4	14
1905	3	3	6
1906 (*)	0	0	0
1907	3	1	4
1908	4	3	7
1909	5	1	6
1910	8	2	10
1911	10	7	17
1912	12	5	17
1913	14	3	17
1914 (*)	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>105</b>	<b>48</b>	<b>153</b>

Tabela 2 - Solicitações de licença para realização de reformas e acréscimos, por ano de ocorrência.

programa produtivo, como armazéns e oficinas.

Destacamos na Tabela 2, os processos relativos às reformas e acréscimos.

Esses resultados se alinham com os observados por Sheila Schneck e Phillipe Artur dos Reis em seus estudos para os bairros do Bexiga e do Brás, por meio dos quais verificaram um grande volume de solicitações para moradia. Do montante de construções realizadas, as moradias, como já mencionado, somaram 417 solicitações, um percentual de 90,3% da amostra de 462 processos para construção. Para uso exclusivamente fabril, totalizaram 25 solicitações, aproximadamente 5,4% da amostra; aquelas de uso comercial, de prestação de serviços, perfizeram aproximadamente 3,5% dos casos, com 16 soli-

USO	SOLICITAÇÕES	%
RESIDENCIAL	417	90,3%
INDUSTRIAL	25	5,4%
COMERCIAL	16	3,5%
INSTITUCIONAL	4	0,9%

Tabela 3 - Percentual dos usos em relação ao total de edificações

ANO	RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	COMERCIAL	INSTITUCIONAL	MÉDIA	%
1893/1899	173	4	7	0	26	40%
1900/1905	75	3	3	0	14	18%
1906/1914	169	18	6	4	28	43%
TOTAL	417	25	16	4	23	100%

Tabela 4 - Média e percentual de solicitação de construções por período.

citações; e aquelas para uso institucional, com escolas e teatros, 0,9% com 4 solicitações.

Pelos dados da Tabela 1, notamos que até 1899, tivemos um aumento considerável das edificações nas ruas estudadas, ocorrendo em média 26 solicitações de construção por ano, com o ápice no ano de 1897, com 46 processos. Entre 1900 e 1905, essas solicitações tiveram um declínio, atingindo no máximo 25 solicitações no ano de 1904, e com uma média de 14 por ano. Entre os anos de 1908 a 1913<sup>2</sup>, os pedidos aumentaram, atingindo 35 solicitações no ano de 1908, e média anual de 28 solicitações.

Da Tabela 5, abstraímos que de 1907 a 1913,

<sup>2</sup> Não foram contabilizados os processos dos anos 1906 e 1914 por falta de acesso aos projetos.

quase metade das solicitações para residências simples e mistas se referiam a reformas e acréscimos. Esse cenário, nos indica duas fases com maior atividade construtiva nas quatro ruas analisadas. A primeira, de 1893 a 1899 e a segunda de 1906 a 1914. A primeira fase coincide com o loteamento das ruas do Bom Retiro e com a explosão demográfica vivida pela cidade nos últimos anos do século XIX, com a crescente chegada de imigrantes na cidade, que suscitaram uma demanda crescente por moradias. Como demonstra Beatriz Bueno (2016), a explosão demográfica e a carência de moradias, tornou-se extremamente atraente para a iniciativa privada investir no mercado imobiliário, situação que se manteve até pelo menos a promulgação da Lei do Inquilinato em 1942.

O maior número de solicitações para residências

ANO	REFORMAS E ACRÉSCIMOS	NOVAS CONSTRUÇÕES
1893/1899	35	112
1900/1905	40	35
1906/1914	78	80
TOTAL	153	227

Tabela 5 - Solicitações por período para reformas e acréscimos e novas construções de residências simples e mistas.

simples e mistas ocorreram entre os anos de 1906 e 1914, diferença que seria maior, caso fossem contabilizados os dados referentes aos anos de 1906 e 1914. Quanto às edificações para fins comerciais e fabris, observamos um aumento considerável concentradas nesse último período analisado, representando 59% do período amostral.

Dado esse panorama, podemos perceber uma fase de crescimento com a construção de novas edificações, sobretudo residências, entre 1893 e 1899 logo após o arreamento do bairro; uma fase de declínio do crescimento nos primeiros 5 anos do século XX e de 1906 a 1914, a fase de novo incremento de pedidos, sendo metade deles relativos a reformas e aumentos do patrimônio já edificados das ruas analisadas.

Analisando a porcentagem de pedidos por uso em

ANO	INDUSTRIAL	COMERCIAL	%
1893/1899	4	7	27%
1900/1905	3	3	15%
1906/1914	18	6	59%
TOTAL	25	16	100%

Tabela 6 - Solicitações por período para construção de uso industrial e comercial.

cada uma das quatro ruas do bairro (Tabela 6), podemos notar diferentes características assumidas por cada uma delas. Apesar da prevalência de usos residenciais em todas as ruas, principalmente na Rua da Graça, observamos que a Rua dos Imigrantes (José Paulino), possuía um caráter mais comercial, característica que se exacerbou e caracteriza a rua nos dias atuais, com a concentração do comércio de vestuário. A rua foi o alvo do maior número de pedidos para construção de fábricas e manufaturas, provavelmente motivado pela facilidade de acesso à ferrovia e ao restante da cidade, facilitando o escoamento da produção desses estabelecimentos. A Rua dos Italianos acompanhou a tendência Rua dos Imigrantes, entretanto com maior predomínio das residências.

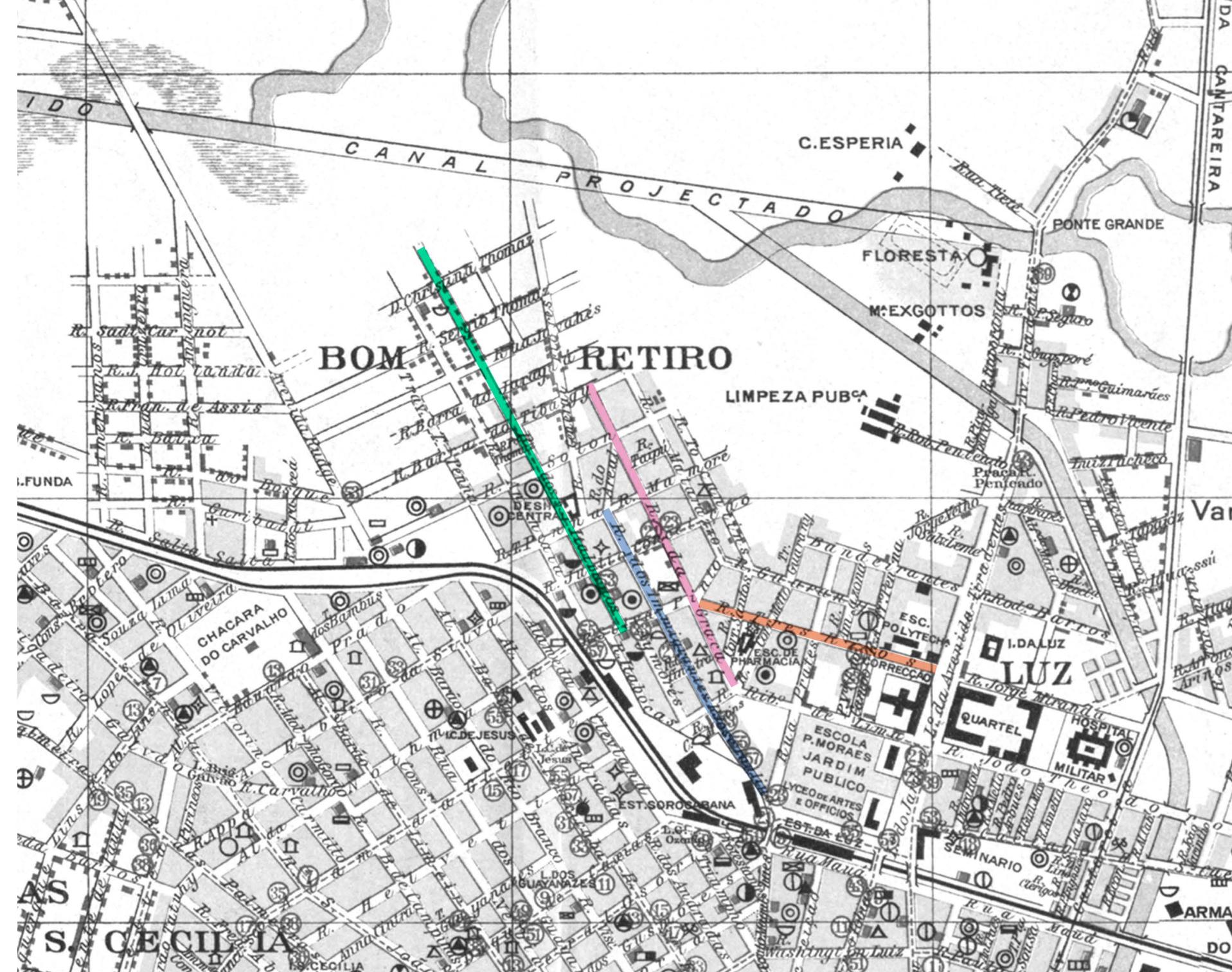
A Rua Três Rios concentrou quase a totalidade das

USO	RUA DA GRAÇA	RUA DOS IMIGRANTES	RUA DOS ITALIANOS	RUA TRÊS RIOS
COMERCIAL	1,8%	7,5%	2,2%	0,0%
INTITUCIONAL	0,9%	0,0%	0,5%	5,3%
INDUSTRIAL	0,0%	8,3%	6,6%	5,3%
MISTO	16,5%	46,6%	23,1%	15,8%
RESIDENCIAL	80,7%	37,6%	67,6%	73,7%

Tabela 6 - Distribuição dos usos por rua.

construções institucionais (escolas e teatros). Podemos remontar essa característica antes do próprio loteamento do bairro, com a doação de terreno de Fidélis Prates para a construção de uma escola para a Câmara ainda nos anos 1870. Essa característica pode ter atraído uma classe com um pouco mais de posses dos que as outras três ruas, como pudemos notar pelos projetos das casas instaladas na rua, mais detalhados e com aparente maior qualidade, como veremos adiante.

Figura 62 - Destacamos as ruas, cujo os pedidos de alinhamento foram analisados, entre os anos de 1893-1914. Em verde, a Rua dos Italianos; em azul, Rua dos Imigrantes (José Paulino); em rosa, Rua da Graça; e em laranja a Rua Três Rios. Mapa base: Boston Public Library – Norman B. Leventhal Map Center Collection.



### 3.2. IDENTIFICAÇÃO DAS TIPOLOGIAS E PROGRAMAS ARQUITETÔNICOS PREDOMINANTES

Pela leitura dos projetos arquitetônicos da Série Obras Particulares do AHMSP, notamos que a forma de implantação dos imóveis nos lotes, das tipologias edíficas e dos programas arquitetônicos predominantes, possui uma diversidade de soluções, embora pequenas, que nos chamou a atenção.

O gride produzido pelo parcelamento dos terrenos do Bom Retiro, ainda que regulares, tendo o parcelamento de Manfred Meyer, paralelo ao dos Campos Elíseos, e aquele do Marquês de Três Rios, mais integrado com o da Luz, produziu quadras com formas não retangulares nos encontros desses parcelamentos. O aproveitamento de terrenos dessas regiões, suscitaram implantações diferenciadas.

Além disso, a ocupação do bairro do Bom Retiro foi condicionada pela várzea do Rio Tietê, área de

alagamento corriqueiro, principalmente durante a época de chuvas. Essas regiões foram marcadas por piores condições de salubridade, e constantes isolamentos do resto da cidade. Tais condições determinaram a ocupação dessas regiões pela parcela da população com baixo poder aquisitivo, como é o caso dos imigrantes italianos com poucas posses. A Rua dos Italianos é representativa desse cenário, tendo a presença do grupo marcada na própria toponímia. Dentre as quatro ruas estudadas, era a que mais se aproximava da Várzea do Tietê.

Para compreendermos como esses atores sociais ocuparam o bairro, identificamos as formas de implantação nos lotes e as tipologias edíficas típicas adotadas. Inserimos cópias de alguns projetos, de modo a contemplar os casos exemplares.



Figura 63 - Enchente da Rua Anhaia, rua paralela a Rua dos Italianos, c. 1818-1924. Fonte: ROBERTO SILVA, 1998.

### IMPLANTAÇÃO NOS LOTES

A ocupação da maior parte dos lotes analisados se mostrou bem convencional, com lotes de testada estreita e compridos, com aproximadamente 6 m de frente; o comprimento dos lotes raramente era informado, tendo na maioria dos projetos o fundo dos lotes não representado, mas girando em torno de 40m de profundidade. Encontramos alguns terrenos menores, com testada de 5m, e ainda terrenos com até 10m de frente. Quanto à

profundidade dos terrenos, notamos uma tendência da construção no fundo dos lotes, seja de novas casas, ou de ampliação dos cômodos da casa existente. Dentro das casas, a forma típica de distribuição espacial dos cômodos se dava pelo enfileiramento destes, desde a sala da frente até a cozinha nos fundos, à exemplo das Figura 64 e Figura 65.

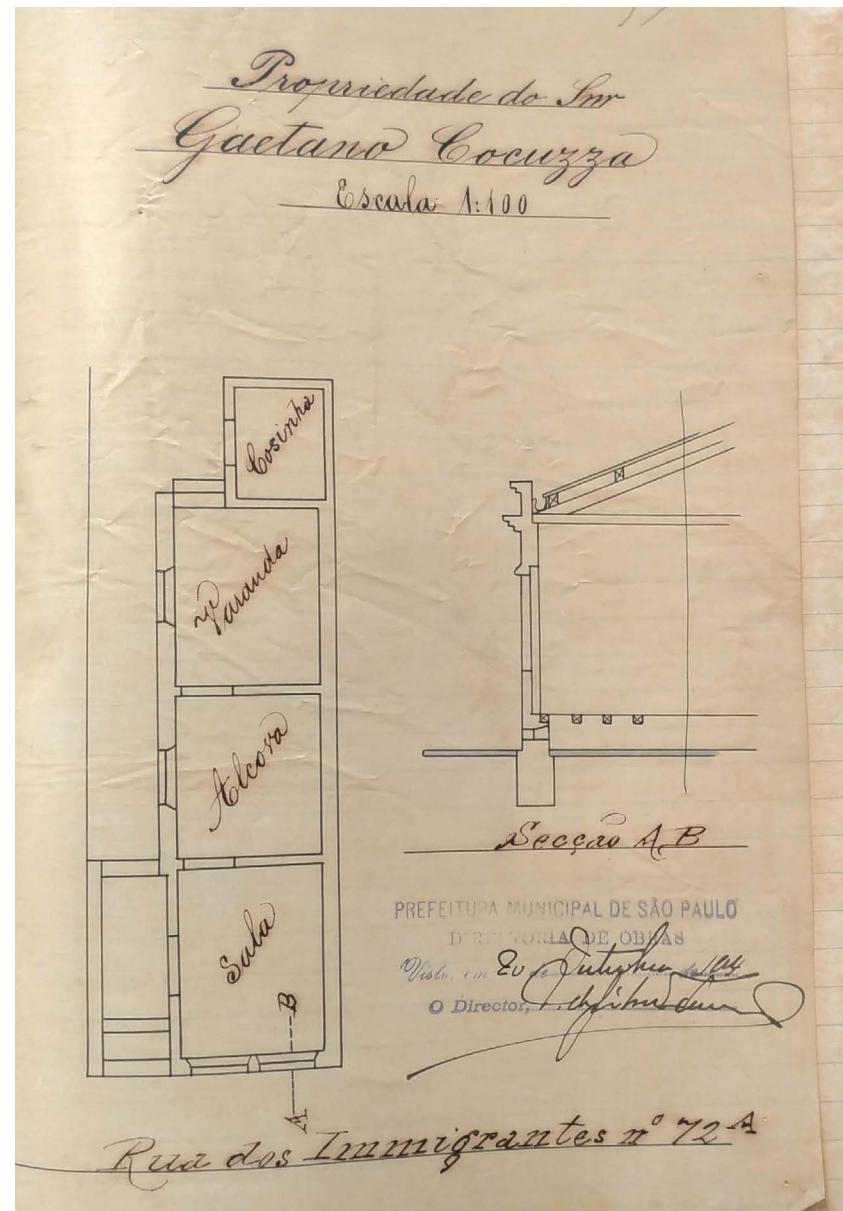


Figura 64 – Esta planta se refere a uma casa a ser construída à rua dos Imigrantes, n. 72ª, para Gaetano Cacuzza, em 1904, por J. E. Peixoto. Essa planta nos mostra uma forma convencional de implantação no lote, com a edificação construída no alinhamento do lote. A casa térrea, construída sobre porão, apresenta duas janelas voltadas para rua e um corredor lateral elevado, de onde se tem acesso a sala. O corredor lateral também dá acesso ao quintal nos fundos do terreno. Abrem-se janelas do quarto (alcova) e da Varanda (sala de jantar) para o corredor lateral. Fonte: Obras Particulares. Processo de 14/10/1904. AHMSP.

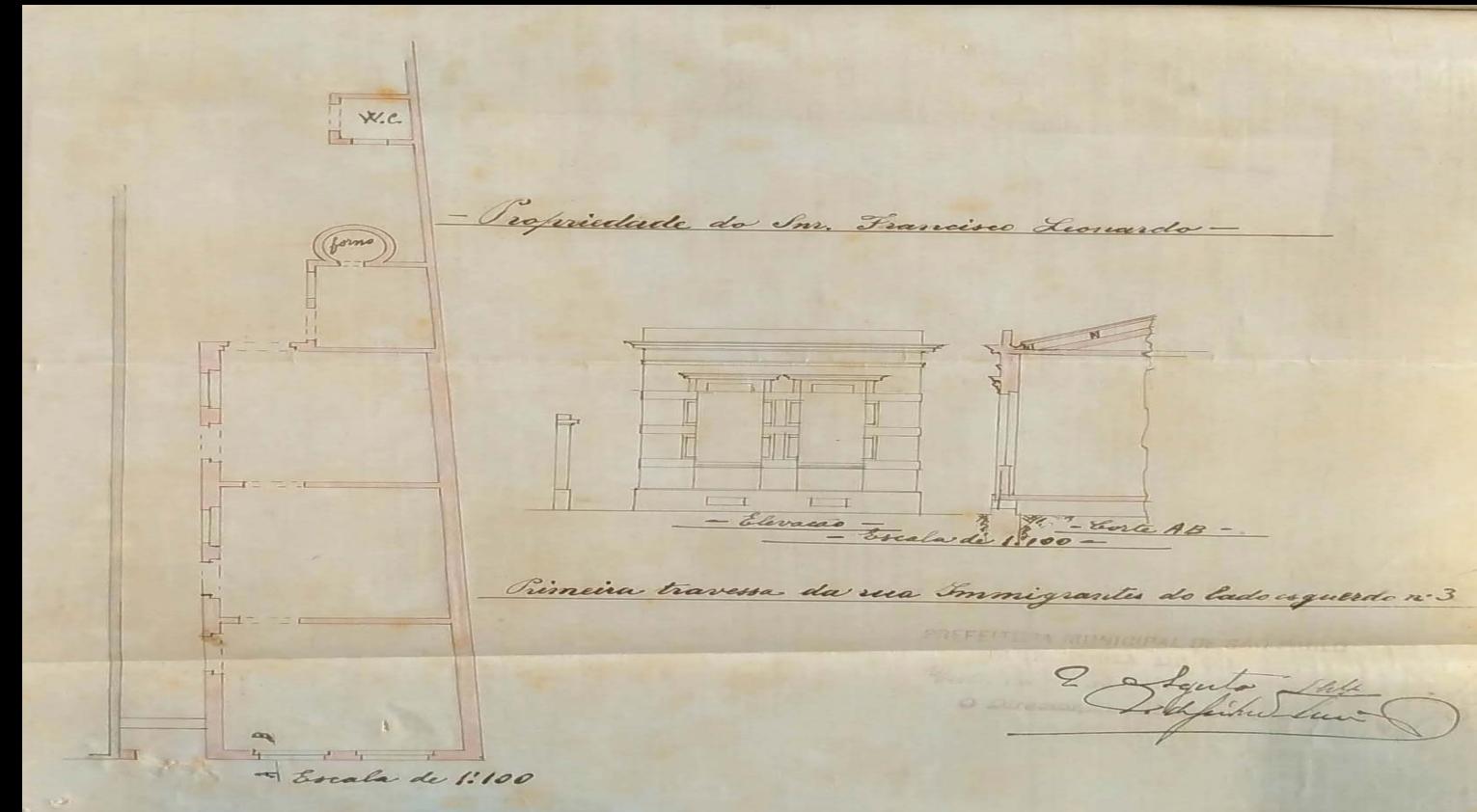
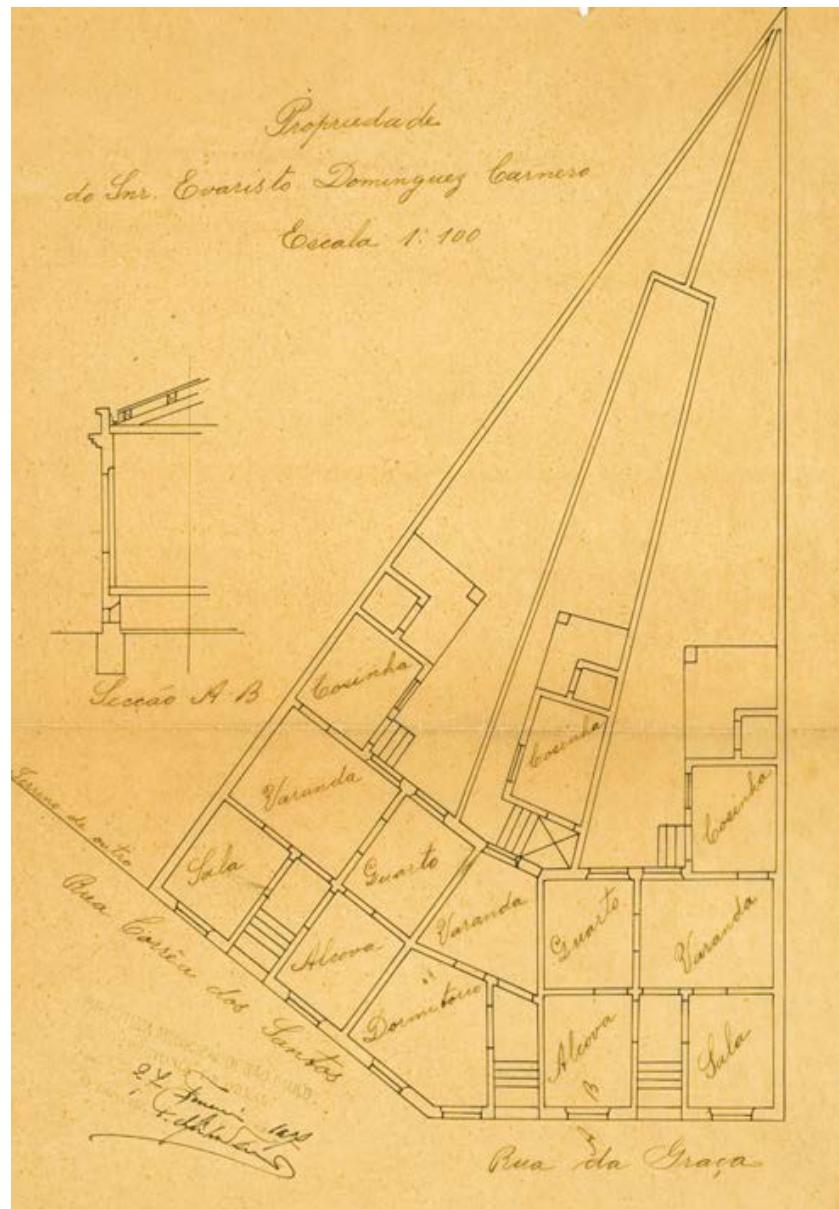


Figura 65 – Projeto de casa para Francisco Leonardo, à rua dos Imigrantes ao lado esquerdo do numeral 3. Implantação convencional, com a casa construída no alinhamento do lote sobre porão, com duas janelas voltadas para rua e um corredor lateral, de onde se tem acesso a todos os cômodos da casa. Os cômodos possuem também comunicação interna. Ao fundo da construção vemos um forno ao lado do que parece ser uma cozinha, e afastado da construção, um WC. Fonte: Obras Particulares. Processo de 21/07/1904. AHMSP.



Em terrenos de parcelamento de quadras menos regulares, principalmente no encontro dos loteamentos e esquinas, encontramos plantas que demonstram a tentativa de melhor aproveitar o terreno angular.

Figura 66 - Projeto de 3 casas por José Kanz na propriedade de Evaristo Dominguez Carnero na esquina da Rua da Graça com a Rua Corrêa dos Santos (atual Rua Lubavitch). A implantação da construção tira partido das maiores dimensões do terreno perto de sua frente, condensando os cômodos na porção frontal das casas, colocando o acesso às casas na região central. Fonte: Obras Particulares. Processo de 18/02/1907. AHMSP

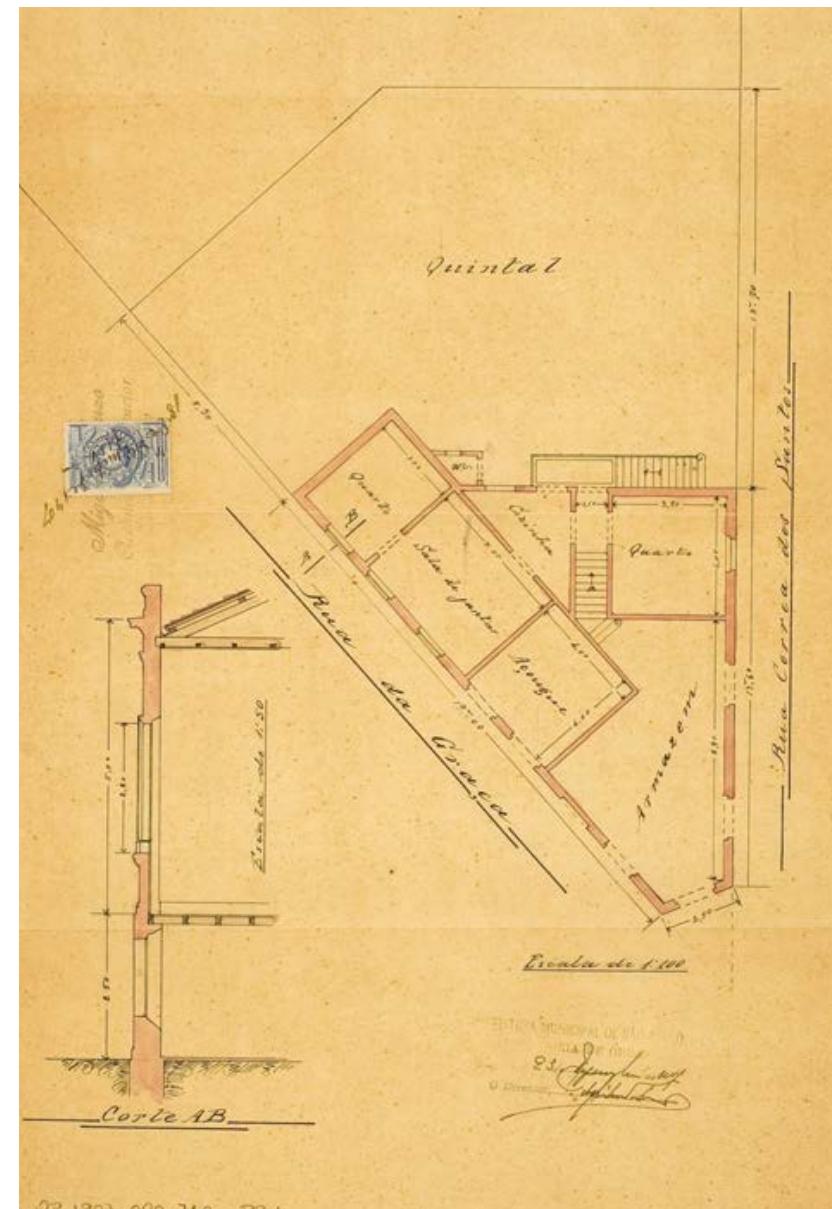
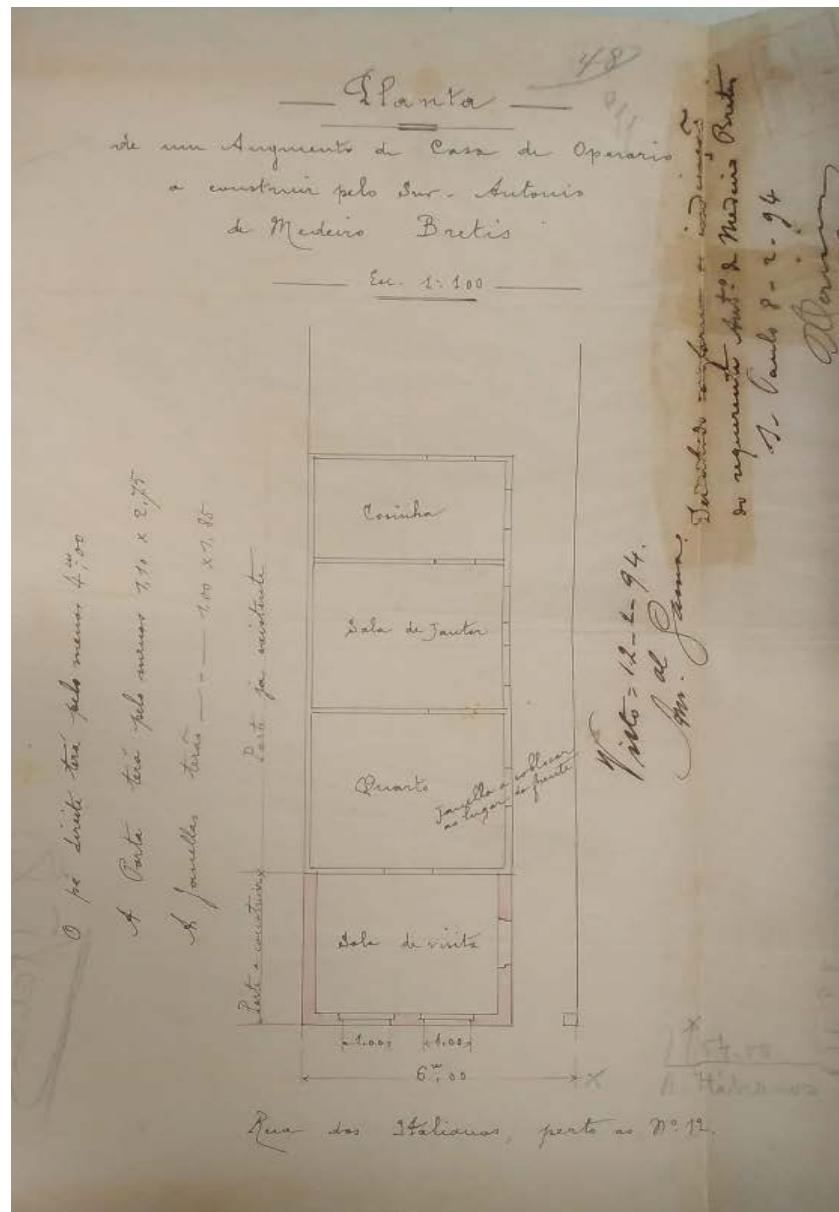


Figura 67 – Projeto para a construção de casa com armazém e açougue na esquina da Rua da Graça com a Rua Corrêa dos Santos (atual Rua Lubavitch), com proprietário não identificado, e solicitação de Miguel Marzo. A implantação dessa construção prioriza a esquina, com a concentração de cômodos na região, deixando a porção mais profunda para o quintal. O armazém é posicionado na região mais estreita do terreno, mas tomando partido de uma maior acessibilidade ao cômodo comercial. O acesso aos cômodos da residência se dá pelo armazém, dando acesso à um quarto e cozinha, e por meio dessa, acesso à sala de jantar e outro quarto. O açougue não possui comunicação interna com o restante da construção. Os cômodos da casa são construídos sobre porão com 2,5m de altura, e os cômodos comerciais construídos sobre o solo. Fonte: Obras Particulares. Processo de 18/12/1907. AHMSP



Encontramos também, casos de casas construídas com recuo frontal. Esse recuo tinha duas intenções principais, dependendo do padrão da residência. Em casas mais simples, o recuo era traduzido com uma futura ampliação da residência, com acréscimo de cômodos, para sala ou cômodo comercial (Figura 68). Já em casas de maior padrão construtivo, o recuo frontal traduzia-se com um jardim (Figura 69).

Figura 68 - Projeto de acréscimo de uma sala de visita na frente da casa de operário existente de Antônio de Medeiro Bretis à rua dos Italianos perto do nº12, em 1894 com Carlos Milanese como interessado. A porta de acesso à parte construída será substituída pela janela da parte frontal do quarto. Fonte: Obras Particulares. Processo de 08/02/1894. AHMSP.

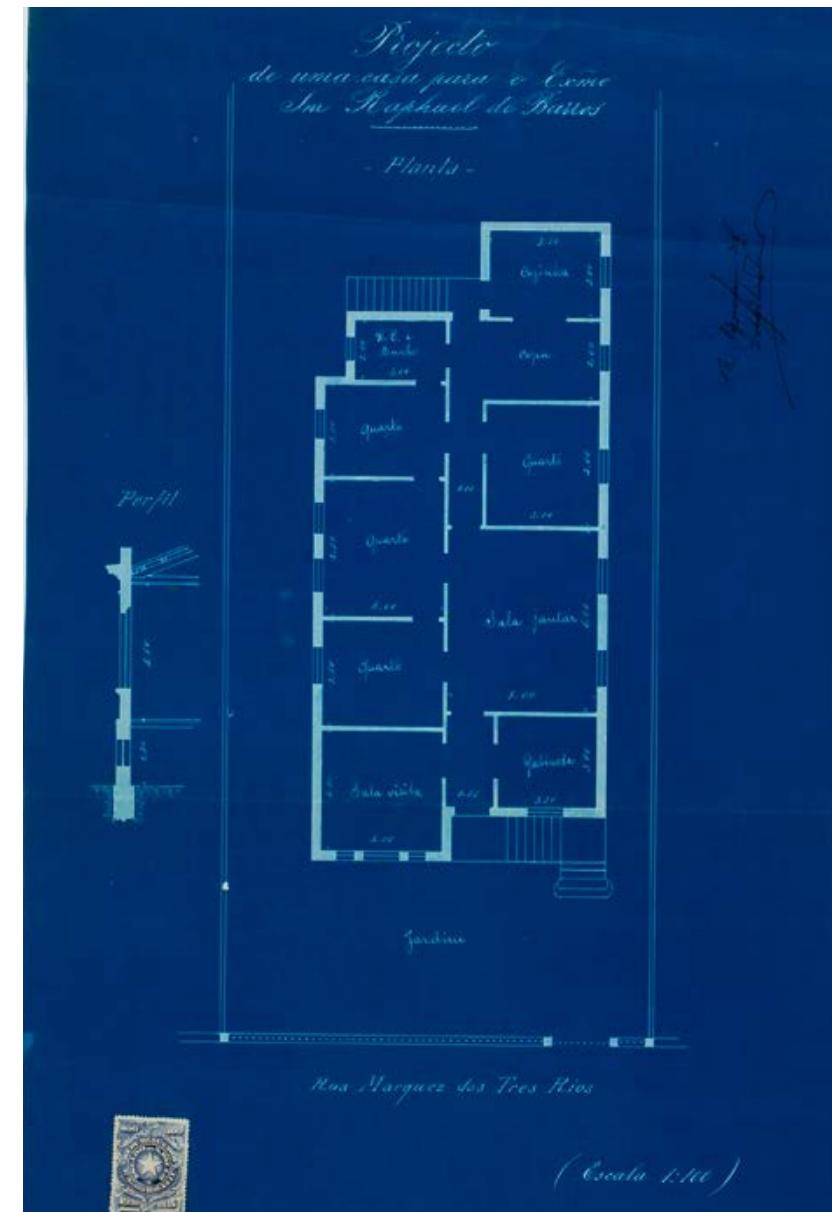
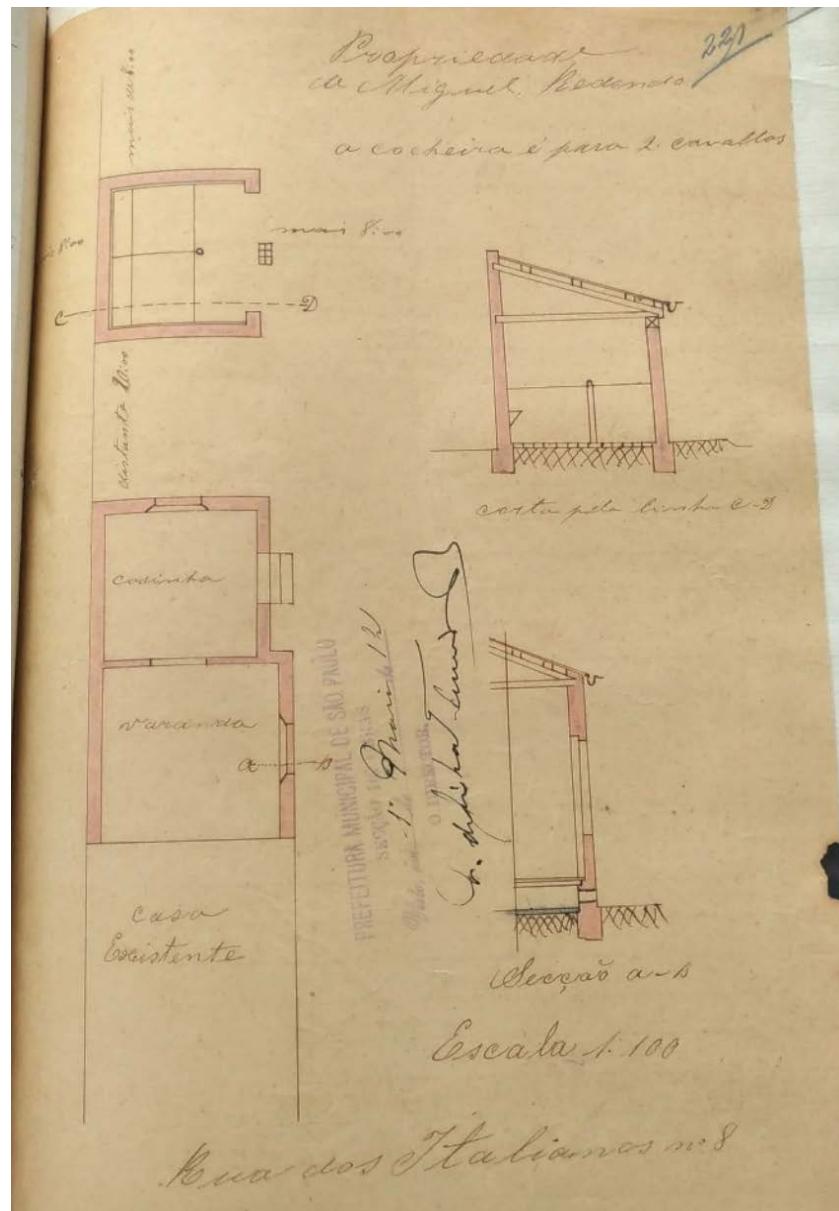


Figura 69 – Projeto de Samuel das Neves, para a construção de casa para Raphael de Barros à Rua Marquês de Três Rios, em 1908. A residência se apresenta recuada de todos os limites do terreno, contando com 10 cômodos no total. O acesso se dá por escadaria pelo jardim frontal, tendo um corredor central comunicando os cômodos da casa. A casa de padrão mais elevado, apresenta uma modernidade, a presença do banho e WC já integrado dentro da construção. Fonte: Obras Particulares. Processo de 30/11/1908. AHMSP.



Foram comuns as solicitações para licença para acréscimo de cômodos nos fundos de “casa existente”, onde se buscava, na maioria das vezes, aumentar o espaço construído da edificação (Figura 70), ou adicionar cômodos para manufaturas, conforme a solicitação de 07/04/1910 para adição de oficina de marceneiro nos fundos da residência (Figura 71).

Figura 70 – Projeto de aumento da casa existente de Miguel Redondo à Rua dos Italianos, nº8, com requerimento de José Kanz. O projeto contava com o acréscimo de uma varanda e uma cozinha aos fundos da casa existente, bem como o acréscimo de uma cocheira recuada da construção. Fonte: Obras Particulares. Processo de 11/04/1901. AHMSP.

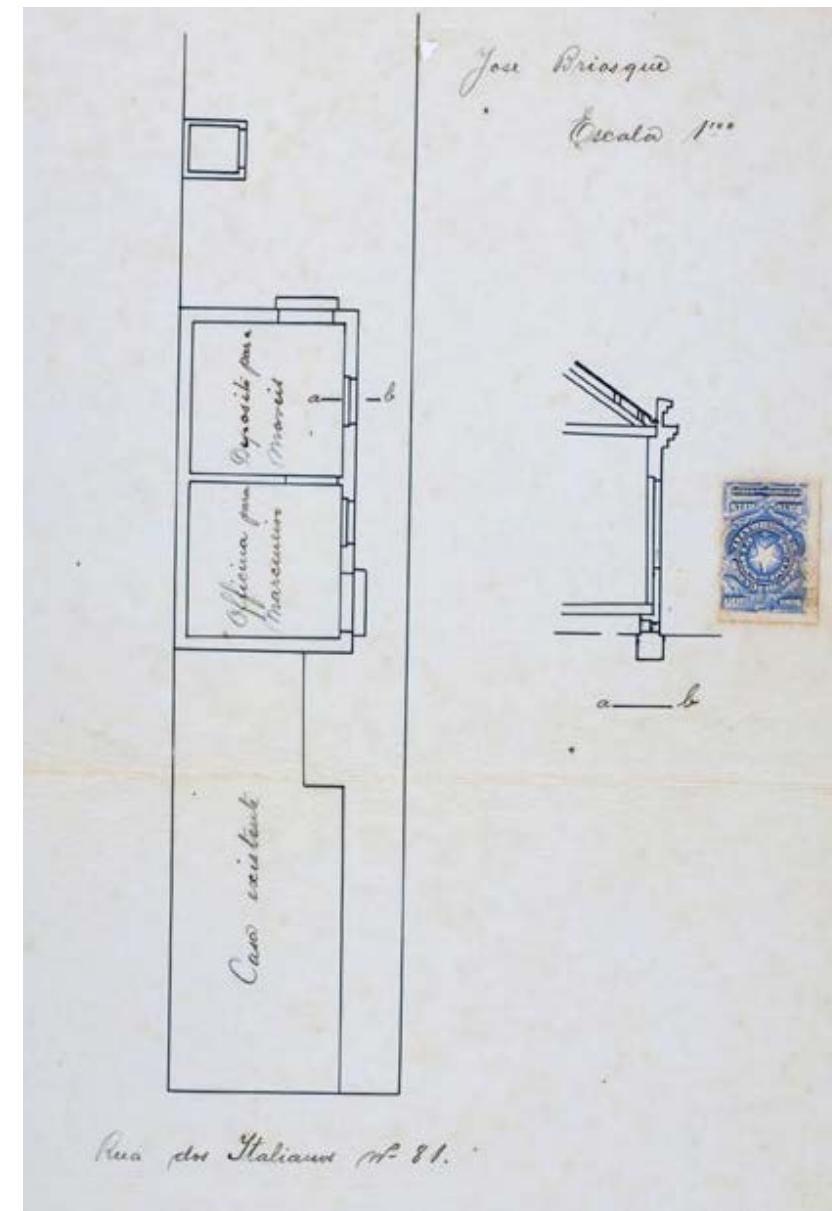


Figura 71 - Projeto de acréscimo de dois cômodos, um para Oficina de Marceneiro e outro para Oficina de Móveis, nos fundos de casa existente, à Rua dos Italianos nº81, propriedade de José Briosque. Requerimento de Sabato de Sica em 1910. Fonte: Obras Particulares. Processo de 07/04/1910. AHMSP.

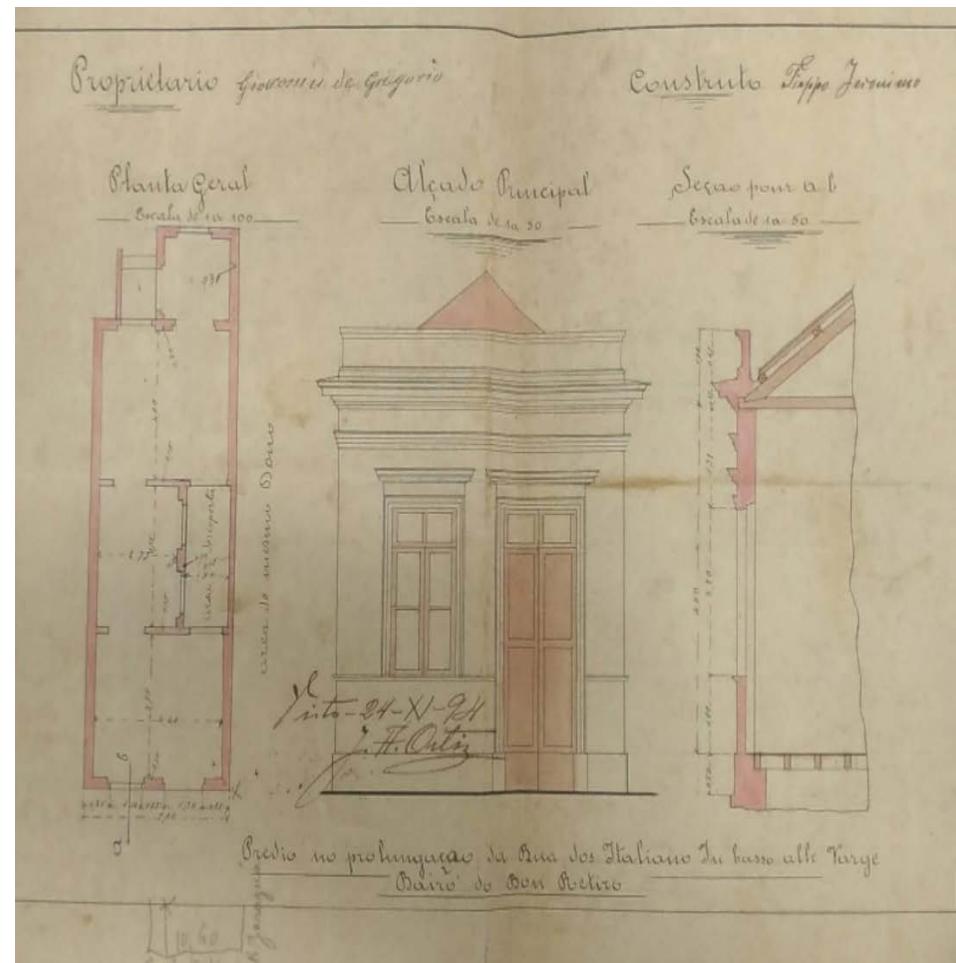


Figura 72 – Projeto para a construção de casa para Giovanni de Gregorio no prolongamento da Rua dos Italianos em direção à várzea, tendo sido indicado como construtor Tieppo Jeronimo, em 1894. Casa com cômodos distribuídos sequencialmente e presença de uma área descoberta entre os cômodos para iluminação. Fonte: Obras Particulares. Processo de 20/11/1894. AHMS/SP.

Certas residências apresentaram a porta de entrada da habitação diretamente para o alinhamento. Nesses casos, a iluminação dos cômodos era garantida pela presença de uma área descoberta, para onde eram voltadas as janelas dos cômodos. A iluminação dos cômodos era feita através de um pátio de iluminação, conforme vemos nas Figura 72 e Figura 73.

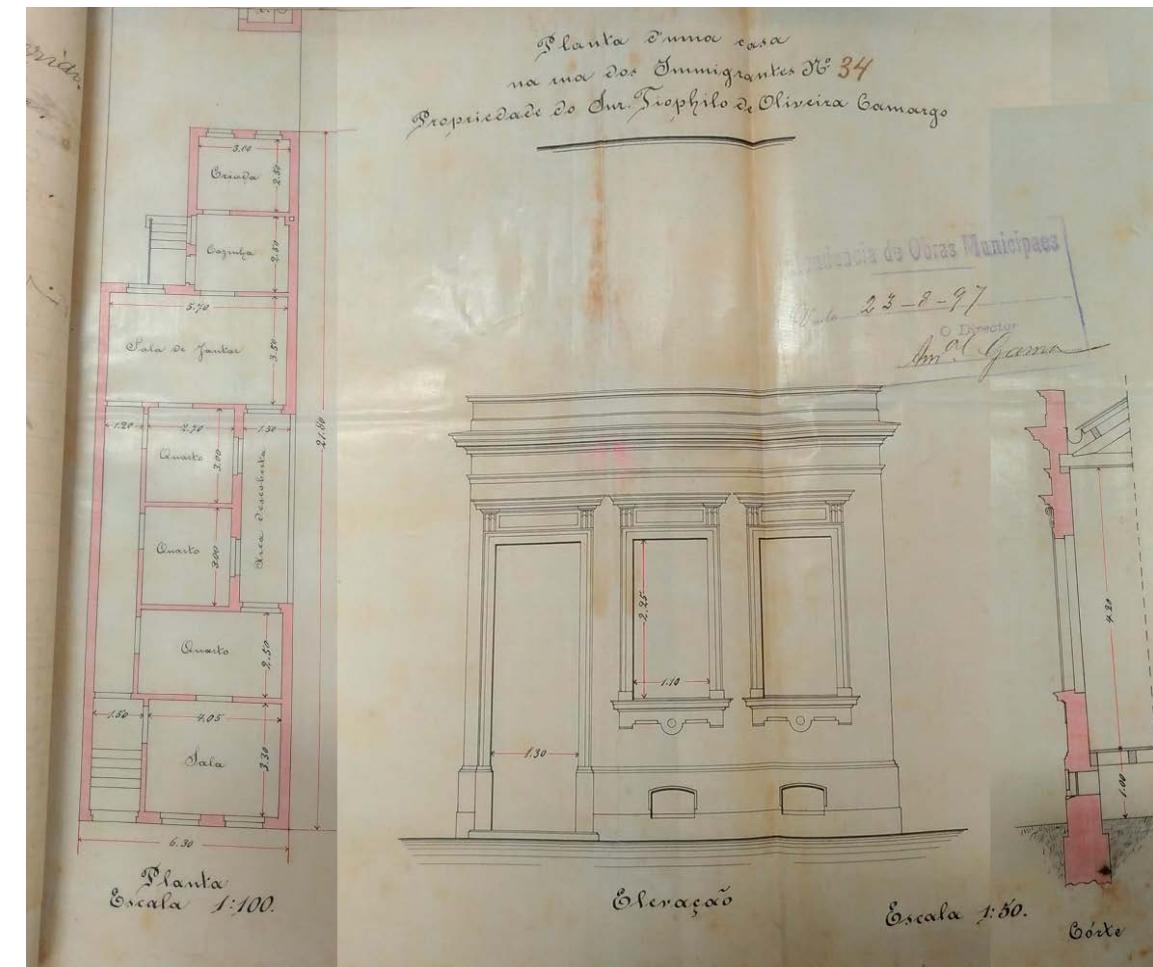
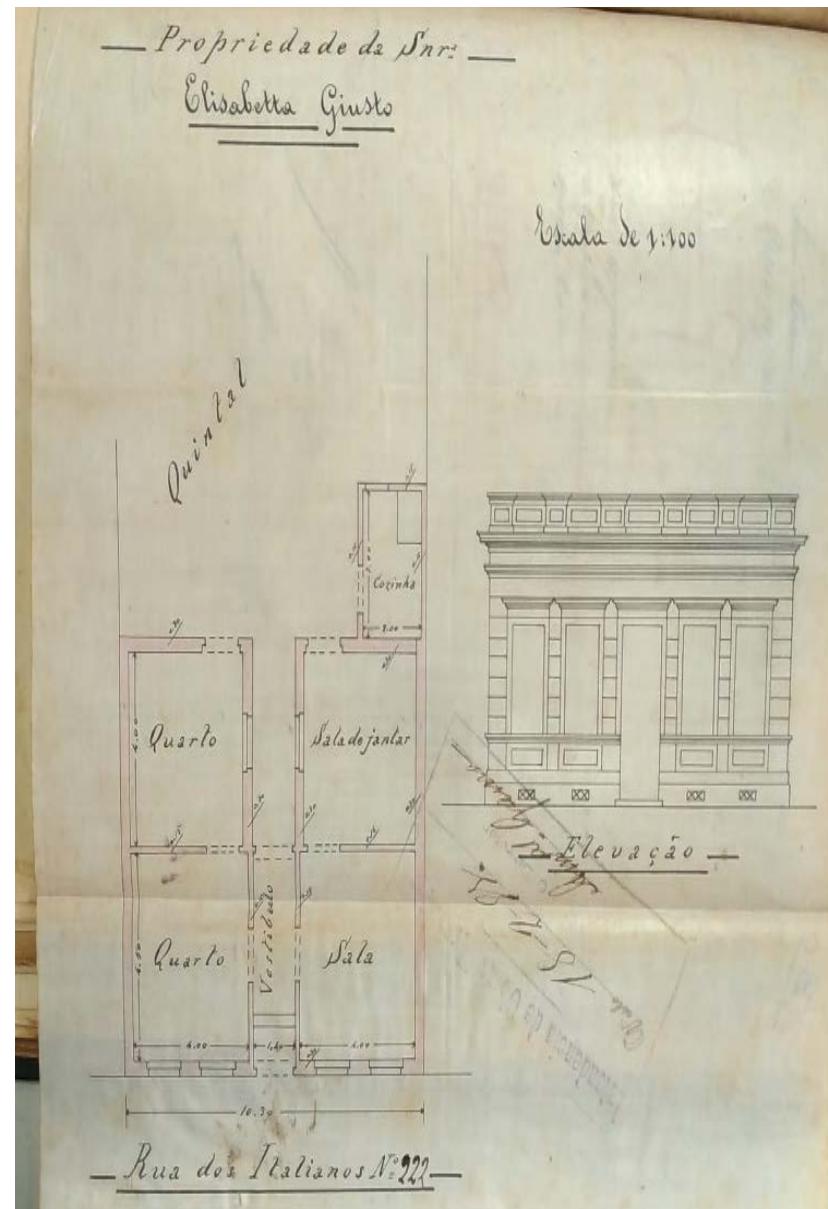


Figura 73 - Casa a construir na rua dos imigrantes nº34, propriedade de Tiophilo de Oliveira Camargo. Casa construída no alinhamento do terreno, com 6,30m de testada. O acesso da casa se dá por corredor lateral coberto, dando passagem à 3 quartos e sala de jantar. O acesso da sala da frente se dá pelo quarto. Os quartos e a sala de jantar possuem janelas voltadas para pequena área descoberta na lateral da casa. Fonte: Obras Particulares. Processo de 14/08/1897. AHMS/SP.



Encontramos também casas construídas com conformações um pouco diferentes, como é o caso da casa de Elisabetta Giusto, que não apresentava os cômodos enfileirados na lateral do terreno, mas sim distribuídos em duas fileiras no alinhamento (Figura 74).

Figura 74 – Projeto de casa à rua dos Italianos em frente ao nº 222, propriedade de Elisabetta Giusto, em 1898. A casa possui os cômodos divididos em duas fileiras, separados pelo corredor de entrada: 2 quartos ao lado esquerdo e, sala, sala de jantar e cozinha do lado direito. Fonte: Obras Particulares. Processo de 19/01/1898. AHMSP.

## TIPOLOGIAS EDILÍCIAS

Pela análise dos projetos, encontramos algumas tipologias edilícias típicas das construções das ruas analisadas. Para a classificação dessas tipologias, baseamo-nos nas categorias estabelecidas por Sheila Schneck em seus estudos para o Bexiga.

As casas simples eram as casas térreas, com assoalho elevado do chão, destinadas exclusivamente ao uso residencial, com fachada voltada para a frente do terreno. Essa tipologia se mostrou a mais comum dentre os projetos analisados.

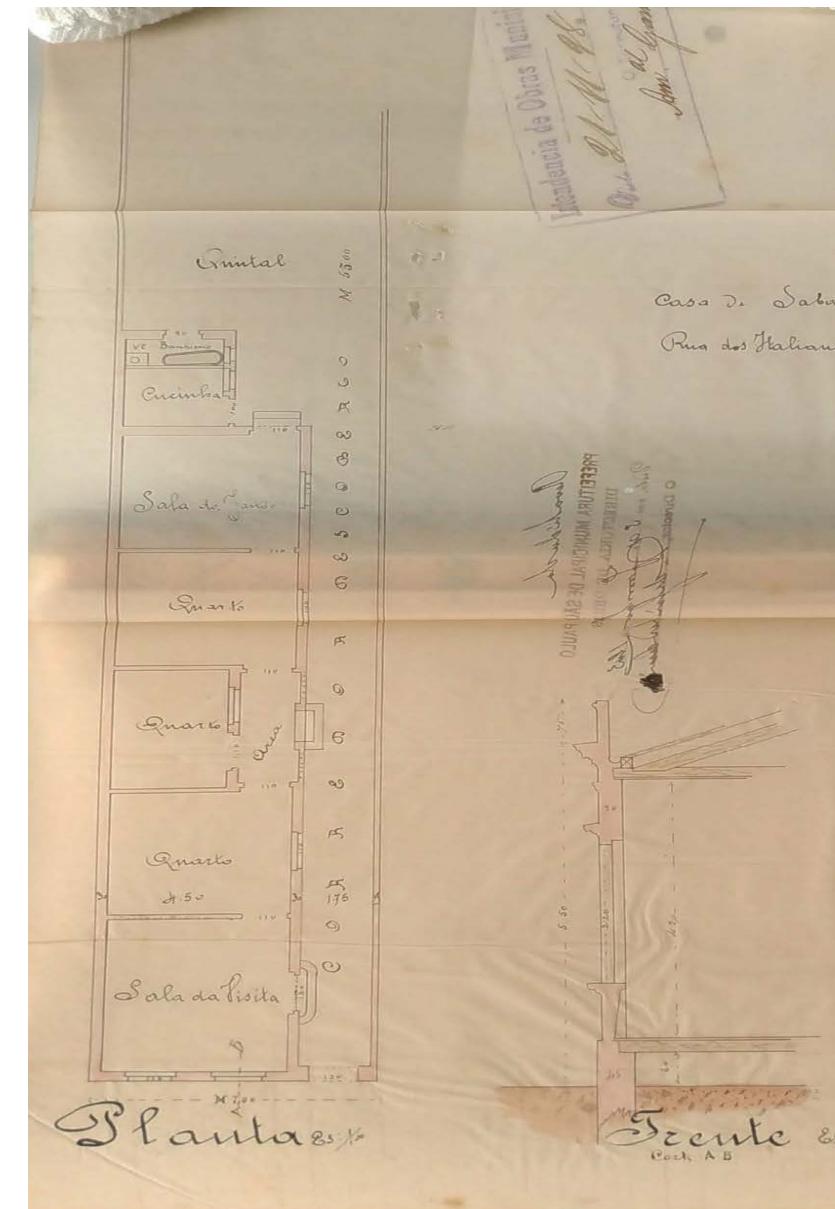


Figura 75 - Casa térrea simples, de propriedade de Sabato de Santis, destinada à moradia, à Rua dos Italianos nº 82. O projeto apresenta casa com sala de visitas, 3 quartos, sala de jantar, cozinha, e banho com wc. A casa possui um corredor lateral descoberto, por onde se dá o acesso à residência, e para onde são voltadas as janelas dos cômodos. Fonte: Obras Particulares. Processo de 17/07/1903. AHMSP.



As Casas em série, caracterizadas pelas casas geminadas, de plantas semelhantes, normalmente espelhadas. Apesar de plantas quase iguais, algumas apresentavam casas com o cômodo da frente destinado a algum uso comercial, como armazém ou venda.

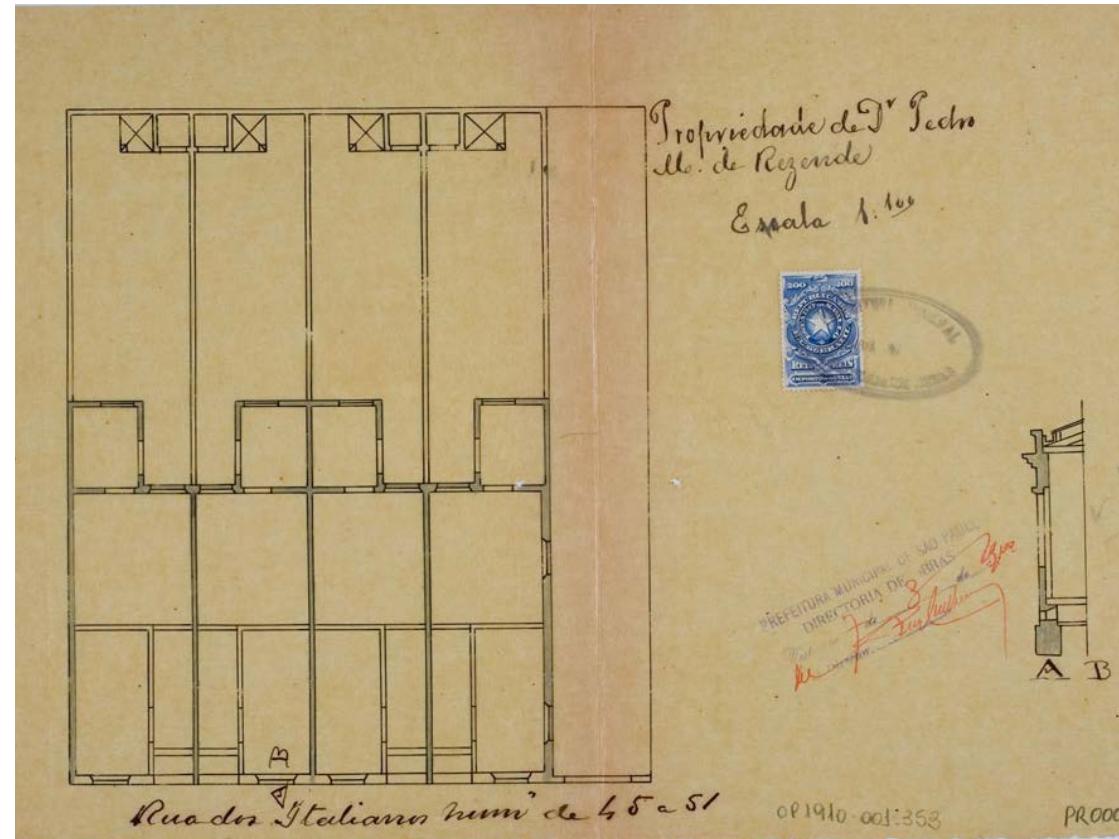


Figura 78 - Casas em série. Quatro casas em série com três cômodos e latrina em cada edificação, construídas à rua dos Italianos numeral 45 a 51, propriedade de Pedro M. de Rezende. As plantas se espelham de duas em duas. Fonte: Obras Particulares. Processo de 26/02/1910. AHMSP.

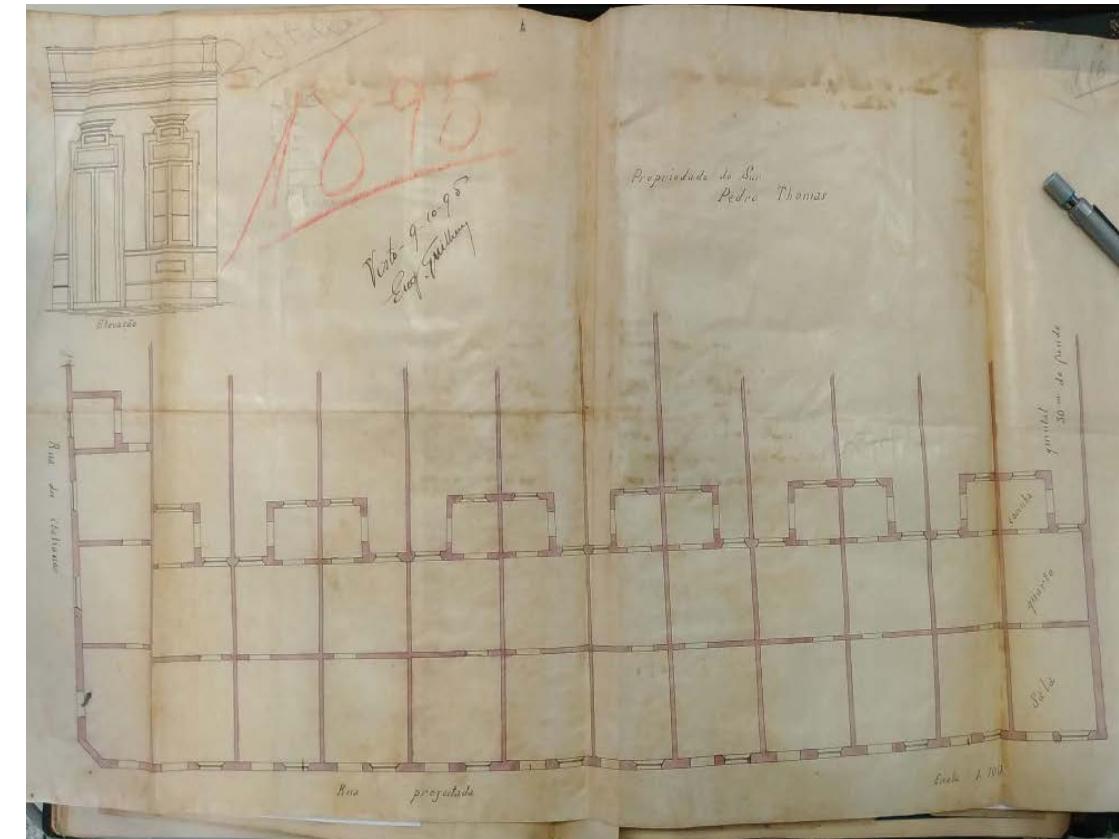
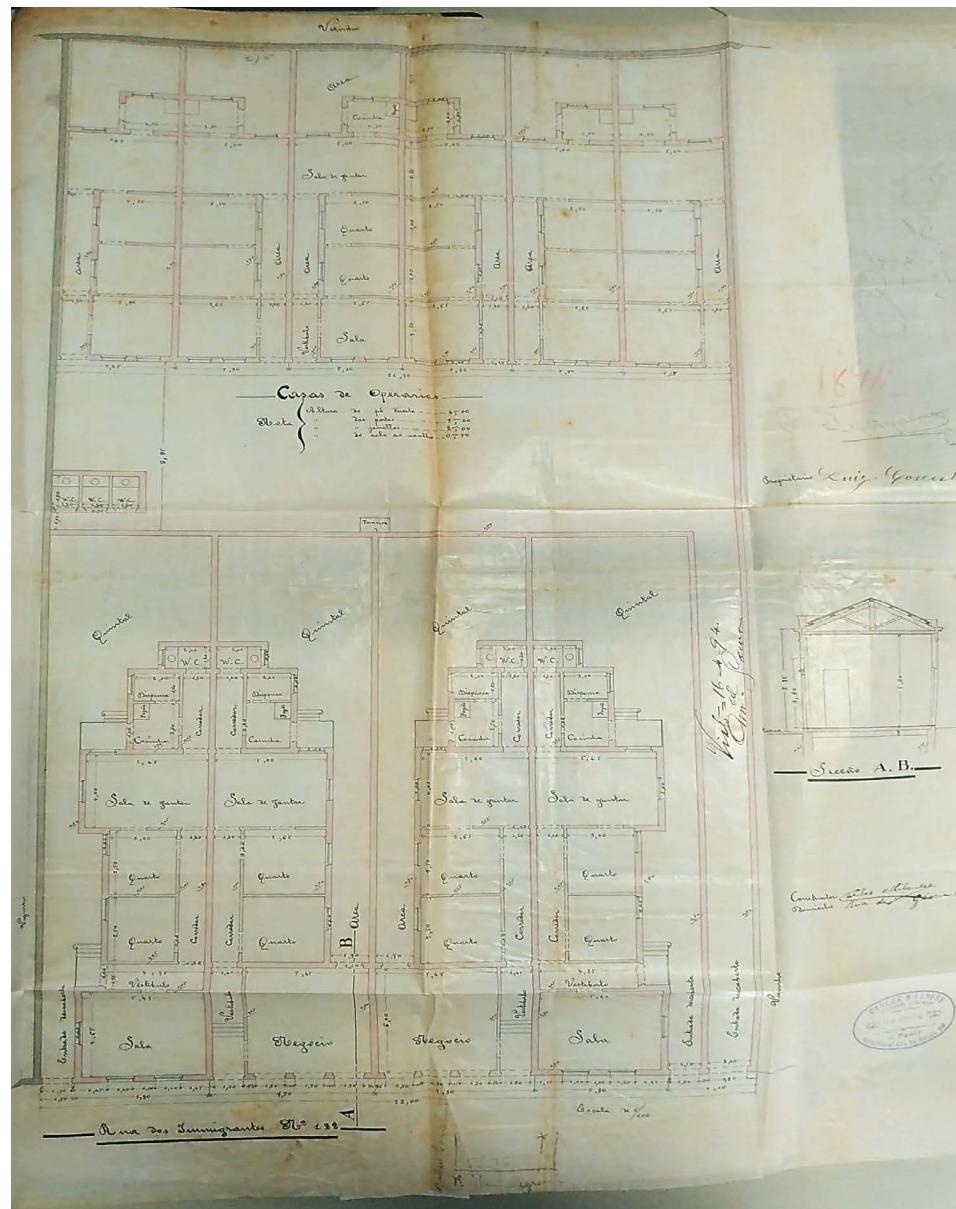


Figura 79 - Casas em série. Doze casas construídas na esquina da Rua dos Italianos com a Rua Projetada, de propriedade de Pedro Thomaz. As casas, com exceção da casa da esquina, possuem três cômodos. Na casa da esquina, contabilizam-se 4 cômodos, sendo o primeiro provavelmente voltado para uso comercial. Fonte: Obras Particulares. Processo de 08/10/1895. AHMSP.



As Vilas, constituídas por casas em série construídas no interior de lotes com acesso por meio de rua interna. A Figura 80 apresenta duas tipologias edilícias em um mesmo terreno, possui quatro casas em série no alinhamento, e mais seis casas em conformação de vila, nos fundos do terreno. A Figura 81 apresenta outro exemplo das casas em vila construídas nos fundos do terreno.

Figura 80 – Vila de propriedade de Luiz Cosentino à rua dos Imigrantes nº122, com projeto de Carlos Milanese. No alinhamento do terreno possui quatro casas, duas delas com previsão de “negócio”, e nos fundos do terreno seis casas em série. Note-se que essas casas possuíam latrinas comunitárias na rua interna da vila. Fonte: Obras Particulares. Processo de 16/04/1894. AHMSP.

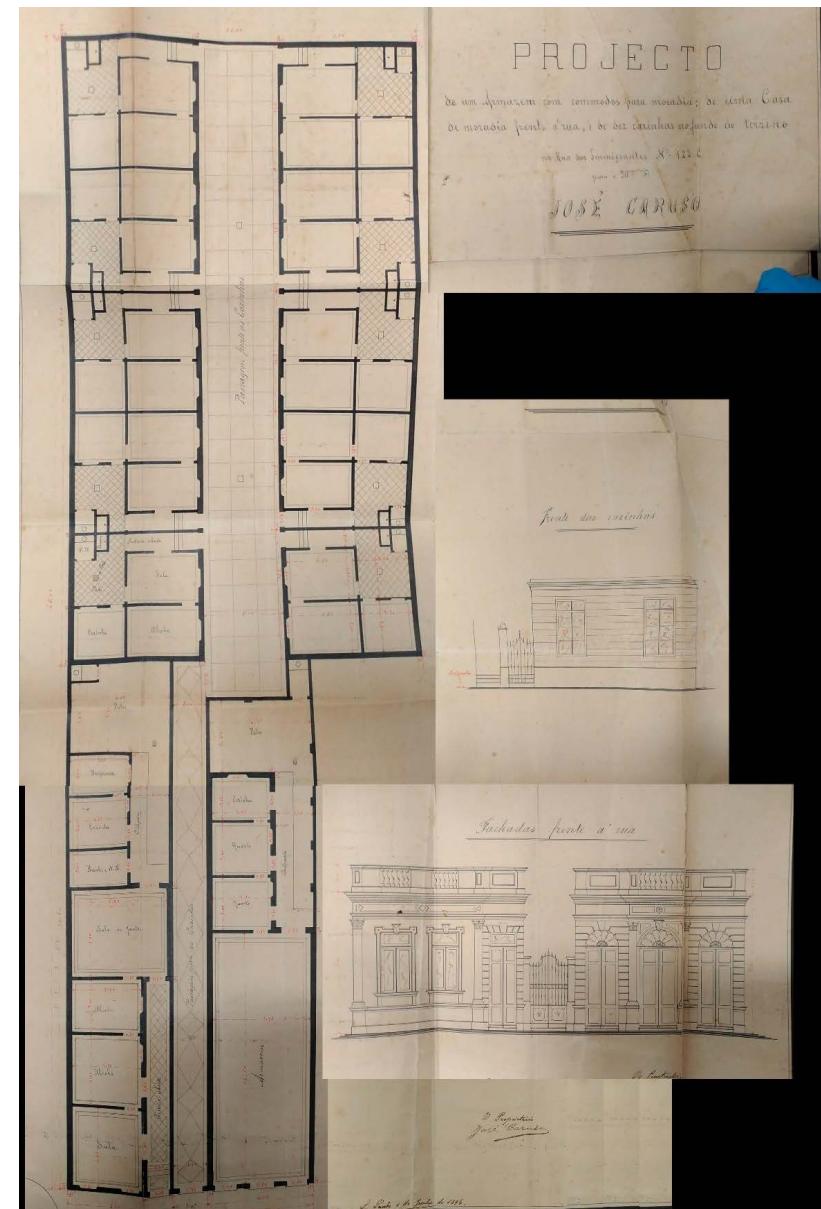
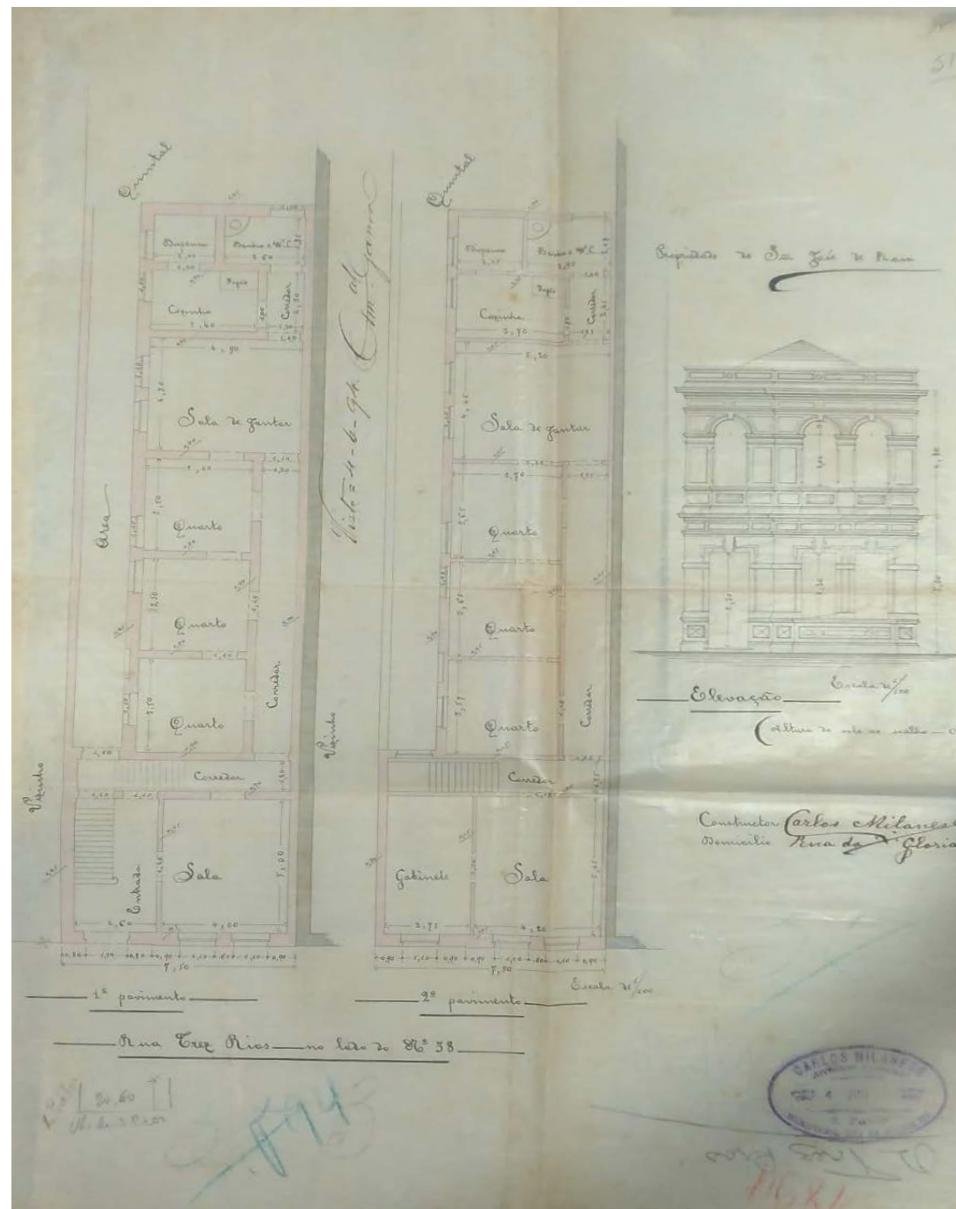
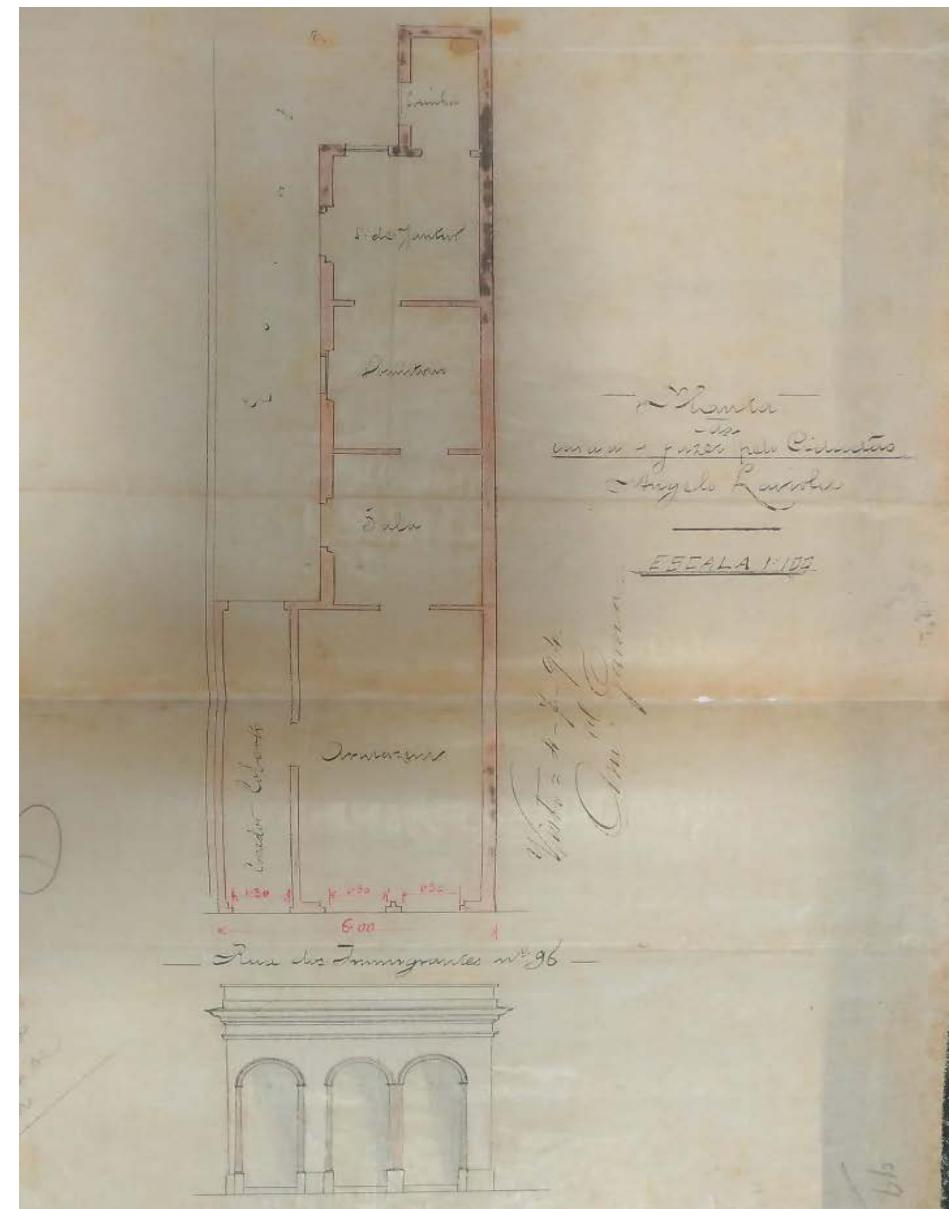


Figura 81 – Vila de propriedade de José Caruso, a construir na Rua dos Imigrantes, nº 122C. A planta baixa demonstra a construção de duas casas no alinhamento, tendo uma delas um armazém na parte frontal, e a construção de dez casas em vila nos fundos do terreno, com três cômodos cada, e com um pátio descoberto interno. Vemos pelas elevações que as casas da vila também possuíam platibandas. Fonte: Obras Particulares. Processo de 22/09/1897. AHMSP.



Sobrados com dupla residência, uma no pavimento térreo e outra no pavimento superior (Figura 82). Ocasionalmente, a residência do térreo também abrigava alguma atividade comercial.

Figura 82 – Sobrado de dupla moradia. Projeto de duas casas, uma no térreo e outra no primeiro pavimento, a serem construídas à rua Três Rios, ao lado do nº38, para José de Rosa em 1894. Projeto do Architecto Constructor Carlos Milanesi. A residência no térreo comporta sala, 3 quartos, sala de jantar, cozinha, despensa e banho e WC. A residência do pavimento superior, além dos cômodos da outra casa, possui também um gabinete. Fonte: Obras Particulares. Processo de 04/06/1894. AHMSP.



Casas de usos misto, construções construídas já prevendo o uso de alguma finalidade comercial, em sua maioria, armazéns ou salões de negócio, conforme indicado nas plantas.

Figura 83 - Casa de uso misto a construir por Angelo Laviola, à rua dos Imigrantes nº 96. Trata-se de construção de casa com cômodo frontal destinado a armazém, com sala, dormitório, sala de jantar e cozinha enfileirados a partir do armazém. Fonte: Obras Particulares. Processo de 04/07/1894. AHMSP.

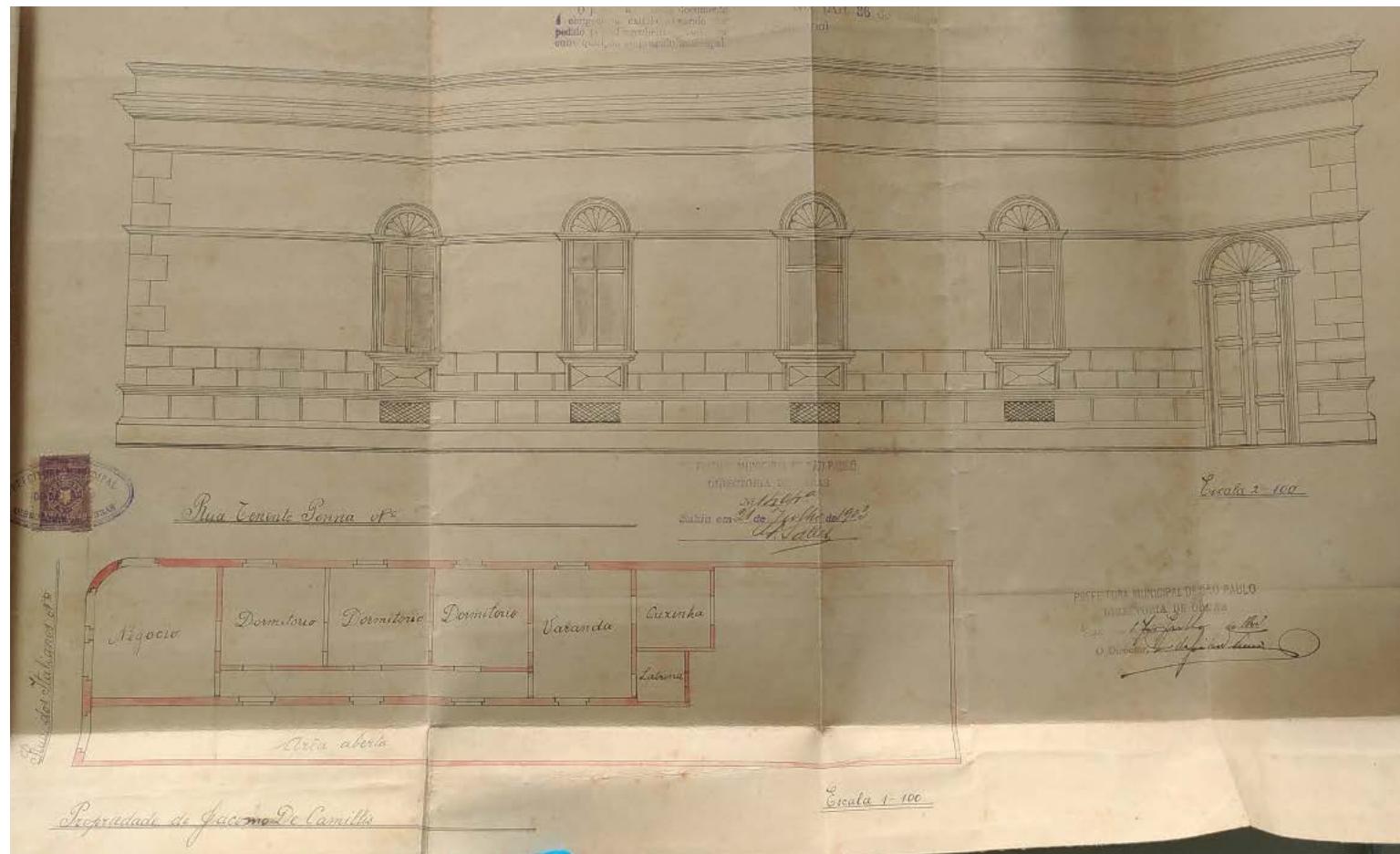


Figura 84 – Casa de uso misto de propriedade de Giacomo di Camillis, à rua dos Italianos na esquina com a Rua Tenente Penna, de 1903. Trata-se de casa com três dormitórios, varanda, cozinha e lavatório e um cômodo na esquina destinado a negócio. Fonte: Obras Particulares. Processo de 21/06/1903. AHMSP.

Aqui cabe um destaque interessante: dos projetos analisados, conseguimos identificar que 40 se localizavam em esquinas. Desses 22 se destinavam a residências de uso misto, 3 a usos exclusivamente comerciais, e os outros 15 unicamente para uso residencial. As esquinas se mostraram como pontos de interesse para a implantação de comércios, já que permitiam uma maior visibilidade e acesso ao entorno.

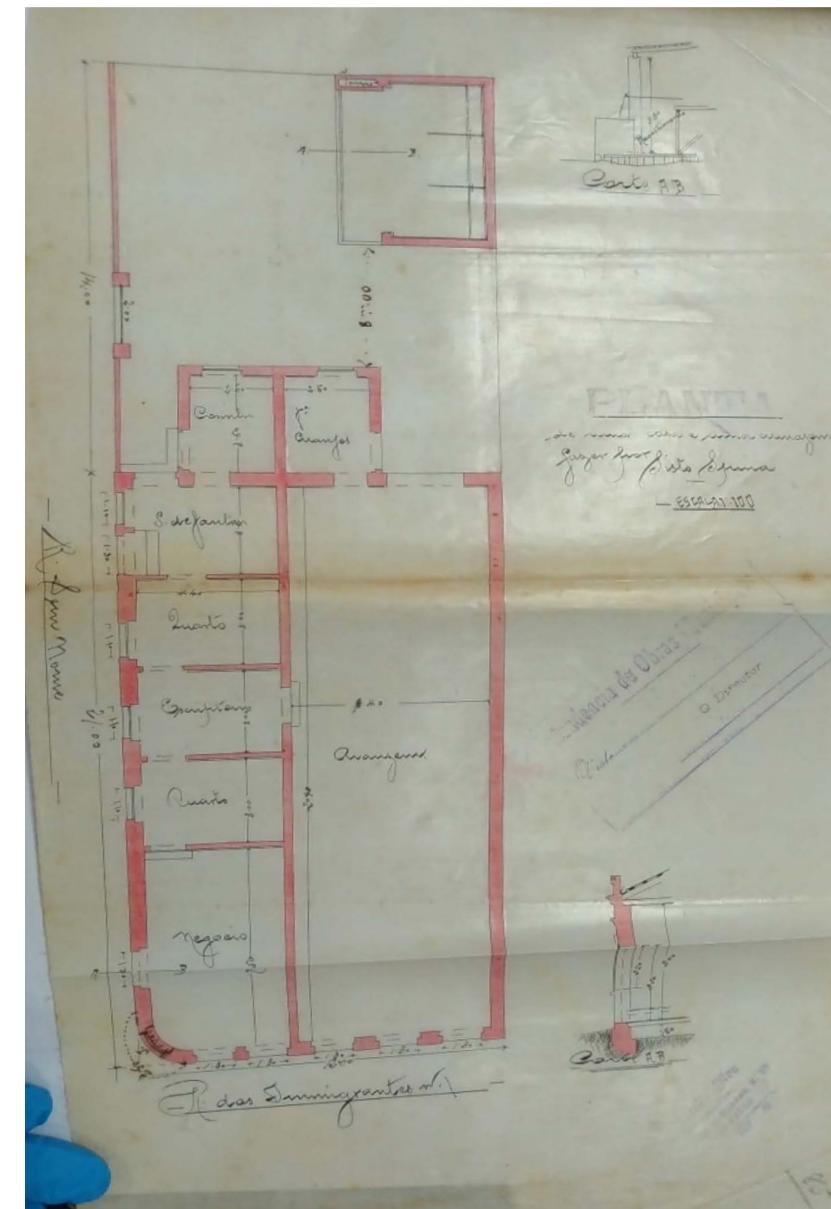
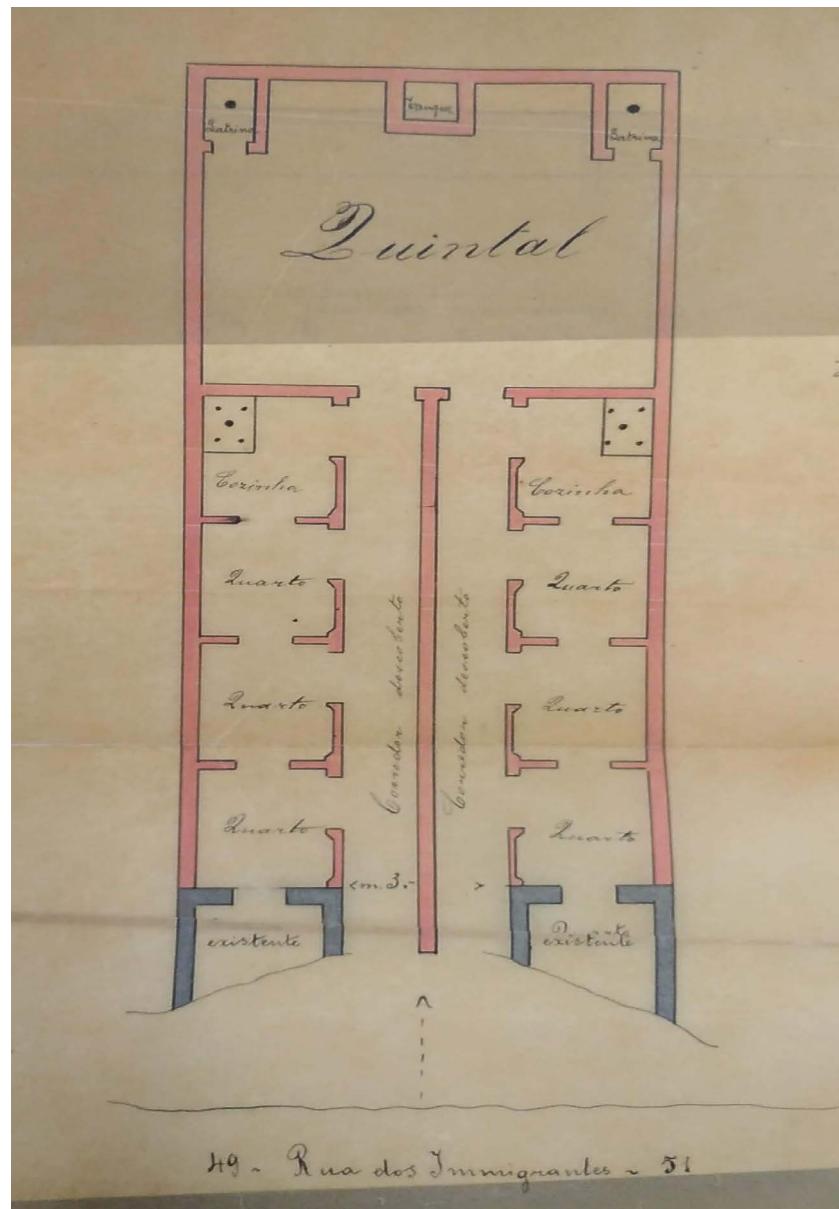


Figura 85 – Casa de uso misto. Projeto para construção na propriedade de Sisto Spina à Rua dos Imigrantes, nº 7. O projeto consiste na construção de uma casa com cômodo dedicado a negócios, 2 quartos, escritório, sala de jantar, cozinha, armazém e cocheira nos fundos do terreno. Fonte: Obras Particulares. Processo de 11/06/1897. AHMSP.



Quanto aos Cortiços, os entendemos aqui como os apresentados respectivamente pelas Figuras 86 e 87. Usualmente se apresentavam como projetos de ampliação de construções existentes, com acréscimo de vários cômodos enfileirados lado a lado, voltados para um corredor ou quintal comum. Vemos pelos pareceres de ambos os projetos, que os fiscais da prefeitura estavam atentos a esse tipo de conformação, visto que ambos os pedidos foram indeferidos por apresentarem formato de “cortiço”.

Figura 86 – Cortiço. Solicitação para acréscimo de quartos aos fundos de construção existente para uso de cortiço, na propriedade de Giuliano Macchiavello à rua dos Imigrantes, nºs 49 e 51. O pedido foi indeferido pelo fiscal da prefeitura. Fonte: Obras Particulares. Processo de 21/06/1897. AHMSP.

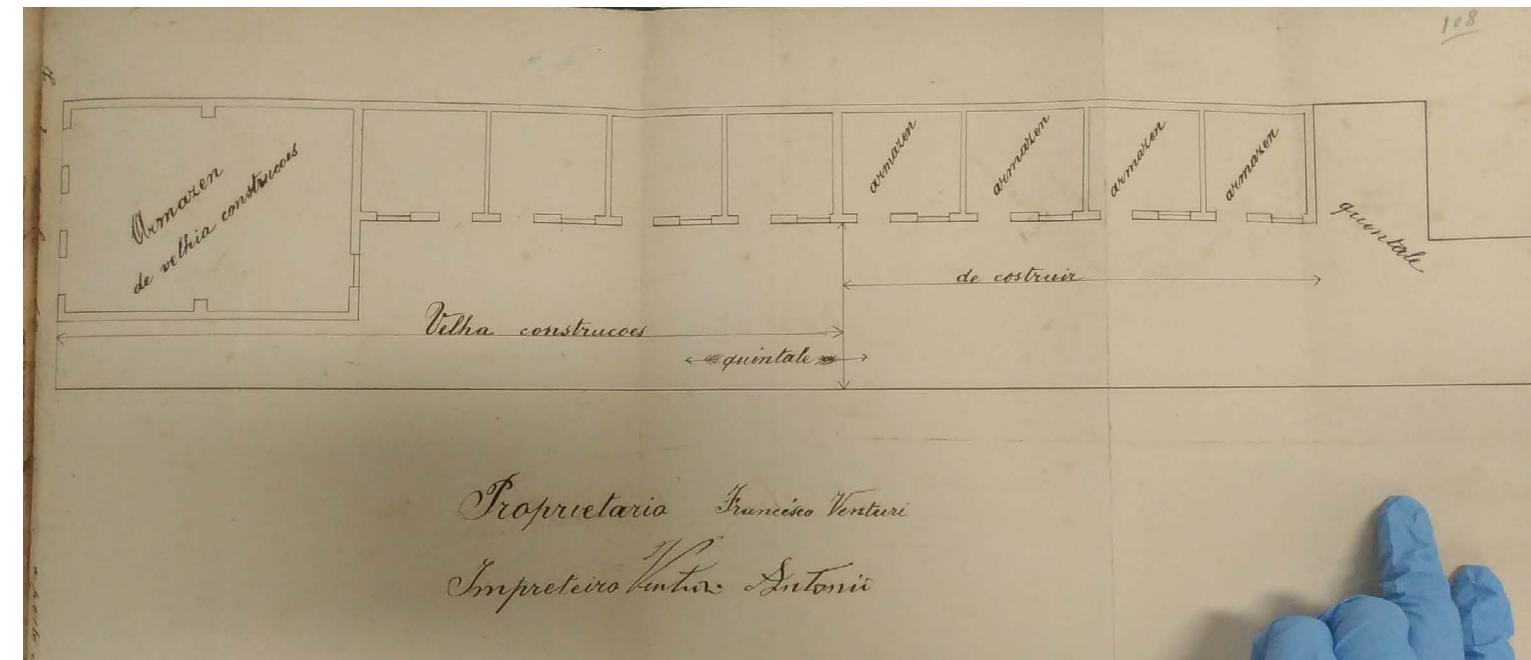


Figura 87 - Cortiço. Solicitação para ampliação de Armazém à Rua dos Imigrantes, junto ao nº 124, de propriedade de Francisco Venturi. Vemos no pedido que a licença foi indeferida pelo formato de cortiço apresentado pelos depósitos. Fonte: Obras Particulares. Processo de 25/05/1894. AHMSP.

Conforme visto anteriormente, as solicitações para construções de uso residencial simples ou misto corresponderam a 90,25% da amostra de projetos analisadas para as ruas escolhidas entre os anos de 1893 à 1914. Essa característica respondeu à explosão demográfica e à carência habitacional vivida no período em decorrência das mudanças políticas, econômicas e sociais ocorridas no período, como o incremento da economia cafeeira no oeste paulista, a inauguração da ferrovia São Paulo Railway (1867), o fim do tráfico negreiro (1850), a Lei de Terras (1850), a abolição da escravidão (1888) e a imigração de estrangeiros, implicando em alta demanda por moradias (BUENO, 2016, p.115).

A análise dos projetos da Série Obras Particulares demonstra uma busca por um melhor aproveitamento do espaço, traduzido principalmente no adensamento de unidades habitacionais ao longo dos terrenos. Casas de fundo, Casas em série e Vilas, atestam respostas da iniciativa privada para a carência habitacional vivida pela cidade, aliado ao fato de que investir no mercado imobiliário era extremamente rentável. Procuramos elencar formas de implantação e tipologias edilícias típicas das quatro ruas analisadas, como forma de entrever como se construiu e viveu no bairro do Bom Retiro no período de 1893 a 1914.

### 3.3. OS CONSTRUTORES

Os projetos da Série Obras Particulares nos permitiram vislumbrar das figuras responsáveis pela feitura do bairro, por meio dos responsáveis pela produção dos desenhos arquitetônicos e das construções do Bom Retiro, produzidos muitas vezes por profissionais não diplomados, que atuavam em toda a cidade de São Paulo. Apesar não ser o foco dos nossos estudos, elencamos no Gráfico 1 os construtores responsáveis por ao menos 2 projetos nas ruas estudadas

dentro do período analisado.

Esses profissionais são objeto de estudo de Lindener Pareto Júnior, que analisa a atuação dos “práticos” licenciados na construção da cidade desde o final do século XIX. Ele destaca a atuação de José Kanz, sujeito não registrado como empreiteiro, como “sem dúvida alguma o agente da construção civil com a atuação mais intensa dentre os seus contemporâneos” (PARETO JR, 2016, pg.54). Será essa a figura responsável pelo maior número de projetos, conforme vemos no gráfico.

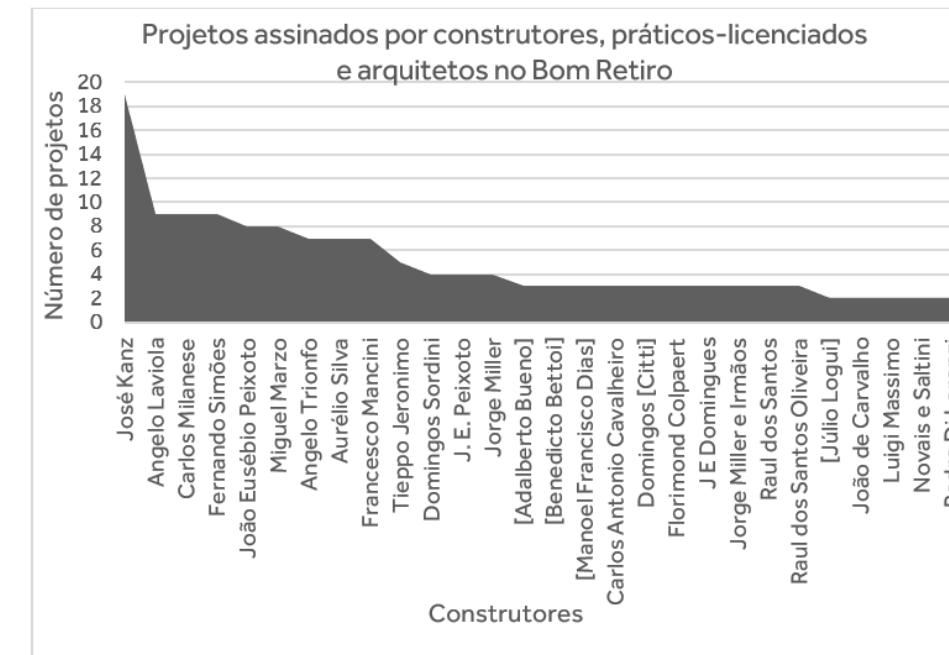


Gráfico 1 - Projetos assinados por construtores, práticos licenciados e arquitetos no Bom Retiro, nas Ruas Três Rios, da Graça, dos Italianos e dos Imigrantes entre 1893 à 1914. Elaborado pela autora com base na Série Obras Particulares do AHMSP.

# CONSIDERAÇÕES FINAIS

Colocamos como questão, no início desse trabalho, investigar o estereótipo do bairro do Bom Retiro atribuído pela historiografia de bairro tradicional da cidade de São Paulo como um dos vários bairros operários, fabris e italianos surgidos no final do século XIX e início do século XX.

Iniciamos os estudos com a análise da cartografia histórica da cidade de São Paulo, como forma de identificar o surgimento do bairro e entender a sua inserção e relações com a cidade. A proximidade à colina histórica, e a facilidade de acesso à região, principalmente quando pensamos na barreira estabelecida pelo Rio Tamandua-teí no aceso a porção leste da cidade, conferiu vantagens para o bairro. A começar pela atração de personalidades importantes da cidade desde o início do século XIX,

como o governador da província Franca e Horta, e anos mais tarde representantes das famílias mais abastadas da oligarquia paulista, como os Souza Aranha, os Prates e os Monteiro de Barros. Essas personalidades se estabeleciam dentro de uma intrincada rede de parentescos familiares e também convergência de relações políticas, sociais e econômicas, a maioria integrando, inclusive, o quadro societário das empresas de melhoramentos urbanos fundadas para a modernização da cidade em farto crescimento, a exemplo da Cia Cantareira e Es-gotos. A presença dessas figuras dentro dessas frentes urbanizadoras da cidade, nos responde o porque suas propriedades no Bom Retiro usufruíram tão cedo dos melhoramentos urbanos, como o transporte público, serviços de saneamento urbano, energia, equipamentos de ensino, entre outros.

As mudanças na conjuntura política e econômica e o acelerado crescimento da cidade de São Paulo, com a chegada maciça de imigrantes, condicionou o surgimento de um mercado perene para a produção imobiliária, culminando no loteamento de diversos bairros no entorno da cidade da “colina histórica”, notadamente porque investir no mercado imobiliário passou a ser um empreendimento lucrativo.

A partir da Série Obras Particulares do AHMSP conseguimos vislumbrar a materialidade desse bairro, construída nos primeiros 20 anos de seu loteamento, que nos forneceu subsídios para questionar o estereótipo de bairro operário, fabril e de concentração de imigrantes italianos. Na realidade, observamos um bairro heterogêneo, com uma variedade de tipologias construtivas, em especial àquelas voltadas para moradia. Ainda que tenhamos analisado apenas quatro ruas do bairro, conseguimos perceber características distintas para cada uma delas. Ainda que prevalecendo o uso residencial, vimos despontar tendências que se mantiveram até hoje. É o caso da então Rua dos Imigrantes, atual Rua José Paulino. Mesmo abrigando muitas residências, vivenciou a abertura de muitos estabelecimentos comerciais, estes dividindo o espaço com aquelas em um mesmo terreno, na maioria das vezes. Vislumbramos também a inserção de grupos com poderes aquisitivos heterogêneos no bairro. Enquanto na Rua dos Italianos se fixaram imigrantes menos abastados, a Rua Três Rios atraiu uma classe com mais posses.

Percebemos ainda uma forte associação entre a moradia e o trabalho, com os inúmeros pedidos para acréscimos de cômodos para armazéns, pequenas oficinas, fornos, etc., nas residências já edificadas. Os imi-

grantes que se fixaram na cidade, encontravam, além das fábricas, outros meios para a subsistência. Ao lado das casas de uso misto, encontramos também diversas construções voltadas para à locação. Casas em série, Villas, casas de fundo, diversas tipologias que buscavam um melhor aproveitamento do terreno e a implantação de um maior número de residências.

Enquanto procurávamos compreender a formação e construção do bairro do Bom Retiro, deparamo-nos com a própria construção da cidade, literalmente, por meio da produção e fornecimento de materiais construtivos da Olaria do Bom Retiro. Esta serviu como fio condutor para desvendar as passagens das terras da Chácara do Bom Retiro por diversos atores, bem como a atuação dos bancos no mercado imobiliário da cidade. Além disso, entendemos a proibição da exploração do barro na região do Bom Retiro como condicionante para a ampliação do loteamento em direção à várzea.

No processo de identificação das relações envolvidas na urbanização do bairro do Bom Retiro e sua inserção nas dinâmicas da cidade de São Paulo verificamos que pouco restou da camada inicial na tecitura do bairro produzida pela classe média e pela iniciativa privada, o que não significa que não foram fundamentais para a

configuração atual do bairro.

Buscamos ainda, por meio da pesquisa, identificar os atores e seu espaço de atuação, tomando como base: onde; quem; o que. Entretanto, muitas das questões propostas ainda fornecem espaço para aprofundamento da investigação e novas indagações, dentre as quais: identificar melhor os usuários e moradores do bairro; elaborar um panorama mais completo por meio da Série Obras Particulares para o bairro; a espacialização desses projetos por meio de SIG, com o esquadramento das mudanças de emplacamento ocorridas no período estudado; a delimitação dos espaços de sociabilidade dentro do bairro; o estudo da compra e venda de imóveis do bairro.

## BIBLIOGRAFIA

\_\_\_\_\_. Pedido de embargo da construção do muro enviado por Victor Mercado, advogado de Antonio Rocchetti e sua mulher. - Processo n.º 151126/1916 – Diretoria do Patrimônio, Estatística e Arquivo – Fundo PMSP – Arquivo Histórico Municipal Washington Luís.

AMADIO, D. Desenho Urbano e Bairros Centrais de São Paulo: Um estudo sobre a formação e transformação do Brás, Bom Retiro e Pari. Tese de Doutorado – FAUUSP. São Paulo, 2004.

AZEVEDO, A. (org.) A cidade de São Paulo: estudos de geografia urbana. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 1958.

BALDIN, A. de F. A. Tijolo a vista – as olarias

na cidade de São Pulo na década de 1850/60. Anais do XXVIII Simpósio Nacional de História – Lugares dos historiadores: Velhos e Novos Desafios. Florianópolis, 2015.

BRITO, M. S. Modernização e tradição: urbanização, propriedade da terra e crédito hipotecário em São Paulo, na segunda metade do século XIX. Tese de Doutorado – FFLCH. São Paulo, 2006.

BUENO, B. P. S. A cidade como negócio: mercado imobiliário rentista, projetos e processo de produção do Centro Velho de São Paulo do século XIX à Lei do Inquilinato (1809-1942). Tese de Livre-Docência – FAUUSP. São Paulo, 2018.

BUENO, B. P. S. Aspectos do mercado imobiliário em perspectiva histórica: São Paulo (1809-1950). 2 ed. Edusp. São Paulo, 2016.

CAMPOS, E. Arquitetura paulistana sob o Império - aspectos da formação da cultura burguesa em São Paulo. Tese de doutorado direto defendida na FAUUSP em 1997. Versão revista, ampliada e atualizada em 2013. Disponível em:< <https://www.arquipaulistana.com/tese>>. Acesso em 21 de julho de 2021.

CAMPOS, E. A vila de São Paulo do Campo e

seus caminhos. In: Revista do Arquivo Municipal: 30 anos de DPH – Departamento do Patrimônio Histórico. São Paulo, v. 204, 2006, pg. 11-34.

CAMPOS, E. Nos caminhos da Luz, antigos palacetes da elite paulistana. Anais Do Museu Paulista: História E Cultura Material, 13(1), 11-57. Disponível em: < [http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0101-47142005000100002&lng=pt&tlng=pt](http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0101-47142005000100002&lng=pt&tlng=pt)>. Acesso em 08 de abril de 2020.

CAMPOS, Eudes. São Paulo antigo: plantas da cidade. In: Informativo Arquivo Histórico Municipal. Ano 4, N.20. São Paulo, 2008. Disponível em: <<http://www.arquivohistorico.sp.gov.br>>. Acesso em 15 de julho de 2021.

CAMPOS, Eudes (2016). Luz e Bom Retiro. In: Informativo Arquivo Histórico Municipal. Ano 2, N.9. São Paulo, 2016. Disponível em: <<http://www.arquiamicigos.org.br/info/info09/index.html>> Acesso em: 12 de fevereiro de 2020.

COSTA, L. A. M; BARDEN, D. N. A Cidade de São Paulo do final do século XIX: João Teodoro Xavier de Matos e os primórdios do percurso de delineamento de um pensamento urbanístico moderno em São Paulo

(1872 – 1875). In: Revista Nacional de Gerenciamento de Cidades. ANAP V. 07, n.50, 2019.

DERTÔNIO, H. O bairro do Bom Retiro – série história de bairros de São Paulo – IX. Terceiro prêmio do III Concurso Municipal de História dos Bairros de São Paulo, promovido pelo Departamento de Cultura da Secretaria de Educação e Cultura da Prefeitura do Município de São Paulo, e outorgado pela Comissão Julgadora assim constituída: Dr. Pedro de Oliveira Ribeiro Neto, Dr. Pedro Brasil Bandecchi e Dr. Jose Pedro Leite Cordeiro. Oficinas de Artes Gráficas Bisordi S.A. São Paulo, 1971.

DIAS, C; OHTAKE, R., Jardim da Luz: um museu a céu aberto. Editora SENAC. São Paulo, 2011.

GOUVÊA, J. P. N. Cidade do mapa: A produção do espaço de São Paulo através de suas representações cartográficas. Dissertação de Mestrado – FAUUSP. São Paulo, 2010.

GOUVEIA, I.C.M.C. A cidade de São Paulo e seus rios: uma história repleta de paradoxos. In: Revue franco-brésilienne de géographie/ Revista franco-brasileira de geografia. N.27, ano 2016. Disponível em: <https://journals.openedition.org/confins/10884?lang=pt>

Acesso em 10 de abril de 2021.

GOUVEIA, I.C.M.C. Da originalidade do sítio urbano de São Paulo às formas antrópicas: aplicação da abordagem da Geomorfologia Antropogênica na Bacia Hidrográfica do Rio Tamanduateí, na Região Metropolitana de São Paulo. Tese de Doutorado – FFLCHUSP. São Paulo, 2010.

JORGE, Janes. Tietê – O rio que a cidade perdeu – São Paulo 1890-1940. Secretaria do Verde e Meio Ambiente – SVMA. 2ª Edição. São Paulo, 2017.

LODY, Jorge. Arquitetura e Cidade: Obras particulares em São Paulo 1906-1915. Tese de Doutorado – FAUUSP. São Paulo, 2015.

MANGILI, L. P. Transformações e Permanências no Bairro do Bom Retiro, SP (1930-1954). Dissertação de Mestrado – IAUUSP. São Carlos, 2009.

MARTINY, C. “O chefe político dos mais avançados republicados”: Júlio de Castilhos e o processo de construção da República (1882-1903). Tese de doutorado. UFRGS. Porto Alegre, 2018.

MENESES, Ulpiano T. Bezerra de. A paisagem como fato cultural. In: Turismo e paisagem. Pág. 29 a 64.

São Paulo: Contexto, 2002.

MOSQUEIRA, T. M. Reabilitação da região da Luz – Centro histórico de São Paulo: Projetos urbanos e estratégias de intervenção. Dissertação de Mestrado. FAUUSP: São Paulo, 2007.

PARETO JR, L. O cotidiano em construção: os “Práticos Licenciados” em São Paulo (1893-1933). Dissertação de Mestrado. FAUUSP. São Paulo, 2011.

RAIMUNDO, S. L. Bandeirismo e identidade nacional: Representações geográficas no Museu Paulista. In: Terra Brasilis. N.6, Ano 2004. Disponível em: < <https://journals.openedition.org/terrabrasilis/375#quotation>>. Acesso em 21 de julho de 2021.

ROBERTO SILVA, J. Fotogenia do caos: fotografia e instituições de saúde em São Paulo (1880-1920). Caderno de Figuras. Dissertação de Mestrado. FFLCHUSP. São Paulo, 1998.

REIS, P. A. 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). Dissertação de Mestrado – FAUUSP. São Paulo, 2017.

SCHNECK, S. Formação do bairro do Bexiga em

São Paulo: loteadores, proprietários, construtores, tipologias edilícias e usuários (1881-1913). Dissertação de Mestrado FAUUSP. São Paulo, 2010.

SILVA, E. M. da. Práticas de apropriação e produção do espaço em São Paulo: a concessão de terras municipais através das Cartas de Datas (1850-1890). Dissertação de Mestrado FAUUSP. São Paulo, 2012.

SILVA, J. R. da. A descontinuidade em Banco Comercial Privado Nacional – Um estudo de caso – o COMIND. Dissertação de Mestrado FGV. Rio de Janeiro, 1990.

SILVA, E. M. da. Práticas de apropriação e produção do espaço em São Paulo: a concessão de terras municipais através das Cartas de Datas (1850-1890). Dissertação de Mestrado FAUUSP. São Paulo, 2012.