

A GÊNESE DA MODERNA CIDADE DE SÃO PAULO

Uma contribuição da Geografia Urbana à história da cidade

Júlio César Suzuki
jcsuzuki@hotmail.com

A produção da aglomeração de São Paulo, entre o início do século XVI e finais do século XIX, foi marcada pelo predomínio da escravidão, primeiro, e mercantilização de imóveis¹ em seguida. O escravo e os imóveis como mercadorias que guardavam a essência da reprodução das relações sociais.

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

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

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

“(...) o assalariamento do trabalho e a transformação do significado da propriedade imobiliária se constituíram em processos que estão ligados histórica e estruturalmente à constituição de relações sociais capitalistas no desenvolvimento da construção da cidade, de maneira que, nas desigualdades da modernização de São Paulo, desde o início, estão presentes tensões do desenvolvimento industrial e urbano na produção e apropriação da cidade moderna”(PEREIRA, 1990:1.3/25).

A gênese da moderna cidade de São Paulo, na transição do fundamento da reprodução das relações sociais da apropriação do escravo para a da propriedade de imóveis, ou seja, da renda capitalizada escravista à renda capitalizada de imóveis, constitui-se na problemática central da pesquisa que elaboramos: “A GÊNESE DA MODERNA CIDADE DE SÃO PAULO — Uma contribuição da Geografia Urbana à história da cidade”, na qual se deu relevo ao significado da absolutização da propriedade privada (a mercantilização de imóveis) no processo de urbanização².

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

² Em nossa pesquisa de mestrado, tivemos como centro da análise, também, o significado da mercantilização da terra no processo de urbanização em área de frente pioneira. Naquela oportunidade, cujo trabalho final foi intitulado “DE POVOADO A CIDADE — A transição do rural ao urbano em Rondonópolis”, revelou-se que a constituição da cidade de Rondonópolis incorporou a transição do predomínio do trabalho familiar ao trabalho assalariado e da doação de terras à sua mercantilização, bem como a ação administrativa do Estado. Para maior detalhamento: Júlio César Suzuki, *De povoado a cidade; A transição do rural ao urbano em Rondonópolis*, São Paulo, GEO/FFLCH/USP, 1996.

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

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

Dentre as dez maiores aglomerações brasileiras, em termos populacionais, do final do terceiro quartel do século XIX, São Paulo, a décima maior aglomeração brasileira em 1872, é a única cujo crescimento demográfico é superior a 151,20% (o segundo maior crescimento demográfico foi alcançado pela cidade do Rio de Janeiro³ entre 1872 e 1900, dentre as dez maiores aglomerações brasileiras em 1872), com um aumento de 664,12% no número de habitantes entre 1872 e 1900.(SCARLATO, 1995:426)

Além do crescimento demográfico, o aglomerado de São Paulo passa por ampla expansão urbana, tornando-se o centro da economia cafeeira durante a segunda metade do século XIX.

Tais transformações, demográficas, areais e econômicas, não foram marcadas, porém, pela destruição de todas as marcas do processo de urbanização que se realizou nos séculos anteriores, permitindo recompor um pouco das espacialidades do passado pelas permanências.

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

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

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

José de Souza Martins (1975, 1990a, 1990b, 1991 e 1997a e 1997b), em vários de seus estudos, apontará os liames entre a transição da renda capitalizada escravista à renda capitalizada da terra em relação à mudança do trabalho escravo ao trabalho livre. Sua discussão, que tinha como objeto as transformações na apropriação da riqueza na agricultura, não se preocupou com a análise dos edifícios. Assim, sua categoria é a renda capitalizada da terra, não de imóveis, que é para nós mais explicativa para pensar as aglomerações, tendo em vista que a

³ Mesmo com um crescimento demográfico relativo menor que a aglomeração de São Paulo, a cidade do Rio de Janeiro permanece como a maior cidade brasileira em 1900, posição em que se encontrava em 1872.

construção, geralmente, possui uma parcela das mais significativas, em relação à terra, na definição do preço total do imóvel (terra e edifício).

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

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

José de Souza Martins (1990a:23) foi muito feliz ao apontar que:

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

Assim, não era a terra que se definia como fazenda, mas a riqueza produzida pelo trabalho, bem como o trabalho personificado no escravo. No entanto, no decurso da segunda metade do século XIX, fazenda vai incorporando cada vez mais seu sentido territorial⁴.

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

Pode-se afirmar que, para o mercantilismo no Brasil, a propriedade privada da terra não era necessária. Lembremo-nos de que a acumulação do capital era viabilizada pela existência do trabalho escravo.

“As distintas determinações que levam ao surgimento do escravismo constituem-se numa singularidade, necessariamente mediada pelo movimento geral do capitalismo mercantil. Nesse sentido, em nosso entender, a condição de *colonial* não é fundadora de uma abstração universal, qualificadora do modo de produção. A principal característica que se verificará nessa linha constitutiva não será a da propriedade privada capitalista da terra, mas sim a da propriedade de escravos; e o não aparecimento da renda da terra como categoria fundamental, mas sim, a da renda do escravo, que estará presente à lógica da acumulação mercantil.” (SMITH, 1990:141)

Para Marx, as colônias, cujo trabalho era sobretudo compulsório, não se inseriam na categoria de “colônias”, pois, para tanto, seriam necessárias terras livres perante homens livres. (SMITH, 1990:141)

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

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

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

⁴ A radicalização dessa mudança de significado do termo “fazenda” se completa, nos finais do século XX, quando passa a incorporar até mesmo a possibilidade de uma terra sem trabalho algum que a tenha modificado: a terra improdutiva.

Segundo Roberto Smith (1991:134), a possibilidade de mercantilização da terra é uma das características da propriedade moderna (absoluta).

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

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

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

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

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

Essa atividade monocultora não excluiu a necessidade da pequena produção agrícola, essencial para a dinâmica econômica e social das aglomerações urbanas, da qual participavam, em grande parte, homens livres⁵, sempre entendidos como pobres e despossuídos.

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

As aglomerações urbanas eram o *locus* de onde emanavam as diretrizes gerais dos interesses da Metrópole portuguesa, bem como se resolviam as questões menores por meio dos representantes da Coroa, mas, sobretudo, por intermédio do poder secular da Igreja, uma outra face do poder da Metrópole e, depois, do Império. A laicização da sociedade brasileira vai se estabelecendo ao longo do século XIX, mas é só com a Proclamação da República que se dá a separação entre Igreja e Estado.

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

⁵ Lúcio Kowarick (1994:13) deixa claro que o termo “livre” se refere aos pobres:

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

“Quanto ao fato de ter cabido ao sítio de São Paulo a primazia sobre todos os demais do Campo, ele também se deve, em grande parte, a fatores de ordem física (...)” (PRADO JÚNIOR, 1979:98).

No Planalto Atlântico, em terras banhadas pelos rios Anhangabaú e Tamanduateí, em 25 de janeiro de 1554, padres inicianos da Companhia de Jesus estabeleceram a construção de um precário barracão de taipa (local reconhecido como o Pátio do Colégio) onde seriam ensinados o catecismo e as primeiras letras aos índios e aos filhos dos povoadores (PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, 1992:11-2).

Já em 1560, a aglomeração que se espraiava a partir do Pátio do Colégio ascende à condição de vila (Vila de São Paulo de Piratininga), quando da visita de Mem de Sá, Governador-geral da Colônia. Foi, então, fixado um poste de madeira, o pelourinho, que simbolizava a justiça e o poder, em frente ao Colégio. (PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, 1992:14)

Era, ainda, uma aglomeração com população diminuta que se expandia a partir do pátio do Colégio, composta, aproximadamente, por 80 habitantes (PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, 1992:16), desconsiderando-se os índios que não deveriam somar muito mais do que o montante do grupo dos colonizadores e alguns escravos africanos.

A população da Vila de São Paulo de Piratininga, segundo Raul de Andrada e Silva, fundado na leitura de Afonso d’E. Taunay, no final do século XVI, teria alcançado a cifra de um milhar ou pouco mais, em habitações entre 120 e 150 fogos, cuja participação de negros era diminuta. (SILVA, 1958:22)

Com uma participação tão diminuta de negros entre a população da Vila, o uso do indígena, segundo Paulo Cesar Xavier Pereira (1988:17), foi amplamente difundido, assumindo desde formas diversas de trabalho compulsório até pagamento de “mesquinhos salários”⁶.

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

“(...) puderam encontrar na região condições de vida, até mesmo de um certo enriquecimento imediato. O planalto continha ‘forte’ contingente indígena. Este oferecia, pois, mão-de-obra fácil e barata para o estabelecimento de uma agricultura local de subsistência. Mais ainda esta mão-de-obra autóctone permitia um comércio com as vilas do litoral (Santos e São Vicente). Se ela era menos apta para os trabalhos de uma agricultura sedentária, tornava-se na realidade extraordinariamente mais barata que a constituída pelos negros trazidos da África. Um mercado pronto a comprar os índios, feitos prisioneiros pelos paulistas, e uma ‘mercadoria’ que, de resto, se transportava por si só, neles residiam as vantagens de que os habitantes de São Paulo aproveitaram-se rapidamente.” (MARCÍLIO, 1974:17)

⁶ Jacob Gorender (1988:503), ao analisar as formas da escravidão indígena, aponta a possibilidade de trabalho compulsório com pagamento de salário, sobretudo a partir das restrições legais à escravização dos índios, com a adoção de vários sistemas. O definido pelo Regimento das Missões estabelecia turnos alternados de seis meses, em que parte dos índios permanecia nas aldeias e outra parte dividida entre os povoadores. Cabe frisar que esse pagamento em salário em nada se assemelha a uma relação de produção eminentemente capitalista, fundada no assalariamento, pois, nas palavras de Jacob Gorender, “(...) A delimitação do prazo não encerra, aqui, nenhuma semelhança ou analogia com a verdadeira relação salarial de tipo capitalista, a qual se reveste da formalidade jurídica da liberdade contratual e é rescindível, a qualquer momento, tanto pelo patrão como pelo operário”. Ao indígena, não havia meios legais de romper a relação de trabalho.

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

“A particular subordinação de São Paulo fazia com que a produção paulista não pudesse arcar com os custos de uma escravaria africana, adaptando-se, portanto, ao trabalho indígena. De um lado, instalada sob condições piores de fertilidade e de localização para fornecimento ao consumidor europeu, a economia colonial bandeirante ocupava uma faixa marginal no mercado açucareiro, assentada numa produção tecnicamente inferior. De outro, embutida numa sociedade senhorial-escravista, com alto grau de concentração de renda, com um comércio interno restrito àqueles produtos que não eram importados da metrópole e apoiada numa produção de subsistência restrita a operações comerciais internas, que não se auto-estimulava. A economia colonial funcionava com o fim exclusivo de fornecer produtos de exportação. As demais atividades não passavam de afazeres acessórios.” (PEREIRA, 1988:17-8)

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

A produção agrícola⁷ era extremamente limitada. Pouco do que se produzia revertia em atividade comercial; a maior parte servia à reprodução da família. Era comum o cultivo da mandioca, do milho e de hortaliças, bem como a criação de galinhas, patos e porcos. (PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, 1992:14)

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

“A base essencial da produção era a terra. Além das árvores frutíferas, inclusive as de espinho, de origem européia e aclimatadas aqui, além das ‘restingas de mantimentos de raiz’, medravam os vinhedos, trigais e algodoais, necessários à alimentação e ao vestuário. Espaço e pastagens naturais não faltavam para a criação de gado, que desde cedo se praticou nos campos de Piratininga. Das atividades agrárias, derivavam as rudimentares indústrias da época: a moagem do trigo para o pão; a manufatura de tecidos; a fabricação de chapéus de feltro, que prosperou até fins do século e desapareceu depois, com a extinção dos rebanhos de lanígeros; a indústria de ‘carnes sequas e salgadas’, que provocou a carestia do sal, ‘objeto exclusivo de importação’; e, sobretudo, o fabrico da marmelada, cuja importância, como principal artigo de exportação, foi realçada por Taunay”. (SILVA, 1958:18)

A situação geográfica da aglomeração definia algumas vantagens (água abundante e localização ao alto de uma colina, o que permitia a defesa contra ataques inimigos) que contribuíram para o crescimento de sua população, tanto que, em 1620, contava com cem choupanas de pau-a-pique e alguns casarões de taipa (PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, 1992:12 e 24). Essa cifra do número de fogos expressa, em comparação com a

⁷ Estamos, aqui, entendendo produção agrícola como o conjunto de atividades que envolve tanto a agricultura em si como a pecuária.

indicação de Afonso d'E. Taunay, citado por Raul de Andrada e Silva, que houve redução da população da Vila nas primeiras duas décadas do século XVII, o que se reverteria no transcorrer das décadas seguintes até o final do século. No entanto, vale frisar que os levantamentos demográficos do período são extremamente precários, como o frisa Raul de Andrada e Silva (1958:40).

A partir de meados do século XVII, a atividade de aprisionamento de negros da terra tende a diminuir por conta da queda no número de indígenas e das pressões do papado, além do interesse dos paulistas pelas jazidas recém-descobertas de ouro nas Minas Gerais e nas regiões central do Brasil e do Alto Paraguai. (MARCÍLIO, 1974:18 e 20)

No início do século XVIII, por influência da dinâmica econômica que a extração aurífera trouxera para a região, a aglomeração chega a possuir quatrocentas habitações, dentre elas os primeiros sobrados cobertos de telha. É o momento em que a aglomeração alcança a condição de cidade, conforme carta régia, de 11 de julho de 1711, assinada por D. João V. Mas, somente em 1745, é criado o bispado de São Paulo, elemento essencial de definição das cidades na Colônia. (PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, 1992:24 e 27-8)

A participação dos paulistas na atividade aurífera, no entanto, pouco durou. Com poucos recursos que se traduziam na falta de condições para adquirir escravos africanos e de técnicas de exploração mineira, os paulistas foram substituídos por pessoas vindas de vários pontos da Colônia e, sobretudo, de Portugal, conforme deixa bem claro Maria Luiza Marcílio (1974:18).

A ausência de recursos para a aquisição de escravos africanos, no entanto, não era total, já que dos ganhos resultantes da atividade aurífera, foi permitida a aquisição de escravos negros pelos paulistas, sendo o meio pelo qual o seu uso se ampliou na atividade agrícola e nos serviços domésticos. (SILVA, 1958:35)

A permanência nas minas, certamente, garantiu alguns ganhos aos paulistas, por mais que tenha sido breve, permitindo, também, um certo desenvolvimento da atividade comercial na aglomeração de São Paulo durante o século XVIII. (MARCÍLIO, 1974:20)

O crescimento da atividade comercial se deveu a situação geográfica do aglomerado de São Paulo na convergência e irradiação de caminhos. (SILVA, 1958:35)

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

A sua tese é a de que o aglomerado de São Paulo se conformava como o centro do sistema de comunicações do Planalto, tanto o sistema hidrográfico, geomorfológico e viário. (PRADO JÚNIOR, 1979)

A condição de centro do sistema de comunicações do Planalto Atlântico permitiu ao aglomerado o crescimento da atividade comercial que se beneficiou do crescimento demográfico ocorrido no século XVIII, bem como da produção excedente que ocorria nas fazendas, além das pequenas compras que os moradores dos sítios e fazendas realizavam na aglomeração de São Paulo. (MARCÍLIO, 1974:20)

Por mais que o número de habitações tenha aumentado, chegando a reunir 9.359 habitantes⁸, em 1794, conforme Afonso d'E. Taunay, o sítio se manteve, praticamente, na área triangular em que se expandia o aglomerado no século XVI, entre os cursos d'água dos rios Tamanduateí e do seu afluente Anhangabaú (SILVA, 1958:39-40). Tanto que Odilon Nogueira de Matos (1958:49) chega a afirmar que

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

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

Se levarmos em conta a área triangular em que se delineavam as primeiras ruas do aglomerado no século XVI, houve uma pequena expansão para oeste, além do rio Anhangabaú, até o ano de 1810.

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

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

“A irregularidade dos *arruamentos*, em boa parte decorrente da atormentada topografia do sítio urbano, levou as autoridades municipais a nomear tardiamente um ‘Oficial arruador’, só em 1753. No ‘Divertimento Admirável’, de 1783, são enumeradas ruas principais, ‘tôdas com suas travessas correspondentes’, com o defeito, porém, de serem mal ordenadas e mal calçadas. No extremo de algumas dessas ruas, com as quais se cruzavam becos estreitos, abriam-se os velhos ‘pátios’, também chamados ‘terreiros’ ou praças. Esse conjunto desordenado de vias tortuosas e apertadas mergulhava na escuridão da noite, salvo quando se aclarava a cidade com as luminárias, por ocasião das raras festas e solenidades coloniais. E com êste aspecto de desarranjo urbanístico, São Paulo entrou no século XIX” (SILVA, 1958:41-2).

A irregularidade no traçado das ruas não fora apontada pelos viajantes que estiveram, na cidade de São Paulo, no início do século XIX. John Mawe, Luís D’Alincourt, Auguste de Saint-Hilaire e Hércules Florence, ao se referirem ao aspecto das ruas da cidade, identificam-nas como “extraordinariamente limpas”, “calçadas, espaçosas e boas”, “largas, bastante retas”, com circulação livre para os veículos e “não feias”. (MATOS, 1958:50)

⁸ Provavelmente, esse número de habitantes se refira, sobretudo, à área central, ocupada naquela oportunidade pela paróquia da Sé (tendo o desmembramento, em 21 de abril de 1809, da paróquia de Santa Ifigênia; em 21 de outubro de 1812, da paróquia de São Bernardo; e, em 8 de junho de 1818, da paróquia do Brás), pois, segundo Maria Luiza Marcílio, em 1798, havia 10.542 habitantes nessa paróquia, enquanto a população total das paróquias do termo da cidade de São Paulo totalizavam 21.304 habitantes em 1798. (MARCÍLIO, 1974:39-40 e 103)

Mesmo as praças não possuíam um traçado regular, como o aponta Odilon Nogueira de Matos (1958:53).

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

Em pouco mais de vinte anos, em 1817, segundo Padre Manuel Aires de Casal (1976:110), a população do termo da cidade de São Paulo alcança a cifra de 23.760 moradores, em 4.020 fogos, em amplo processo de miscigenação com os indígenas.

A população do termo da cidade aumenta em mais de dez vezes em pouco mais de um século⁹. No entanto, é considerada, em 1817, por Padre Manuel Aires de Casal (1976:110) como uma cidade medíocre, cuja descrição permite identificar algumas de suas características, como a presença de veios hídricos (daí a necessidade de pontes), o uso da taipa nas construções, bem como a surpreendente existência de três hospitais.

Naquela oportunidade, a aglomeração de São Paulo estava dividida em apenas duas freguesias: Sé (a da catedral) e Santa Ifigênia. (CASAL, 1976:110)

Era, ainda, uma aglomeração em que as edificações religiosas tinham lugar de destaque, tanto que Maria Luiza Marcílio (1974:9) lembra que, ao viajante dos primeiros decênios do século XIX, ao ultrapassar a colina em que se estabelecia a Igreja da Penha, "(...) São Paulo aparecia-lhe dominada pelas torres de suas oito igrejas, seus dois conventos e seus três mosteiros".

O Marechal Daniel Pedro Müller, no seu recenseamento, no segundo quartel do século XIX, em 1836, encontra três freguesias constituindo a porção mais adensada do termo da cidade: Sé, Santa Ifigênia e Brás. As outras sete freguesias do termo da cidade distavam bastante do sítio urbano da cidade: Guarulhos, Nossa Senhora do Ó, Cotia, Nossa Senhora da Penha, São Bernardo, Juqueri e M'Boi (Embu). (MATOS, 1958:55)

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

Além dessa pequena expansão do aglomerado, houve a abertura de uma ou outra rua.

A porção mais adensada era constituída por apenas 9.391 habitantes, menos da metade da população total do termo da cidade que englobava 21.933 habitantes (MARCÍLIO, 1974:98), residentes em 4.068 fogos, com predomínio de brancos (4.715 homens e 5.233 mulheres), seguidos pelos pardos¹⁰ (2.813 homens e 3.534 mulheres) – dos quais 2.327 pardos estavam nas freguesias da Sé, Santa Ifigênia e Brás. (MATOS, 1958:55-6)

Pouco mudou a área arruada, mas a presença de negros se tornou cada vez mais marcante. Divididos, em 1836, entre "pretos crioulos" e "pretos africanos"¹¹ totalizavam 2.729

⁹ Vale lembrar que, em 1769, o termo da cidade de São Paulo perde área considerável pelo desmembramento de Atibaia, Nazaré e Jaguari (MARCÍLIO, 1974:98), tendo tido um crescimento ainda maior a população da área que permaneceu como termo da cidade.

¹⁰ Os pardos se definem como mestiços de negros com brancos: mulatos. (FERREIRA, 1986:1296)

¹¹ Os pretos crioulos eram os negros nascidos no Brasil, enquanto os pretos africanos eram os oriundos do continente africano, pois, segundo Aurélio Buarque de Holanda Ferreira, crioulo: "(...) 3. Dizia-se do negro nascido na América". (FERREIRA, 1986:499)

homens e 2.464 mulheres, ou seja, 5.193 habitantes, referentes a 23,68% do total da população. Desses, 2.830 negros estavam nas freguesias da Sé, Santa Ifigênia e Brás. (MATOS, 1958:55-6)

Se reunirmos os negros aos pardos, teremos que, no núcleo mais adensado, havia um predomínio de negros e pardos, globalizando 55,45% da população total. Uma parcela extremamente significativa da população total da parcela mais adensada do aglomerado, revelando que a escravidão negra se colocou como um marco da dinâmica econômica, sobretudo, como fundamento da riqueza e da reprodução das relações sociais. A propriedade do escravo definindo a possibilidade de ganhos, a acumulação de riquezas.

A escravidão negra tornou-se relevante, em São Paulo, apenas em meados do século XIX, associada à expansão da cultura cafeeira. (PEREIRA, 1990:1.2/2)

Por essa razão, somente, a partir desse momento, torna-se relevante falar de renda capitalizada escravista em São Paulo, já que seu comércio e a busca de ganho com a escravidão não eram determinações da reprodução das relações sociais na cidade de São Paulo, por mais que o trabalho compulsório estivesse na base da acumulação primitiva do capital em atividades extrativas e produtivas.¹²

O trabalhador escravo foi utilizado na agricultura, na província de São Paulo, e, também, na construção civil, tanto em aluguel como sob o comando de um artífice. Para o caso do aluguel de escravos na construção, foi fundamental a presença do artífice que ensinava ao escravo o ofício. Assim, o aluguel servia para ganho de juro e amortização do dinheiro investido nessa mercadoria-trabalho, onerando aquele que o contratava (PEREIRA, 1990:1.2/6).

O preço do aluguel do escravo artífice mantinha extrema relação com a qualidade de seu trabalho. (PEREIRA, 1990:1.2/6-7)

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

“(...) renovava-se o significado da propriedade do escravo: de forma tradicional de riqueza e de instrumento, com a finalidade de realizar trabalho, em propriedade de capital, com o objetivo de garantir hipotecas ou rendimentos através do aluguel. A locação modernizava e se diversificava, a propriedade do escravo formalizava-a como força de trabalho, porque do ponto de vista de quem o alugava, não se comprava o escravo, mas apenas o seu trabalho (...)” (PEREIRA, 1990:1.2/18)

Mas, não foi porque o escravo artífice passou a ser alugado, detendo um conhecimento extremamente laborioso, que desapareceu a figura do escravo usado como mercadoria em si ou o escravo dedicado às tarefas do seu senhor. A presença do escravo de aluguel, em São Paulo, foi concomitante a expansão do comércio de terras e imóveis urbanos, bem como a importância da terra como reserva de valor. (PEREIRA, 1990:1.2/18)

¹² Agradecemos Amélia Luisa Damiani que se dispôs a discutir conosco o papel da propriedade no processo de acumulação primitiva do capital, do qual a cidade é elemento essencial para a sua reprodução ampliada, além de nos indicar bibliografia fundamental para o aprofundamento do debate. Essa discussão de Amélia Luisa Damiani aparece em quatro de seus textos: DAMIANI (1999a, 1999b, 2000 e 2001).

Era uma sociedade em transformação, em que a capitalização da renda denunciava a transição da riqueza acumulada em escravos para a terra. Uma sociedade marcada pela mercantilização, tendo como fundamento da reprodução das relações sociais a terra absoluta, o trabalho livre (depois, ainda, assalariado) e o capital urbano-industrial. É o que aponta a *mercantilização* do trabalho do escravo com o seu aluguel (PEREIRA, 1990:1.2/7 e 21-2; 1.3/10)

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

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

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

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

Essas duas possibilidades de renda capitalizada, vinculada à propriedade de escravos e de imóveis, mostra-se bastante reveladora nesse período. Há transformações legais extremamente importantes no que concerne à terra e ao trabalho: Lei de 1º de outubro de 1831, a Lei de 12 de outubro de 1833, a Lei de terras de 1850, a Lei Eusébio de Queiro e o processo de abolição da escravidão¹³.

Vale ressaltar que a renda capitalizada possui uma composição diversa, dependendo de se tratar da propriedade da terra ou do escravo. Assim, transformações legais relativas à terra e ao trabalho, no Brasil, interferem substancialmente no enriquecimento pessoal; já que a renda, que era predominantemente extraída da propriedade do escravo, passa, durante o século XIX, a ser sobretudo da propriedade da terra. Ocorrem, dessa forma, transformações marcantes no sentido da reprodução das relações sociais, que passam a ter sua base no trabalho livre, na terra, no capital produtivo.

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

¹³ O tráfico de escravos era “(...) formalmente ilegal desde o acordo com a Inglaterra em 1826 e a lei regencial de 7 de novembro de 1831. A última qualificava como livres os africanos aqui aportados dessa data em diante (...)” (BOSI, 1992:196). Em 28 de setembro de 1871, é aprovada, pela Câmara, a Lei do Ventre Livre, “em que se declaram livres os filhos de escravos nascidos daquela data em diante, e se dão algumas providências para estimular a alforria dos escravos existentes”; em 28 de setembro de 1885 é aprovada a Lei do Sexagenário “ (...) que concedeu liberdade aos escravos maiores de sessenta anos (...)” (PRADO JÚNIOR, 1970:178 e 181).

A legitimação que o governo imperial dá ao registro denota as intrínsecas relações que mediavam o império e a Igreja.¹⁴

De qualquer forma, as terras não estavam a disposição de todos, pois além de documentos falsificados com registros em cartórios oficiais, cujos escrivães e notários haviam sido subornados, o antigo escravo e o imigrante não tinham dinheiro, condição legal mínima para a aquisição da terra, após 1850 com a promulgação da mencionada Lei de Terras. (MARTINS, 1990a:29)

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

A restrição de acesso à terra, possibilitado apenas por compra e venda, ou seja, o cativo da terra, está relacionada com a transição do trabalho escravo para o trabalho livre (MARTINS, 1990a:59). Segundo José de Souza Martins (1990a:121-2), a abolição progressiva da escravidão requereu a montagem do cativo da terra, ou seja, a terra deixava de ser livre para ser aprisionada como mercadoria pelo capital: a transição da renda capitalizada escravista à renda capitalizada em imóveis.

O cativo da terra foi de suma importância para que os escravos, que estavam sendo alforriados ou libertos, e os trabalhadores imigrantes não se apossassem de terras devolutas, pois dessa impossibilidade de acesso à terra se colocou a necessidade da sujeição do trabalho dos escravos recém-libertos e dos imigrantes pobres ao latifúndio.¹⁵

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

A solução foi a própria fazenda, "(...) representada sobretudo pelas plantações e pelas instalações (...)". Mas como os credores não queriam se tornar proprietários, quando das primeiras liquidações, levantou-se a questão das formas possíveis de se recuperar as quantias emprestadas. Para tanto, modificaram-se as leis dando no lugar do imóvel a penhora do fruto pendente e do fruto colhido. (MARTINS, 1990a:30-1)

A consciência de que o trabalho criava valor impulsionou a constituição de condições para a imigração de trabalhadores livres. Mas para que os fazendeiros continuassem acumulando, seria necessário que os trabalhadores não conseguissem um pedaço de terra seu; obrigando-os a trabalharem para o fazendeiro. Dessa forma, "(...) A renda capitalizada no escravo transformava-se em renda territorial capitalizada; num regime de terras livres, o trabalho tinha que ser cativo; num regime de trabalho livre, a terra tinha que ser cativa (...)". (MARTINS, 1990a:31-2)

¹⁴ Sobre as intrínsecas relações existentes entre Estado e Igreja, indicamos o trabalho de Murillo Marx (1991).

¹⁵ Sobre a imigração de trabalhadores do exterior, a tese de doutorado de José de Souza Martins (1971) é fundamental para demonstrar que mesmo as colônias criadas para a instalação desses trabalhadores não possibilitavam a sua efetiva reprodução social, fazendo-os trabalhar para os grandes proprietários de terra.

A transição do trabalho cativo para o trabalho livre teve grandes repercussões no valor do escravo, já que o sentido que se delineava, desde meados do século XIX até 1888, era o de realização dessa transição. Dessa forma, só permaneceram com escravos aqueles que tinham grande necessidade desse trabalho, ocorrendo grande concentração de escravos nas mãos de poucos proprietários (MELLO, 1990:106-9).

A participação cada vez menor dos escravos na riqueza pessoal dos senhores dava-se, também, por conta do aumento dos impostos, sobretudo após 1874, já que, entre 1871 e 1873, o imposto que vigorou foi de 200\$000; em 1874, subiu para 500\$000; e, em 1878, passou a 2.000\$ sobre os novos escravos entrados na Província de São Paulo. (MELLO, 1990:123-4)

Dessa forma, a riqueza concentrada no escravo vai se movendo para outros bens. O escravo vai deixando de ser fonte de trabalho e riqueza acumulada do fazendeiro. Tal privilégio passa a transitar para os imóveis urbanos e as ações.

Enquanto, entre 1845 e 1875, os três estamentos sociais — proprietários urbanos, sitiantes e fazendeiros do interior —, estudados por Zélia Maria Cardoso de Mello, ainda mantinham números desiguais de escravos na participação de suas riquezas pessoais, o mesmo não acontece nos vinte e cinco anos seguintes, em que se priorizam os imóveis e as ações. (MELLO, 1990:126-47)

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

“Art. 18 O Governo fica autorizado a mandar vir annualmente à custa do Thesouro certo numero de colonos livres para serem empregados, pelo tempo que fôr marcado, em estabelecimentos agricolas, ou nos trabalhos dirigidos pela Administracao publica, ou na formação de colonias nos logares em que estas mais convierem; tomando, antecipadamente as medidas necessarias para que taes colonos achem emprego logo que desembarcarem”. (Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850 *In*: Arquivo do Estado de São Paulo, 1998:235-242)

José de Souza Martins, sobre o uso do trabalho livre pelos latifundiários, ainda afirma que o trabalho realizado pelos trabalhadores livres seria uma alternativa que se apresentava a esses homens como condição para juntar uma quantidade de dinheiro suficiente para a conquista de um pedaço de terra de trabalho, tão almejado, sobretudo pelo trabalhador imigrante. (MARTINS, 1971:21)

“Na verdade, o regime de colonato consagrou uma premissa que era a principal idéia e a principal necessidade do fazendeiro: o colono deveria ser primeiramente um trabalhador da fazenda para tornar-se independente somente após um certo período

de trabalho para terceiros; o seu trajeto seria de empregado, primeiro, e de autônomo ou, até, patrão, depois (...).” (MARTINS, 1990a:129)

Nesse sentido, generaliza-se o regime de colonato nas fazendas de café, já que o trabalho do imigrante nessas propriedades seria uma das formas de acesso a uma acumulação de dinheiro necessária para a aquisição de uma pequena propriedade, o que se tornou possível para alguns imigrantes, quando da crise econômica de 1929. (MARTINS, 1990a:132)

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

Assim, o trabalho passa a ser instrumento de libertação para o imigrante que se identifica com o seu explorador, pois esse é visto como proprietário de uma riqueza que foi produzida com o suor de seu próprio rosto; não da exploração do trabalho de outrem. (MARTINS, 1990a:133-4)

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

As transformações na forma de aquisição da terra — de concessão de sesmaria para mercantilização da terra — e nas relações de trabalho — de escravidão para o trabalho livre — são frutos da forte influência inglesa no final do século XIX. (MARTINS, 1990a:122)

A generalização da terra como mercadoria, a abolição da escravidão e o incentivo à imigração estão vinculados à pressão exercida pela Inglaterra, cujo objetivo era sumariamente expandir seu mercado, bem como garantir preços acessíveis na aquisição de matérias-primas, de que o Brasil era grande exportador.

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

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

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

“Assim, a interação do capital sobre as velhas formas de propriedade leva-as a se transformarem em renda em dinheiro — o que induz a agricultura a vir tornar-se um ramo da indústria — e as antigas relações de produção a se transformarem em relações de trabalho assalariado, com a desvinculação dos laços que prendem o

homem à terra. A relação do homem livre com a terra, quando expropriado dos seus meios de produção e subsistência, passa a ser intermediada apenas pela sua força de trabalho, posta em ação, enquanto trabalho assalariado, para o capital, sobre a propriedade da terra.” (SMITH, 1990:132-3)

No entanto, a relação entre propriedade privada e capital não se estabelece de forma tão cordata como poderia parecer, pois parte da riqueza socialmente produzida é apropriada pelo trabalhador, por meio do salário, e o restante, ao invés de ser apropriado apenas pelo capitalista, é dividido entre o capitalista e o proprietário fundiário, respectivamente por meio do lucro e da renda. Dessa forma, a existência da propriedade fundiária é um empecilho para uma maior taxa de lucro ao capitalista. (MARTINS, 1990b; OLIVEIRA, 1990)

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

“(…) O moderno proprietário, ao produzir com vistas ao lucro, empregando trabalho assalariado, incorpora na sua pessoa tanto o arcaico arrendatário quanto o moderno empresário.” (SMITH, 1990:134)

Essa confluência de atividades na pessoa do proprietário fundiário nos faz lembrar a afirmação, de Mark Gottdiener (1993:164-5 e 183), de que não há uma classe social exclusivamente proprietária de terras.

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

“A renda capitalizada foi a principal forma do capital da fazenda cafeeira tanto sob o regime do trabalho escravo quanto sob o regime do trabalho livre. Por isso podia, a um só tempo, fazer do fazendeiro um empresário capitalista e da fazenda um empreendimento baseado principalmente em relações não capitalistas de produção (...).” (MARTINS, 1990a:23)

“(…) [N]o fazendeiro convive a condição de proprietário e capitalista” (MARTINS, 1990a:33).

A transição da renda capitalizada escravista à renda capitalizada da terra não é imediata à Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850, reconhecida como Lei de Terras, já que a transformação da terra em mercadoria, a absolutização da propriedade privada, não se estabelece de pronto, nem em São Paulo, nem no restante do país. Aliás, os levantamentos nos registros de terras indicam que a mercantilização da terra não parece ser determinada pela Lei de Terras, mas pela crise do trabalho compulsório, cujas raízes já estavam calcadas na primeira metade do século XIX¹⁶.

¹⁶ Em relação ao fim do tráfico negreiro no Brasil, Suely Robles Reis de Queiroz, em *A abolição da escravidão*, lembra que, em 1810, Portugal assinou Tratado de Aliança e Amizade com a Inglaterra, em que se firma o compromisso

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

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

“A Lei de Terras de 1850 inaugurou um novo sistema geral de obtenção e de transmissão de terras entre nós. Tal sistema, significativamente, muito tardou, tendo sido o de sesmarias suspenso uma geração antes, porém não substituído até o seu advento. A Lei de Terras estabeleceu como única forma possível de adquirir ou de transmitir a outrem que não os herdeiros a compra e venda de terras (...).” (MARX, 1991:119)

A análise de Arlete Moysés Rodrigues, acerca da discussão da terra como mercadoria, nega a existência da compra e venda de terras antes de 1850, pois seria a Lei de Terras quem teria definido a mercantilização da terra no Brasil:

“(...) Até 1850 a terra não era uma mercadoria, não podia ser comprada e vendida. Com a Lei 601 de setembro de 1850, conhecida como a Lei das Terras, só quem podia pagar era reconhecido como proprietário juridicamente definido em lei (...).” (RODRIGUES, 1988:17)

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

“(...) A Lei de Terras foi o dispositivo legal na emergência do **espaço mercadoria**, atribuindo à terra urbana um ‘valor comercial’, necessário a um novo momento histórico das relações de produção no Brasil”. (CASTILLO, 1993:11)

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

lusitano de cooperar na abolição do comércio negreiro. Pouco se alcança e, em 1815, a Inglaterra consegue que D. João proíba a compra e o tráfico de escravos africanos. Pouco depois, já com o Brasil independente, em 1826, o Brasil, necessitando do reconhecimento de sua autonomia, capitula a extinção do tráfico em três anos, sendo o acordo assinado em 1827. Tendo em vista os subterfúgios utilizados no não cumprimento de acordos anteriores, a Inglaterra, fundada na argumentação do ministro do Exterior Lord Aberdeen de que a questão não poderia ser resolvida unilateralmente, na década de 1840, define que “(...) o tráfico fora considerado pirataria, crime que, pelo direito das gentes, seria reprimível por toda e qualquer nação”, conferindo aos ingleses poder de jurisdição sobre os navios brasileiros capturados por tráfico negreiro. Tais navios poderiam ser apreendidos e julgados pelos tribunais do Almirantado e Vice-Almirantado britânicos. Essa situação feria os princípios da soberania nacional brasileira. Assim, não tendo como justificar a prática do tráfico negreiro à opinião pública internacional e buscando reconquistar os parâmetros essenciais da soberania nacional, o Governo brasileiro promulga a lei nº 581, de 4 de setembro de 1850, baseada no projeto de Eusébio de Queiroz. Essa sim, uma legislação que se instrumentalizou e, aliada à determinação de Eusébio de Queiroz, conduziu ao fim do tráfico negreiro no Brasil. (QUEIROZ, 1987:22-27)

“Em 1850 foi instituída a chamada Lei de Terras que acabou com o sistema de simples doação e estabeleceu que a propriedade territorial só poderia ser obtida mediante procedimentos de compra e venda. A terra, de simples recurso natural, tornou-se mercadoria (...)”. (GONÇALVES, 1995:314)

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

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

Levantamentos no Registro de Terras das Freguesias da Sé, Santa Ifigênia e Brás, de 1855, 1856 e 1861¹⁷, catalogados pela equipe de paleógrafos do Arquivo do Estado de São Paulo¹⁸, permitiram a identificação de 703 propriedades, tendo em vista que, dos 552 registros, parte considerável incorporava duas ou mais propriedades que foram desmembradas em duas ou mais fichas. Houve casos em que a propriedade registrada era adquirida de várias formas e pessoas, o que obrigou a contagem dessas propriedades originárias.

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

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

Dessa parcela das propriedades obtidas por meio da compra, foi possível verificar uma grande quantidade cuja aquisição fora realizada antes de 1850.

¹⁷ Vale salientar que houve apenas um registro em 1861, o que não invalida qualquer comparação com levantamentos que se restringiram aos anos de 1855 e 1856, pois 1 registro significou em nosso levantamento apenas 0,14% do universo total de propriedades registradas nas Freguesias da Sé, Santa Ifigênia e Brás.

¹⁸ A descrição dos critérios utilizados pela equipe de paleógrafos do Arquivo do Estado de São Paulo está publicada em: Arquivo do Estado de São Paulo (1986:7-15). Já a catalogação está em: a) Arquivo do Estado de São Paulo (1986); b) Arquivo do Estado de São Paulo (1998); e c) Arquivo do Estado de São Paulo (1999).

¹⁹ Foram consideradas compras somente aquelas propriedades cujas formas de aquisição estavam descritas nesta modalidade, desconsiderando casos de outras modalidades que também configuravam como tendo tido a compra como forma de aquisição anterior (como é o caso do registro nº 22 da Freguesia do Brás, em que a esposa herdou do marido que comprara o terreno em 20/04/1842) ou omissão de origem (como é o caso do registro nº 142B da Freguesia do Brás em que o sítio fora adquirida pelo marido da proprietária em 10/04/1821).

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

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

Os levantamentos de Ricardo Abid Castillo encontraram um total de 556 registros²⁰ nas Freguesias da Sé, Santa Ifigênia e Brás, nos anos de 1855 e 1856, dos quais 46,5% se realizaram por meio da compra (Sé: 40%; Brás: 48%; e Santa Ifigênia: 47%). (CASTILLO, 1993:60 e 62)

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

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

Das terras adquiridas por meio da compra, nas Freguesias da Sé, Santa Ifigênia e Brás, nos registros de 1855 e 1856, 55,8% tiveram sua obtenção anterior à Lei de Terras²¹. Se tomarmos o caso da Freguesia de Santa Ifigênia, a porcentagem das terras adquiridas por meio da compra, anteriores à Lei de Terras, é de 62%.

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

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

Raquel Glezer (1992:99-100), ao analisar o significado da décima urbana na demarcação espacial da área urbana sobreposta aos marcos do rossio e do termo da aglomeração de São Paulo como marco referencial para a legislação imperial, apontou duas leis que poderiam ser uma etapa prévia da Lei de Terras: a Lei de 1º de outubro de 1831 que organizava o Tesouro Público Nacional e as Tesourarias Provinciais, definindo a obrigatoriedade do registro dos bens nacionais,

²⁰ A análise de Ricardo Abid Castillo difere da nossa no que concerne ao critério de levantamento. Ricardo teve como parâmetro o número de registro, não o número de propriedades registradas. Consideramos o levantamento com base no número de registros limitador por desconsiderar as possibilidades de duas ou mais propriedades constantes no mesmo registro e com formas distintas de apropriação, como é o exemplo do registro nº 4 da Freguesia da Sé em que havia uma chácara adquirida por meio da compra e um terreno obtido com omissão de origem; ou o registro nº 17 da Freguesia do Ó, cujo sítio foi constituído de duas outras propriedades: uma resultante de meação dos bens do marido (**outra forma** de aquisição) e outra de herança do pai(**herança**); ou o registro nº 41 da Freguesia do Ó que resultou da **posse primária** de um sítio, **compra** de um terreno e **compra** de terras. No entanto, cabe frisar que o critério de levantamento não definiu uma distorção da análise suficiente para invalidá-la. As tendências gerais encontradas foram mesmas no levantamento de Ricardo Abid Castillo e o nosso. No que concerne ao momento de aquisição das propriedades, por ausência dessa informação nos Registros de Terras das Freguesias da Sé, Santa Ifigênia e Brás de 1855, 1856 e 1861, catalogados pela equipe de paleontólogos, optamos por utilizar os dados de Ricardo Abid Castillo, conforme se verá, tendo em vista a validade de seu levantamento na definição das formas de aquisição.

²¹ As tabelas organizadas por Ricardo Abid Castillo dividem as classes de período, de forma geral, por décadas. Assim, o ano de referência não é 1850, mas 1851. Como a Lei de Terras foi promulgada já em setembro de 1850, tomaremos os dados desse ano como anteriores a essa legislação.

indicando o título de aquisição, as confrontações, a data de incorporação e o seu preço; e a Lei de 12 de outubro de 1833 que tornava os aforamentos de terrenos urbanos em perpétuos.

Essa interpretação é extremamente coerente com os Registros de Terras das Freguesias da Sé, Santa Ifigênia e Brás, de 1855 e 1856, pois 49% das terras adquiridas por meio da compra tiveram sua obtenção entre os anos de 1831 e 1850.

Os Registros de Terras das Freguesias da Sé, Santa Ifigênia e Brás referem-se, sobretudo, à área rural, conforme nossos levantamentos nos registros puderam indicar, já que das 703 propriedades, 469 se referem a sítio, chácara, capão de mato, capuava, cercado, cultivado, fazenda, pasto, pedaço de terras, potreiro, rancho, rincão, sorte de terras e terras, perfazendo 66,71% do total de propriedades registradas em 1855, 1856 e 1861. De outra parte, há 234 propriedades que se referem à área urbana (casa, quintal, tapera, terreiro, terreno, terreno com casa, terreno com edifícios e terreno com fornos de cozer), perfazendo 33,29% do total de propriedades registradas em 1855, 1856 e 1861 nas Freguesias da Sé, Santa Ifigênia e Brás.²²

Por mais que essas terras estivessem fora da demarcação da cobrança da décima urbana, conforme salientara Raquel Glezer²³, e, portanto, fora dos limites legalmente definidos como urbanos, apontam para a transição do rural ao urbano e para a transformação da terra em mercadoria.

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

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

“(...) essas porções eram protegidas e estavam, ao menos temporariamente, livres do mercado de terras. Em algumas áreas, sob controle municipal, a terra ainda não fora transformada em mercadoria, continuando a ser distribuída pela Câmara como parte do ‘bem comum’, e se mantinha como bem de uso coletivo” (GLEZER, 1992:78-9).

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

²² Arquivo do Estado de São Paulo (1986); Arquivo do Estado de São Paulo (1998); Arquivo do Estado de São Paulo (1999).

²³ Raquel Glezer, ao analisar os parâmetros para definição da área de realização dos registros de terras, conforme o Decreto nº 1318, de 30 de janeiro de 1854, que regulamenta a execução da Lei de Terras, lembra que no capítulo IX se indicava a obrigatoriedade de registro de todas as terras, quer oriundas de título da propriedade, quer de posse; mas salienta que, conforme nota (1) do comentarista Cândido Mendes, fundado no Aviso nº 17, de 29 de setembro de 1855, e no Aviso nº 54, de 15 de fevereiro de 1858, “os terrenos aforados pelas Câmaras municipais não estavam obrigados ao Registro, quando dentro da linha divisória, da mesma forma que os arrendatários e foreiros”; e, conforme nota (2), não estavam obrigados os terrenos compreendidos dentro da demarcação da décima urbana. (GLEZER, 1992:76-7)

“(...) a propriedade fundiária, ao longo do período colonial, e mais além, será elemento de difícil legitimação privada a partir do Estado, como domínio definitivo, absoluto, passível de objetividade circunscrita a transações contratuais de compra e venda, e explicitação de preços, direitos sucessórios certos e, sobretudo, como garantia de dívidas”. (SMITH, 1990:162-3)

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

A Lei de Terras teria dado às terras rurais o respaldo necessário quando adquiridas por meio da compra. O que, como deixará claro Raquel Glezer, não ocorreu nas terras urbanas, ou seja, por mais que o entendimento de Roberto Smith (1990:350) seja de que a Lei de Terras tenha dado respaldo estatal para a legitimação da propriedade privada, sua abrangência explicativa se estabelece, sobretudo, fora da área demarcada pela décima urbana, na qual tal legitimação ainda não se estabelecera quando da regulamentação dos registros em 1854, conforme deixara claro Raquel Glezer.

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

Por outro lado, os resíduos de uma lógica de apropriação da terra, sobretudo, pela concessão e posse ainda persiste no aglomerado de São Paulo até os finais do século XIX, particularmente no que concerne à distribuição de terras devolutas, conforme apontara Roberto Monaco (1991:72,74 e 77) ao analisar o processo de transferência das terras devolutas das mãos do poder público para a propriedade privada e seu vínculo com o crescimento da cidade de São Paulo entre 1554 e 1930.

Mesmo na área rural, Roberto Monaco (1991:46) indica que a venda de terras devolutas não foi imediata à promulgação da Lei de Terras, tornando-se mais comum após 1865, como resultado da possibilidade de parcelamento do pagamento em 1858.

Ricardo Abid Castillo (1993:67), seguindo a trilha de que a Lei de Terras define a terra como mercadoria, coloca-se numa limitada interpretação do significado desses registros em relação ao processo de absolutização da propriedade privada, sobretudo porque reconhece que “(...) os dados demonstram inequivocamente um forte mercado de terras (...)”.

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

Mesmo concordando com Ricardo Abid Castillo acerca da metamorfose do sentido que a terra passa a ter, é inegável que a negociação com imóveis, em período anterior a 1850, indica transformações marcantes do significado da propriedade da terra na reprodução das relações

sociais e que não foi um dispositivo legal que a definiu como mercadoria, mas uma metamorfose no fundamento da riqueza: da propriedade do escravo à propriedade da terra.

O negócio com imóveis vai se ampliando após meados do século XIX, tanto que Raquel Glezer (1992:124), em sua pesquisa sobre a décima urbana em São Paulo, encontrou discussão empreendida pelo vereador Quartim, chamando a atenção dos edis para o processo de especulação com terras concedidas.

No entanto, somente no último quartel do século XIX, a aglomeração irá conhecer uma rápida ampliação do sítio. Já nos anos de 1880, começam a se formar os primeiros bairros residenciais. (PRADO JÚNIOR, 1979:127)

Paulo Cesar Xavier Pereira (mimeo:8) é contundente ao afirmar que, conforme levantado pelo *Recenseamento de 1872*, o setor de edificações concentrava o maior número de obras e trabalhadores, sobretudo na área central e na Consolação.

Na constituição da cidade, a participação dos escravos na construção civil, os quais eram reconhecidos como Thebas, ou seja, “(...) os feitos de escravos que dada a qualidade de seu trabalho na construção alcançaram a alforria e permaneceram para a história da arquitetura desta cidade [São Paulo]” (PEREIRA, mimeo:2-3).

No que concerne ao parâmetro arquitetônico, vale lembrar a singularidade de São Paulo em relação ao material empregado e às técnicas construtivas utilizadas nas edificações em taipa. Singularidade que se põe, também, em relação ao uso do escravo que tendia a diminuir em outras regiões e que, em São Paulo, sobretudo na década de 70 do século XIX, participa de forma significativa entre os trabalhadores de edificações. (PEREIRA, mimeo:2-3)

A pujança na edificação de imóveis, em si, não é reveladora das diferenças sociais que a impregna. Há palacetes, há confortáveis residências de aluguel, mas há, também, o cômodo de aluguel. (PEREIRA, mimeo:9)

Assim, com base na substituição da taipa de pilão para o tijolo nas edificações, se estrutura um mercado de imóveis extremamente segregador.

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

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

“Da cidade de taipa de pilão, da época colonial, à cidade do tijolo houve, nesta passagem do fim do século XIX ao início do século XX, a importância do café, da industrialização, da ferrovia, depois do bonde elétrico e uma extraordinária **especulação imobiliária**, envolvendo o centro. O que implicou a destruição de igrejas de taipa, de edificações e a expulsão da população negra e parda das redondezas, na base da administração de Antônio Prado. Esse processo também implicou a venda de antigas chácaras transformadas em loteamentos de características mais abastadas, como em Campos Elíseos ou Higienópolis, e mais populares, como Barra Funda e Bom Retiro. Pierre Monbeig menciona uma epidemia de urbanização. Caio Prado Jr.

também acentua a influência da especulação imobiliária na expansão urbana, inclusive com grilagem de terrenos: bastava traçar as ruas, às vezes no papel apenas, e passar os terrenos aos compradores”.

Novos loteamentos vão surgindo, deixando vazios sem edificação ou arruamento.

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

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

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

A expansão do aglomerado urbano²⁴ de São Paulo possui uma lógica que só se explica no desvendamento de sua relação com a reprodução das relações sociais.

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

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

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

A mudança na forma de expansão da aglomeração requereu uma alteração no sistema de representação do espaço que incorporasse a possibilidade de se definir com precisão os limites, calcular as áreas e propor um desenho regular do traçado das ruas.

Essa alteração no sistema de representação do espaço foi importada do projeto iluminista europeu que, ao introduzir a noção de perspectiva, permitiu o aprimoramento dos princípios matemáticos (HARVEY, 1993:224-5)

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

“Privados de todos os elementos de fantasia e de crença religiosa, bem como de todos os vestígios das experiências envolvidas em sua proporção, os mapas tinham se

²⁴ Estamos entendendo urbano, aqui, no sentido que lhe dá Paul Singer, em *Economia Política da Urbanização*, para o qual o urbano se define quando há um excedente de produção que permite a existência de uma parcela da população realizar atividades não primárias, bem como é necessário “(...) que [se] criem instituições sociais, uma relação de dominação e exploração enfim, que assegure a transferência do mais-produto do campo à cidade” (SINGER, 1990:13).

tornado sistemas abstratos e estritamente funcionais para a organização factual de fenômenos no espaço. A ciência da projeção mapográfica e as técnicas de levantamento cadastral os tornaram descrições matematicamente rigorosas. Eles definiam, com crescente grau de precisão, direitos de propriedade da terra, fronteiras territoriais, domínios de administração e controle social, rotas de comunicação etc.". (HARVEY, 1993:227)

David Harvey deixa claro que as possibilidades criadas pelo uso da perspectiva na geometrização do espaço permitiram a transformação da terra em mercadoria:

“A conquista e o controle do espaço, por exemplo, requerem antes de tudo que concebamos o espaço como uma coisa usável, maleável e, portanto, capaz de ser dominada pela ação humana. O perspectivismo e a cartografia matemática fizeram isso considerando o espaço abstrato, homogêneo e universal em suas qualidades, um quadro de pensamento e de ação estável e apreensível. A geometria euclidiana forneceu a linguagem básica do discurso; construtores, engenheiros, arquitetos e administradores de terra, por sua vez, mostraram como as representações euclidianas do espaço objetivo podiam ser transformadas numa paisagem física espacialmente ordenada. Os mercadores e proprietários de terras usaram essas práticas para seus propósitos de classe, enquanto o Estado absolutista (com a sua preocupação com a taxa da terra e a definição do seu próprio campo de domínio e de controle social) também apreciava a capacidade de definir e produzir espaços com coordenadas espaciais fixas. Mas, no mar de atividades sociais, havia ilhas de prática em que toda espécie de outras concepções do espaço e do tempo — sagradas e profanas, simbólicas, pessoais, animistas — podiam continuar a agir imperturbáveis. Havia necessidade de algo mais para consolidar o uso real do espaço como algo universal, homogêneo, objetivo e abstrato na prática social. Apesar da pleora de planos utópicos, o ‘algo mais’ que viria a dominar foi a propriedade privada da terra e a compra e venda do espaço como mercadoria”. (HARVEY, 1993:231)

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

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

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

Em relação ao processo de fragmentação da terra, tornou-se cada vez mais comum, sobretudo no final do século XIX, a presença do loteamento que tivesse como fundamento a transformação da terra em mercadoria, a absolutização da propriedade privada, em que a transição do predomínio da concessão de terras à sua mercantilização foi fundamental:

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

O antigo concessionário de terras — ou rurais, e portanto da Coroa, ou urbanas, e portanto da municipalidade — deixa de ter determinados vínculos com o patrimônio da Coroa ou com o patrimônio público do município. O agora proprietário reina absoluto, ou quase, para transmitir sua terra e partilhá-la (...). Como havia séculos nos campos, através dos patrimônios, agora também, nas zonas urbanas, ainda mal e mal caracterizadas como tal ponto de vista administrativo, passam-se a criar brechas no sistema superado das concessões, por meio do retalhamento de grandes glebas que, agora sim, e somente agora, são, para todos os efeitos, propriedade particular. O proprietário passa a poder parcelar sua propriedade e a vender porções, passa a loteá-la”. (MARX, 1991:109)

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

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

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

A imagem panorâmica da coleção de Beatriz e Mário Pimenta Camargo, uma aquarela sobre papel, sem título, aponta muito bem que os quintais eram muito pouco utilizados. (REIS, 2001:190-1)

O desenho, em lápis, de Charles Landseer, da Cidade de São Paulo, em 1827, também revela quintais pouco utilizados. Há algumas árvores, das quais não é possível distinguir frutíferas além de bananeiras. (LAGO, 1998:101)

Na segunda metade do século XIX, ainda, os quintais eram muito pouco utilizados, como fica marcado pela fotografia de Militão Augusto de Azevedo da Ladeira do Porto Geral (1862/63). (LAGO, 2001:43)

Mas havia alguns quintais em que o uso com frutíferas era bastante intenso, como se percebe na fotografia de Militão Augusto de Azevedo da Casa das Educandas (1862/63). (LAGO, 2001:46).

As fotografias de Militão Augusto de Azevedo, no entanto, pouco retrataram os quintais, o pedaço de uso doméstico, uma circunscrição da vida privada. Suas lentes enfocaram, sobretudo, as ruas, revelando que os terrenos eram utilizados a partir de suas testadas, com as edificações bem junto à rua. Cada edificação de parede e meia com a vizinha. Essas são marcas tão generalizadas da fisionomia da aglomeração de São Paulo que podem ser visualizadas na maior

parte das fotografias de Militão, como, por exemplo a vista da cidade do paredão do Piques (LAGO, 2001:56), em que as ruas são desenhadas pela testada das edificações.

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

No entanto, as ruas, por mais que seguissem uma certa regularidade, não se estabeleciam em uma reta perfeita. A fotografia do cruzamento da Rua das Casinhas muito bem revela a imperfeição do traçado viário. (LAGO, 2001:66)

A fotografia da Rua do Rosário, ainda, revela que ao mesmo tempo em que não se tinha uma rua perfeitamente reta, nem sempre a largura permanecia a mesma. (LAGO, 2001:64)

Nesse mesmo sentido, de caracterização das ruas, a fotografia da Ladeira de São Francisco é perfeita. Revela uma rua extremamente sinuosa, cujas testadas estão no limite dos terrenos. (LAGO, 2001:115).

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

“O terreno urbano, que se torna, assim, necessária e interessadamente, mais bem dosado em suas proporções, em sua regularidade, em sua semelhança com os demais, passa a ostentar uma outra importância relativa de sua frente, de sua testada. Permanece esta a face mais valorizada do lote, porém sua significação relativamente decai, exatamente porque o papel usual da superfície em questão cresce a partir do sistema de compra e venda. Importa para o loteiro a frente de seu imóvel, para o loteador a fachada que possa sugerir, ao município a testada que possa medir para aquilatar um tributo a ser impingido, sem dúvida. Importa agora, contudo, também para o futuro proprietário do lote, a proporcionalidade dos outros limites, a sua regularidade para construir com bom aproveitamento e de forma econômica, depois do grande investimento feito para adquirir o chão. Importa ao loteador, além de exibir qualidades mínimas de ocupação de cada lote, ajustá-los todos da forma mais rendosa possível. Importa à municipalidade garantir o acesso, por meio do arruamento que se estende. Não é mais a testada que comanda sozinha a qualidade e o valor de um terreno, portanto, mas sua área e o tipo de área, o seu metro quadrado; não é mais a medida linear que importa, mas a da superfície.” (MARX, 1991:112)

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

“As bordas dos largos e das ruas eram tradicionalmente as próprias fachadas das casas e demais construções, que materializavam, assim, o alinhamento, que (...) era bastante irregular, com curvas e quebradas não só entre diferentes segmentos de rua, como muitas vezes entre um imóvel e outro. Alinhar, em consequência, passou a significar também o esforço ou a providência de amenizar tais descontinuidades. Alinhamento foi se tornando, e a partir de um certo momento obrigatoriamente, o cumprimento dessa providência por parte do poder público, por sua iniciativa ou por solicitação do interessado ou do detentor de um imóvel qualquer” (MARX, 1991:114).

No mesmo sentido de definição da área, a forma do lote passa a ser elemento de grande cuidado, já que o seu preço alcançou patamares muito mais elevados do que o terreno, no momento em que a terra quase nada representava em termos monetários. Com essa dimensão mercantil, o rigor de medição da área torna-se cada vez mais importante²⁵. Por conta disso, a forma utilizada passa a ser a retangular.

“A forma do lote terá — e nisto não há novidade, tão-somente mais explicitação e rigor — vantagens em assumir a figura de um quadrado ou retângulo, geralmente deste último, pois a frente ainda guarda seu privilégio, que interessa ao futuro loteiro, ao loteador, ao governo municipal. Tal quadrângulo, regular e ortogonal, mostra-se como a figura geométrica mais adequada para o retalhamento de uma gleba. A sua área refletirá a tensão entre a necessidade de atender ao comprador e a de obter o maior lucro [renda] possível. Pensando em todos e na sua disposição conjunta, apesar da valorização especial das frentes, incomodarão agora os terrenos muito estreitos e alongados, ainda que bem regulares. A relação de cada lote com o conjunto em que se insere importa muito agora. O lote não se concebe por si mesmo, mas como módulo de uma vasta superfície a ser repartida.” (MARX, 1991:112)

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

“Frentes comparativamente maiores em relação às laterais convidarão a um afastamento lateral para acesso e, quem sabe, um jardim, indo para dois afastamentos laterais mais tarde e, depois, para o isolamento completo da construção dentro do seu próprio lote” (MARX, 1991:113).

É uma nova cidade que surge com a demolição, construção e reconstrução dos edifícios. O exemplo da Rua Brigadeiro Tobias (Antiga Rua Alegre) é bastante representativa do processo de metamorfose da aglomeração na gênese da moderna cidade de São Paulo. Se a Rua Alegre, em 1862, não possuía calçadas, as casas eram, geralmente, térreas e simples; em 1887, novas edificações são construídas, já incorporando padrões urbanísticos mais requintados, além da definição das calçadas. A Rua Brigadeiro Tobias, em 1914, parece que não só trocou de nome, mas é uma outra rua, em que predominam as edificações de dois níveis, com uma certa uniformidade arquitetônica, calçadas, energia elétrica e o bonde. (ARQUIVO DO ESTADO DE SÃO PAULO, 1982).

Mudanças semelhantes foram operadas na Rua Florêncio de Abreu (Antiga Rua da Constituição). A grande diferença é a de que, em 1887, não houve, no trecho da esquerda, a substituição das edificações térreas pelas de dois níveis, como no caso da Rua Brigadeiro Tobias.

²⁵ Vale, aqui, lembrar o art.7, da Lei nº 601, de 1850, que afirmava que “O Governo marcará os prazos dentro dos quaes deverão ser medidas as terras adquiridas por posses ou por sesmarias, ou outras concessões, que estejam por medir, assim como designará e instruirá as pessoas que devam fazer a medição, atendendo às circunstancias de cada Provincia, comarca e municipio, e podendo prorrogar os prazos marcados, quando julgar conveniente, por medida geral que comprehenda todos os possuidores da mesma Provincia, comarca e municipio, onde a prorrogação convier” (Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850, *In*: Arquivo do Estado de São Paulo, 1998:235-242).

Mas a modernização de 1914 é também marcante na fotografia da Rua Florêncio de Abreu em 1914. (ARQUIVO DO ESTADO DE SÃO PAULO, 1982).

Na Rua do Comércio, as transformações são muito mais intensas. A fotografia de 1862 já revela uma rua mais moderna que as de mesma época. A calçada já está delineada. As edificações possuem certos cuidados arquitetônicos que apontam para famílias mais ricas que as das duas ruas anteriormente apontadas ou a existência de atividades comerciais bastante lucrativas no contexto da aglomeração. (ARQUIVO DO ESTADO DE SÃO PAULO, 1982).

Em 1887, a Rua do Comércio possui ou edificações em dois níveis, ou até mesmo em três, ou construções de um único nível mas com pé direito bastante alto. (ARQUIVO DO ESTADO DE SÃO PAULO, 1982).

A Rua do Comércio, em 1914, já se mostra inserida no mais alto padrão da modernidade possível, com cuidados arquitetônicos diferenciados em cada edifício. (ARQUIVO DO ESTADO DE SÃO PAULO, 1982).

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

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

Referências bibliográficas

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

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

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

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

BOSI, Alfredo. *Dialética da colonização*. São Paulo: Companhia das Letras, 1992.

CASAL, Padre Manuel Aires de. *Corografia Brasilica ou Relação Histórico-Geográfica do Reino do Brasil*. Belo Horizonte/São Paulo: Itatiaia/Edusp, 1976.

CASTILLO, Ricardo Abid. *A fragmentação da terra*; Propriedade fundiária absoluta e espaço mercadoria no Município de São Paulo. São Paulo: GEO/FFLCH/USP, 1993, Dissertação de Mestrado.

DAMIANI, Amélia Luisa Damiani. As contradições do espaço: da lógica (formal) à (lógica) dialética, a propósito do espaço. In: DAMIANI, Amélia Luisa; CARLOS, Ana Fani Alessandri; SEABRA, Odette Carvalho de Lima (orgs.). *O espaço no fim de século*; a nova raridade. São Paulo: Contexto, 1999. p.48-61.

DAMIANI, Amélia Luisa. A crise da cidade: os termos da urbanização. In: DAMIANI, Amélia Luisa; CARLOS, Ana Fani Alessandri; SEABRA, Odette Carvalho de Lima (orgs.). *O espaço no fim de século*; a nova raridade. São Paulo: Contexto, 1999. p.118-31.

DAMIANI, Amélia Luisa. A metrópole e a indústria: reflexões sobre uma urbanização crítica, *Terra Livre*, São Paulo, n.15, p.21-37, 2000.

DAMIANI, Amélia Luisa. O urbano no mundo da mercadoria. São Paulo, 2001, 3p. mimeo.

FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. *Novo Dicionário da Língua Portuguesa*. 2.ed. revista e aumentada. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1986.

GLEZER, Raquel. *“Chão de terra”*: um estudo sobre São Paulo colonial. São Paulo: DH/FFLCH/USP, 1992, Tese de Livre Docência.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- MARTINS, José de Souza. *Capitalismo e Tradicionalismo*. São Paulo : Pioneira, 1975.
- MARTINS, José de Souza. *Exclusão social e a nova desigualdade*, São Paulo, Paulus, 1997a.
- MARTINS, José de Souza. *Expropriação e violência ; a queda política no campo*. 3.ed. São Paulo: Hucitec, 1991.
- MARTINS, José de Souza. *Fronteira ; A degradação do Outro nos confins do Humano*. São Paulo: Hucitec, 1997b.
- MARTINS, José de Souza. *O Cativo da Terra*, 4.ed., São Paulo, Hucitec, 1990a.
- MARTINS, José de Souza. *Os camponeses e a política no Brasil; As lutas sociais no campo e seu lugar no processo político*. Petrópolis: Vozes, 1990b.
- MARX, Murillo. *Cidade no Brasil terra de quem?*. São Paulo: Nobel/Edusp, 1991.
- MATOS, Odilon Nogueira de. São Paulo no século XIX. In: AZEVEDO, Aroldo de (dir.). *A Cidade de São Paulo; Estudos de geografia urbana*. São Paulo: Nacional, 1958. v.I, p.49-100.
- MELLO, Zélia Maria Cardoso de. *Metamorfoses da riqueza, São Paulo, 1845-1895; Contribuição ao Estudo da Passagem da Economia Mercantil-Escravista à Economia Exportadora Capitalista*. 2.ed. São Paulo: Hucitec, 1990.
- MONACO, Roberto Monaco. *As terras devolutas e o crescimento da cidade de São Paulo — 1554 a 1930*. São Paulo: FAU-USP, 1991, Dissertação de Mestrado.
- OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino de. *Modo capitalista de produção e agricultura*. 3.ed. São Paulo: Ática, 1990.
- PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. *A Modernização de São Paulo no Final do Século XIX — Da Demolição da Cidade de Taipa à sua Reconstrução com Tijolos*. (mimeo).
- PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. *Espaço, Técnica e Construção; O desenvolvimento das técnicas construtivas e a urbanização do morar em São Paulo*. São Paulo: Nobel, 1988.
- PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. *Questão da construção; Urbanização e industrialização em São Paulo (1872-1914)*. São Paulo: Departamento de Ciência Política/FFLCH/USP, 1990, Tese de Doutorado.
- PRADO JÚNIOR, Caio. Contribuição para a Geografia Urbana da Cidade de São Paulo. in: PRADO JÚNIOR, Caio. *Evolução política do Brasil e outros estudos*. 11.ed. São Paulo: Brasiliense, 1979.
- PRADO JÚNIOR, Caio. *História econômica do Brasil*. São Paulo: Brasiliense, 1970.
- PRADO JÚNIOR, Caio. O Fator Geográfico na Formação e no Desenvolvimento da Cidade de São Paulo. In: PRADO JÚNIOR, Caio. *Evolução Política do Brasil e Outros Estudos*. 11.ed. São Paulo: Brasiliense, 1979.

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

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

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

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

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

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

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

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

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