



5

O CAPITAL IMOBILIÁRIO E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO
O caso da Companhia City

Banca Examinadora

Prof. Orientador _____

Prof. _____

Prof. _____



Fundação Getúlio Vargas
Escola de Administração
de Empresas de São Paulo
Biblioteca



342/1989



1198900342

CX 340 299

Para Sílvia e Magali
meus pais

FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS
ESCOLA DE ADMINISTRAÇÃO DE EMPRESAS DE SÃO PAULO

MARIA CLAUDIA PEREIRA DE SOUZA
O CAPITAL IMOBILIÁRIO E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO
O caso da Companhia City

Dissertação apresentada ao Curso de
Pós-Graduação da FGV/EAESP
Área de Concentração: Administração
e Planejamento Urbano, como requisi
to para obtenção de título de mes -
tre em Administração.

Orientador: Prof^a Lenina Pomeranz

São Paulo

1988

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO

1 - O REFERENCIAL TEÓRICO	fl. 09
1.1 - Categorias de renda fundiária urbana	fl. 13
1.2 - O Setor Imobiliário: agentes que o compõem	fl. 19
2 - DEFINIÇÃO DA QUESTÃO DE INTERESSE, HIPÓTESES DE TRABALHO E METODOLOGIA.....	fl. 28
3 - O ESTUDO DE CASO	fl. 31
3.1 - Histórico - Origens da Cia. City.....	fl. 35
3.2 - Caracterização das condições de desenvolvimento de São Paulo no início do século XX	fl. 43
3.3 - A constituição da Cia. City	fl. 61
3.4 - A atuação da companhia - Estratégias adotadas	fl. 65
3.4.1 - Jardim América: produção e comercialização do primeiro bairro-jardim de São Paulo	fl. 70
3.5 - Resultados da atuação da Cia. City - O sucesso do Jardim América e a definição do território dos "Jardins"	fl. 99
4 - CONCLUSÕES	fl. 145
5 - BIBLIOGRAFIA	fl. 153
6 - ANEXOS	fl. 162
Anexo nº 1 - Tradução legalizada do "Le Journal" Paris, 03/12/1911	fl. 163
Anexo nº 2 - Regulamentação do uso e ocupação do solo constante nos contratos de venda dos lotes do Jardim América ...	fl. 168
Anexo nº 3 - Resumo estatístico de obras e serviços realizados pela Cia. City 1937	fl. 173
7 - ÍNDICES DE GRÁFICOS, QUADROS, MAPAS, PLANTAS E ESQUEMAS	fl. 180

AGRADECIMENTOS

Diversas e valiosas colaborações e contribuições tornaram possível a realização deste trabalho.

Cabe registrar especialmente os agradecimentos que se seguem:

- . À professora Lenina Pomeranz por sua orientação precisa e pela atenção constante e afetuosa;
- . À diretoria da Companhia City e à equipe responsável pela organização e manutenção do Arquivo Histórico da empresa;
- . Ao historiador Roney Bacelli pelas valiosas informações e indicações de pesquisa;
- . À equipe da Secretaria Municipal de Planejamento do município de São Paulo, pelo acesso aos dados não publicados relativos à evolução de preços de terrenos;
- . À Valéria, Sandra e Valentina, presentes desde a concepção do projeto, pelos inúmeros estímulos, sugestões e contribuições;
- . Ao Roberto, pelo apoio, presença e afeto (e pela colaboração no projeto gráfico);
- . À Ana e Joana, responsáveis pela datilografia;
- . À Líria, pela colaboração na Revisão bibliográfica;
- . Aos amigos que acompanharam o processo de realização do trabalho, contribuindo com indicações, leituras críticas, apoio e estímulos, em especial à Sania, Dedé e Deana.

INTRODUÇÃO

INTRODUÇÃO

A realização da presente dissertação foi motivada pelo objetivo de melhor compreender a inter-relação entre os processos sócio-econômicos e o desenvolvimento urbano.

Certas questões se fazem presentes sempre que se tenta compreender as causas da configuração e do crescimento das cidades e sempre que se pretende intervir no espaço urbano através da atividade de planejamento, tais como:

- O que está por detrás da forma urbana?
- Que fatores determinam a produção e a transformação do espaço?
- Que agentes intervêm na configuração do ambiente construído?
- Que lógica guia sua atuação?
- Como se gera a valorização diferenciada do solo urbano e o que define sua apropriação por determinados agentes sociais?

Tendo em mente questões como essas, relativas a uma área multi-disciplinar de conhecimento e considerando as contribuições que a escola de economia política tem trazido à abordagem do urbano, procedeu-se à escolha dessa linha teórica e definiu-se como metodologia de trabalho o estudo de caso, de forma a verificar as possibilidades de aplicação da teoria para entendimento da urbanização da cidade de São Paulo.

Buscou-se compreender o processo de produção do espaço urbano do ponto de vista do agente privado que contribui, decisivamente, às transformações no ambiente construído ao definir as características das mercadorias imobiliárias que devem ser produzidas, visando atender à demanda e maximizar a rentabilidade do empreendimento, ou seja,

do ponto de vista do empreendedor ou promotor imobiliário.

Escolheu-se como objeto de estudo a "City of San Paulo Inprovements and Freehold Land Company", empresa responsável pela introdução do modelo de "bairro-jardim" na urbanização da cidade de São Paulo. O estudo das formas e estratégias de atuação dessa companhia, atuante na capital paulista desde princípios do século XX, evidenciou uma "antecipação" de procedimento que vêm caracterizando a intervenção mais recente dos empreendedores imobiliários de grande porte, ou seja, daqueles que contribuem em larga escala à transformação do espaço.

(São exemplos recentes na Grande São Paulo, a atuação da empresa Albuquerque Takaoka na produção do bairro de Alphaville e do escritório Bratke & Collet na criação de "um centro de serviços no Brooklin").

A atuação da Cia. City, inovadora mesmo em termos técnicos e urbanísticos, é eloquente ao indicar todos os passos de uma estratégia de desenvolvimento imobiliário que se tornou possível através de seu papel de coordenação e articulação dos diversos agentes necessários à produção do espaço urbano.

As consequências de sua intervenção em São Paulo podem ser observadas ainda hoje, estando as marcas de sua atuação presentes na configuração e nas características de uso social de áreas significativas da metrópole: os "jardins".

É importante notar que o trabalho foi enormemente facilitado pela realização de estudos anteriores sobre a atuação da companhia do ponto de vista da História, da Geografia Urbana, da legislação de uso e ocupação do solo e do comportamento de preços de terreno, dentre outros. Tais trabalhos constituíram valiosas fontes secundárias para a configuração geral do estudo de caso e para definição dos aspectos a serem aprofundados.

Cabe destacar, especialmente, os estudos desenvolvidos por Roney Bacelli que, do ponto de vista do historiador, vasculhou com profundidade os aspectos de maior relevância quanto à criação e desenvolvimento da City e do bairro do Jardim América. Além disso, os trabalhos de Bacelli e o material fornecido pelo autor indicaram as pistas para a realização das consultas à documentação da própria companhia, fontes primárias reunidas num extenso arquivo, de forma não sistematizada em relação às necessidades do presente estudo, mas contendo uma documentação quase completa quanto à trajetória de atuação da Cia. City no Brasil.

Seria necessário ressaltar ainda a importância do acesso a este arquivo, autorizado pela direção da companhia e a colaboração prestada pela equipe responsável pela organização e manutenção desta fonte de informações.

A concepção e realização deste trabalho não seriam possíveis sem as inúmeras e profícuas discussões surgidas num grupo de estudos formado durante a realização do curso de Mestrado na Fundação Getúlio Vargas, sob coordenação da professora orientadora desta dissertação.

De maneira nenhuma este trabalho tem a intenção de esgotar o tema, seja do ponto de vista da teoria como do próprio estudo de caso. O que se pretendeu ao relacionar os diversos aspectos da atuação da City às categorias teóricas de análise foi contribuir, de alguma forma, ao avanço da compreensão dos processos de produção do espaço urbano no caso brasileiro.

1 - O REFERENCIAL TEÓRICO

1. O REFERENCIAL TEÓRICO

A problematização do urbano - ou seja, a formulação de questões que possibilitem a passagem da simples constatação do "caos urbano" característico das grandes cidades, à compreensão da dinâmica de desenvolvimento dessas cidades, sua lógica e contradições- é possível através da abordagem teórica. É com o auxílio da teoria que se pode "recortar" da realidade os aspectos pertinentes à construção do objeto de pesquisa.

Em termos teóricos, a contribuição da escola de Economia Política, em particular da corrente marxista, veio alterar profundamente o quadro de análise do urbano. Segundo esta escola, o processo determinante da configuração do espaço urbano é "... a dinâmica do desenvolvimento das forças produtivas, articulada com a produção e reprodução da população e com as questões políticas, dentro de uma formação social"⁽¹⁾.

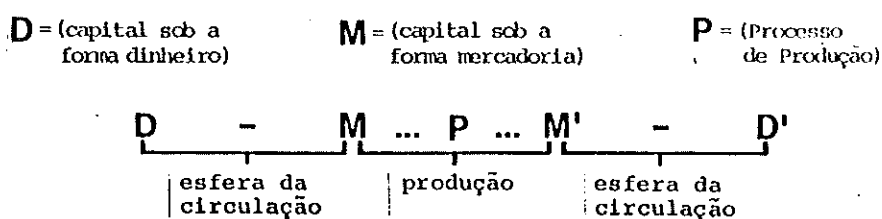
Tal enfoque permite compreender a cidade enquanto uma criação social, ou seja, relacionar a "lógica urbana" à forma de desenvolvimento econômico e à configuração da sociedade em cada momento histórico. Neste contexto o espaço urbano aparece como o suporte material das "...atividades de circulação, distribuição, gestão e troca, que são as condições gerais para que se possam realizar as atividades de produção e consumo".⁽²⁾

De fato, pode-se observar que o desenvolvimento das cidades nas sociedades capitalistas industriais aparece intimamente vinculado à necessidade de circulação de capital e mercadorias. Assim, segundo Lamarche "... a questão urbana é primeiro e principalmente o produto do modo capitalista de produção, o qual requer uma organização espacial que facilite a circulação do capital, mercadorias, informação, etc".⁽³⁾.

Ao explicitar o papel da organização espacial em relação ao sistema produtivo como um todo, esta escola teórica lança as bases para a compreensão dos mecanismos de produção do espaço urbano, os quais se relacionam pois, direta e devidamente, às leis ge

rais que comandam o sistema econômico. Desta forma a configuração geográfica das cidades não é encarada como resultado do acaso, mas sim sujeita ao governo das leis de circulação do capital.

Em sentido amplo, conforme desenvolvido por Marx, é na esfera de circulação que se realiza o valor criado através da produção; é nesta esfera que o capital volta a assumir sua forma dinheiro, essencial para que se reinicie o ciclo produtivo, ou ainda que é possível obter o concurso da força de trabalho e dos meios de produção necessários à criação de valor e mais valia:



Ainda que não se crie valor na esfera de circulação ela é, porém, essencial ao funcionamento do sistema como um todo. Os tempos e custos da circulação devem, assim, ser minimizados, tendo em vista acelerar as metamorfoses do capital necessárias à realização do ciclo produtivo.

Em resumo: "... capital só é produtivo na esfera de produção; o tempo que leva a retornar a essa esfera aparece assim ao capitalista como tempo morto, não criador de mais valia".⁽⁴⁾

De forma a garantir a redução neste tempo e a maior eficiência nas atividades necessárias à circulação, a tendência é de divisão das diferentes operações necessárias à realização completa do ciclo de produção e acumulação do capital, mediante sua especialização em diferentes frações que assumem tarefas específicas, tais como o capital industrial na esfera produtiva e os capitais comercial e financeiro na esfera da circulação.

Um dos fatores que incide sobre custos e tempos de circulação é a distribuição das atividades econômicas no espaço. A localização das fábricas, do comércio, da residência dos operários (e dos patrões), etc, bem como a articulação dessas localizações mediante

vias e sistemas de transportes são essenciais à operação do sistema. A organização espacial é, pois, um item fundamental à agilização das atividades de circulação de modo geral (e também da produção, consequentemente).

Lamarche assume que, "... assim como os capitais comercial e financeiro existe um outro capital especializado, com a função exclusiva de planejar e equipar o espaço, de modo a aumentar a eficiência das atividades comerciais, financeiras e administrativas". (5)

A fração do capital social responsável pela produção do espaço urbano é o capital imobiliário, de cuja atuação resulta a distribuição e organização no espaço das diversas atividades.

Esse capital se apropria de parcela da mais valia social, em função de seu papel de agilização da circulação de mercadorias. A forma social que assume esta apropriação é, segundo a escola de economia política, principalmente, a renda da terra.

A renda enquanto categoria de análise foi desenvolvida e sistematizada por Marx a partir dos trabalhos de Adam Smith e David Ricardo, que se pautaram na observação e análise do desenvolvimento das atividades agrícolas nos séculos XVIII e XIX. Sua utilização para explicar os mecanismos de produção do espaço urbano constitui uma transposição que não é feita de maneira simples e direta e tem sido objeto de muitas discussões, ainda não encerradas, entre os que propõem a entender o espaço urbano a partir dos postulados da escola de economia política.

A discussão teórica a respeito da validade dessa transposição transcende os objetivos da presente dissertação. Utiliza-se aqui o conceito de renda fundiária urbana conforme transposto e desenvolvido por François Lamarche, Christian Topalov e David Harvey, por considerar que este instrumental teórico permite avançar na compreensão dos mecanismos pelos quais se remuneram os agentes envolvidos no processo de produção do espaço urbano.

Cabe, pois, uma apreciação mais detalhada do conceito de renda fundiária, tendo em vista os processos de produção do espaço urbano, bem como uma análise das formas de atuação dos diversos agentes quem empreendem ou participam dessa produção, conformando ou relacionando-se ao setor imobiliário da economia.

1.1 - Categorias de Renda Fundiária Urbana

Na transposição do conceito de renda fundiária para a explicação dos processos de produção do espaço urbano, David Harvey destaca que esta categoria teórica pode ser aplicada no entendimento da organização espacial como um todo, dado que a terra, além de meio de produção, como é o caso da agricultura, propicia a base, o lugar, o espaço para o desenvolvimento de toda a produção e atividade humanas.

A renda apresenta-se como uma soma em dinheiro que o proprietário extrai da ocupação de certa porção do território, sobre a qual tem poder de monopólio. Corresponde à quantia a ser paga para eliminação do obstáculo à utilização da terra imposto pela propriedade privada. Remetendo-se a Marx, Harvey e Lamarche notam que a apropriação da renda pode ser definida como "... aquela forma econômica na qual a propriedade fundiária é realizada no capitalismo" (6), ou seja, a forma pela qual a propriedade se valoriza.

Uma vez que a terra (ou o solo urbano) não é produto do trabalho, ela não pode ter um valor, considerando-se, como define a escola de economia política, que o valor corresponde ao tempo de trabalho socialmente necessário para a produção de uma determinada mercadoria.

No entanto, o proprietário cobra uma importância pela utilização da terra (a exemplo do aluguel) e até mesmo um preço, pelo qual pode ser vendida. Configura-se assim, conforme afirma Topalov, o paradoxo do preço de um bem sem valor. (7)

Por ser passível de negociação, a terra aparece como mercadoria (ainda que dotada de características muito específicas). Ao se comercializar essa "mercadoria", porém, o que se com-

pra e vende é o direito de estabelecer atividades sobre uma base territorial e, mais ainda, a possibilidade de receber (ou apropriar-se de) renda. Dessa forma, o preço pago pela posse de uma determinada parcela do território nada mais é que renda capitalizada. (8)

O nível de renda a ser obtido por uma dada porção do território, dotada de determinadas características e, consequentemente seu preço, são determinados em função da demanda por este terreno específico, como base espacial para a atividade humana.

Dado que não existe uma homogeneidade com relação ao espaço, os produtores instalados em condições mais favoráveis em termos de localização (o que corresponde a menores custos de transporte) ou de fertilidade (no caso dos terrenos para uso agrícola) podem obter, ao desenvolverem ali suas atividades, lucros suplementares em relação à média do mercado. Os proprietários de terras como tais características capacitam-se assim a extrair esses lucros suplementares sob a forma de renda fundiária.

No caso do espaço urbano, sede de múltiplas atividades, os diferenciais de localização podem propiciar não só lucros suplementares aos produtores, mas também, do ponto de vista da localização da residência dos trabalhadores, um "salário suplementar" (devido a vantagens de transporte, acessibilidade a centros de emprego, etc) que pode, da mesma forma, ser convertido em renda fundiária, como dedução do valor da força de trabalho, à semelhança das deduções do lucro do capitalista nas localizações destinadas à produção. (9)

Quando se trata da renda fundiária urbana destaca-se, sobre maneira, a questão da localização. Harvey aponta a complexidade de sua análise, relegada por Marx (que se aprofunda na questão da utilização da terra agrícola e menciona sempre estar desconsiderando os efeitos do fator localização).

As condições de localização podem ser constantemente alteradas pela ação humana, uma vez que são qualidades socialmente criadas. Sua produção depende da combinação espacial de grande número de processos privados, sendo que o funcionamento desses processos está ainda estabelecido sobre a disposição gratuita de equipamentos fornecidos pelo Estado. (10)

As localizações mais favorecidas correspondem, pois, níveis superiores de renda fundiária (e, conseqüentemente, preços de terrenos mais elevados). Dessa forma, a apropriação da renda fundiária permeia e contribui essencialmente a definir a distribuição das atividades humanas no espaço. Conforme ressalta Harvey: "Renda é a base do preço da terra e opera para alocar capital e trabalho à terra, guia a localização da produção, troca e consumo futuros, conforma a divisão geográfica do trabalho e a organização espacial da reprodução social." (11)

A definição dos níveis e características da renda fundiária depende de múltiplos fatores, a partir dos quais Marx concebeu como categorias teóricas a Renda Diferencial I e II, a Renda Absoluta e a renda derivada do preço de monopólio.

Para fins deste trabalho, e a partir dos estudos desenvolvidos por Lamarche, Harvey e Topalov na transposição do conceito de renda fundiária para o ambiente urbano, será assumida a seguinte conceituação para as categorias de renda fundiária:

a) RENDA DIFERENCIAL I

"... É uma função das vantagens oferecidas pela localização da propriedade, as quais não dependem diretamente de qualquer ação do proprietário... Esta renda é chamada diferencial porque as

vantagens locacionais nas quais está baseada não estão igualmente distribuídas pelo espaço.⁽¹²⁾ Tais vantagens, por definição externas a qualquer atividade de desenvolvimento imobiliário, são representadas por:

- disponibilidade de serviços urbanos, infra-estrutura e condições de acessibilidade (que têm como fonte os investimentos públicos realizados na cidade);
- proximidade a centros de emprego, áreas comerciais e de serviços, etc (atividades resultantes da ação de outros investidores privados que, da mesma maneira, qualifica o entorno de determinada propriedade, criando uma localização diferenciada no espaço urbano).

São estas condições diferenciadas de localização que conferem vantagens aos ocupantes dos imóveis aí instalados, passíveis de apropriação sob a forma de Renda Diferenciada I.

b) RENDA DIFERENCIAL II

Decorre da aplicação diferenciada do capital sobre a terra, que pode modificar as condições de valorização do imóvel.

Segundo Lamarche... É baseada nas vantagens contidas dentro dos limites da propriedade, vantagens que dependem primordialmente das características dos ocupantes"⁽¹³⁾; não é pois o proprietário ou o empreendedor que cria diretamente estes benefícios, mas sim a natureza e as vantagens mútuas das atividades desenvolvidas na propriedade por seus ocupantes. O proprietário empreendedor participa desse processo ao tornar possível a produção de tais benefícios, definindo uma determinada forma de ocupação de sua propriedade e ainda a quantidade de capital a ser ali aplicada. São exemplos dessas vantagens a proximidade e concentração de lojas em um shopping center, bem como o prestígio ou status que um morador pode derivar de sua vizinhança imediata.

c) RENDA ABSOLUTA

Tem por base o obstáculo imposto pela propriedade privada do solo à livre alocação das atividades, obstáculo propiciado pelo caráter não reprodutível e monopolizável da condição essencial à produção que é a sua base física. É consequência do direito legal do proprietário de reter terrenos, ou seja, só colocar sua propriedade no mercado se obtiver com isso renda e, para tanto, aguardar que o desenvolvimento da cidade aumente a importância dessas parcelas do território, transformando-as em "terrenos a construir". "Compreende-se por terreno a construir uma fração do espaço, onde a produção de uma construção é possível e onde esta construção possa fornecer o valor de uso necessário a sua realização comercial" (14).

Lamarche afirma que a renda absoluta pode ser considerada como correspondente a uma antecipação das rendas diferenciais que o proprietário de terras auferir por manter seus lotes inexplorados enquanto o crescimento urbano transforma as condições de localização e utilização daquelas parcelas. (15)

d) RENDA DE MONOPÓLIO

Ainda que toda renda seja baseada no poder de monopólio de proprietários privados sobre certas porções do espaço, é em condições em que a competitividade não prevalece que rendas de monopólio podem ser realizadas.

Harvey aponta como situação relevante neste aspecto a ocorrência de terrenos de qualidade ou localização excepcional para o desenvolvimento de determinada atividade, existentes em quantidade restrita, cujas características e disponibilidade limitam seus proprietários a exigir renda de monopólio daqueles que desejam ocupar a terra. Nesta categoria encaixam-se, dentre outras, as localizações de status e prestígio para uso residencial da burguesia. (16)

A renda de monopólio depende da capacidade de realização de um preço de monopólio pelo produto que tem origem nesta localiza

ção especial.

Lamarche refere-se a esta categoria de renda como derivada do preço de monopólio, que incorpora um adicional ao preço em razão de vantagens especiais e restritas, fornecidas pelo ambiente e associadas à localização. (17).

Sob tais condições especiais, aponta o autor, abre-se um filão privilegiado para a intervenção do capital imobiliário na produção de imóveis residências de luxo.

• • •

As linhas que separam as diversas categorias de renda são difíceis de se precisar com exatidão. Por um lado as condições de apropriação dessas categorias estão sujeitas a transformações ao longo do tempo, da mesma forma que se alteram as condições de localização; por outro lado, tendem a incidir em geral de maneira cumulativa sobre determinada porção do espaço.

Assim sendo, a evolução das técnicas de construção pode propiciar a incorporação ao tecido urbano de terrenos que anteriormente eram considerados impróprios para este fim, criando as condições para apropriação de renda absoluta. Tal incorporação pode, ao mesmo tempo, provocar uma valorização diferencial nos terrenos que dispensem a adoção dessas novas técnicas, as quais exigem, frequentemente, investimentos mais elevados.

Outro aspecto a ser considerado refere-se a que, de maneira geral, as regiões da cidade onde ocorrem investimentos de maior intensidade por parte do capital, ou dos quais resultam condições especiais de ambiente e localização - base de apropriação da Renda Diferencial II - são aquelas onde as condições de acessibilidade, serviços, etc, apresentam-se como as mais favoráveis, ou seja, onde já ocorre a Renda Diferencial I.

Da mesma forma, as condições de ambiente que tornam um bairro aprazível para a localização das residências da burguesia estão associadas, necessariamente, às características dos ocupantes, para que sejam criados e mantidos o status e a exclusividade que diferenciam esta parcela no tecido urbano. Estão, pois, extremamente imbricados, neste caso, as condições que garantem a formação da Renda Diferencial II e da Renda de Monopólio.

O conhecimento das categorias e seus fatores é, de qualquer maneira, essencial à compreensão dos processos de produção e transformação do espaço urbano.

1.2 - O Setor Imobiliário: agentes que o compõem

De acordo com Topalov o Setor Imobiliário é aquele que produz e faz circular as mercadorias imobiliárias, incluindo dentre suas atividades a promoção imobiliária, a construção civil e o crédito imobiliário. (18)

Qualquer iniciativa neste setor depende da disponibilidade de um fator essencial: o solo urbano que, conforme foi visto, está sujeito, no sistema capitalista, ao instituto da propriedade privada.

- Surge o primeiro agente a ser considerado neste setor: o PROPRIETÁRIO FUNDIÁRIO, de cuja atuação depende a colocação ou não do recurso solo urbano no mercado. O preço a ser pedido pela parcela do terreno dependerá de sua localização em relação à área urbana como um todo, bem como em relação ao ambiente imediato (características de ocupação, serviços disponíveis, etc). O proprietário fundiário caracteriza-se como um agente que não investe no desenvolvimento imobiliário, podendo, pelo contrário, especular "... no dinamismo urbano e na provisão de serviços pela comunidade..." tomando "...hoje o valor esperado amanhã⁽¹⁹⁾".

O proprietário "antecipa", assim, através do preço do terreno, as vantagens que os ocupantes de um empreendimento a ser ali construído obterão pela localização do terreno. Suas receitas provêm da renda fundiária capitalizada no preço do terreno.

- Um segundo agente a ser considerado é o CONSTRUTOR CIVIL, responsável pela produção das construções e melhoramentos que permitem a utilização do espaço. Cabe notar que este agente vincula-se, na verdade, ao capital industrial, uma vez que, de sua atuação na produção de habitações e obras de urbanização, resulta a criação de valor e mais valia. Sua remuneração decorre, pois, dos lucros relativos ao capital investido.

O construtor depende, no entanto, do insumo básico que é o solo urbano e muitas vezes, do acesso ao crédito imobiliário, uma vez que a mercadoria por ele produzida depende de prazos longos de comercialização, além de exigir mobilização de parcela considerável de recursos.

- Interessa aqui, particularmente, a figura de um outro agente do setor: O PROMOTOR IMOBILIÁRIO. É este o agente que compra o terreno e concebe um programa para sua utilização. O promotor não constrói, não especula com o preço da terra necessariamente, uma vez que pode ter adquirido o terreno de

um proprietário que já "antecipou" parte da valorização, mas sim comanda a transformação do espaço, ao idealizar novas utilizações, conceber projetos e, principalmente, articular os elementos e agentes necessários para realizá-los. Sua atuação permite alterar, de certa forma, o caráter das localizações, o que corresponde a uma alteração nos níveis de renda do solo. Ao liberar o terreno e transformar seu uso"... é o capital de promoção que conduz o processo de formação dos sobre-lucros localizados, quer dizer, da renda da terra"(20)

Conforme descrito pelos diversos autores citados, a remuneração deste agente pode provir, em parte, de uma divisão da mais-valia gerada na atividade de construção civil; no entanto, os níveis desta mais-valia por si só não justificariam a existência de um agente especializado. É, principalmente através da apropriação da renda da terra, que contribui a incrementar, que o promotor imobiliário obtém sua remuneração, ou seja, apropria-se de parte da mais-valia, mas não apenas da quela gerada na construção civil, mas da mais-valia social.

Conforme destaca Lamarche, quanto maior a área de atuação do promotor imobiliário e de sua intervenção no urbano, maior é seu controle sobre a disposição dos espaços e a criação de condições de localização e de "ambiente" no interior do empreendimento, de forma que a natureza e as atividades dos ocupantes sejam mutuamente mais vantajosas. Nessas condições, o promotor realiza a função específica da parcela do capital social encarregada de planejar e equipar o espaço e, paralelamente, maior passa a ser o papel da Renda Diferencial (em especial a do tipo II) na rentabilidade de seus investimentos. (21)

Cabe destacar ainda a importância de dois agentes cuja atuação não se limita ao Setor Imobiliário da economia, mas que é fundamental para as atividades do referido setor: o Estado e o Capital Financeiro.

- Conforme já citado cabe ao ESTADO, no mais das vezes, a produção da infra-estrutura urbana e dos serviços de utilidade pública. Tais serviços determinam as condições de utilização das diversas localizações, como as diferenciações (e a possibilidade de obter sobre-lucros diferenciais) entre elas. Para tal fim o Estado utiliza os recursos da sociedade como um todo (ou a mais-valia social), captados através da tributação.
- O CAPITAL FINANCEIRO participa do setor sob a forma de capital de empréstimo para a aquisição do terreno e financiamento da atividade de construção, bem como sob a forma de crédito imobiliário que permite a realização da demanda por imóveis. Sua participação, assim, incrementa e viabiliza a atividade imobiliária. Atua como capital incumbido de acelerar a circulação do (capital) dinheiro e recebe, para tanto, os juros de mercado relativos às quantias repassadas.

A partir do exposto, consideramos como categorias de análise, neste trabalho, os diversos agentes envolvidos na produção imobiliária e as formas de remuneração associadas a suas atividades.

As categorias de análise consideradas permitem traçar uma matriz de referência para a compreensão do processo de produção e circulação das mercadorias imobiliárias, distinguindo o papel de cada agente e a respectiva parcela de remuneração apropriada. Tal distinção é fundamental na compreensão da lógica e da dinâmica de produção não só dos imóveis, mas do espaço urbano como um todo.

A G E N T E S		CATEGORIAS DE REMUNERAÇÃO			
		RENTA	LUCROS	JUROS	IMPOSTOS
SEIQR IMOBILIÁRIO	Propr. da Terra	X			
	Capital Promotor	X			
	Capital Industrial		X		
CAPITAL FINANCEIRO				X	
ESTADO					X

Importa buscar, a partir da matriz traçada, a dinâmica de interrelação entre os diversos agentes, uma vez que é : somente através da sua intervenção articulada que o processo de produção e circulação dos imóveis pode se completar e, portanto, a realização da renda, dos lucros, juros e impostos.

Ainda que um mesmo agente possa desempenhar na realidade diversos papéis, é apenas através da distinção realizada que se pode analisar e avaliar os objetivos e as consequências de sua atuação.

Como sintetiza David Harvey: "As necessidades peculiares da circulação do capital através do ambiente construído têm causado uma evolução de natureza especial do sistema de produção/realização que define novos papéis para os agentes econômicos. Proprietários de terra recebem renda empreendedores recebem incrementos na renda sobre a base de melhoramentos, construtores percebem lucro nos empreendimentos, financiadores provêm capital-dinheiro em troca de juros ao mesmo tempo que podem capitalizar qualquer forma de receita derivado do uso do ambiente construído como um capital fictício (preço do imóvel) e o Estado pode usar impostos (presentes ou antecipados) como fundo para investimentos que o capital não pode ou não irá assumir mas os quais, não obstante, expandem a base para a

circulação de capital. Estes papéis existem, não importa quem os preencha. Quando capitalistas compram terra, desenvolvem-na e constroem sobre ela usando seu próprio dinheiro, então eles assumem múltiplos papéis". (22)

NOTAS AO CAPÍTULO 1

- (1) LAMPARELLI, Celso e outros. Nota introdutória sobre a construção de um objeto de estudo: o urbano. Estudos FUNDAP: A Questão Urbana e os Serviços Públicos, São Paulo, nº 1, 1983 - p . 17

- (2) LAMPARELLI, Celso e outros. Nota introdutória sobre a construção de um objeto de estudo: O Urbano p . 18

- (3) LAMARCHE, François Property Development and the Economic Foundations of the Urban Question. In: PICKVANCE, C.G. (ed). Urban Sociology Critical Essays. Kent, Tavinstock Publishers, 1976 - p . 86

- (4) LAMARCHE, F. Property Development and the Economic Foundations of the Urban Question. p . 88

- (5) LAMARCHE, Property Development and the Economic Foundations of the Urban Question. p . 91

- (6) HARVEY, David. The limits to Capital. Chicago, The University of Chicago Press, 1982. p 341
 LAMARCHE F. Property Development and the Economic Foundations of the Urban Question, p . 100
 MARX, Karl. O Capital. Livro Terceiro, vol. VI. Rio de Janeiro, Civilização Brasileira p . 710

- (7) TOPALOV, Christian. La Urbanización Capitalista - Algunos elementos para su análisis. México, Edicol, 1979

- (8) Cf. MARX, Karl. O Capital, p . 742, 743

- (09) HARVEY, David. The limits to Capital. p . 332, 339
- (10) Cf. TOPALOV, Christian. Análise do Ciclo de Reprodução do Capital investido na Produção e indústria da construção civil.
In: FORTI, Reginaldo (org.).
Marxismo e Urbanismo Capitalista. São Paulo, Ciências Humanas, 1979 - p . 59
- (11) HARVEY, David. The limits to capital, p . 396
- (12) LAMARCHE, F. Property Development and the Economic Foundations of the Urban Question. p . 100
- (13) LAMARCHE, F. Property Development and the Economic Foundations of the Urban Question. p. 101
- (14) TOPALOV, Christian - Análise do Ciclo de Reprodução do Capital investido na produção da indústria da construção civil.
p . 72
- (15) LAMARCHE, F. Property development and the economic foundations of the urban question. p . 107 e 108.
- (16) HARVEY, David. The limits to capital. p . 350
- (17) LAMARCHE, F. Property development and the economic foundations of the urban question. p . 97
- (18) TOPALOV, Christian - La Urbanización Capitalista. p . 109
- (19) LAMARCHE, F. - Property development and the economic foundations of the urban question. p . 106
- (20) TOPALOV, Christian - La Urbanización Capitalista. p 114

(21) LAMARCHE, F. - Property developmpment and the economic foundations of the urban question. p . 102

(22) HARVEY, D. The limits to capital. p . 395

2 - DEFINIÇÃO DA QUESTÃO DE INTERESSE,
HIPÓTESES DE TRABALHOS E METODOLOGIA

2 - DEFINIÇÃO DA QUESTÃO DE INTERESSE, HIPÓTESES DE TRABALHO E METODOLOGIA

Os estudos teóricos apontaram, na inter-relação entre os diversos agentes que contribuem à produção do espaço urbano, a importância destacada do capital promotor.

Essa fração do capital social, representada pelo empreendedor ou promotor imobiliário, exerce um papel preponderante como agente da dinâmica de transformação e produção do ambiente construído.

Buscando a elevação das rendas fundiárias, o promotor idealiza novas formas de uso e ocupação do solo e articula os demais agentes necessários a sua implementação. O estudo detalhado das formas de atuação deste agente e sua influência na configuração urbana emergiram pois, como objetos da investigação empírica.

A hipótese básica que norteou a investigação é a de que a intervenção do capital promotor no espaço urbano buscando a maximização de seus resultados, através da apropriação e elevação dos níveis de renda da terra, constitui elemento fundamental à conformação, caracterização e definição de uso social do ambiente urbano.

A forma escolhida para a investigação foi o Estudo de Caso. Tal escolha prendeu-se ao objetivo de examinar o poder explicativo da teoria aplicado a um caso concreto e, ainda, de aprofundar os estudos tendo em vista as questões que surgem no embate dos fatos com a teoria.

Procurou-se através da riqueza e da complexidade apresentadas pelo caso estudado, fugir aos aspectos porventura abstratos, reducionistas ou dogmáticos que a teoria apresenta e buscou-se, na interação caso/categorias de análise, explorar os aspectos que lançam alguma luz à compreensão do processo de produção do espaço urbano.

Foi escolhido como caso a ser analisado a Companhia City ou a "City of San Paulo Improvements and Freehold Land Company Limited", empresa imobiliária de grande porte, funda-

da com capitais ingleses e franceses, funcionando oficialmente no Brasil desde 1912 e responsável pela produção do primeiro bairro-jardim no Brasil: o Jardim América.

Considerou-se este caso significativo e pertinente à pesquisa, por marcar uma nova forma de atuação do promotor imobiliário no espaço urbano brasileiro. Caracterizada por uma escala elevada de investimentos na produção de seus loteamentos e por um planejamento de conjunto, a atuação da City diferenciou-se, significativamente da dos demais agentes que lhe foram contemporâneos.

A City atuou e ainda atua como verdadeiro empreendedor imobiliário ou representante do capital promotor, conforme estabelece a teoria, ao "construir" para o mercado de habitações voltado ao segmento de alta renda, um ambiente cujas condições de desenho urbano, arborização, serviços e regulamentação do uso e ocupação do solo garantiram o caráter exclusivo.

A companhia continua em operação até os dias de hoje, mas o período de estudo escolhido foi aquele de sua constituição, de elaboração das suas estratégias de atuação e de desenvolvimento e comercialização do Jardim América, o primeiro bairro produzido, que definiu as condições para o estabelecimento de um "padrão City" na realização de empreendimentos. O período estudado tem, pois, como limites, as datas de 1911 e 1945, correspondendo respectivamente, ao início da constituição da companhia e ao término da ocupação efetiva do Jardim América.

A investigação explorou inicialmente as fontes secundárias disponíveis, procurando completar as informações necessárias à análise através de consultas ao Arquivo Histórico da Companhia City.

3 - O ESTUDO DE CASO

3 - O ESTUDO DE CASO

"Em princípios do século atual, os bairros residenciais lançam-se decididamente pelo flanco do maciço, subindo-lhe as encostas à procura de terrenos mais altos e saudáveis; é a vez de Higienópolis, que será o bairro da aristocracia paulista das fortunas saídas do café. E subindo sempre, as residências alcançam o alto do espigão, onde se instala , acompanhando-o fielmente, a Avenida Paulista. Já então a progressão cafeeira se interrompera, as novas fortunas saem da indústria e do comércio, quase todo em mãos de estrangeiros, imigrantes enriquecidos nesta Canaã Americana: a Avenida Paulista será o bairro residencial dos milionários desta nova fase da economia paulista, estrangeiros ou de recente origem estrangeira quase todos. E a arquitetura do bairro o dirá bem claramente. Da Avenida Paulista, pelas escarpas abruptas que demandam a várzea do Pinheiros, descem novos bairros. E a própria várzea começa a ser ocupada; já não, como foi o caso de suas irmãs Tietê e Tamanduateí por populações operárias, mas pela mesma burguesia de Higienópolis e da Avenida Paulista. Inaugura-se tal ocupação por esta obra-prima de urbanismo que é o Jardim América , iniciado em 1910. A designação ficará, e os bairros da várzea do Pinheiros serão todos "jardins" Jardim Paulista , Jardim Europa, Jardins no nome e no aspecto: vegetação profusa, amplos espaços livres, construções isoladas em meio de grandes parques. Será este o recanto mais pitoresco de São Paulo; o seu caráter se afasta completamente dos modelos urbanísticos que herdamos do passado, e traz um cunho acentuadamente anglo-saxão que lhe imprimiu a empresa da - aquela origem que lançou este tipo de urbanismo depois largamente imitado" (1).

Face a este relato da dinâmica de localização das populações de alta renda no território do município de São Paulo, uma série de questões podem ser formuladas:

- O que definiu a ocupação da várzea do Rio Pinheiros pelas elites e não pela população operária e pelas indus -

trias como ocorrera anteriormente com as várzeas dos rios Tietê e Tamanduateí?

- Quais foram os fatores que contribuíram para definir esta configuração social de uso do espaço da cidade?
- Qual o papel do capital imobiliário neste sentido? Que lógica direcionou sua atuação neste quadrante da cidade de São Paulo?.

Para responder a estas questões a investigação empírica procurou, inicialmente, caracterizar as condições de desenvolvimento econômico e de estruturação urbana da cidade de São Paulo no início do século, com especial atenção para a localização das elites no território paulistano, fatores estes que possibilitaram e condicionaram a atuação da Cia. City na criação do bairro do Jardim América e na definição de seus padrões urbanísticos. Em seguida procurou-se dimensionar os resultados dessa intervenção, identificando, com o auxílio das categorias de análise, os agentes responsáveis pelo sucesso do empreendimento, expresso através da valorização do solo no loteamento e pela extensão do padrão de urbanização de "bairro-jardim" a quase toda a várzea do Rio Pinheiros.

Neste sentido procurou-se traçar, simultaneamente, o perfil da companhia imobiliária, identificando as razões e a direção de sua estratégia de atuação, bem como os diversos passos que conferiram ao Jardim América suas feições de bairro-modelo ou "obra-prima do urbanismo", voltado ao uso residencial das elites paulistanas.

O histórico da companhia City, ressaltando as motivações de sua instalação e atuação na cidade de São Paulo, indica elementos imprescindíveis a esta análise. A investigação acerca da constituição de seu quadro diretor, por outro lado, fornece significativos indicadores do processo de articulação de agentes que a City empreendeu no sentido de garantir a produção de seus bairros, o que a diferenciou dos

demais empreendedores que lhe eram contemporâneos no início do século.

A identificação da estratégia de atuação da companhia, passível de ser apreendida a partir dos procedimentos utilizados no desenvolvimento do Jardim América, visa examinar seu papel como agente imobiliário, sendo que a avaliação dos resultados dessa atuação possibilita mensurar a adequação da estratégia adotada às condições de desenvolvimento urbano da cidade de São Paulo.

3.1 - Histórico - Origens da Cia. City

A "City of São Paulo Improvements and Freehold Land Company, Limited" foi fundada em Londres, em 1911, com a finalidade de realizar operações imobiliárias no Brasil.

Sua constituição tem como ponto de partida uma viagem ao Brasil do Sr. Edouard Fontaine de Laveleye, capitalista belga e banqueiro na França (2), com a finalidade de estudar possíveis negócios futuros em São Paulo. Para esta viagem obteve o concurso do engenheiro-arquiteto francês Joseph Bouvard que o devia assessorar nas diversas operações que esperava conduzir (3). Bouvard era Diretor Honorário da Prefeitura do Sena e ex-diretor dos serviços de Arquitetura da Viação e da Planta de Paris, gozando de alto conceito nos meios europeus. Fontaine apresentou-o aos membros do Governo de São Paulo, que o encarregaram de levantar uma planta de melhoramentos da cidade de São Paulo.

Contratado pela Prefeitura, Bouvard examinou os planos de melhoramentos urbanos projetados para o centro da cidade, então objeto de acirrado debate e elaborou relatórios e projetos que contemplavam, dentre outros, a urbanização do Vale do Anhangabaú. (4).

"Em seguida a esses estudos e à apresentação das plantas pelo Snr. Bouvard à Prefeitura de São Paulo, e com o fim de aproveitar a valorização que certos terrenos de São Paulo obteriam em consequência da execução dos planos do Snr. Bouvard, o Snr. Fontaine procurou entender-se com diversos proprietários de terrenos em São Paulo. Planejou elle, desde então, a incorporação de uma importante Companhia Imobiliária, que poria em prática a operação projetada" (5)

De acordo com Vítor da Silva Freire, à época Diretor da Seção de Obras da Prefeitura do Município de São Paulo:

"Permanecendo algumas semanas nesta capital, aquelle engenheiro francez teve occasião de examinar detidamente as condições de vida da cidade, convencendo-se de que seu desenvolvimento seria extraordinário".

Entusiasmado com as impressões do Sr. Bouvard o Sr. Laveleye procurou o Diretor de Obras Públicas da municipalidade, para que este o pusesse em contato com proprietários de grandes áreas de terrenos que se dispusessem a vendê-las. Vítor da Silva Freire apresentou-o então ao Dr. Concinato Braga, Deputado Federal pelo Estado de São Paulo, "... o qual, nessa ocasião, estava com outros amigos adquirindo grandes quantidades de terrenos nesta capital com o mesmo intuito manifestado pelo Sr. Laveleye... Dessa aproximação resultava, mezes depois, a criação de uma grande companhia imobiliária..." (6).

Em junho de 1911, no Rio de Janeiro, firmaram minuta de contrato Edouard Fontaine de Laveleye e Horácio Belfort Sabino, sócio de Cincinato Braga, representando um grupo de proprietários de terrenos (7), segundo a qual estesse obrigavam a vender doze milhões de metros quadrados de terras que serviriam de base à constituição de uma sociedade anônima com sede em Paris "...para operar sobre compra e venda de terrenos e sobre construções, na cidade e subúrbios de São Paulo, Brasil" (8). De acordo com a minuta cabia a Laveleye o papel de incorporador financeiro da sociedade e a responsabilidade por sua constituição legal.

De volta à Europa, Laveleye entrou em contato com os irmãos Boulton, banqueiros londrinos e constituiu-se a 25 de setembro de 1911 a "City of San Paulo Improvements and Freehold Land Co. Ltd.", sociedade anônima inglesa com o capital de 2.000.000 de Libras Esterlinas ou 50.000.000 de Francos, divididos em 20.000 ações de 10 Libras ou 250 Francos cada uma. A sociedade foi registrada em Londres onde tinha sua sede social, além de estabe

lecer escritórios em Paris e em São Paulo. Na França a companhia operava com o nome de "Société Générale Immobilière et d'embellissement de la ville de São Paulo" (9).

Durante o mês de novembro de 1911 uma série de acordos e contratos foram firmados em Londres estabelecendo, dentre outros, os termos para a compra e venda dos terrenos, a distribuição das ações da companhia e o capital de giro necessário às primeiras operações (10).

Assim sendo, celebrou-se a 19 de novembro um "agreement" entre Laveleye e Horácio Belfort Sabino, como procurador dos proprietários dos terrenos, no qual se estipulava a venda de 12.380.098m² de terras situadas na capital de São Paulo, pela quantia de 640.000 Libras Esterlinas (800.000 Libras com um desconto de 20%) a Fontaine de Laveleye, o qual se obrigava a vendê-los somente à Companhia City, além de se responsabilizar por oferecer debêntures da referida companhia no mercado europeu num prazo de dois anos. Neste acordo ficou estabelecido ainda que Fontaine transferiria a Horácio Belfort Sabino ações da Cia. City no valor de 1.200.000 Libras, a título de remuneração dos serviços prestados.

No dia seguinte novo acordo foi assinado entre Laveleye e a Companhia City, no qual se comprometiam o banqueiro a vender e a City a comprar os mesmos 12.380.098m² de terrenos de que tratava o contrato anterior. Neste acordo ficava registrado que a City lançaria um empréstimo, mediante a emissão pública de debêntures garantidas com a hipoteca dos próprios terrenos. Tais debêntures de 1a. hipoteca compunham o valor de 2.000.000 de Libras Esterlinas, rendendo juros de 6% ao ano, com prazo de resgate de 37 anos, a partir de 1916. Eram garantidas por uma escritura de curadoria ou fideicomisso ("Trust Deed"), além da hipoteca dos terrenos.

Ficava estabelecido ainda, neste "agreement", que Laveleye adiantaria à Cia. City 320.000 Libras a serem empre-

gadas pela companhia como capital de movimento. Além disso, o banqueiro devia depositar 600.000 Libras em banco a ser estipulado, destinadas ao pagamento dos juros das debêntures nos primeiros cinco anos e, ainda, comprometia-se a pagar as despesas preliminares da City até a data em que ela estivesse habilitada a iniciar suas operações.

Em virtude de tais compromissos a companhia City se comprometia a pagar a Fontaine de Laveleye 3.835.000 Libras, sendo 1.985.000 Libras em ações integralizadas da Companhia e o restante em debêntures no valor de 2.000.000 de Libras.

Constava deste acordo um esquema que discriminava a relação dos terrenos em negociação, apresentada no Quadro I, a seguir.

As debêntures emitidas pela Companhia City eram garantidas pela "Imperial & Foreign Corporation Ltd", a favor da qual foi feita a hipoteca dos terrenos. "Essa companhia havia sido criada em 1911, pela própria City exatamente para esse propósito. É notória, inclusive, a incidência de nomes figurando como diretores das duas companhias simultaneamente". (11)

Outros acordos foram firmados em 8 e 9 de novembro de 1911, respectivamente entre Fontaine de Laveleye e a "Imperial & Foreign Corporation Ltd" e entre esta entidade financeira e a "City of San Paulo Improvements and Freehold Land Company", através dos quais foram estabelecidos os termos de hipoteca dos terrenos.

A mesma relação de terrenos foi anexada a estes acordos, constando desta feita o valor pelo qual foram hipotecados (12). O Quadro II reproduz os dados dessa relação.

QUADRO I

RELAÇÃO DE TERRENOS ADQUIRIDOS PELA CIA. CITY EM 1912

Nº	ÁREA EM METROS QUADRADOS	FREGUEZIA	SITUAÇÃO NA FREGUEZIA	PREÇOS PARA O LOTE INTEIRO		
				l.	s.	d.
01	252.704	Pinheiros	Est. Boiadas	60.167	12	4
02	6.855	Perdizes	Palmeiras e Fraipa	8.160	14	2
03	925.870	Villa America	V. Sto. Antonio B. Veneza			
04 e				257.186	2	3
04 bis	78.616	Agua Branca	Villa Romana	23.978	14	7
05	2.341.379	Butantan		185.823	14	7
06	1.306.800	Lapa		207.428	11	5
07	108.723	Lapa e A.Branca	Villa Romana	24.815	11	5
08 e						
08 bis	94.371	Agua Branca	Villa Romana	22.469	5	8
09	900.000	Hygienopolis	Pacaembu	1.250.000	5	8
10	10.100	Lapa e A.Branca	Villa Romana	1.870	19	8
11	17.500	Consolação	R. Mart. Prado	34.722	4	5
12	11.000	Consolação	Rua Paim	21.825	7	11
13	75.000	Lapa	Ch. Sto. Antonio	23.809	10	6
14	834.900	Lapa	Sítio B. Alliança	132.523	16	2
15	133.845	Caaguassu	Av. B. Luiz Antonio	31.867	17	2
16	28.900	Lapa	Villa Romana	9.174	12	1
17	495.085	Est. Boiadas	Ch. Boa Vista	78.584	18	5
18	52.100	Est. Boiadas	Ch. Boa Vista	8.269	16	9
19	52.677	Lapa	Villa Romana	12.542	2	10
20	2.100	Bexiga	R. Santo Antonio	4.166	13	4
21	48.100	Ypiranga	Est. Vergueiro	7.634	18	5
22	300.000	Pinheiros	Est. Boiadas	71.428	11	6
23	2.000	Consolação	R. Major Quedinho	3.968	5	1
24	510	Consolação	R. Mart. Prado	1.011	18	1
25	111.723	Agua Branca	Villa Romana	24.815	18	1
26	437.440	Lapa		86.793	13	1
27	73.200	Consolação	R. R. Prado e Aug.	145.238	2	1
28	665.500	Est. Boiadas	Ch. Boa Vista	132.043	13	1
29	1.948.100	Est. Boiadas	Pinheiros	212.590	5	7
30	50.000	Villa Marianna	Rio Ypiranga	7.936	10	2
31	4.900	Consolação	Villa America	2.916	13	4
32	24.800	Consolação	Villa America	14.761	18	1
33	6.500	Hygienopolis	Pacaembu	10.317	9	2
34	4.200	Hygienopolis	Pacaembu	6.666	13	4
35	20.000	Hygienopolis	Pacaembu	31.746	13	8
36	15.700	Hygienopolis	Pacaembu	24.920	12	8
37	17.550	Hygienopolis	Pacaembu	27.857	2	10
38	4.200	Hygienopolis	Pacaembu	6.666	13	4
39	1.950	Hygienopolis	Pacaembu	3.095	4	9
40	3.800	Hygienopolis	Pacaembu	6.031	14	11
41	150.000	Consolação	Villa America	89.285	14	3
42	180.000	Caaguassu		71.428	11	6
43	400.000	Mooca		31.746	11	8
44	6.500	Caaguassu		31.746	7	3
45	160.000	V. Marianna		25.396	16	4
46	14.900	Hygienopolis		23.650	15	10
				6.875	15	10
				12.380.098	3.478.790	19 4

FONTE: BARRETO, Plínio - *Uma Temerária aventura forense*, páginas 230 e 231

QUADRO II

RELAÇÃO DE TERRENOS HIPOTECADOS À "IMPERIAL & FOREIGN
CORPORATION LTD"

Nº	Área em metros quadrados	Freguesia	Situação da freguesia	Preço pelo lote inteiro		
				l	s.	d.
01	252,704	Pinheiros	Est. Boiadas	30,083	16	2
02	6,855	Perdizes	Palmeiras e Traipas	4,080	7	2
03	925,870	V. América	Villa Santo Amaro			
04 e			B. Venezuela	183,704	7	3
04 bis	78.616	A. Branca	Villa Romana	9,359	0	11
05	2.341,379	Butantan		105,823	14	7
06	1.306,800	Lapa		129,642	17	2
07	108,723	Lapa e A. Branca	Villa Romana	10,785	19	10
08 e						
08 bis	94.371	A. Branca	Villa Romana	9,362	3	8
09	900,000	Hygienopolis	Pacaembu	625,000	0	0
10	10,100	Lapa e A. Branca	Villa Romana	1,202	7	9
11	17,500	Consolação	R. Mart. Prado	17,361	3	1
12	11,000	Consolação	Rua Pain	10,912	14	0
13	75,000	Lapa	Ch. S. Antonio	11,160	14	3
14	834,900	Lapa	S. B. Alliança	82,827	7	7
15	133,845	Caguassu	Av. B. L. Antonio	26,556	10	11
16	28,900	Lapa	Villa Romana	4,300	11	11
17	495,085	E. Boiadas	Ch. Boa Vista	58,938	13	8
18	52,100	E. Boiadas	Ch. Boa Vista	6,202	7	7
19	52,677	Lapa	Villa Romana	5,225	17	6
20	2,100	Bexiga	R. Santo Antonio	2,003	6	8
21	48,100	Ypiranga	E. Vergueiro	4,771	16	6
22	300,000	Pinheiros	Est. Boiadas	41,666	13	4
23	2,000	Consolação	R. M. Quedinho	1,984	2	6
24	510	Consolação	R. Mart. Prado	505	19	1
25	111,723	A. Branca	Villa Romana	11,083	12	3
26	437,440	Lapa		52,076	3	10
27	73,200	Consolação	R. R. Prado-Aug.	72,619	1	0
28	665,500	E. Boiadas	Ch. Boa Vista	79,226	3	9
29	1.948,100	E. Boiadas	Pinheiros	193,263	17	10
30	50,000	Villa Mariana	R. Ypiranga	4,960	6	4
31	4,900	Consolação	V. América	1,215	5	7
32	21,800	Consolação	V. América	6,150	15	10
33	6,500	Hygienopolis	Pacaembu	5,158	14	7
34	4,200	Hygienopolis	Pacaembu	3,333	6	8
35	20,000	Hygienopolis	Pacaembu	15,873	0	4
36	15,700	Hygienopolis	Pacaembu	12,460	6	5
37	17,550	Hygienopolis	Pacaembu	13,928	11	5
38	4,200	Hygienopolis	Pacaembu	3,333	6	8
39	1,950	Hygienopolis	Pacaembu	1,547	12	5
40	3,800	Hygienopolis	Pacaembu	3,015	17	6
41	150,000	Consolação	V. America	44,642	17	2
42	180,000	Caaguassu		35,714	5	9
43	400,000	Mooca		27,777	15	7
44	6,500	Caaguassu		1,289	13	8
45	160,000	V. Marianna		19,047	12	4
46	14,900	Hygienopolis		11,825	7	11
12.380,098				2.083,086	7	11

FONTE: BARRETO, Plínio - Uma Temerária Aventura Forense, páginas 35 e 36

Os acordos descritos foram cumpridos mediante as escrituras públicas de 7 de novembro de 1911 e 18 de janeiro de 1912, lavradas em São Paulo, segundo as quais Laveleye adquiriu os 12.380.098m² de terrenos na capital paulista pela quantia de 640.000.000 Libras e os transmitiu à Companhia City por 930.000 Libras pagas em debêntures de 20 Libras cada uma, de emissão da referida companhia.

Em 14 de fevereiro de 1912 foi firmada, também em São Paulo, a hipoteca dos referidos terrenos à "Imperial & Foreign Corporation Ltd." para garantir a emissão das debêntures.

A emissão de debêntures da Companhia City teve ampla publicidade na imprensa de Paris e Londres, além de ser noticiada também no interior da França e Inglaterra (13), sendo as debêntures posteriormente comercializadas até mesmo na praça de Bruxelas.

O texto da referida publicidade, bem como o constante nos prospectos da emissão de debêntures da Cia. City refletem o pleno conhecimento de seus fundadores quanto aos fatores relativos ao desenvolvimento econômico e urbano da capital, que determinariam o sucesso do empreendimento. Constam deste material dados relativos ao progresso econômico do Brasil, acentuado a partir de 1890 e capaz de atrair a atenção dos capitalistas à cata de aplicações remuneradoras. São citados como fatores de desenvolvimento a agricultura, o comércio, a exportação de gêneros e até mesmo a indústria nascente.

Com relação ao Estado de São Paulo, considerado como um dos mais ricos e prósperos da Federação, são citadas estatísticas relativas a: estradas de ferro em exploração; movimento marítimo; produção de café; importação, exportação; além de dados demográficos relativos aos crescimentos vegetativo e migratório da população.

A capital do Estado é descrita como "uma das mais progressistas cidades do Brasil", progresso este mensurável através do aumento de população a partir de 1890 e também pelo "desenvolvimento ininterrupto da manufatura de artigos de consumo em geral".

São citadas estatísticas relativas a: construção de novas casas; acréscimo no número de passageiros transportados pelos bondes elétricos; consumo de energia elétrica; iluminação. São descritos ainda a amenidade do clima, a salubridade do local e ressaltado o desenvolvimento urbano que se acentua na direção Oeste da cidade, onde a companhia adquiriu suas glebas.

Constam ainda do material publicado estimativa da valorização já alcançada pelos terrenos da City, bem como uma previsão do preço médio de venda do metro quadrado de terreno num prazo de 20 anos (equivalente a Rs 12\$000/m²) o que justificava a previsão do resgate antecipado das debêntures.

Do descrito acima pode-se concluir que a Companhia City dispunha, desde a sua criação, de indicadores que apontavam claramente o intenso crescimento da demanda por espaço construído, habitações e lotes urbanos na São Paulo do início do século. Mais que isso, como ficará claro nas exposições que se seguem, a companhia percebia a existência de uma significativa e crescente demanda por espaço urbanizado e habitações por parte do segmento de alta renda.

De fato, uma breve análise das condições de desenvolvimento econômico e urbano do Estado de São Paulo e sua capital, a partir da 2a. metade do século XIX, até o momento em que a Companhia City adquiriu seus terrenos, vem confirmar plenamente as apreciações realizadas, bem como auxilia a compreender a estratégia adotada pela empresa no mercado imobiliário da cidade de São Paulo.

3.2 - Caracterização das condições de desenvolvimento urbano de São Paulo no início do século XX

Como é amplamente conhecido, a produção do café no Estado de São Paulo, mais especificamente no Oeste Paulista, teve um papel fundamental no processo de urbanização da capital do Estado. A solução dos problemas de transporte da mercadoria, através da implantação de uma extensa rede de ferrovias que incluíam a "São Paulo Railway", instalada em 1867, transferiu o centro de comercialização do produto para a capital paulistana e o sistema São Paulo - Santos iniciou sua afirmação como o mais dinâmico da economia brasileira, arrebatando ao Rio de Janeiro sua posição hegemônica com relação ao comércio do principal produto de exportação nacional na última década do século passado (14).

As características da cafeicultura deste período como atividade econômica agrícola cujo desenvolvimento teve como base a utilização de mão-de-obra imigrante, o acesso ao crédito bancário, a articulação do transporte e do comércio de exportação e importação, além de alguma vinculação com a manufatura, explicam, como descrito por diversos autores, a intensa ligação desta atividade com a vida urbana.

Os rebatimentos e consequências desta vinculação com o desenvolvimento de atividades econômicas cuja sede é o urbano caracterizaram e justificaram a intensa dinâmica de desenvolvimento da cidade de São Paulo na virada do século.

Como sintetiza Wilson Cano (15): "À medida que a atividade nuclear se ampliava, passou a induzir, crescentemente, o surgimento de uma série de atividades, tipicamente urbanas, como a industrial, a bancária, escritórios, armazéns e oficinas de estradas de ferro, comércio atacadista, comércio de exportação e importação e outros, requerendo e facultando, ainda, a expansão

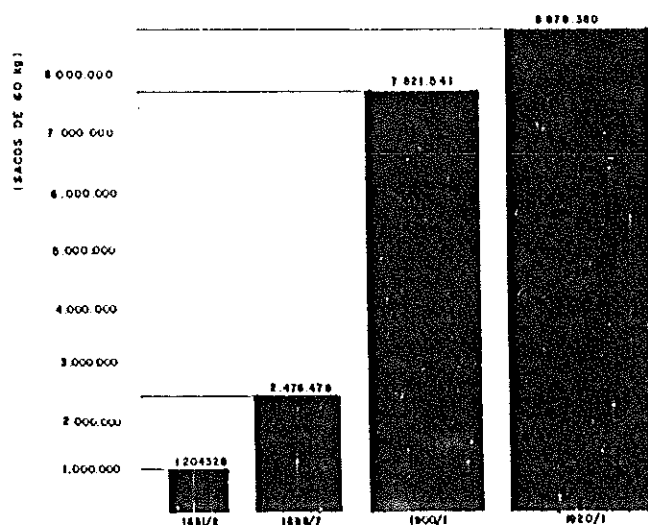
do aparelho do Estado. No momento em que estas crescem uma série de outras, mais vinculadas ao processo de urbanização, também se desenvolveriam: o comércio vare - jista, os transportes urbanos, comunicações, energia elétrica, construção civil, equipamentos urbanos, etc. Quanto mais avançava esse processo, mais interdependentes se tornavam todas essas atividades, gerando uma intrincada rede de conexões econômicas, financeiras e de serviços. Esse processo tem seu momento decisivo de aceleração, a partir de 1886 e, mais especificamente , entre 1890-1900, quando a produção cafeeira paulista perfaz 57% do total nacional".

Cumprir notar ainda que o caráter cíclico da expansão do café, vinculado às oscilações registradas nas condições de colocação do produto no mercado externo, permititiu, em várias fases, a canalização do excedente para investimento e aplicação em outras áreas, tais como bancos, ferrovias, indústrias e, inclusive, produção de serviços urbanos e atividade imobiliária (16).

São indicadores significativos desse processo os dados relativos a "Exportação de café pelo porto de Santos " e "Novos estabelecimentos industriais no Estado de São Paulo" expressos nos gráficos 1 e 2 apresentados a seguir:

GRÁFICO 1

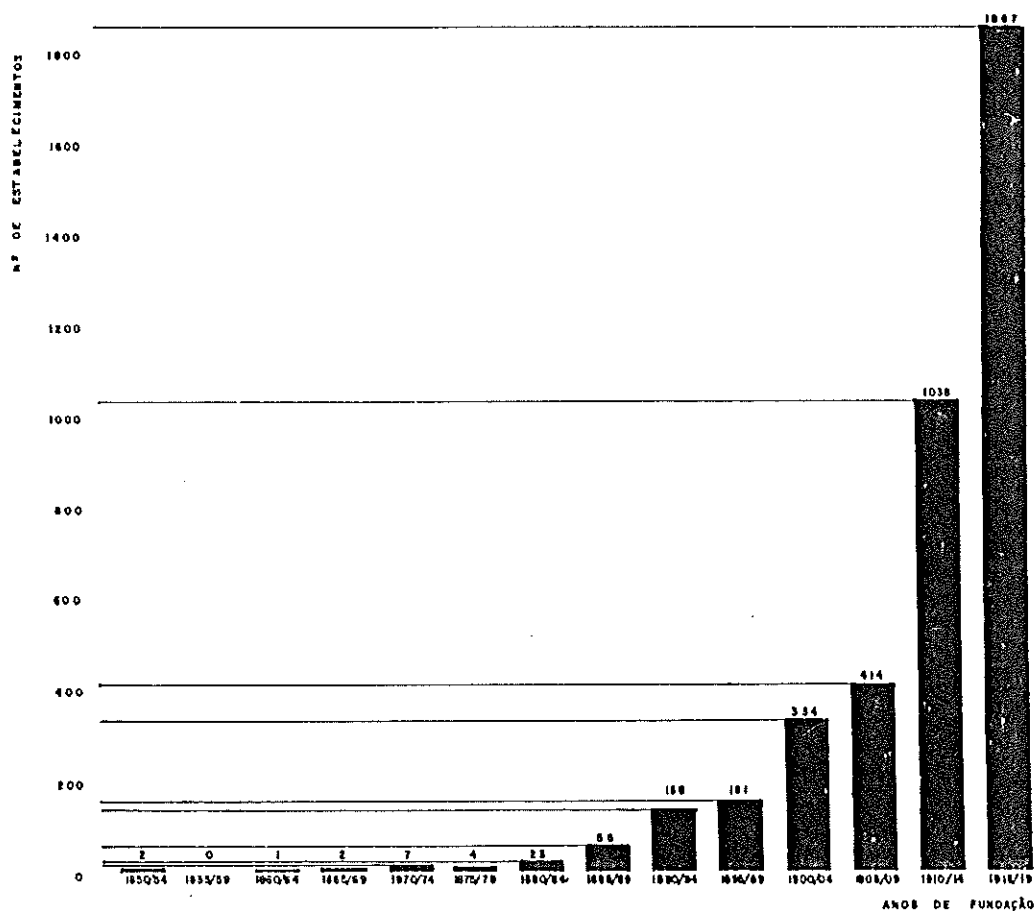
EXPORTAÇÃO DE CAFÉ PELO PORTO DE SANTOS



In ELETROPAULO - A Chegada da Light, p. 27

GRÁFICO 2

INDÚSTRIA NO ESTADO DE SÃO PAULO



In AZEVEDO, Aroldo - A Cidade de São Paulo. vol. III. p. 33

O incremento da atividade industrial, principalmente após a implantação da "política de valorização do café" que restringiu fortemente a criação de novos cafezais, provocou, entre 1907 e 1919, um verdadeiro salto qualitativo na posição de São Paulo no panorama industrial brasileiro, alcançando, a partir de 1910, o 1º lugar (17) neste setor de produção como indica o Quadro abaixo:

QUADRO III

DISTRIBUIÇÃO PERCENTUAL DO VALOR DA PRODUÇÃO INDUSTRIAL BRASILEIRA

	1907	1920	1938	1958	1965
BRASIL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
São Paulo	16,5	31,5	43,5	55,0	57,6
Guanabara	33,1	20,8	24,2	11,4	9,3
outros Estados	50,4	47,7	42,3	33,6	33,1

FONTE: JOBIM, Brazil in the making, 1943. pg. 96

IBGE, Produção Industrial, Brasil, 1958

FIBGE, Anúciro Estatístico do Brasil, 1967.

Citados por RATTNER, H. Industrialização & Concentração econômica em São Paulo.

Rio de Janeiro, 1972,

FGV.

Conforme Caio Prado Jr. assinala (18) "não houve, portanto, como certamente não haveria, obstáculo algum de vulto que se opusesse ao desenvolvimento da indústria paulistana. E o impulso que vai dar à cidade, que passa rapidamente a ser um grande centro manufatureiro é considerável. Basta observar a curva do crescimento demográfico de São Paulo a partir de 1890, quando se inaugura justamente esta fase industrial: ela inflete então fortemente para cima, indicando com nitidez o efeito que

sobre ela teve a industrialização".

Fator e consequência do dinamismo econômico apresentado pelo Estado e sua capital, a população da cidade de São Paulo apresentou um crescimento vertiginoso, que se rebateu num ritmo também acentuado de expansão da área urbanizada do município. São os fazendeiros do café e uma imensa massa de imigrantes estrangeiros que se dirigiam originalmente à lavoura, são industriais e operários, comerciantes e bancários, exportadores e importadores, empregados nos serviços e nas companhias estrangeiras que comporão a população da cidade.

QUADRO IV

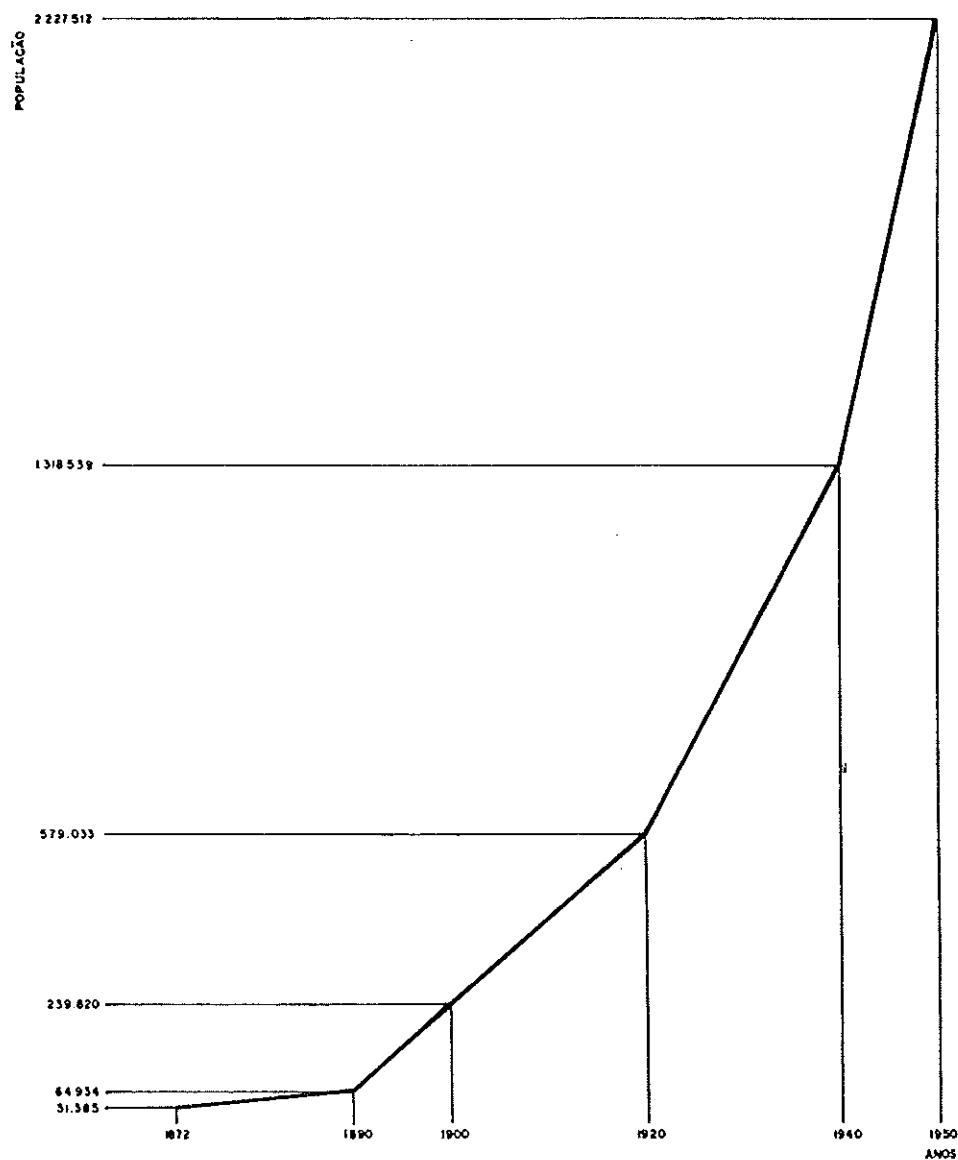
EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO E EXPANSÃO DA ÁREA URBANIZADA NA CIDADE DE SÃO PAULO (1881-1930)

Ano	POPULAÇÃO			ÁREA URBANIZADA		
	Nº de Habitantes (mil)	Crescimento Percentual	Taxa Geométrica de Crescimento anual	Área em ha	Crescimento Percentual	Taxa Geométrica de Crescimento anual
1881	31	-	-	375	-	-
1905	279	800,00%	9,59%	2.730	628,00%	8,62%
1914	415	48,74%	4,50%	3.760	37,80%	3,62%
1930	822	98,07%	4,36%	17.653	369,50%	10,15%

FONTE DOS DADOS BÁSICOS: VILLAÇA, F. - A Estrutura territorial da metrópole sul brasileira, p. 30

GRÁFICO 3

POPULAÇÃO DA CIDADE DE SÃO PAULO



In PRADO Jr, Caio da Silva - Evolução Política do Brasil e outros estudos, p. 128

Intensa foi a necessidade de investimentos em serviços públicos e infra-estrutura urbana para fazer face ao desenvolvimento em curso. "O crescimento da cidade e sua potencialidade como área de investimentos era evidente até mesmo no exterior, atraindo assim o capital estrangeiro" (19). Segundo Ana Célia Castro, abre-se a partir da virada do século um maior espectro de oportunidades lucrativas ao capital estrangeiro no Brasil antes já atuante no país mas com vinculação predominante às atividades exportadoras (comércio, bancos e ferrovias) (20).

Em 1872 a concessão para a iluminação e o serviço de abastecimento de gás da Capital foi dada à "The São Paulo Gas Co"., de capital inglês.

Em 1877 organizou-se a Companhia Cantareira "... que dotou São Paulo do melhor serviço de águas e esgotos do Brasil, na época" (21); a companhia contou basicamente com o serviço de engenheiros ingleses e foi em grande parte financiada pelo capital de empréstimo inglês. O Governo do Estado de São Paulo adquiriu a companhia em 1892 (22).

Em 1899 estabelecia-se a "The São Paulo Tramway Light and Power Co. Ltd", companhia canadense que explorou os serviços de produção e distribuição de energia elétrica, transporte urbano (através de bondes) e iluminação pública. A companhia foi incorporada no Canadá, basicamente financiada pela Inglaterra, e contava com pessoal técnico principalmente americano (23).

O serviço de bondes de tração animal, inaugurado em 1872, foi rapidamente substituído pelos veículos de tração elétrica, a partir de 1900, constituindo as linhas de bonde poderoso fator de indução e estruturação do crescimento urbano.

Desta forma caracterizou-se em São Paulo a presença marcante do capital estrangeiro na produção e gestão dos serviços públicos e da infra-estrutura urbana: ferrovia (The São Paulo Railway), bondes urbanos, iluminação pública, energia elétrica e gás encanado tinham sua operação a cargo de concessionárias estrangeiras.

O acréscimo de receitas do Estado de São Paulo a partir do surto cafeeiro e a concentração dos recursos daí oriundos para o atendimento da Capital paulistana permitiram algum investimento do Estado em infra-estrutura urbana (a exemplo das redes de água e esgoto que atendiam aos trechos mais densamente ocupados).

No entanto, a intervenção do poder público em São Paulo no princípio do século voltava-se, principalmente, à remodelação, ao embelezamento da cidade e à reestruturação do sistema viário. Neste sentido, destacava-se a atuação da Prefeitura Municipal. A par da extensão de vias, grande parte do esforço dispendido por esta entidade voltava-se à desapropriação e remodelamento de áreas centrais, à valorização de ruas e avenidas e à construção de parques.

Consta que a grande preocupação de Antonio Prado, primeiro prefeito de São Paulo, claramente expressa em seus relatórios anuais, era "transformar o centro paulistano numa "polis" européia, onde a burguesia do café, que vinha de um recentíssimo passado escravocrata pudesse posar de civilizada e liberal". (24).

Foi no sentido de ampliação da rede viária e do embelezamento europeizante da cidade que Raymundo Duprat, sucessor de Antonio Prado na Prefeitura de São Paulo, contratou, em 1911, os serviços do arquiteto Joseph Bouvard para elaborar um plano de urbanização do Vale do Anhangabaú, conforme anteriormente citado.

O plano elaborado pelo arquiteto francês procurou compatibilizar três trabalhos então em discussão, esboçados res-

pectivamente por capitalistas locais, pela Prefeitura e pelo Governo do Estado. Dentre os capitalistas, que propunham uma grande operação de renovação urbana para o centro da cidade de São Paulo (não levada a cabo) encontrava-se Horácio Belfort Sabino, posteriormente um dos organizadores da Cia. City (25).

Desde a década de 1870 era significativo o peso das receitas provinciais gastas no embelezamento da Capital. Quanto à regulamentação do uso e ocupação do solo, dispunha-se apenas de um código aprovado pela Câmara consolidando as posturas municipais existentes até 1886 e que dispunha basicamente sobre regulamentação de higiene das habitações, funcionamento das indústrias e abertura de novas ruas (26).

Na ausência de uma intervenção planejada do Estado pode-se dizer, portanto, que a expansão urbana de São Paulo foi, em grande parte, dirigida pela atividade imobiliária. Os diversos loteamentos, justapostos, delinearam as feições e a extensão da cidade.

Diversos autores citam que o ramo imobiliário tornara-se um excelente negócio, já a partir de fins do século XIX . Tal fato é atribuído não só à aceleração do crescimento urbano, mas também à ausência de outras alternativas, em alguns períodos, para aplicação dos capitais paulistas.

Raffard relata, em 1890, os altos preços alcançados por terrenos nas ruas centrais, bem como a valorização nos extremos da cidade onde o preço "triplicou em menos de três anos"! Cita ainda ter ouvido rumores de que se formavam sindicatos na Capital Federal para compra de terras nas áreas urbanas e suburbanas da Paulicéia (27).

O receio de guardar dinheiro em casas bancárias após a quebra do Banco Mauá, em 1875, ou a liberação dos capitais dos fazendeiros antes empregados na construção de ferrovias (cujo ritmo de execução diminuiu no final do

século), assim como o temor à depreciação das propriedades agrícolas e outros títulos, em consequência da abolição da escravatura e da proclamação da república, são alguns dos motivos apontados por observadores da época para a crescente aplicação de recursos no setor imobiliário da Capital (28).

Os dados disponíveis relativos ao número de edifícios construídos em São Paulo no período denotam a real e intensa necessidade da produção de espaço para abrigar a população que crescia rapidamente e as atividades econômicas urbanas que aqui se desenvolviam.

QUADRO V

NOVAS CONSTRUÇÕES EDIFICADAS NA CIDADE DE SÃO PAULO, POR ANO.

Ano	Nº de Construções
1900	290
1901	390
1902	842
1903	1.153
1904	1.395
1905	1.091
1906	1.237/1.091
1907	1.237
1908	1.621
1909	2.395
1910	3.231

FONTE : de 1900 a 1906 - Relatório do Secretário do Interior - 1917 - p . 231

de 1906 a 1910 - Revista de Engenharia V.1
(1911/1912 p . 25)

citados por ROLNIK, Raquel - Cada um no seu lugar!
São Paulo, FAUUSP, 1981.

No entanto, a valorização dos terrenos urbanos não se dá de maneira uniforme no espaço. O atendimento às demandas das classes de alto rendimento esboça-se como um filão privilegiado para os investimentos imobiliários já nesse período.

Segundo A. Egydio Martins os loteadores dos Campos Elíseos, primeiro bairro residencial voltado ao atendimento dessa demanda (onde se instalaram os "barões do café") haviam gastado 100 contos com a abertura do loteamento em 1886 e apurado 800 contos poucos anos depois. (29)

Em Higienópolis, bairro que seguiu os Campos Elíseos como sítio residencial das camadas de alta renda, o metro quadrado de terreno que custava 550 réis em 1890 estava sendo comercializado entre 900 e 1.150 réis dez anos depois. (30).

Os preços dos terrenos da Av. Paulista que abrigaram as mansões dos proprietários de indústrias no começo deste século, também foram objeto de rápida elevação. Em 1900 estavam cotados entre 500 e 800 réis por metro quadrado (31).

Uma pesquisa dos anúncios classificados publicados pelo jornal "O Estado de São Paulo" durante o segundo semestre de 1910, realizada no âmbito desta dissertação, indica a elevação dos preços de terrenos na Av. Paulista para a faixa de 800 a 1.500 réis por metro quadrado.

Através dessa pesquisa é possível estabelecer a relação entre os preços do metro quadrado de terreno na Paulista e em outros bairros da cidade.

Os dados dessa pesquisa estão expressos no Quadro VI a seguir:

QUADRO VI

RELAÇÃO ENTRE OS PREÇOS DE TERRENOS NA AV. PAULISTA E EM OUTROS LOCAIS DA CIDADE DE SÃO PAULO

Zona	Bairro	Preço do m ² de terreno (em réis)	Significado percen- tual do preço mé- dio do m ² em rela- ção aos preços na Av. Paulista
Leste	Móoca	\$90 a \$160	10,87%
Sul	V. Mariana Liberdade	\$80 a \$120	8,70%
		\$150 a \$270	18,26%
Oeste	Perdizes	\$250 a \$300	23,91%
	B. Funda	\$400 a \$430	36,96%
Sudoeste	Av. Paulista	\$800 a \$1500	100,00%

Para compreender as causas destes significativos diferenciais de preço e lançar alguma luz sobre as condições de expansão da demanda dos segmentos de alta renda no espaço do município de São Paulo, é fundamental caracterizar a estrutura urbana da cidade e as condições de acessibilidade a ela vinculadas.

De acordo com a sequência de plantas da cidade apresentadas a seguir, pode-se acompanhar a conformação desta estrutura ao longo do tempo (32).

- A) (Vide carta de 1841) A implantação original de São Paulo, guiada por razões estratégicas de defesa do aldeamento jesuíta, impôs à expansão da cidade dois obstáculos a serem vencidos: os rios Anhangabaú e Tamanduateí, sendo a várzea deste último mais ampla e com maior extensão de áreas alagadiças. Até meados do século XIX não se delineia uma estratificação social no espaço da cidade de São Paulo, bem como qualquer significativa separação de usos do solo.
- B) (Vide carta de 1881). A implantação da Estrada de Ferro Santos-Jundiaí (São Paulo Railway) ao longo das várzeas do Tietê e Tamanduateí acentua a barreira que se-

para o lado Leste do centro da Cidade. Nas direções Sul e Sudeste (respectivamente Rua da Liberdade e Estrada do Caaguassú) delinham-se espigões, áreas elevadas e secas, estreitas porém para acomodar a intensa expansão de São Paulo no final do séc. XIX. Até esta data notam-se apenas ensaios de concentração da burguesia na Liberdade, na Luz (em função do Jardim Público), em Santa Efigênia e no Morro do Chá.

- C) (Planta de 1890). A ferrovia corta a expansão da burguesia para Norte e Leste, a cidade se configura como dividida em dois lados: o lado do centro e o lado oposto ao centro. No primeiro vai se iniciar a marcha das elites (Santa Efigênia, Campos Elíseos, etc.); no segundo se instalam as camadas populares.

As elites buscam terrenos elevados, secos, saudáveis, além da acessibilidade ao centro. A localização das camadas populares é induzida pela proximidade às fábricas, às estações ferroviárias (transportes), à disponibilidade de terrenos baratos; são os mesmos fatores que induzem a instalação industrial nas várzeas.

Na direção Oeste instala-se o primeiro bairro exclusivo da burguesia: Campos Elíseos; inicia-se o loteamento do cinturão de chácaras que circunda a cidade.

- D) (Planta de 1897). Na direção Sudoeste ocorrem terrenos levemente ondulados, altos e muito propícios à urbanização; é aí que se implantará o bairro de Higienópolis, abrigando a elite que "sobe" fugindo à proximidade das indústrias, da ferrovia e também "do fedor, febres e contaminações". (33).

Será também nesta direção que se abrirá a Avenida Paulista, atingindo-se o topo do espigão.

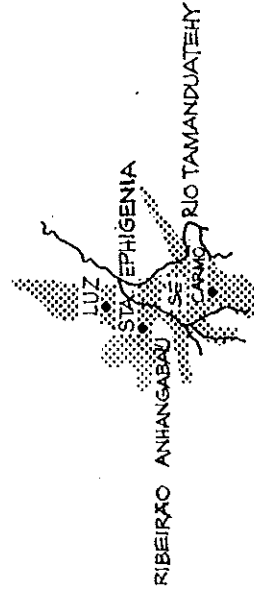
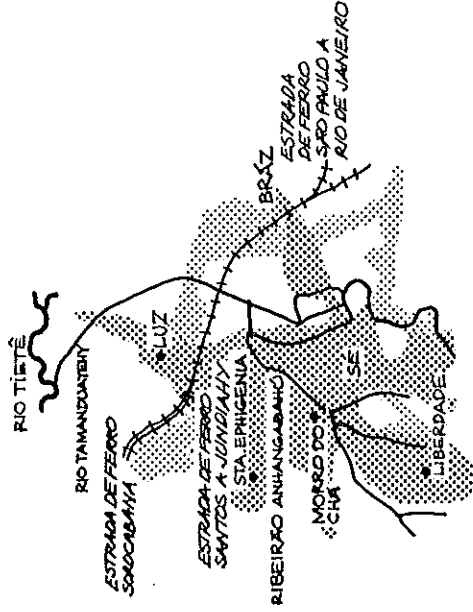
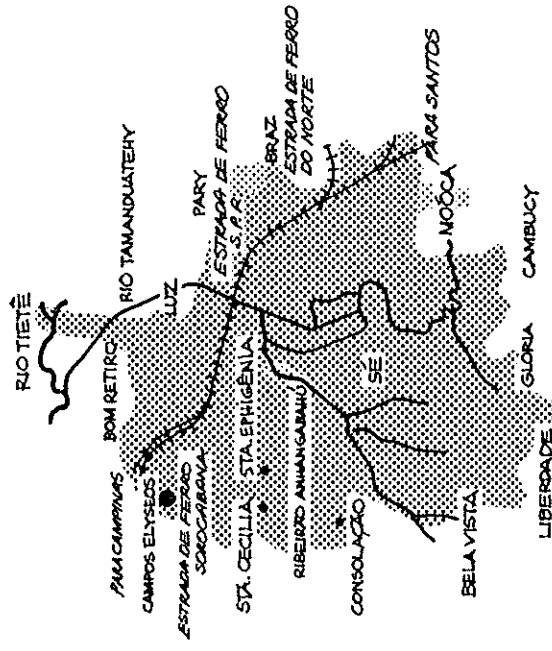
Entre 1890 e 1900 o grande impulso da expansão urbana absorve quase todo o cinturão de chácaras. A cidade ocupa uma área muito mais ampla que o necessário, alguns autores se referem ao processo de "especulação

imobiliária". A cidade de São Paulo mantém e manterá ainda por várias décadas a organização em duas partes distintas, separadas pela barreira córrego-ferrovia.

As camadas de alta renda se localizam totalmente a Oeste da ferrovia, as camadas médias têm parcela significativa neste quadrante; as camadas de baixa renda instalam-se de ambos os lados, seja nos cortiços próximos ao centro, seja nas vilas operárias da zona Lete.

Dentro do quadrante Oeste o vetor SUDOESTE começa a se delinear como preferencial à ocupação das camadas de alta renda. Tal configuração irá constituir "um dos elementos básicos definidores de toda a estrutura espacial urbana". (34)

- E) (Planta de 1914) - É justamente no quadrante OESTE da cidade que a companhia City adquire seus terrenos , conforme noticia nos prospectos de emissão de debêndures. É mais precisamente no vetor SUDOESTE que realizará seu primeiro empreendimento - O "Jardim América". A intervenção da Cia. City contribuirá no sentido de reforçar a tendência das elites de se localizarem no vetor SUDOESTE. Superado o espigão da Paulista, encontram-se apenas "terrenos insípidos, alagadiços e de baixa resistência física que constituíam a várzea do Rio Pinheiros. No entanto, é precisamente sobre esses terrenos totalmente desprovidos de atrativos naturais que a burguesia paulista cria um outro de seus renomados bairros exclusivos: o Jardim América. Também na mesma várzea e em terreno idêntico, surge outro bairro da mesma classe e que apesar do nome - Alto de Pinheiros - situa-se em terreno de várzea, baixo e absolutamente plano". (35)



1841

PLANTA DA CIDADE DE SÃO PAULO
C.A. BRESSER

1881

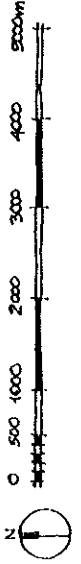
PLANTA DA CIDADE DE SÃO PAULO
LEVANTADA PELA CIA. CANTAREIRA E
ESGOTOS

1890

PLANTA DA CAPITAL DO ESTADO DE
SÃO PAULO E SEUS ARREBALES
JULES MARTIN

CRESCIMENTO DA ÁREA URBANA DE
SÃO PAULO DESTACANDO A EXPANSÃO
DOS BAIRROS DE ALTA RENDA

ÁREA URBANIZADA
PARCELAMENTOS PROJETADOS
BAIRROS RESIDENCIAIS EXCLUSIVOS DE ALTA RENDA
PRESENCIA DE HABITAÇÕES DE ALTA RENDA



3.3 - A Constituição da Companhia City

Uma apreciação detalhada do primeiro Conselho Diretor da City, quando de sua fundação, em 05 de setembro de 1911, permite verificar a vinculação direta da companhia com os diversos agentes necessários e fundamentais à realização dos empreendimentos posteriormente levados a cabo; permite ainda evidenciar que a estratégia de atuação já estava, pelo menos, esboçada, havendo plena consciência das diversas articulações que seriam necessárias para a produção e comercialização dos bairros - jardim.

É o seguinte o Conselho Diretor da City em 1911:

"Presidente: - Sua Excellencia LORD BALFOUR OF BURLEIGH, Governador Geral do Banco da Escóssia, Presidente da San Paulo Railway Co., Presidente da Imperial and Foreign Corporation Ltd. - Vice presidente: Sr. J. BOUVARD, Grande Oficial da Legião de Honra, Director Honorário da Prefeitura do Sena, ex-Diretor dos Serviços de Architectura, da Viação e da Planta de Paris. - Directores: S. Excia. o Dr. CAMPOS SALLES, Senador, ex-presidente da República dos Estados Unidos do Brasil, presidente da Directoria de S. Paulo - Dr. CINCINATO BRAGA, Advogado, Deputado Federal pelo Estado de São Paulo - Snr. Pierre CARTERON, official da Legião de Honra, ex-ministro Plenipotenciário da França - Snr. Gaston de CERJAT, ex-Director Geral da "Compagnie Générale des chemins de Fer Bresiliens" - Snr. Harry - Ernest. CRADDOCK, Conselheiro do "Russian and English Bank" - Sr. Ed. FONTAINE DE LAVELEYE, Banqueiro, Director da "Imperial and Foreign Corporation, Ltd". - Snr. H. GUEDALLA, Director delegado da "Imperial and Foreign Corporation, Ltd". Snr. Ralph PETO, ex-Secretário da Legação da Inglaterra no Brasil - Snr. Ed. QUELLENNEC, Official da Legião de Honra, Engenheiro - Conselheiro da "Compagnie Universelle du Canal de Suez", Director da "Rio de Janeiro Tramway, Light & Power Co". - LESLIE R. VIGERS, Perito avaliador da municipalidade de Londres, do Banco da Inglaterra, etc - DR. BELFORT SABINO, advogado, proprietário e capitalista em São Paulo - Sir Gerard SMITH ex-Governador -

dor da Austrália Occidental, Director da "São Paulo Railway Co." - Representante jurídico no Brasil: - S. Excia. o Dr. S. de BARROS PIMENTEL, advogado, ex-presidente dos Estados do Paraná, Pernambuco, Piauí e Ceará (Brasil)" (36)

Dentre os diversos nomes com projeção no meio político e financeiro internacional, vários dos quais experientes com relação a negócios britânicos e franceses no exterior (Austrália, Brasil, Rússia e Oriente Médio), cabe destacar especificamente a vinculação dos diretores da City ao capital financeiro, às concessionárias estrangeiras de serviços públicos atuantes no Brasil, na época e ao próprio Estado brasileiro.

Assim temos:

a) Com relação aos serviços públicos - concessionárias estrangeiras:

- compõem simultaneamente as diretorias da "São Paulo Railway Company" e da City, dois membros (Lord Balfour of Burleigh - presidente e Sir Gerard Smith - diretor). É importante ressaltar que desde os contratos e convênios firmados no Rio de Janeiro, em junho de 1911, entre Laveleye e os vendedores dos terrenos, já constava o compromisso de ambas as partes empenharem-se no sentido de obter uma concessão de via férrea entre as estações Lapa e Ipiranga da São Paulo Railway Company (37).

- Participa da diretoria da City, Ed. Quellenec diretor da "The Rio de Janeiro Tramway Light & Power Co". Esta companhia, juntamente com a "São Paulo Tramway Light and Power" e a "São Paulo Electric Company" , formariam, em 1913, a holding "The Brazilian Traction, Light and Power", em cujas mãos estaria concentrada a maior parte dos serviços de energia, bondes, telefones (e mais tarde de água) dos principais centros urbanos da região mais desenvolvida do país - o

eixo Rio-São Paulo (38). Em São Paulo esta holding absorveria várias empresas de serviços públicos, estando sob o domínio da companhia a energia elétrica, os bondes, os telefones e o abastecimento de gás, este através da então subsidiária "The São Paulo Gas Company". (39).

Alguns autores descrevem o tratamento preferencial dado pela Ligth à Cia. City, quando da expansão das linhas de bonde que serviram os jardins. Nota-se ainda que parte dos conselheiros da Ligth faziam parte também do Comitê Administrativo da City (40).

b) Com relação ao Estado:

- Constam da diretoria da City um ex-presidente da República (Campos Sales), um ex-presidente de diversos estados da Federação (Sancho de Barros Pimentel) e ainda o Deputado Federal Cincinato Braga - estreitamente vinculado à Prefeitura de São Paulo, através da figura de Vitor da Silva Freire, Diretor de Obras Públicas do município, por cujo intermédio, inclusive, ingressou na companhia (conforme citado anteriormente).

Esta vinculação com o Estado será fundamental para a atuação da City, no sentido de garantir a seus loteamentos, dentre outros, os serviços de água e pavimentação, além de permitir a oficialização de seu regulamento de construções. Servirá inclusive para que a companhia procure interceder junto à Câmara Federal, através de Cincinato Braga no sentido de reduzir a percentagem do imposto sobre a transferência de fundos para o exterior, em debate naquela instituição no ano de 1937. (41). Cabe notar que Vitor da Silva Freire passa a fazer parte da diretoria da City a partir de 20/07/39.

c) Com relação ao Capital Financeiro:

- Diversos são os membros da Diretoria da companhia vinculados a estabelecimentos bancários ingleses e à "Imperial and Foreign Corporation Ltd", em nome da qual foram hipotecados os terrenos da City e responsável pela garantia aos debenturistas. Conforme será desenvolvido adiante, verifica-se que o poderoso esquema financeiro montado para a captação de recursos no exterior foi fundamental à atuação da companhia, seja na compra dos terrenos, nos investimentos realizados, no financiamento da implantação de serviços, bem como no crédito aos compradores dos lotes e casas.

Cabe ressaltar a participação de Fontaine de Laveleye, idealizador da companhia e que assumiu inicialmente o papel de seu incorporador financeiro, responsável, inclusive, por garantir à City o capital de giro inicial e uma reserva para o pagamento de juros das debêntures dos primeiros anos.

Segundo Horácio Sabino: "Os fundos empregados por Laveleye não eram dinheiro seu, mas dinheiro que obteve do grupo bancário que ele interessou na organização da City e emissão das debêntures com garantia dos terrenos recebidos em sua integralidade". (42) . Foram estes os fundos que garantiram desde a compra do terreno até sua venda final em lotes ou habitações.

Cumpre notar, ainda, a importância da participação do Sr. J. Bouvard na diretoria da Companhia. Sua orientação, como já descrito, foi fundamental à idealização de uma companhia imobiliária de grande porte, para atuar no mercado de São Paulo. Participando da escolha dos terrenos, de sua avaliação e da concepção de um programa de uso, foi capaz até de projetar a possível valorização a ser alcançada. Mais que isso, a atuação de Bouvard, baseada em seus conheci-

mentos de desenho urbano e agenciamento do espaço , possibilitaram à companhia ingressar no mercado brasileiro dispondo de conhecimentos inovadores do ponto de vista urbanístico e tecnológico, que lhe permitiram antever a possibilidade de transformar terrenos inundáveis ou declivosos em bairros residenciais de qualidade diferenciada.

3.4 - A Atuação da Companhia - Estratégias Adotadas

De forma a evidenciar o intenso trabalho desenvolvido pela Companhia City no planejamento e articulação dos diversos agentes necessários à produção do espaço urbano, bem como das suas próprias atividades, elaborou-se um apanhado geral das políticas desenvolvidas pela companhia para programar e viabilizar a utilização de suas glebas, mediante a implantação dos diversos loteamentos, destacando o exemplo, extremamente significativo, de seu primeiro empreendimento desenvolvido em São Paulo: O Jardim América.

Conforme anteriormente mencionado, a companhia adquiriu, entre 1911 e 1912, 12.380.098 m² na cidade de São Paulo, o que equivale a 1238 hectares. De acordo com Flávio Villça (43) a cidade dispunha, em 1905, de uma área edificada de 2.730 hectares, quantia elevada para 3.760 ha, em 1914. Utilizando a taxa geométrica de crescimento anual da mancha urbana no período (3,62% ao ano) pode-se estimar que a área urbana de São Paulo correspondia, em 1911 a, aproximadamente, 3.379 ha. Sendo assim, a Companhia City adquiriu, no início do século, uma área correspondente a cerca de 37% daquela então ocupada pela cidade, ou seja, o equivalente a mais de um terço da mancha urbana de São Paulo, no ano de 1911.

A transformação e a venda destes terrenos não foram, no entanto, imediatas; seguiram um planejamento de longo prazo, ocorrendo de forma gradativa ao longo do tempo e de acordo com duas linhas básicas: (vide mapa nº 1).

- a) propriedades vendidas em bloco, ou sem a realização de alterações na forma de parcelamento e arruamento (quando já definidos pelos proprietários anteriores); e
- b) loteamentos desenvolvidos segundo os padrões criados pela Companhia.

Segundo Roney Bacelli (44) foram comercializadas em bloco propriedades como as de V. Mariana (211.643 m²), Ibirapuera (10.000 m²) e Ipiranga (48.100 m²). Da mesma forma que os trechos já loteados da Vila América e Vila Nova Tupi, essas propriedades não sofreram transformações significativas pela City.

O autor atribui a venda em bloco das glebas ao fato de não oferecerem atrativos para o estabelecimento dos padrões pretendidos pela companhia, seja pela sua dimensão restrita, seja por estarem situadas em bairros em processo de industrialização ou ainda por já se encontrar definida a forma de povoamento.

Os bairros de Vila América e Vila Nova Tupi foram objeto de relançamento em 1913, sendo sua venda fartamente anunciada nos jornais da época. É interessante notar que, já em 1913, a companhia atua como corretora imobiliária no mercado paulistano, encarregando-se da compra, venda ou aluguel de terrenos e prédios nas diversas áreas da cidade, mediante uma comissão de 3% sobre as operações realizadas. Anuncia-se sob o nome de "São Paulo Improvements Co." (45).

As glebas situadas na região Sudoeste da cidade foram o alvo de preocupação especial da companhia desde o início de sua atuação. Em 1912, a diretoria inglesa e francesa envia ao Brasil os senhores Roger Bouvard, Louis Vergé e Douglas Gurd, encarregados de promover novo levantamento topográfico dos terrenos, bem como de estudar possibilidades para o seu melhor aproveitamento (46).

O primeiro esforço de lançamento de um bairro, de acordo com os padrões estabelecidos pela companhia, se dá em 1913, através do bairro do Pacaembú, que é anunciado nos jornais de então como o futuro "bairro mais belo e aristocrático de São Paulo, orgulho da população paulista" (47).

Situado nas vizinhanças do então aristocrático e valorizado bairro de Higienópolis, o vale do Pacaembú se caracteriza por um sítio extremamente movimentado, de difícil ocupação de acordo com os padrões usuais de urbanização aplicados em São Paulo na época.

O projeto de parcelamento, elaborado pela Companhia City, não é aprovado pela Câmara Municipal, por não atender às dimensões exigidas quanto a largura de ruas e comprimento mínimo de quadras. Seu traçado era diverso do reticulado costumeiro que compunha a feição da cidade (cujo crescimento "saltava" trechos "difíceis" como este) e as dimensões diversas do exigido eram fundamentais para que se obtivessem ruas transitáveis e lotes aproveitáveis (48).

Em decorrência da não aprovação do projeto, o loteamento do Pacaembú é retirado do mercado e as atenções da companhia se voltam ao desenvolvimento de uma gleba próxima à várzea do Rio Pinheiros, não contígua à área urbana da cidade (que se estendia apenas até a Alameda Jaú) e "tida como inóspita pela opinião pública, dada a sua extrema umidade; certos locais se afiguravam como verdadeiros charcos" (49).

É sobre este sítio que a City vai desenvolver o primeiro empreendimento da América do Sul com características de cidade-jardim: O Jardim América, projetado pelo escritório dos afamados arquitetos ingleses Barry Parker e Raymond Unwin. A este lançamento, que configura um bairro-modelo do "padrão City", sucederão outros na medida em que a cidade se desenvolve e a demanda se caracteriza.

A companhia prevê, originalmente, desenvolver bairros voltados a diversos segmentos sociais. Assim, Jardim América, Pacaembú e Anhangabaú estariam destinados às camadas de alto poder aquisitivo; Alto da Lapa, Bela Aliança e Alto dos Pinheiros dirigir-se-iam à classe média e Vila Romana e Butantã seriam bairros operários (50). No en

tanto, as condições de desenvolvimento da cidade e o aproveitamento gradativo das glebas permite adaptações, redimensionamentos e transformações no perfil dos projetos, resultando numa atuação da companhia centrada, sobretudo, no atendimento à demanda das classes de alta renda (51).

Quanto às glebas industriais, são comercializadas a partir de 1935, após a City ter negociado, com sucesso, a construção de uma estação ferroviária da Sorocabana nas propriedades da companhia (52). É importante notar que o desenvolvimento gradual dos bairros é uma política adotada pela companhia na busca do melhor resultado econômico-financeiro. Em sua visita ao Brasil, entre 1917 e 1919, para prestar assessoria à Companhia City, o arquiteto Barry Parker aplaude a adoção da referida política, manifestando que: "Seria muito fácil vender terrenos agora com um trabalho de desenvolvimento e construção comuns e sem brilho, e assim obter algum retorno imediato e aparente, o qual significaria, de fato, uma perda". Recomenda o arquiteto que se prossiga na política de manter "as propriedades intocadas até que o crescimento de São Paulo aumente o valor de suas terras a preços que"... a companhia possa aceitar dispor delas" (53).

O desenvolvimento do "padrão City" e os fatores e articulações necessários para tal fim serão descritos em maiores detalhes tomando-se como exemplo a formação e o desenvolvimento do bairro do Jardim América; serão destacados: o estabelecimento de padrões de uso do solo a ele associado; a criação da infra-estrutura de serviços urbanos e o sistema de financiamento montado para a aquisição dos lotes, os quais, dentre outros procedimentos, foram aplicados posteriormente pela companhia nos bairros por ela desenvolvidos.

CITY OF S. PAULO IMPROVEMENTS & E.L. Co. LTD.
PLANTA DA CIDADE DE S. PAULO
 MOSTRANDO AS PROPRIEDADES DA COMPANHIA.

ESCALA = 1:10000

ÁREAS LOTEADAS
 SEGUNDO OS
 PADRÕES DE
 URBANIZAÇÃO
 DEFINIDOS PELA
 CIA CITY

A - 03, 15, (50)
 JARDIM AMÉRICA (1915)

B - 11, 12, 20, 23, 24, 27
 ANHANGABAÚ (1917)

C - 05
 BUTANTÁ (1918)
 JARDIM GUEDALLA (1949)

D - 14
 BELA ALIANÇA (1921)

E - 06, 10, 19
 ALTO DA LAPA (1921)

F - 02, 09, 33, 34, 35, 36, 37,
 38, 39, 40, 46
 PACAEMBU (1925)

G - 01, 17, 18, 22, 28, 29
 ALTO DE PINHEIROS
 (1925)

H - 04, 04', 07, 08, 08', 13,
 16, 25
 VILLA ROMANA (1948)

A NUMERAÇÃO DOS LOTES
 CORRESPONDE ÀQUELA
 CONSTANTE NOS DOCU-
 MENTOS DE COMPRA
 DOS TERRENOS PELA
 CITY E DE HIPOTECA À
 "IMPERIAL AND FOREIGN
 CORPORATION LTD"

ÁREAS VENDIDAS
 EM BLOCO OU
 SEM TRANSFOR-
 MAÇÃO PELA
 COMPANHIA

I - 31, 32, 41
 VILA AMÉRICA

J - 42, 44
 VILA NOVA TUPI

K - 21, 30, 45
 VILA MARIANA

L - 43
 MOÓCA

OBSERVAÇÃO: OS LOTES
 N.ºs 21, 30 e 43 ESTÃO
 FORA DA ÁREA ABRAY-
 GIDA PELO MAPA

MAPA
01

LOCALIZAÇÃO DAS GLEBAS
 ADQUIRIDAS PELA CIA.
 CITY EM 1912

FONTE:
 MAPEAMENTO CIA. CITY
 MAPA BASE DATADO DE 1939

3.4.1 - Jardim América: Produção e Comercialização do Primeiro Bairro - Jardim de São Paulo

A idéia da cidade - jardim surgiu na Inglaterra, na segunda metade do século XIX, desenvolvida como uma reação à forma de crescimento urbano que caracterizou a Revolução Industrial, da qual resultaram cidades densas e insalubres. Sua concepção, idealizada dentre outros por Ebenezer Howard, baseia-se em dois pontos básicos: criar novas cidades limitando seu tamanho por um cinturão de terra agrícola, que não poderia, em qualquer circunstância, ser ocupado e "mitigar os males de uma cidade sempre crescente, restringindo a construção de habitações numa dada área e assegurando a preservação de suficiente espaço aberto para servir como pulmão ao centro urbano" (54).

A primeira cidade-jardim da Inglaterra foi Letchworth, projetada e executada pelo arquiteto Raymond Unwin, F.R.I.B.A. (55), cuja concepção inspirou a criação, até 1914, de 40 outros subúrbios nos moldes de cidade-jardim. Uma das condições fundamentais ao controle do crescimento desses bairros era a existência de uma severa regulamentação da construção.

É justamente o escritório de Raymond Unwin e Barry Parker (56) que a City contrata para desenvolver seu primeiro empreendimento no Brasil.

É frequentemente descrito o anseio dos grupos urbanos brasileiros de aproximar-se dos modelos criados na Europa. A influência britânica neste sentido é extremamente significativa no estilo de vida urbana. Os modelos das habitações, dos bairros e até de dieta eram importados da Inglaterra pelas camadas de altos rendimentos no final do século passado (57). Segundo Morse: "Este movimento corresponde à ascensão de uma elite imigrante, industrial e comercial, destituída de tradições, fato a refletir-se na transição das moradias de tipo - fazenda modi-

ficado dos barões de café, para a miscelânea ostentosa de estilos - clássico, florentino, inglês, oriental, neo colonial, etc. - da avenida Paulista. Ilustra também como o ideal de uma classe de lazer tranquila, culta, afrancesada, implícito no nome "Campos Elíseos", cede o lugar à imagem anglo-saxônica de uma plutocracia trabalhadora, endinheirada, dedicada ao lar, e dada aos esportes e ao conforto - imagem popularizada pelo urbanismo de Barry Parker" (58)... e já latente na implantação do bairro de Higienópolis.

Visando atender à demanda dessas elites emergentes, a City transplanta para São Paulo, pela primeira vez na América Latina, o modelo da cidade - jardim, ressaltando que o Jardim América seria desenvolvido em "linhas inteiramente novas e científicas que serão longamente lembradas como tendo marcado uma nova era no desenvolvimento da cidade de São Paulo" (59).

O primeiro traçado do loteamento já aparece na planta de São Paulo de 1914, a seguir apresentada. A descrição do bairro nos prospectos da companhia indica as preocupações de separação de usos (concentrando os edifícios públicos em uma praça central e prevendo um distrito comercial no cruzamento da Rua Colômbia e Av. Brasil, usos não permitidos no restante do loteamento - estritamente residencial); de criação de jardins e espaços abertos; de cuidadosa drenagem e pavimentação das ruas e, principalmente, a cooperação em curso do Estado e das concessionárias de serviços públicos para dotar o bairro da infraestrutura necessária.

"Através da cooperação dos Departamentos Públicos do Estado, e das Companhias Públicas, foi possível efetuar arranjos para a instalação dos seguintes serviços: Água, Esgoto, Gás, Iluminação Elétrica e Bonde, de fato tudo o que contribui para a vida urbana moderna. A linha de bonde da Rua Augusta já está operando na Garden City e a Light & Power concordou com uma futura extensão quando

requerida" (60). É citada ainda a autorização dada pela Câmara Municipal para pavimentação da Rua Augusta, desde a Avenida Paulista até o bairro, para garantir o acesso dos automóveis (61).

O terreno, tido pela opinião pública como "charco", é descrito como dotado de um solo onde poderão crescer as mais ricas espécies vegetais e sob o qual existe um sólido leito de cascalho, ideal fundação para construções.

Esse primeiro projeto sofreu sucessivas modificações a partir da vinda de Barry Parker ao Brasil em 1917. O arquiteto descreve num relatório à Diretoria da Companhia (62), que, em sua primeira visita ao Jardim América, compreendeu que sua atratividade para os moradores deveria ser uma atratividade criada. O sucesso ou fracasso do empreendimento dependeria num grau excepcional do desenho, do planejamento, do gerenciamento e do tipo de residência ali construído. O segredo do sucesso financeiro do empreendimento dependia, no seu entender, de dar à propriedade um caráter distinto e superior ao dos competidores.

Para a criação deste caráter diferenciado, no qual se baseia na verdade a estratégia de atuação da Cia. City no atendimento ao segmento de alta renda, são fatores fundamentais e serão descritos a seguir, conforme desenvolvidos no J. América: o agenciamento do espaço (traçado de ruas, definição de espaços abertos públicos e semi-públicos, jardins, etc); a regulamentação do uso e ocupação do solo; a disponibilidade dos serviços urbanos e o acesso ao crédito para a realização da demanda.

a) O agenciamento do espaço

Barry Parker realizou uma série de mudanças no plano original do Jardim América, entre 1917 e 1919, aproveitando inclusive o aprendizado obtido com a experi-

ência de algumas vendas já realizadas, uma vez que o loteamento fora lançado no mercado em 1915 (63).

Inicialmente criou acessos aos jardins internos das quadras, tornando-os semi-públicos e idealizando a ocupação do bairro por casas com duas frentes, uma voltada para a rua e a outra para o jardim interno, com as edículas situadas entre as residências.

Visando o interesse da classe de renda que se pretendia atender, capaz de pagar os preços necessários para viabilizar o esquema econômico da companhia, Barry Parker percebeu a necessidade de ampliar as dimensões dos lotes, nas faces voltadas à rua. Essas frentes mais amplas eram também interessantes para o esquema concebido de casas de frente dupla. Com isso obtém-se no Jardim América um lote médio de cerca de $1.000m^2$.

Se o traçado de ruas constante do mapa de 1914 corresponde, na íntegra, ao projeto original do bairro (uma vez que não há documentação a respeito nos Arquivos da Companhia), pode-se dizer que ocorreram, quanto a este item, significativas alterações, as quais trouxeram ao bairro um rico aspecto paisagístico, através do traçado sinuoso, inorgânico e labiríntico das vias de trânsito local, que dificultava o tráfego de passagem pela área. Circundando o bairro, a uma profundidade de um lote dos limites da propriedade, Parker cria ruas largas (22m), citadas como "boulevard", de maneira a valorizar igualmente os lotes centrais do bairro e os situados em suas extremidades, evitando que os últimos tivessem o caráter de "periféricos" e garantindo sua valorização (64).

Este boulevard corresponde às Ruas Canadá e Guadalupe. O traçado do bairro em 1919 pode ser observado no esquema nº 1, apresentado a seguir.

É grande a preocupação com o tratamento paisagístico do loteamento. O ajardinamento e a arborização são extremamente bem cuidados. Parker se preocupa em evitar

a monotonia da paisagem que poderia ser causada por cercas e muros altos ao redor dos jardins dos lotes, impedindo aos passantes qualquer visão. Percebe ser inaplicável em São Paulo a idéia do subúrbio "sem cercas" tão bem sucedido na América do Norte, mas determina que as muretas de alvenaria não ultrapassem a altura de 30 cm e que a altura das cercas metálicas seja inferior a 1,50m, acima dos quais apenas cercas vivas poderiam ser permitidas (65).

O traçado do bairro sofrerá novas transformações ao longo do tempo, conforme evidenciado na sequência de esquemas anexos, mas mantendo sempre o partido adotado por Barry Parker.

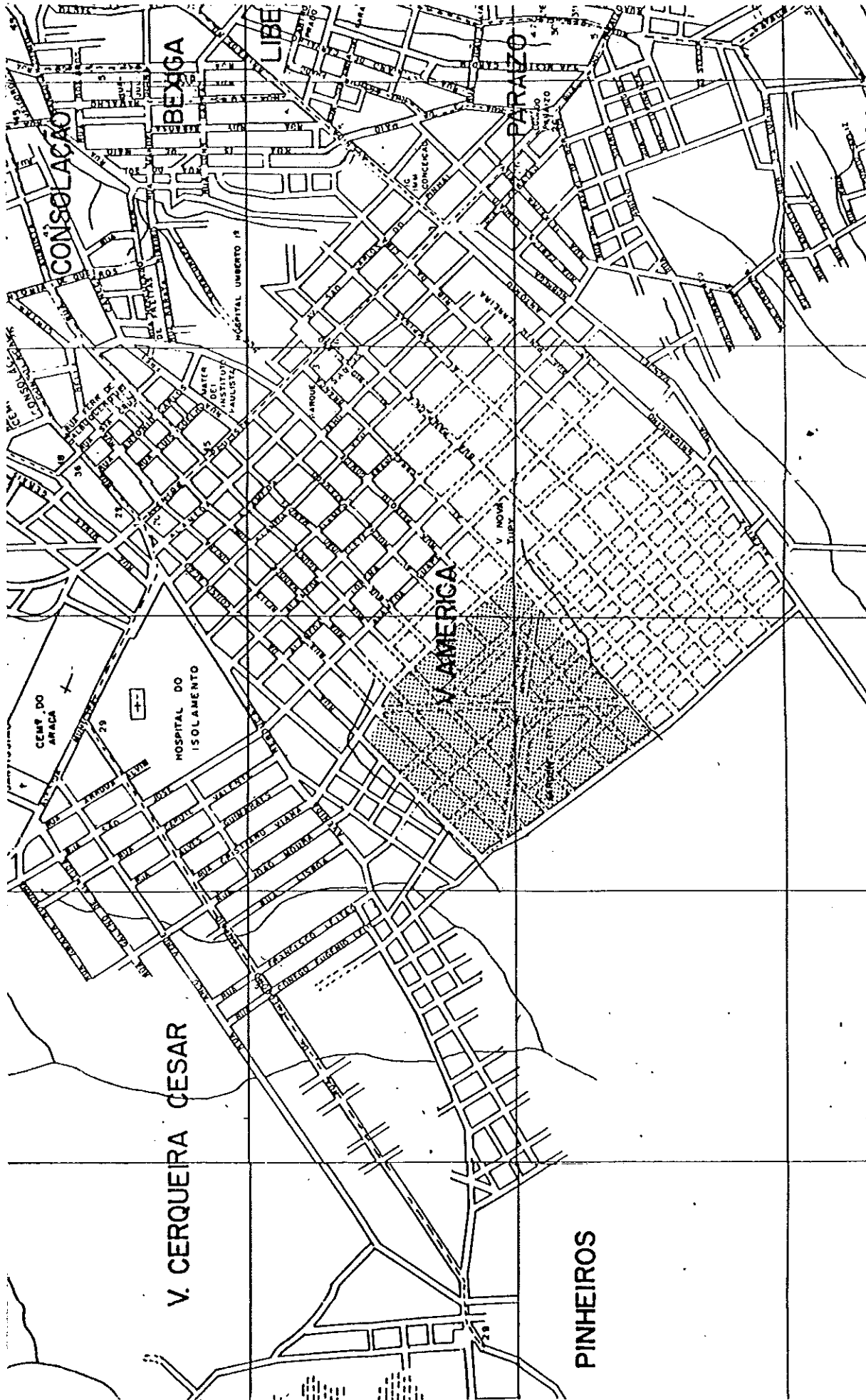
Em 1921, a Cia. City permutou um lote (o de nº 15) constante das suas glebas originais (adquiridas por Laveleye) com uma faixa de terreno de cerca de $134.000m^2$, que lhe permitiu ampliar as quadras nº 44, 45 e 46 e construir as novas quadras 47, 48, 49, 50, 51 e 53, configurando os limites definitivos do bairro, conforme constante do esquema nº 2, apresentado a seguir (66).

Outra alteração significativa foi a extinção dos jardins internos das quadras, mediante a sua divisão e venda aos moradores circunvizinhos, em alguns casos por preços especiais reduzidos (quadras 9, 14, 18, 19, 23, 26, 38, 41, 44 e 45), ou a transformação mais radical das quadras através da sua redivisão (quadras 41 e 46) e da abertura de ruas sem saída para acesso aos novos lotes criados em seu interior (quadras 8, 31, 36 e 40). Tais transformações ocorreram entre 1932 e 1935 (à exceção da quadra 41 já transformada inicialmente em 1927 pela abertura da Rua Bolívia e da quadra de nº 42, cujo jardim foi vendido em 1929 para a instalação do clube Harmonia de Tênis) (67).

A concepção original do projeto, de inspiração inglesa, previra a existência de parques internos às quadras, "... onde as crianças poderiam brincar com tranquilidade"... (68), no entanto a questão da manutenção desses jardins, dada uma certa indefinição quanto a sua propriedade, após terem se tornado semi-públicos, foi objeto de intenso debate entre a City, os moradores e a Prefeitura (sendo que nenhum deles aceitava tal responsabilidade). A solução foi então reloteá-los, o que representou considerável acréscimo nas receitas obtidas pela companhia, que ampliou a área vendável num bairro valorizado que já havia sido em grande parte vendido. (69).

Tais transformações deram ao Jardim América sua configuração definitiva, apresentada no esquema nº 3 a seguir.

Em resumo, pode-se observar que a forma de agenciamento do espaço no bairro do Jardim América contribuiu em grande parte a sua caracterização como espaço exclusivo e diferenciado na cidade; "... uma ilha estável e planejada no revolto mar urbano..." como aponta Morse em 1954. (70).



FONTE:
PLANTA DA CIDADE DE SÃO PAULO COM
INDICAÇÕES DIVERSAS
ORG. COMISSÃO GEOGRÁFICA E GEOLÓGICA

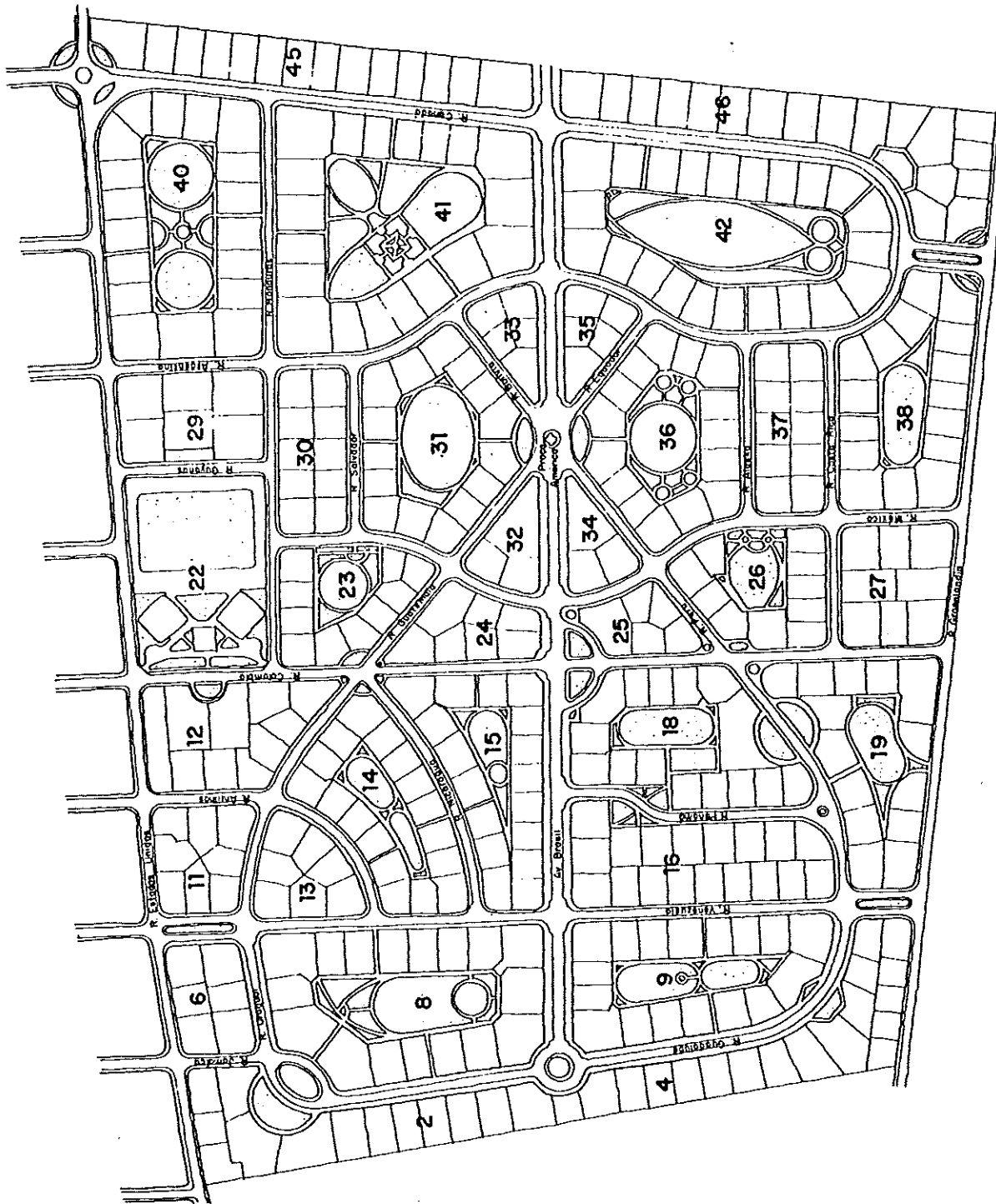
ÁREA DO JARDIM AMÉRICA



ESCALA 1:20.000

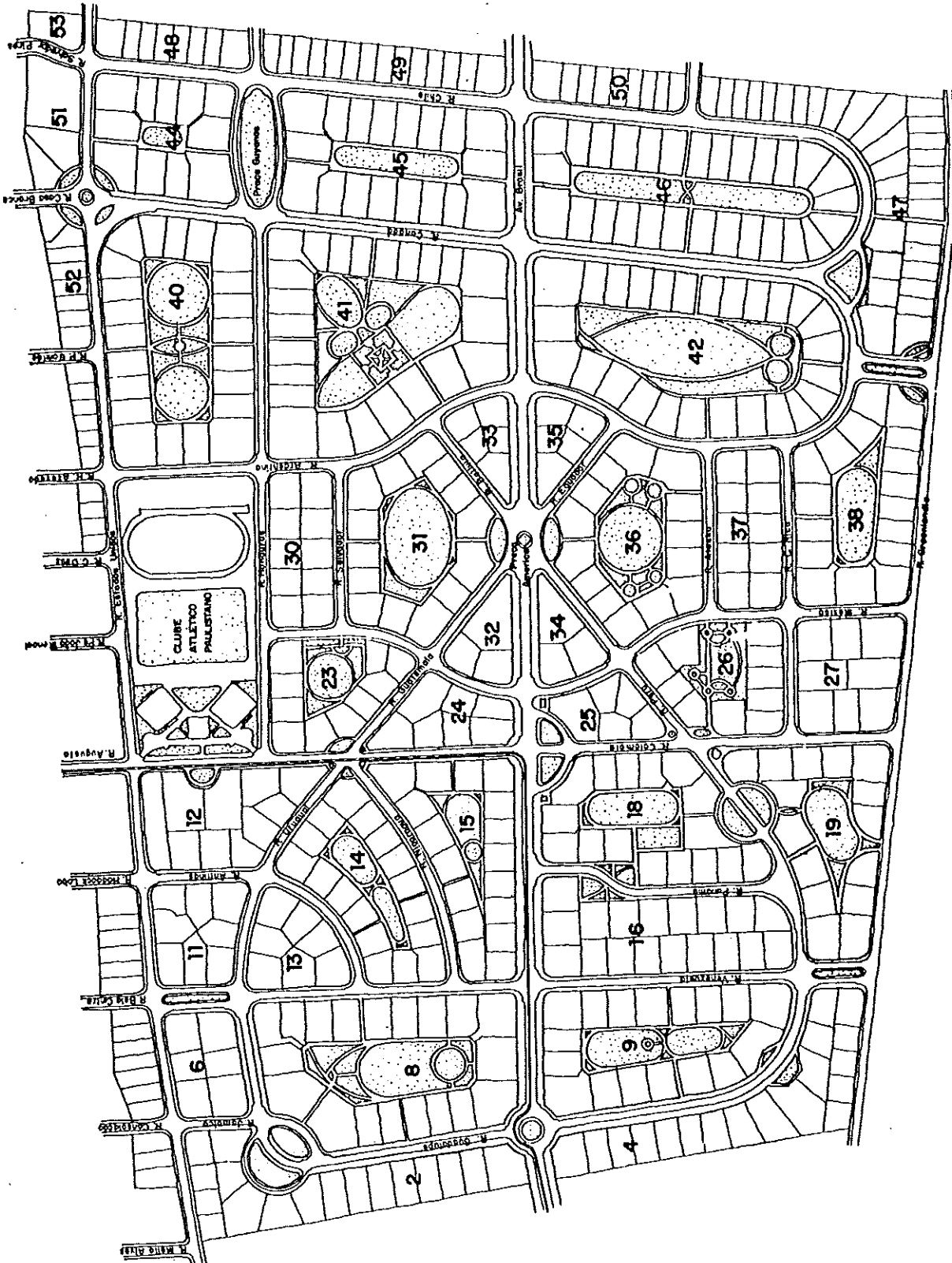
TRACADO DO BAIRRO DO
JARDIM AMÉRICA
(GARDEN CITY) EM 1914

MAPA
02



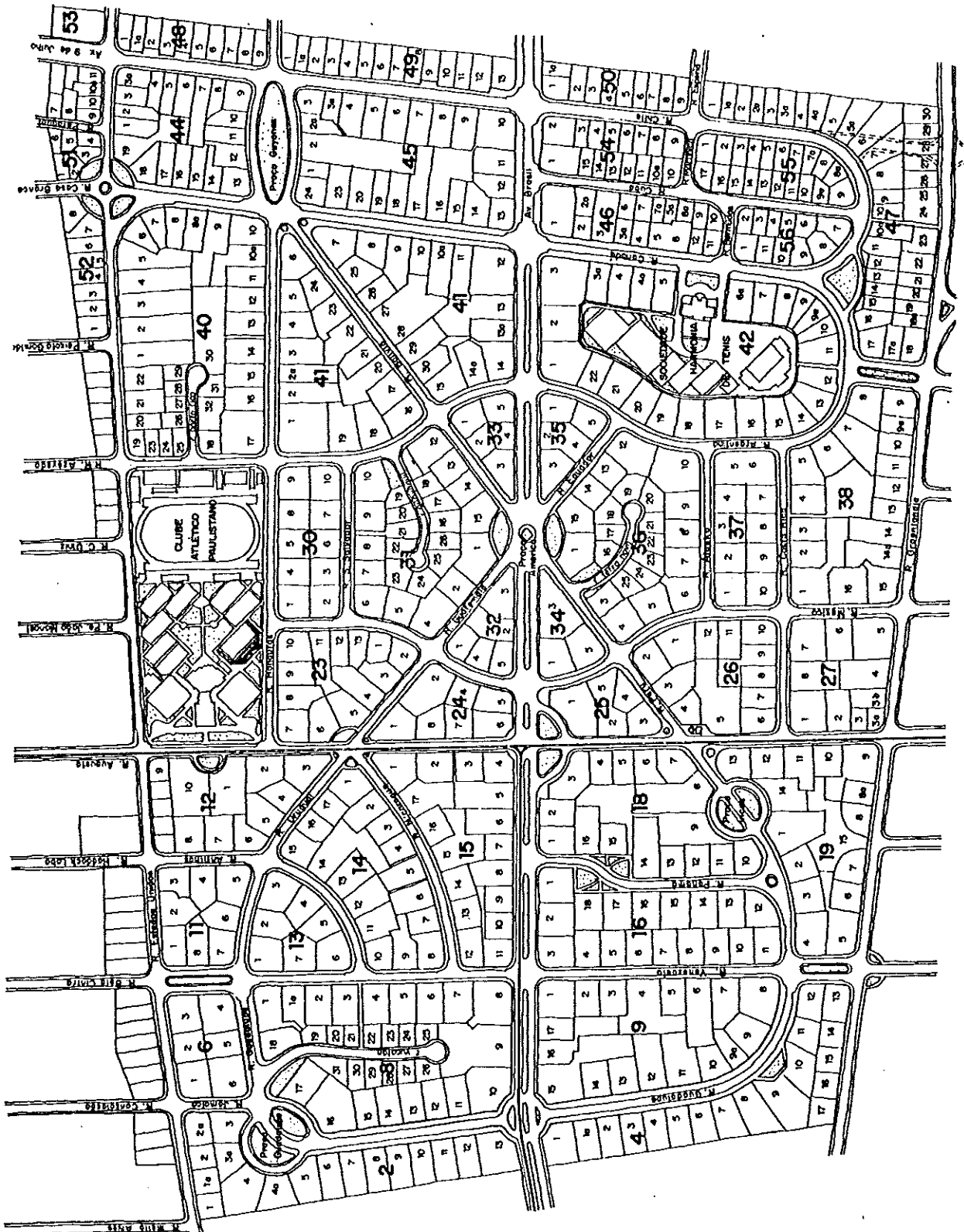
ESQUEMA O JARDIM AMÉRICA
EM 1919
01

FONTE
SÃO PAULO (CIDADE) - HISTÓRIA DOS BAIRROS
DE SÃO PAULO: JARDIM AMÉRICA. P. 70



ESQUEMA O JARDIM AMÉRICA
EM 1925

FONTE:
SÃO PAULO (CIDADE) - HISTÓRIA DOS BAIRROS
DE SÃO PAULO: JARDIM AMÉRICA. P. 71



ESQUEMA O JARDIM AMÉRICA
EM 1941
03

FONTE:
SÃO PAULO (CIDADE) - HISTÓRIA DOS BAIRROS
DE SÃO PAULO: JARDIM AMÉRICA. P. 73

b) A regulamentação do Uso e Ocupação do Solo

As diretrizes citadas quanto à localização de edificações, altura e característica dos fechos dos lotes são alguns dos itens cuja regulamentação constava do contrato de compra e venda dos imóveis no Jardim América, ficando registrados quando da transcrição das escrituras. Uma cópia destes regulamentos consta do anexo nº 2 desta dissertação.

- Quanto ao uso do solo:

Fica definido no contrato que o único uso permitido no bairro é o residencial (art. 2º).

Abandonara-se a idéia do estabelecimento de prédios públicos numa praça central, sendo definida apenas uma área para a prática de esportes e um pequeno distrito comercial no trecho da Rua Estados Unidos entre as Ruas Christovam Diniz e Casa Branca. (71).

- Quanto aos coeficientes de ocupação e recuos:

São definidas áreas mínimas e máximas para as residências, de acordo com o número de andares (no limite máximo de um andar térreo e dois superiores), variando as projeções horizontais da área construída de 1/5 a 1/10 da área do lote. (art. 2º).

O recuo frontal mínimo é de 10m, o recuo de fundos é de 8m e os alinhamentos laterais são proporcionais ao número de pavimentos da edificação, variando de 4 a 8 metros.

São definidas as condições para construção de edificações, galinheiros, pombais, carramanchões e mirantes (art. 3º e 4º).

- Quanto às dimensões mínimas do lote:

Permite-se remembramento ou desmembramento de lotes, desde que mantida a frente mínima de 25m e uma área de pelo menos 900m².

Para a garantia do cumprimento dessas normas a City mantém uma rígida fiscalização e um bem aparelhado departamento jurídico para acionar os infratores (72).

A Companhia City consegue obter do Estado a institucionalização de seus regulamentos, o que representou uma iniciativa pioneira no Município de São Paulo, onde, até então, não se dispunha de qualquer legislação que regulamentasse o uso e ocupação do solo.

O decreto municipal nº 3227 de 1929 estabelece o caráter residencial dos jardins América e Europa e os recuos obrigatórios com relação ao alinhamento da rua (73).

Em 1937 a companhia apresenta ao prefeito sugestões para promulgação de "Acto municipal que oficialize os nossos regulamentos para as construções no Jardim América". (74)

O Decreto-Lei Municipal nº 99 de 13/06/41 termina por oficializar os regulamentos sobre as construções nos Jardins de acordo com as diretrizes estabelecidas pela companhia. Posteriormente a City é convidada pelo prefeito para cooperar na preparação do zoneamento para os bairros do Pacaembú, Pacaembuzinho, Alto da Lapa e Bella Aliança, como já havia feito no caso do Jardim América (75).

A instalação dos clubes Paulistano e Harmonia de Tênis, bem como da Igreja Nossa Senhora do Brasil, é objeto de autorização especial por parte da City (76).

O Clube Paulistano ocupa a área originalmente destinada à prática de esportes no projeto do loteamento, tendo sido sua área posteriormente ampliada mediante a aquisição de outra quadra. Representa a venda de nº 004 e seus efeitos para incrementar a atratividade e valorização do bairro são tomados como modelo para

permitir a instalação do Clube Harmonia e do Estádio Municipal no bairro do Pacaembú. (77)

Neste sentido é uma política largamente adotada pela companhia a doação de áreas de seus loteamentos à Prefeitura e ao Estado para a instalação de atividades institucionais de seu interesse, no sentido de incrementar a valorização dos diversos bairros, a exemplo de um hospital no Alto da Lapa, de um grupo escolar na Bela Aliança, etc (78).

- c) As Obras de Infra-Estrutura e a Instalação dos Serviços Urbanos. (Alguns aspectos das relações entre a Cia City e o Estado).

Quanto a este item ressalta de maneira especial o papel da Companhia na articulação e no planejamento da atuação dos diversos agentes necessários à produção de um bairro dotado de todos os serviços "exigidos pela moderna vida urbana" (conforme notícia desde o início de sua atuação em São Paulo).

As obras no Jardim América foram iniciadas pela City em 1913, com os serviços necessários à drenagem do terreno e à abertura das vias (79). Relata o arquiteto Samuel Roder, assistente de Barry Parker: "Primeiro foi preciso fazer a drenagem. Naquele tempo não existiam as máquinas que temos hoje. Tudo era feito na pá, picareta e carroças para transportar a terra. Depois de tudo aterrado começamos a passear pela região para estudar a melhor forma de traçar suas ruas" (80).

O único acesso à área era então a Rua Augusta, não pavimentada. A City inicia gestões junto à Prefeitura para conseguir a sua pavimentação e junto à Light para a extensão da linha de bondes, (que ia então apenas até o loteamento de V. América, conforme mapa nº 3. apresentado a seguir) "... pela Rua Colômbia

até a Avenida Brasil, tendo por objetivo principal o transporte de operários" (81).

Nesse sentido se inicia a entabulação do primeiro de uma série de acordos com as companhias estrangeiras concessionárias dos serviços públicos e com os diversos departamentos do Estado.

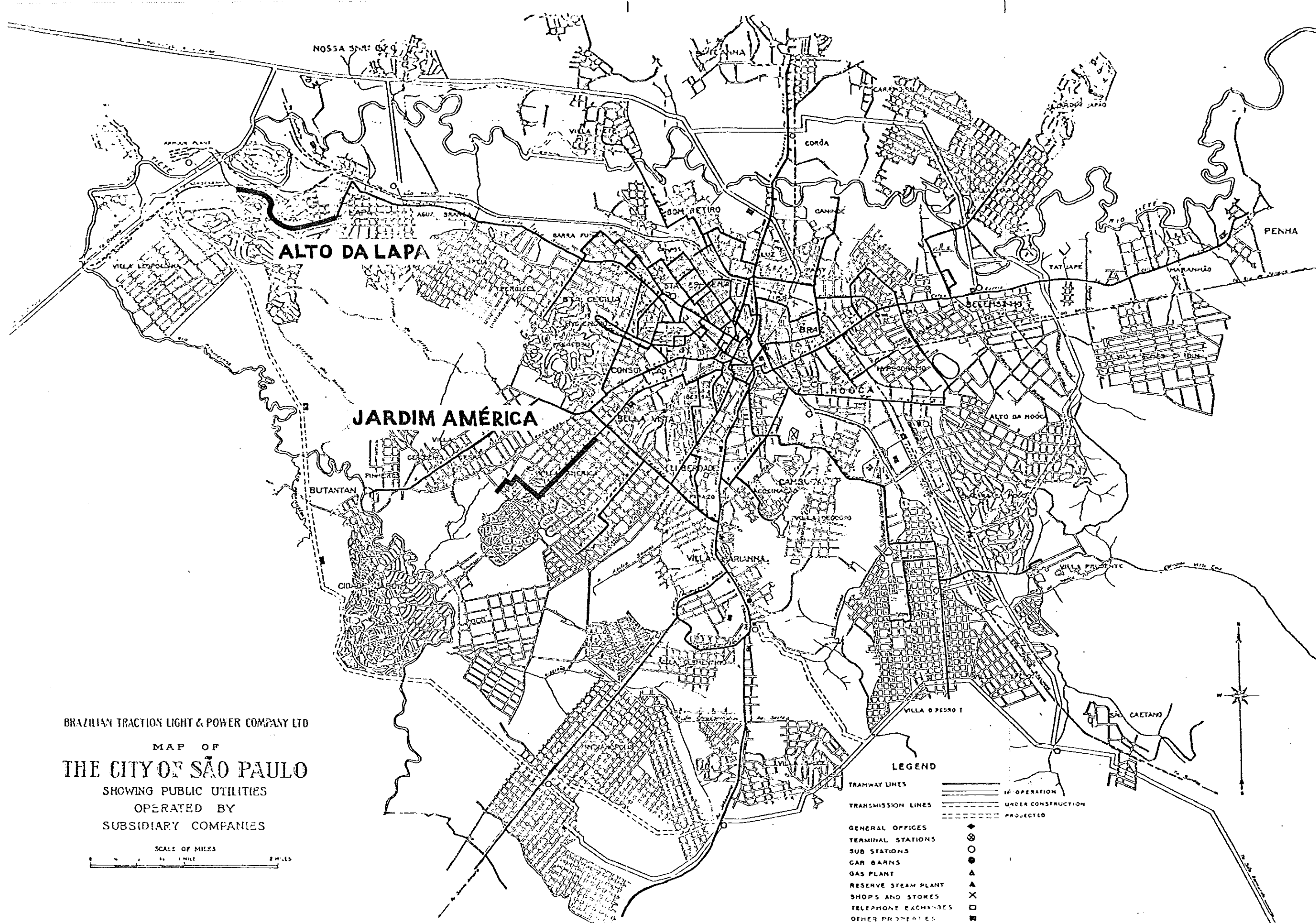
Os primeiros contatos entre a City e a Light foram realizados já em 1914, buscando uma forma de trabalho conjunto entre as duas companhias, que viabilizasse a extensão da linha de bondes pretendida.

A Light estava interessada em garantir o seu monopólio no serviço em questão e exigiu "... além de garantias mínimas de utilização das linhas, transferência de terrenos nas áreas abrangidas" (82).

Em 1915 foi assinado contrato entre as duas companhias, tendo em vista a implantação de 15,2km de novas linhas nos terrenos da City, estando garantida à Light uma renda anual de 760 contos por ano relativos à instalação de:

"Rua Augusta - 2km (100 contos); Extensão da Lapa - 2,2km; Lapa - Pinheiros - 7,5km; Pacaembú - 3,5km" . Os prazos dos subsídios eram de cinco anos para Lapa e Rua Augusta e dez anos para os demais. (83).

Estes entendimentos registrados no "Report of the Directors" de maio de 1914 (84), conferiram prioridade aos bairros da City no atendimento por esse serviço urbano, essencial à criação de acessibilidade. Consta da documentação da Light a recusa ao atendimento de áreas fabris ou residenciais da população operária, como é o caso da Vila Prudente, na região Sudeste da cidade, onde os irmãos Falchi vinham solicitando, desde 1909, a extensão de uma linha que propiciasse o acesso dos operários a sua fábrica de biscoitos. Foi dada preferência aos jardins da City (85).



BRAZILIAN TRACTION LIGHT & POWER COMPANY LTD
 MAP OF
 THE CITY OF SÃO PAULO
 SHOWING PUBLIC UTILITIES
 OPERATED BY
 SUBSIDIARY COMPANIES

SCALE OF MILES
 0 1 2

MAPA
 03

EXTENSÃO DE LINHAS DE
 BONDES NOS TERRENOS
 DA CIA. CITY

— LINHA DE BONDE (TRAMWAY) EM
 OPERAÇÃO NOS BAIRROS DA CITY

FONTE
 THE BRAZILIAN TRACTION, LIGHT AND POWER CO
 ANNUAL REPORT, 1924
 IN ELETRIPAULO (HISTÓRIA E ENERGIA, 3) -
 O METRO DA LIGHT

Com a "São Paulo Gas Company", subsidiária da Light , são realizados contratos nos mesmos moldes dos posteriormente entabulados para garantir ao Jardim América os serviços de água, esgotos, iluminação e energia(86).

Conforme citado em várias atas e documentos da companhia, tais contratos estipulavam o financiamento da instalação do serviço pela City, que seria ressarcida posteriormente, na medida em que a concessionária de serviço público recebesse receita proveniente do pagamento das tarifas. (87)

Numa ata de 1935 são citados convênios estabelecidos entre a Light e a Cia. City em 1916, relativos ao Jardim América, garantindo a instalação dos serviços de energia elétrica e gás nos seguintes termos: "financiamento pela Cia. City do custo da instalação dos referidos serviços, cujas importâncias seriam subsequentemente restituídas na proporção do consumo anual verificado" (88).

Nos mesmos termos é estabelecido contrato com o Departamento de Águas e Esgotos, serviço público de âmbito estadual (89). Este contrato garante a extensão dos referidos serviços aos terrenos da companhia num período em que a rede de água e esgoto da Capital cresceu pouquíssimo em relação ao crescimento da área ocupada. Raquel Rolnik , que estudou a distribuição espacial dos serviços públicos no princípio do século relata que "entre 1918 e 1928 os únicos bairros novos que foram servidos de infraestrutura (água e esgoto) são, como já era de se esperar os "jardins" da City e adjacências, território dos patrões". (90)

O calçamento das ruas do Jardim América tem início em 1928, a cargo da Prefeitura Municipal, sendo lançadas taxas a serem pagas pelos proprietários dos terrenos e pela City (no caso dos terrenos ainda não vendidos). (91).

Em 1934 é conseguida pela City a conclusão dos serviços de pavimentação asfáltica no Jardim América.

Este é um dos itens negociados junto à Prefeitura, em função da cessão de 7.000m^2 de terrenos da companhia, necessários à abertura da Avenida Anhangabaú, no centro da cidade. Consta da Ata de Reunião de 13/09/34 a assinatura de escritura de acordo com a municipalidade, obtendo a City, dentre outras vantagens:

"h) pavimentação a asfalto de uma praça e nove ruas, das quais 6 abertas e 3 por abrir no bairro do Jardim América, perfazendo uma superfície de 29.300m^2 , sem qualquer ônus ou encargo de espécie alguma para esta Companhia. Essa pavimentação representará para a municipalidade uma despesa de mais de mil contos de réis"!

É mencionada na mesma ata a colaboração do "Dr. Antonio Carlos de Assumpção ex-prefeito de São Paulo a cuja boa vontade deve a Cia. o convênio".

O asfaltamento das ruas do Jardim América representa um fator fundamental à valorização diferenciada do bairro com relação aos similares e vizinhos jardins Paulista e Europa. A City constata que os concorrentes anunciam seus terrenos por metade do preço cobrado no Jardim América, mas observa que falta àqueles bairros o asfaltamento e a regulamentação urbanística que individualizam a propriedade da companhia (92).

A influência da City junto ao poder público contribui ainda para a implantação de uma linha de ônibus em 21/08/1934 ligando o Jardim América ao centro da cidade. (93) O melhoramento não representa qualquer gasto para a companhia (que no Alto da Lapa, subsidiava serviço semelhante)"... pelo fato de haver a Gerência de nossa Companhia obtido do Sr. Prefeito Municipal a necessária concessão para que os ditos ônibus partissem da Praça do Patriarcha e não de um outro ponto secundário da cidade. Essa concessão era de difícil obten-

ção e só por intermédio da nossa Companhia foi conseguida". (94). No mesmo documento consta que "o melhoramento será noticiado na publicidade, assim como o asfaltamento", dados seus reflexos na valorização do bairro.

Cumpre notar que, desde o início da atuação da companhia, as relações com o poder público são muito intensas. Assim, como Bouvard prestara assessoria à Prefeitura Municipal, também o arquiteto Barry Parker é convidado para aconselhar as autoridades municipais sobre projetos de vários parques, dentre os quais o Trianon. A direção da City incentiva essa aproximação, tendo em vista os interesses da companhia (95).

Dessa forma, também para a abertura da Avenida 9 de julho são intensas as negociações da City com a municipalidade. Segundo Roney Bacelli "esta via já havia sido previamente concebida pela própria Companhia que, concomitantemente ao Jardim América, loteava suas propriedades no referido Vale" (96).

Segundo os registros nas Atas de Reunião da Companhia, a Prefeitura desejava receber a doação livre da área necessária ao prolongamento da Av. 9 de Julho, no trecho do Jardim América, alegando a valorização provocada pela obra. A City propõe a venda a preços especiais e procura negociar também outras pendências nos diversos bairros que desenvolve (Alto de Pinheiros, Pacaembú, etc). (97)

Finalmente, em 1942, é assinado um acordo para venda à municipalidade de uma área de $3.844m^2$ por 192 contos, para alargamento e extensão da Rua Chile, ou seja, cerca de 50\$000 por m^2 . (98). São poucos os lotes então remanescentes no Jardim América, mas o bairro passa a ser valorizado por uma ligação expressa com o centro da cidade, que valoriza todo o conjunto dos "jardins".

Um fato digno de nota é a constituição pela Cia. City de uma subsidiária, a "Companhia Industrial Pinheiros" citada na documentação da City desde, pelo menos, 1926. Esta companhia, instalada às margens do Rio Pinheiros, explora cascalho, utilizado na preparação inicial das vias de vários dos bairros desenvolvidos pela City , além de produzir tijolos. Consta o registro de lucros em sua operação em diversos anos (99). No próprio sítio do Jardim América, dada sua constituição geológica, a subsidiária extraiu grande quantidade de cascalho empregado no próprio bairro e no Pacaembú. A atuação da City através desta subsidiária permitiu o barateamento dos serviços e obras a cargo da própria companhia.

Um resumo dos gastos da City, relativos às obras de infra-estrutura e serviços urbanos pode ser consultado no Anexo nº 3 desta dissertação. Convém ressaltar que, até 1937, a companhia havia despendido, quanto às obras de sua responsabilidade, nos diversos bairros , cerca de Rs 14.965:000\$000.

Ao mesmo tempo foram gastos (e quase totalmente recuperados) os investimentos relativos aos convênios com as concessionárias de serviços públicos, conforme discriminado no quadro VII a seguir:

QUADRO VII

QUANTIAS APLICADAS PELA COMPANHIA EM SERVIÇOS PÚBLICOS
(LUZ, ÁGUA, GÁS, ESGOTO E BONDE) NOS SEUS DIVERSOS
BAIRROS, ATÉ 28 DE FEVEREIRO DE 1937 (EM RÉIS)

Propriedade	Água	Esgoto	Gás	Luz	Total
Jardim América	339:139\$966	424:536\$512	597:394\$490	132:407\$240	1.493:478\$208
Alta da Lapa	440:218\$069	576:546\$100	-	42:524\$151	1.059:288\$320
Pacaembu	302:707\$777	460:968\$000	-	-	763:675\$777
Alto Pinheiros	213:924\$620	80:000\$000	-	-	293:924\$620
Anhangabaú	50:029\$080	46:679\$600	-	-	96:708\$680
V. Nova Tupi	11:340\$800	8:374\$300	-	-	19:715\$100
Total	1.367:631\$892	1.597:104\$512	597:394\$490	174:931\$391	3.737:062\$285
Menos montante Já recuperado	1.316:680\$192	1.384:635\$812	369:316\$480	174:931\$391	3.245:563\$875
Balanço a ser recuperado	50:951\$700	212:468\$700	228:078\$010	-	491:498\$410
Não recuperável (1)	-	-	-	-	635:875\$304

(1) não constam no Arquivo da Cia. City referências que possibilitem identificar a que se refere o montante de recursos considerado como não recuperável.
A tabela expressa os dados disponíveis.

FONTE: ARQUIVO DA COMPANHIA CITY

Pasta 015

Serviços Efetuados pela Companhia

A par de ter seus terrenos beneficiados e valorizados por diversos serviços realizados pelo Poder Público , também responsável pelas despesas de manutenção do Jardim América a partir de 1941, a Cia. City requer junto à Prefeitura Municipal - Departamento Central de Estatística Imobiliária - o pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano tendo como base para definição do valor venal dos imóveis de sua propriedade, os preços pagos quando da aquisição dos terrenos!

Cita a Cia. City em petição elaborada em 12/06/1931 (100).

"Entende a Suplicante que o "valor" a ser dado às suas propriedades, para o efeito da cobrança do futuro imposto deve ser o mesmo valor que pagou na aquisição , pois, si por ventura, estão hoje mais valorizados, é certo também que, de há muitos anos, tem a Suplicante considerável capital imobilizado nessas mesmas propriedades, que não produz renda alguma... Com relação aos terrenos, que a Supplicante tem à venda nos bairros por ella criados, não é justo também que, para o efeito da cobrança do imposto, lhes sejam dados os valores actuaes, pois, para consegui-los, teve a Supplicante de despende enormes sommas como beneficiamento, quer em arruamento, obras de arte, galerias para águas pluviais e do sub-solo, e saneamento, quer com installações de esgotos, água, luz, gás e linhas de bonde, Graças unicamente à iniciativa e aos fartos gastos da Supplicante, puderam as suas propriedades attingir ao valor hodierno".

Tal petição é função da promulgação do Decreto nº 4909 de 27/02/1931, "que obriga todos os proprietários de terrenos a declararem suas propriedades e respectivos valores ao governo para que se elabore o cálculo da taxaçaõ devida sob pena da avaliação das mesmas ser procedida pelos órgãos officiais em caráter irrecorível. (101).

Segundo R. Bacelli, a City consegue seu objetivo através da participação na redação de uma minuta reguladora das empresas imobiliárias face ao novo imposto territorial que vem a se tornar, in totum , o texto do Decreto-Lei nº 5.096 de 02/07/1931(102).

O autor descreve ainda, exaustivamente, o êxito que a City logrou em manter este privilégio face às diversas novas iniciativas do poder público em 1936 e 1937, concluindo que"... após vários acertos junto aos órgãos oficiais... a Companhia vale-se de seu prestígio e influência e consegue manter a deferência pela qual pugrava" (103).

Nestes termos, a atualização do valor venal dos imóveis da City, ou seja, a incorporação da valorização obtida, só se dá após sua venda pela companhia.

d) A importância e influência do capital financeiro

Desde sua origem, a City of São Paulo Improvements and Freehold Land Company" baseou sua atuação num esquema financeiro que a diferenciava de todas as suas congêneres nacionais. Este fato, se por um lado condicionou sua operação, por outro permitiu-lhe uma atuação também excepcional em relação a suas concorrentes.

Desde a aquisição dos terrenos, já se verifica o papel fundamental do capital financeiro, conforme descrito na análise da constituição da companhia. Segundo o depoimento de Horácio Sabino (104) "o preço pago pela City pelos mesmos terrenos, foi todo em debêntures... Ao que saiba a única garantia dessas debêntures era a primeira hipoteca dos próprios terrenos transmitidos por Laveleye à City..."

Tal fato refletiu-se na determinação, ainda em 1912 , de uma relação de preços pela matriz, abaixo dos quais os terrenos da companhia não poderiam ser vendidos. (105).

Os 925.870m² desta relação que vieram a compor o bairro do Jardim América não poderiam ser vendidos por menos de Rs 4\$178 por m². (106)

O esquema de gerenciamento e articulação dos recursos financeiros captados no exterior (através da venda das debêntures) sofreu algumas transformações ao longo dos anos de funcionamento da Companhia. Não interessa aqui o exame exaustivo dessas transformações, mas sim a análise da influência deste capital na atuação da companhia.

Cabe apenas notar que Fontaine de Laveleye não fazia mais parte da Companhia já em 1913 (apesar de ter seu nome ainda incluído no quadro de diretores) (107).

O duplo comando (francês e inglês) a que foram submetidos os negócios da City, durante o ano de 1913, encerrou-se no ano seguinte, quando a Diretoria inglesa assumiu o controle e passou a definir "os rumos a serem trilhados quanto à forma de urbanização e comercialização do patrimônio da City no Brasil" (108).

Em 1920 foi firmado acordo em Londres entre a Companhia City e seus debenturistas e acionistas, que resultou na subdivisão das ações (de 200.000 ações de £10 cada para 2.000.000 no valor de £ 1), além do cancelamento e substituição das primeiras debêntures hipotecárias, desobrigando do primeiro "Trust Deed" o ativo e as propriedades hipotecadas da empresa. O projeto deste acordo deixava bem clara a exclusão de Laveleye de quaisquer negócios da companhia (109).

O que importa ressaltar, porém, é que o vínculo com o capital financeiro inglês não se alterou, pelo contrário, rezando o referido projeto de acordo em sua página 3, item 10: "Logo que o Projecto esteja em vigor a

The Imperial & Foreign Corporation Limited adiantará ou procurará fazer com que sejam adiantados à companhia , de tempo em tempo, importâncias que não excederão a £ 150.000 em total e que, na opinião da corporação, se tornarem necessárias para o efectivo desenvolvimento das propriedades da companhia para o fim de serem vendidas em condições favoráveis... A corporação effectuará os referidos adiantamentos ou fará com que elles sejam effectuados, sob as condições de juros, reembolsos e garantias, a serem dadas por conta dos mesmos, que forem combinadas entre a corporação e a companhia...". Cabe notar que tal importância (£150.000) correspondia, em 1920, a cerca de 2.493 contos de réis, quantia suficiente para a implantação e financiamento de diversos serviços e obras nas propriedades da Companhia! (110).

É precisamente este o ponto que cabe aqui destacar. A vinculação com o capital financeiro propiciou à Companhia City realizar despesas para o agenciamento e desenvolvimento de seus terrenos numa escala então desconhecida na cidade de São Paulo. Propiciou ainda que a Companhia adiantasse capital, financiando a instalação dos serviços públicos necessários ao padrão desejado dos loteamentos (conforme visto no item anterior).

Além disso, a disponibilidade de recursos permitiu à Companhia City investir em suas propriedades, através da construção de diversas residências-modelo, comercializadas com sucesso e que tiveram grande influência na definição do padrão construtivo elevado e refinado a ser utilizado, por exemplo, no Jardim América.

Já em 1919 Barry Parker relatava:

"Afortunadamente, quando cheguei a São Paulo, havia dinheiro disponível para a construção de residências, pois é devido a isto que pude projetar e ver construídas, nove casas..." Isto permitiu dar "... uma demonstração ocular do que eu pensava ser o tipo de construção melhor adaptado para preencher os objetivos em vista e tirar vantagem de todas as oportunidades que o esquema

propiciava". "Que estas casas também estavam financeiramente em linhas corretas, foi gratificante ver confirmado pelo fato de que todas que foram postas à venda, venderam-se em poucas semanas, com bons lucros sendo que uma, de fato, por aproximadamente duas vezes o que havia custado" (111).

Mais que isso, o acesso ao capital financeiro internacional possibilitou à Cia. City financiar aos compradores finais seus terrenos e casas. Neste caso o acesso ao crédito propiciou, de fato, as condições para realização da demanda.

Ainda que destinados a estratos populacionais de alta renda, compondo a demanda por loteamentos como o Jardim América"... representantes das velhas estirpes paulistas, enriquecidos pelo café ou pelo comércio e a indústria, ao lado de inúmeros estrangeiros (sobretudo ingleses e norte americanos), donos ou altos funcionários de empresas ou estabelecimentos de crédito..." (112), o sucesso nas vendas dos lotes e residências dificilmente poderia prescindir das condições e prazos de pagamento que a City pôde oferecer.

Novamente o relatório de Barry Parker de 1919 é significativo para situar a questão:

"Dificilmente se irá construir no Brasil sem assistência...É praticamente desconhecido para alguém pagar à vista por sua residência no Brasil... o capital no Brasil é tão escasso e as oportunidades para sua aplicação são tantas e tão tentadoras que até aquele que poderia facilmente arcar com este dispêndio, dificilmente pagaria por sua casa à vista, mas ele irá reservar algum dinheiro para que possa usufruir as vantagens relativas à propriedade se alguém lhe garantir o restante ..."

De fato, como nota R. Bacelli, até mesmo nomes como Ítalo Martinelli e Gastão Vidigal"... vinculam a concretização da compra dos terrenos à City mediante a concessão de empréstimos para construção" (113).

O financiamento dos empréstimos para construção foi feito, desde 1921, através de recursos oriundos de uma subsidiária da Cia. City, a "The São Paulo Mortgage & Finance Co. Ltd.", que emitia debêntures no exterior para captação dos fundos necessários. A companhia subsidiária tinha um capital acionário de £ 100.000, sob controle da City. (114)

A companhia constatava, já em 1926 que o financiamento dos empréstimos para a construção de casas em muito facilitaria a venda dos terrenos. (115)

Inicialmente a venda dos lotes era feita num prazo médio de 96 meses (8 anos) com juros de 6% ao ano (116) . Em 1926 encontram-se registros de um prazo de dez anos para o financiamento dos terrenos, mantendo-se os juros no mesmo patamar. Os empréstimos para construção de casas tinham juros de 7% ao ano e prazos de 10 anos, até 1933. (117). Foram diversas as proposições de alteração nesses valores de acordo com as condições do mercado brasileiro, sempre submetidas à apreciação da matriz em Londres. Em 1936 definiu-se para o empréstimo voltado à construção a taxa de juros de 10% ao ano e prazos entre 15 e 20 anos, cobrando-se ainda uma comissão de 5%, sobre o valor das obras, que devia ser paga por engenheiros ou construtores das mesmas. (118).

Este acordo com a matriz foi precedido de inúmeras negociações, uma vez que, dada a crise de 29 e as revoluções de 30 e 32, ocorreu grande retração no mercado imobiliário paulistano, além de instabilidade cambial, o que levou a matriz a ordenar o corte dos empréstimos para construção. A diretoria local não concordava com a medida, demonstrando que "... 75% das vendas efetuadas são para construção imediata, baseada nos empréstimos fornecidos pela companhia". (119).

Outra medida da importância do financiamento ao comprador, para o sucesso da estratégia da companhia, aparece registrada em Ata de Reunião da Cia. City de 20/09/1934:

"Nossos preços são bem elevados, quando comparados com os preços que os particulares pedem pelos terrenos situados nas redondezas... vendemos a tais preços porque oferecemos vantagens inestimáveis: - arruamento perfeito, facilidade de pagamento, empréstimos para construções, melhoramentos e serviços públicos", No mesmo documento é citado que os terrenos vendidos pela companhia a Rs 110\$000 por metro quadrado (Jardim América) eram oferecidos por particulares à própria companhia por Rs 46\$000/m²; o que possibilitava a City cobrar preços tão mais elevados que os de mercado era o fato de que "... o comprador não dispondo de Capital necessário para comprar a dinheiro, por preços muito inferiores aos nossos, tenta, ainda assim, formar lentamente e suavemente, um patrimônio para a sua família e para isso lança mão das facilidades que a Companhia City lhe oferece, isto é, compra mais caro mas em prestações e a prazo longo." (120)

O financiamento das construções possibilitava ainda que a Companhia mantivesse sob seu controle e fiscalização os projetos das residências e até mesmo os materiais empregados. A City contava, também com esta finalidade , com departamentos de arquitetura e engenharia (121).

A vinculação ao capital financeiro internacional, por outro lado, condicionava a atuação da City em vários pontos, tais como a determinação dos preços e das condições de pagamento (como já foi visto). A City devia aumentar os preços em função das variações cambiais, o que não se aplicava às concorrentes nacionais... (122). A determinação dos preços dos terrenos era submetida à matriz durante todo o período estudado, assim como todas as estratégias que determinavam o montante dos lucros (123).

Da mesma forma a questão das remessas ao exterior para pagamentos dos juros das debêntures, bem como dos lucros obtidos, foi essencial ao funcionamento da City. As

severas restrições cambiais do Banco do Brasil que impossibilitavam as remessas, são citadas em atas de reunião desde 1932 (124); chegando Londres a relatar que "está às portas da falência fiduciária enquanto a filial de São Paulo tem efetivamente em caixa, recursos em moeda brasileira, necessários para o serviço normal de seus compromissos contraídos por emissão de debêntures" (125) em 1934.

A questão das remessas de fundos para a matriz é estudada em profundidade por Roney Bacelli (126), ressaltando as tentativas e estratégias da City para sobrepujar as restrições impostas pelo governo brasileiro.

A par das dificuldades para remeter divisas à matriz é expressivo o sucesso financeiro da empresa, que apresentava, em 1940, um lucro de 67.000 contos de réis, avaliada como 80% sobre o custo dos terrenos, dos quais já haviam sido apurados 34.000 contos, integralmente remetidos à matriz (127).

Este documento faz menção ainda ao grande aumento no patrimônio da companhia no período 1930/1940 " ... conseguiu exclusivamente com recursos aqui adquiridos" , isto é, sem recorrer a auxílio de capital procedente da matriz, inclusive para a compra dos terrenos do Pacaembu zinho e para o custeio dos melhoramentos necessários ao desenvolvimento dessa propriedade.

Verifica-se a seguir como se expressaram estes resultados no caso estudado: O Jardim América.

Antes porém caberia apresentar, como resultado e exemplo da estratégia de articulação de agentes que a Companhia operou, a cópia do folheto de publicidade do Jardim América em 1918.

Jardim América

PORQUE SE DEVE COMPRAR E CONSTRUIR NESTE BAIRRO.

1. PORQUE JARDIM AMERICA é em São Paulo o unico bairro reservado exclusivamente para residencias.
2. PORQUE ha uma quantidade liberal de terreno reservado para jardins e espaços abertos.
3. PORQUE os preços dos terrenos são sem competencia, sendo de Rs. 500\$000 ou menos por metro de frente.
4. PORQUE juros de 6% ao anno é a taxa modica para os pagamentos por prestações.
5. PORQUE em pouco mais de um anno 30% dos terrenos foram vendidos.
6. PORQUE todo o proprietario tem a vizinhança garantida mediante servidões mutuas.
7. PORQUE todo o predio construido no bairro augmenta de valor as compras feitas.
8. PORQUE a Companhia City fará, si for desejado, um projecto de residencia, bem como incumbir-se-ha da construção.
9. PORQUE é unicamente necessario pagar á vista uma parte do valor do predio, ficando o saldo restante a ser pago em prestações.
10. PORQUE A COMPANHIA CITY PRETENDE QUE O JARDIM AMERICA VENHA A SER O MELHOR BAIRRO DE RESIDENCIAS DO BRAZIL E ESTÁ HABILITADA A PROVER TUDO QUANTO FOR NECESSARIO PARA ISSO.

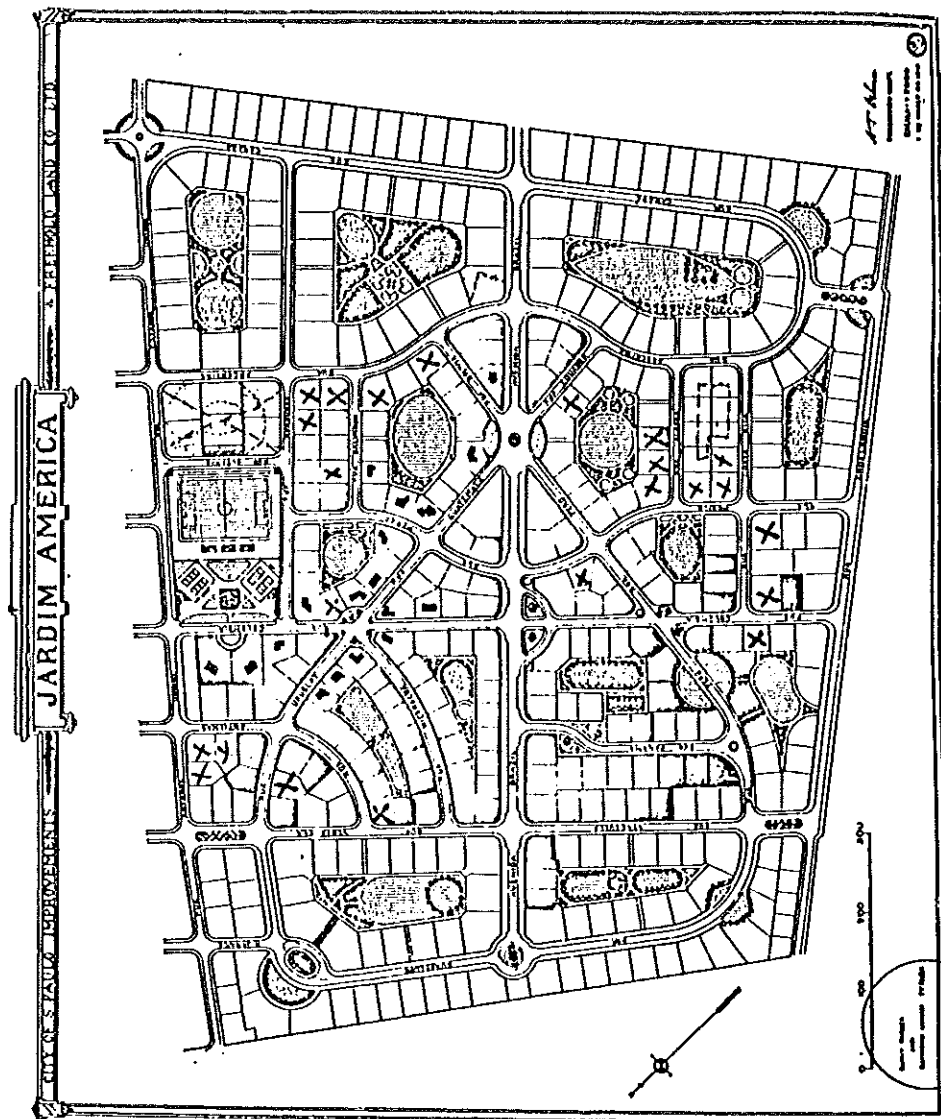
INFORMAÇÕES SOBRE ESTE BAIRRO.

1. JARDIM AMERICA ocupa uma área de quasi um milhão de metros?
2. Tem mais de 250.000 metros² para ruas e avenidas.
3. Tem mais de 175.000 metros² reservados para jardins e espaços abertos.
4. Tem uma altitude media de 742 metros acima do nivel do mar, igual á altitude da Praça Dr. Antonio Prado.
5. Tem já instalados mais de 9.000 metros dos serviços de bond (45), agua, gaz, exgotto, luz electrica e telephone.
6. Tem mais de 4.000 metros já construidos de galerias para aguas pluvias e do sub-solo.
7. Tem já plantadas mais de 2.000 arvores ornamentaes e arbustos.
8. Tem uma rua calçada (a continuação da Rua Augusta) dando facil acesso até o centro do bairro.
9. Tem o material encomendado para que possam os serviços de luz electrica e telephone ser subterraneos.
10. Tem mais de 1.000 contos já empregados em melhoramentos e construções.

S. Paulo, 1º de Setembro 1918

Rua Libero Badaró, 71-73.

CIA. CITY.



BARRY PARKER
AND
RAYMOND UNWIN F.R.I.B.A.

PUBLICIDADE SOBRE O
JARDIM AMÉRICA - 1918

FONTE:
BACELLI, R.
JARDIM AMÉRICA, PG. 105

3.5 - Resultados da atuação da Companhia City. O Sucesso do Jardim América e a definição do território dos "jardins".

São diversas as menções nas atas de reunião da diretoria local da Companhia City quanto ao sucesso da atuação da em presa no mercado imobiliário paulistano, tais como:

"Nenhuma outra empresa imobiliária em São Paulo vende mais terrenos do que esta Companhia" (128)

"A Companhia City sozinha vende tanto quanto todos os con-correntes juntos" (129)

Os balanços anualmente enviados a Londres pela diretoria de São Paulo não apresentam dados que possibilitem discriminar os resultados obtidos na comercialização de cada loteamento em particular, referindo-se apenas a demonstrativos financeiros agregados de lucros e perdas. Cabe notar, no entanto, que os resultados destes balanços são positivos em quase todos os exercícios, no intervalo consultado (1914 a 1950) (130)

Para avaliar os resultados auferidos no caso do Jardim América, relacionando-os à estratégia de atuação da companhia no desenvolvimento e comercialização desse bairro, foram pesquisados, em termos quantitativos, os dados relativos à valorização dos terrenos do loteamento (que indica os níveis de renda apropriados), associados à frequência anual

de vendas dos lotes e à dinâmica de ocupação do bairro. Além disso, foram observados, qualitativamente, os resultados urbanísticos da implantação do Jardim América e sua influência na configuração do uso do solo do quadrante Sudoeste da cidade de São Paulo.

Procurou-se associar aos resultados verificados os fatores necessários à sua realização, utilizando-se para tanto das indicações fornecidas pelo referencial teórico e pelas categorias de análise.

Como ponto de referência para a avaliação dos resultados foram considerados os valores relativos ao preço da terra no sítio do Jardim América, anteriormente à atuação da City, bem como, na medida das informações disponíveis, os investimentos realizados pela companhia para dotar o loteamento da infra-estrutura, dos serviços urbanos e da configuração paisagística necessários à definição de seu padrão urbanístico especial.

Os terrenos que compuseram o bairro do Jardim América originam-se, basicamente, do parcelamento de três glebas adquiridas pela companhia, respectivamente, nos anos de 1912, 1914 e 1921 (lotes nº 3, 50 e 15), além de uma parcela extra, objeto de permuta em 1917. A localização das glebas pode ser observada no esquema nº 4, apresentado a seguir.

A maior parte da área do loteamento foi composta pelo lote de nº 3, constante da relação dos terrenos que a City adquiriu em 1912, com uma área de 925.870m². Este lote, parte da antiga Chácara Bella Veneza, fora originalmente adquirido pela Cia. Edificadora de Villa América em 06/05/1911, por um preço total de Rs. 360:000\$000, ou seja, o equivalente a Rs. \$389 por metro quadrado (131).

A área foi transferida a Laveleye em novembro do mesmo ano, passando a compor o patrimônio da City, juntamente com as demais glebas, em 18/01/1912. Nas diversas transa -

ções realizadas em menos de um ano, pode-se verificar uma elevação significativa do preço desta e das demais glebas adquiridas pela City. Assim, ao comprar os terrenos em 1911, Laveleye (ao dispendir £ 640.000 pelo total de glebas, ou seja, o correspondente à área total de 12.380.098 m²) pagou pelo metro quadrado de terreno, como preço médio, o equivalente a Rs. \$778. Ao transmitir as mesmas áreas à City (por um preço total de £ 930.000) o preço médio do metro quadrado de terreno elevou-se para Rs. 1\$127, sem que qualquer melhoramento tivesse sido realizado.

Pode-se considerar que o preço de mercado dos terrenos que compuseram o Jardim América é expresso pelo primeiro indicador, ou seja, a compra por Horácio Sabino e demais capitalistas paulistanos para dar início à constituição da companhia.

Os valores pelos quais foram transacionados posteriormente e que registram uma variação de 190% em relação ao preço inicial, podem refletir uma antecipação da valorização esperada com a urbanização a ser realizada pela City (renda absoluta) embora as quantias em jogo pudessem estar relacionadas à própria constituição do capital para o funcionamento da companhia; vide por exemplo a transação entre Laveleye e a City ter sido realizada apenas mediante o recebimento de debêntures e ações.

O lote de nº 50, com uma área de 23.878m², foi adquirido pela City em 1914, a um preço de Rs 38.000\$000, ou seja, o equivalente a cerca de Rs 1\$590 por metro quadrado. O mesmo lote havia sido transacionado em 1911 por uma quantia 38 vezes inferior, isto é, apenas Rs 1.000\$000 (132). Cabe notar que este lote, ainda que de área reduzida, colocava-se, por sua localização em relação às terras da companhia, como praticamente imprescindível para a composição do bairro do Jardim América. Tal fato deve ter justificado a elevada quantia paga para aquisição do lote.

A City adquiriu, por meio de permuta de terrenos que já possuía, uma parcela de 7.525m^2 em 1917 e o lote de nº 15, com 133.845m^2 em 1921. Tais terrenos possibilitaram expandir a área originalmente prevista para o loteamento, alcançando este seus contornos definitivos.

Cabe notar que as terras originalmente adquiridas pela companhia e posteriormente permutadas pelo lote nº 15 possuíam em 1911, quando adquiridas por Horácio Sabino, um valor de mercado de cerca de Rs $\$374/\text{m}^2$ (133).

Considerando-se apenas os preços constantes de documentação consultada como dispendidos pela própria City para aquisição dos terrenos que compuseram o loteamento do Jardim América, o seguinte quadro pode ser traçado:

QUADRO VIII

ESTIMATIVA DO PREÇO CORRENTE DOS TERRENOS ADQUIRIDOS PELA CIA. CITY PARA IMPLANTAÇÃO DO JARDIM AMÉRICA

Lote	Área (m ²)	Preço (em mil-réis)	Ano de Aquisição
3	925.870	1.043.278,2	1912
15	133.845	150.817,7	1912 (permutado em 1921)
50	23.878	38.000,0	1914
parcela	7.525	8.479,2	1912 (permutado em 1917)
total	$1.091.118\text{m}^2$	1.240.575,1	1912/1914

FONTE DOS DADOS BÁSICOS: Escrituras de compra e venda - Dossiê Villa América - Caaguassu, lotes 3, 15 e 50 e "Relação cronológica dos títulos de domínio desde 30 anos com o número e data das transcrições". Arquivos Cia.City BARRETO, Plínio - Uma Temerária Aventura Forense

Pode-se estimar, assim, que o preço médio corrente pelo qual consta que a City adquiriu as glebas do Jardim América foi de Rs.1\$137 por metro quadrado.

Aos preços de 1916, data em que a companhia estabelece uma política comercial para o bairro, esse valor sobe para Rs. 1\$585 por metro quadrado.

Sobre estes terrenos brejosos e considerados então como insalubres pela opinião pública a companhia realizou investimentos significativos, conforme anteriormente citado, nas obras de drenagem, arruamento, colocação de guias e sarjetas e paisagismo, além de financiar as concessionárias de serviços públicos e o Estado na instalação dos serviços de iluminação, gás, bondes elétricos, redes de água e esgotos.

A documentação disponível acerca dos dispêndios relativos a estes itens não permite identificar como se realizaram no tempo, ou seja, qual o fluxo de recursos necessários à realização das obras. Os dados obtidos revelam apenas gastos agregados, realizados até o ano de 1937 em todos os bairros então em desenvolvimento pela companhia, com exceção do montante adiantado pela City para o financiamento dos serviços públicos instalados pelas concessionárias no Jardim América, praticamente recuperado naquele ano (conforme indica o Quadro VII, apresentado no item 3.4.1).

O "Resumo Estatístico..." elaborado pela City e constante no anexo nº 3 desta dissertação relata que a Companhia havia dispendido, até o ano de 1937 "... em obras de arruamento, conservação de ruas, construções de galerias, guias sarjetas, etc (excluídas as importâncias pagas para assentamento de água, esgotos, gas, luz e bondes)..." o equiva

lente a Rs 14.965.000\$000. Como esta quantia referia-se também aos bairros do Alto da Lapa, Pacaembú, Alto de Pinheiros e Butantã, foi necessário estimar a parcela relativa ao Jardim América. Para isso, consideraram-se dois parâmetros básicos:

- a extensão das ruas do bairro, equivalente a 12.405m (134) em relação à quilometragem considerada pela City para os serviços totais de implantação de guias-sarjetas e drenagem (49km), o que resulta num índice de participação de 25,328%;
- a participação do Jardim América nas quantias dispendidas para instalação das redes de água e esgoto (conforme Quadro VII constante no item 3.4.1 deste trabalho) que indica o índice médio de 25,69%.

A composição destes dois índices produz uma participação do Jardim América de 25,57\$ no total de dispêndios realizados exclusivamente pela companhia, até aquela data, ou seja, cerca de Rs 3.826.550\$000, o que equivale a, aproximadamente, Rs 3\$507 por metro quadrado da área do bairro.

Cabe notar que estes valores representam apenas uma base de referência dos gastos realizados, estando, provavelmente, super-estimados no que se refere ao Jardim América. Nesse bairro os serviços de infra-estrutura foram iniciados em 1913, tendo sido executados com maior intensidade até 1919, quando cerca de 70% das ruas da primeira etapa do loteamento (englobando o parcelamento dos lotes nº 3 e 50) já haviam sido executadas (135) e estavam praticamente terminados com a conclusão do arruamento, drenagem e paisagismo por volta de 1926, quando os relatórios da companhia indicavam o término das obras básicas para incorporação do lote nº 15 (136). De 1926 a 1937 os gastos verificados no Jardim América referem-se, de modo geral à abertura de pequenas ruas e à adequação de traçado devidas às operações de reloteamento de alguns trechos do bairro para incorporar, como áreas vendáveis, dos jardins internos, até então semi-públicos. Os gastos para urbanização dos de-

mais bairros só se realizaram após a maior parte da urbanização do Jardim América já ter sido concluída, iniciando-se as obras no Alto da Lapa em 1921 e no Pacaembú e Alto de Pinheiros em 1925. Dessa forma e considerando a significativa inflação no período 1913/1937, que ultrapassa os 300% (137), pode-se afirmar que os gastos nos demais bairros têm um peso maior nos valores estimados que aqueles efetivamente dispendidos na urbanização do Jardim América.

Ainda que super-estimados, os dados referentes aos gastos realizados pela City para urbanização do Jardim América indicam dispêndios significativamente superiores aos preços pagos para aquisição dos terrenos, necessários à transformação destes em espaço com características especiais, de modo a atender o segmento de mercado da população de alta renda.

A avaliação dos resultados obtidos pela Cia. City no caso do Jardim América não pode prescindir da análise da estratégia de comercialização utilizada, associada aos trabalhos de desenvolvimento do bairro e à efetiva ocupação do loteamento.

No caso estudado a estratégia de comercialização adotada aparece como fundamental à maximização dos resultados, ou seja, através da política de vendas e da dinâmica de colocação dos lotes no mercado, associadas aos gastos realizados para o desenvolvimento imobiliário, a City garantiu a apropriação das rendas fundiárias, que se elevaram com a execução dos serviços, a implantação das residências e o próprio desenvolvimento da cidade.

Para avaliar esta estratégia foram estudados e serão apresentados a seguir os indicadores relativos à: ocupação do bairro; transformações sucessivas na área do empreendimento, no número de lotes disponíveis e na proporção entre espaços públicos e área loteada; bem como a frequência anual de vendas e os preços de comercialização verificados, que se elevaram significativamente no período estudado, ex

pressando a valorização do loteamento (e sua apropriação pela City), decorrente dos trabalhos de desenvolvimento urbano e comercialização realizados ou coordenados pela empresa imobiliária.

Iniciadas em 1915 as vendas de terrenos no bairro do Jardim América foram completadas em 1942, estando o loteamento totalmente ocupado até 1945, data ainda distante do prazo original para resgate das primeiras debêntures hipotecárias, qual seja, 1953.

Durante este período (relativamente longo) de comercialização, o loteamento sofreu transformações sucessivas, associadas à estratégia adotada, de modo a garantir a apropriação da valorização do solo.

A consulta às diversas plantas do loteamento disponíveis no Arquivo Histórico da Companhia City, onde constam as áreas dos lotes e sua configuração e aos trabalhos de R. Bacelli (138) permitiu traçar um quadro das transformações do loteamento, tendo em vista o número de lotes existentes em cada período e as variações da área loteada do bairro.

QUADRO IX

EVOLUÇÃO DA ÁREA LOTEADA E DO NÚMERO DE LOTES
NO BAIRRO DO JARDIM AMÉRICA

QUADRA	ÁREA LOTEADA				NÚMERO DE LOTES			
	ORIGINAL	ACRÉSCIMOS		TOTAL	1919	1925	1929	1941
		INCORPORAÇÃO DO LOTE Nº 15	RELOTEAMENTO JARDINS INTER- NOS					
2	21.806,07	-	-	21.806,07	13	17	17	17
4	22.666,01	-	-	22.666,01	17	18	18	18
6	8.687,06	-	-	8.687,06	6	6	6	6
8	30.055,85	-	8.053,16	38.109,01	17	19	20	32
9	23.503,21	-	6.969,70	30.472,91	17	17	17	18
11	10.034,35	-	-	10.034,35	7	8	8	8
12	16.875,37	-	-	16.875,37	10	10	11	14
13	9.239,10	-	-	9.239,10	7	7	7	7
14	17.664,69	-	4.500,00	22.164,69	17	17	17	17
15	18.661,79	-	4.378,36	23.040,15	17	17	17	17
16	22.526,46	-	-	22.526,46	18	18	18	18
18	18.516,51	-	6.679,83	25.196,34	16	16	16	16
19	18.859,78	-	6.171,30	25.031,08	14	15	15	16
22	23.000,00	-	-	23.000,00	clube	clube	clube	clube
23	10.103,30	-	4.842,00	14.945,30	10	10	10	13
24	9.021,24	-	-	9.021,24	8	7	7	7
25	6.338,80	-	-	6.338,80	5	5	5	5
26	11.356,20	-	4.876,56	16.232,76	10	10	10	12
27	13.775,00	-	-	13.775,00	8	8	8	10
29	13.323,00	-	5.437,00 (1)	18.760,00	6	clube	clube	clube
30	11.586,60	-	-	11.586,60	10	10	10	10
31	18.008,41	-	-	18.008,41	15	14	14	24
32	5.514,00	-	6.781,23	12.295,23	3	3	3	5
33	5.057,67	-	-	5.057,67	5	5	5	5
34	5.204,30	-	-	5.204,30	3	3	3	3
35	5.435,29	-	-	5.435,29	5	5	5	4
36	18.528,37	-	6.795,31	25.323,68	15	14	14	23
37	11.931,27	-	-	11.931,27	10	10	10	9
38	21.637,90	-	6.510,00	28.147,90	16	17	17	18
40	30.288,50	-	7.508,52	37.797,02	18	22	23	34
41	37.882,00	-	13.556,00	51.438,00	19	23	32	33
42	34.690,00	-	20.712,75	55.402,75	22	26	24 (2)	25
44	-	16.930,77	1.838,73	18.769,50	-	11	20	20
45	24.680,00	3.005,51	3.974,88	31.660,39	14	18	26	24
46 (3)	32.534,15	-	5.251,85	37.786,00	18	28	37	63
46	-	-	-	10.925,70	-	-	-	16
54	-	-	-	9.852,80	-	-	-	16
55	-	-	-	10.517,50	-	-	-	20
56	-	-	-	6.490,00	-	-	-	11
47	-	30.748,08	-	30.748,08	-	32	32	37
48	-	6.837,00	-	6.837,00	-	8	10	10
49	-	10.652,00	-	10.652,00	-	14	14	14
50	-	6.678,80	-	6.678,80	-	9	9	10
51	-	5.987,42	-	5.987,42	-	3	14	14
52	-	5.806,15	-	5.806,15	-	8	8	8
53	-	2.040,50	-	2.040,50	-	1	1	1
Quadras s/ nº	5.131,55	-	-	5.131,55	10	10	10	10
TOTAL	594.123,98	88.686,23	124.837,18	802.515,84	406	519	568	655

(1) Corresponde à agregação da quadra e do trecho anteriormente arvuado à propriedade do Clube Paulistano.

(2) Inclui-se também o Clube Harmonia, que ocupou o jardim interno.

(3) A quadra 46 foi redividida, resultando nas novas quadras: 46, 54, 55 e 56.

Neste quadro podem ser verificados os significativos incrementos do número de lotes e da área comercializável do bairro, os quais devem-se, basicamente, aos seguintes procedimentos adotados pela companhia:

- a) Agregação do lote nº 15 às glebas do bairro em 1921, representando um acréscimo de 113 lotes e 88.686,23m² de área comercializável;
- b) Diminuição no tamanho dos lotes não vendidos para facilitar sua comercialização, a partir de 1926, o que representou um incremento de 49 lotes ao montante disponível;
- c) Ampliação do número de lotes e da área comercializável mediante o reloteamento dos jardins internos, a partir de 1913, o que permitiu que se dispusesse, em 1941, de 77 novos lotes, além de um acréscimo da área comercializável de 124.837,18 metros quadrados.

A ocupação efetiva do loteamento, indicada pelo número de lotes em que já se haviam implantado construções (139) não só possibilita avaliar o sucesso do empreendimento mas também fornece indicações para que se compreenda a estratégia de desenvolvimento imobiliário e comercialização adotada pela City.

Cabe ressaltar que, através de descontos especiais vinculados à construção imediata, a companhia incentivava a ocupação do bairro visando sua valorização.

O quadro X a seguir indica a dinâmica dessa ocupação segundo as diversas quadras do loteamento, em períodos de 5 ou 6 anos.

QUADRO X

EVOLUÇÃO DA OCUPAÇÃO DO JARDIM AMÉRICA SEGUNDO O NÚMERO DE LOTES E A ÁREA OCUPADA POR PERÍODO

QUADRA	1915/1920		1921/1925		1926/1930		1931/1935		1936/1930		1941/1945	
	Nº DE LOTES	ÁREA	Nº DE LOTES	ÁREA	Nº DE LOTES	ÁREA	Nº DE LOTES	ÁREA	Nº DE LOTES	ÁREA	Nº DE LOTES	ÁREA
2	-	-	16	20.511,27	-	-	1	1.294,8	-	-	-	-
4	2	2.586,8	13	16.735,53	1	2.559,58	-	-	-	-	1	284,00
6	-	-	5	7.607,06	1	1.080,00	-	-	-	-	-	-
8	6	10.043,22	11	15.248,29	1	1.445,00	14	11.372,5	-	-	-	-
9	5	6.381,56	9	13.114,29	-	-	-	6.439 (j)	-	-	-	-
							4	4.538,06				
11	8	10.034,35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	7	11.618,2	5	4.260,42	-	-	1	498,40	1	498,35	-	-
13	7	9.239,10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	17	17.664,69	-	-	-	-	-	1.800 (j)	-	2.700 (j)	-	-
15	17	18.661,79	-	-	-	-	-	4.378,86 (j)	-	-	-	-
16	18	22.526,46	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	16	18.516,51	-	-	-	-	-	6.679,83 (j)	-	-	-	-
19	8	10.324,56	7	8.535,22	-	-	1	3.297,00 (j) 2.874,30	-	-	-	-
22	clube	23.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23	10	10.103,30	-	-	-	-	-	1.709,00 (j)	-	-	-	-
							3	3.133,00				
24	8 (7)	9.021,24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25	5	6.328,80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26	10	10.563,26	-	-	-	-	-	1.962,5 (j)	-	-	-	-
							2	3.707,00				
27	4	6.261,63	3	5.709,85	-	-	-	-	3	1.803,7	-	-
29	-	-	clube	18.760,0	-	-	-	-	-	-	-	-
30	10	11.586,60	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31	14	16.821,14	-	-	-	-	10	7.968,50	-	-	-	-
32	5	5.514,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
33	5	5.057,67	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
34	3	5.204,10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
35	5 (4)	5.435,29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
36	13	17.972,68	-	-	-	-	10	7.351,00	-	-	-	-
37	10 (9)	11.931,27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
38	3	4.053,84	9	11.899,76	-	-	3	2.688,00	3	2.940,8	-	3.278,00 (j)
40	4	2.084,5	15	14.294,02	2	1.956,00	11	11.965,50 5.136,00 (j)	2	2.361	-	-
41	1	1.648,75	8	15.830,00	14	18.737,5	8	13.067,25	2	2.154,3	-	-
42	5	7.384,25	12	16.914,30	5	5.854,2	-	-	3	2.100,00	-	-
					clube	23.150,0						
44	-	-	-	-	10	8.748,5	8	8.325,50	2	1.695,50	-	-
45	-	-	6	8.089,46	2	1.517,00	13	19.005,93	3	3.048,00	-	-
46	-	-	1	2.099,70	4	4.051,50	5	1.706,00	6	3.068,50	-	-
54	-	-	-	-	-	-	14	8.568,80	2	1.284,00	-	-
55	-	-	-	-	-	-	10	5.495,50	10	5.022,00	-	-
56	-	-	-	-	-	-	11	5.677,00	1	813,00	-	-
47	-	-	-	-	5	3.350,00	6	4.084,00	17	12.268,47	9	11.045,61
48	-	-	4	2.880,00	2	1.200,00	3	2.037,00	1	720,00	-	-
49	-	-	7	5.180,00	-	-	5	3.459,00	2	2.013,00	-	-
50	-	-	4	2.880,00	-	-	3	1.800,00	3	1.998,80	-	-
51	-	-	-	-	9	3.832,60	2	750,00	3	1.404,82	-	-
52	-	-	6	4.245,11	1	746,11	1	814,93	-	-	-	-
53	-	-	1	2.040,50	-	-	-	-	-	-	-	-
QUADRAS S/ Nº	-	-	10	5.131,55	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	223	297.579,86	152	201.966,33	57	78.227,99	149	166.871,16	64	47.894,44	10	15.107,61

(j) Corresponde à divisão e loteamento dos jardins internos.

A observação do quadro e do mapeamento das fases de ocupação do loteamento, apresentado a seguir (esquema nº 5), indica uma ocupação significativa do bairro nos primeiros seis anos de comercialização, basicamente em sua parte central e nas artérias principais, evoluindo nos períodos posteriores para a porção leste do loteamento (onde foi agregado o lote nº15) e estando praticamente definida já em 1930, a partir de quando a incorporação dos jardins internos passa a conduzir a etapa final de ocupação do Jardim América.

O Quadro XIapresentado a seguir premite avaliar com maior clareza as relações entre as transformações do loteamento e sua dinâmica de ocupação.

QUADRO XI

CARACTERÍSTICAS DO JARDIM AMÉRICA EM DIVERSOS PERÍODOS.
EVOLUÇÃO DA OCUPAÇÃO E TRANSFORMAÇÕES DAS
ÁREAS TOTAL E LOTEADA

PERÍODO	ÁREA TOTAL DO LOTEAMENTO (m ²)	Nº DE LOTES	ÁREAS DOS LOTES	ÁREA LOTES ÁREA TOTAL (%)	Nº DE LOTES OCUPADOS	LOTES OCUPADOS LOTES EXISTENTES (%)	ÁREA OCUPADA	ÁREA OCUPADA ÁREA LOTES (%)	Nº LOTES OCUPADOS Nº FINAL DE LOTES (%)	ÁREA OCUPA- DA FINAL (%)
1915/1920	957.273	406	594.123,98	62,06	223	54,92	297.579,86	50,08	34,04	36,84
1921/1925	(1) 1.091.118	519	682.810,21	62,58	375	72,25	499.546,19	73,16	57,25	61,85
1926/1930	1.091.118	568	682.810,21	62,58	432	76,05	577.774,18	84,62	65,49	71,54
1931/1935	1.091.118	655	(2) 807.647,39	74,02	581	88,70	744.645,34	92,20	88,70	92,20
1936/1940	1.091.118	655	807.647,39	74,02	645	98,47	792.539,78	98,13	98,47	98,13
1941/1945	1.091.118	655	807.647,39	74,02	655	100,00	807.647,39	100,00	100,00	100,00

(1) Corresponde à incorporação do lote nº 15 (1921)

(2) Corresponde ao loteamento dos jardins internos

- O Quadro indica que até 1920, ou seja, nos primeiros seis anos de comercialização do loteamento, mais da metade dos lotes disponíveis já havia sido ocupada, o que é bastante significativo tendo em vista que as vendas só ganharam impulso efetivo a partir de 1917, como se verá a seguir. Este montante, no entanto, corresponderia a apenas um terço do número total de lotes e da área efetivamente comercializados, tendo em vista as transformações posteriores do loteamento.
- A incorporação do lote nº 15 não representou uma alteração nos padrões urbanísticos do loteamento, considerando-se que a proporção entre a área dos lotes e a área total do bairro se manteve constante, correspondendo à porcentagem de 62%.

De 1921 a 1925 o ritmo de ocupação foi também significativo, sendo que mais de 72% dos lotes disponíveis (cujo número havia sido acrescido) já apresentavam construções.

- No período seguinte (1926 a 1930) verifica-se uma ampliação no número de lotes à venda decorrente da redução de sua área média. Assim, mesmo com 84,62% da área de lotes ocupada (restando apenas 15,38% de área loteada vazia) ainda restavam 23,95% do total de lotes a serem vendidos.
- Entre 1931 e 1935 o loteamento passa a incorporar a área dos jardins internos que são loteados e o percentual da área comercializável sobre a área total do bairro, antes do patamar de 62%, eleva-se para 74%, ou seja, três quartos de espaços privados para um quarto de área pública.
- Em 1940 o loteamento, mesmo após todas as transformações, estava praticamente ocupado, restando apenas o trecho próximo à Av. Nove de Julho, que foi retirado de comercialização até que se definissem as áreas a serem desapropriadas pelo poder público para a abertura da avenida no trecho do Jardim América, através do alargamento da Rua Chile. (140)

O indicador mais significativo do sucesso da estratégia adotada no desenvolvimento e comercialização do empreendimento é a valorização dos terrenos, expressa através dos preços de comercialização dos lotes.

A partir de uma pesquisa-piloto elaborada em 1979 pela Coordenadoria Geral do Planejamento da Prefeitura do Município de São Paulo, nos arquivos da Cia City (141) foi possível traçar um perfil do comportamento dos preços do loteamento, durante todo o período de sua comercialização pela companhia e ainda associá-lo à frequência anual de venda dos lotes.

De modo a verificar o comportamento dos preços em termos reais e, conseqüentemente, a valorização efetiva dos terrenos ao longo do tempo, optou-se por deflacionar os valores obtidos na pesquisa, tomando como base o ano de 1916 (142), a partir do qual a companhia parece ter redefinido os preços de venda, adequando-os às condições da demanda.

QUADRO XII

EVOLUÇÃO DOS PREÇOS MÉDIOS DE TERRENOS E FREQUÊNCIA ANUAL DE VENDAS
NO LOTEAMENTO DO JARDIM AMÉRICA (1915-1942)

Ano	Preço corrente por m ² (Em mil réis)	Preço Real		Total (2) de vendas
		Preço por m ² em mil réis de 1916 (1)	Índice (1916= 100,00)	
1915	11,000	11,595	176,61	1
1916	6,565	6,565	100,00	1
1917	7,765	6,404	97,55	42
1918	8,941	6,208	94,56	77
1919	13,505	7,117	108,41	33
1920	13,917	6,679	101,74	48
1921	13,417	7,636	116,31	24
1922	16,000	9,453	143,99	51
1923	23,550	10,299	156,88	39
1924	43,333	15,388	234,40	23
1925	50,000	16,448	250,55	4
1926	-	-	-	1
1927	60,000	21,394	325,88	6
1928	60,000	21,351	325,22	20
1929	60,000	20,243	308,35	29
1930	-	-	-	2
1931	-	-	-	4
1932	-	-	-	1
1933	86,281	40,328	623,43	12
1934	49,692	23,257	354,26	50
1935	64,782	29,714	452,61	100
1936	97,742	37,272	567,74	40
1937	97,500	31,698	482,83	21
1938	-	-	-	2
1939	-	-	-	2
1940	120,000	38,142	581,00	5
1941	-	-	-	-
1942	160,000	40,773	621,08	12

FONTE: COGEP (São Paulo-município) - Evolução dos preços de terrenos no município de São Paulo no período 1903/1978: Pesquisa-Piloto

- (1) Índices de Preços segundo VILLELLA, e SUZIGAN, W. - Política do Governo e crescimento da economia brasileira (1889-1945). p 424-425
- (2) Segundo a fonte consultada o número total de vendas (650) é inferior ao total de lotes porque em alguns casos "não havia minuta de compromisso de compra e venda (ou por vários motivos) e os dados não foram tomados".

A observação do quadro indica uma tendência contínua de elevação do preço do terreno no loteamento, sendo que os valores de venda em 1942 representavam, em termos reais, seis vezes mais que aqueles realizados em 1916. A diminuição do tamanho de vários lotes e das áreas públicas disponíveis, indicada anteriormente, não contribuiu em nada para alterar a qualidade do bairro, ou seja, não deteriorou o preço de venda dos lotes; pelo contrário, estes prosseguiram em seu ritmo ascendente.

Em relação aos preços de mercado dos terrenos em 1911 ou mesmo àqueles pelos quais a City adquiriu as glebas pode-se verificar uma valorização extremamente significativa. Tal valorização decorreu não só dos gastos em infra-estrutura que a companhia realizou (não computados nos valores iniciais) mas também, e principalmente da estratégia de desenvolvimento imobiliário e da política de comercialização do bairro que a City empreendeu e/ou coordenou.

A frequência de vendas levantada indica o ritmo intenso de comercialização dos lotes a partir de 1917, quando o traçado do loteamento é reformulado por Barry Parker. Esse ritmo se manteve (à exceção do biênio 1925/1926) com ligeiras oscilações, até o ano de 1929, quando a maior parte do loteamento já estava ocupada. Após a queda de vendas associada à crise de 29 e às revoluções de 30 e 32, a frequência de transações retoma intensidade a partir de 1934, quando são postos à venda os lotes resultantes da redivisão dos jardins internos, ocorrendo em 1935 o maior número de vendas em um único ano.

Após 1937 a comercialização do pequeno número de lotes restantes foi retardada apenas em função das obras de abertura da Av. Nove de Julho, conforme visto anteriormente.

Tomando por base as indicações fornecidas pelo referencial teórico adotado é possível ampliar a compreensão acerca do processo de valorização do solo no loteamento do Jardim Amé

rica, identificando os fatores responsáveis por essa valorização, segundo os diversos períodos de desenvolvimento, comercialização e ocupação do loteamento.

- a) no primeiro período de comercialização do bairro (1915-1920) a definição dos preços de venda do metro quadrado decorre do estabelecimento do padrão urbanístico do loteamento, o qual o diferenciara, de modo significativo, no conjunto do ambiente urbano da São Paulo de então.

A companhia investe maciçamente no desenvolvimento do empreendimento realizando, até 1919, cerca de 70% das obras de drenagem, arruamento e paisagismo, como já foi visto. Durante o biênio 1917/1919 contrata o renomado arquiteto inglês Barry Parker para a reformulação do traçado do bairro. A partir de seus projetos, faz construir uma série de residências-modelo de alto luxo. Esta inversão massiva de capital visa garantir as condições para a apropriação da Renda Diferencial do tipo II, que depende das características da ocupação do espaço.

É neste período também que se inicia a operação dos contratos estabelecidos com as concessionárias de serviços públicos e com o Estado, que passam a dotar o bairro de condições favoráveis de acessibilidade e garantem, efetivamente, a disponibilidade de toda a infra-estrutura necessária para diferenciar o bairro no tecido urbano, alterando substancialmente as condições de localização nesta parcela do município. Tal disponibilidade de serviços fornece as condições para apropriação da Renda Diferencial I, conforme visto anteriormente.

- b) Findo o primeiro período, o sucesso do empreendimento é expresso pelo índice de ocupação dos lotes, superior a 50%, o que levou a companhia a expandir a área do bairro e o número de unidades à venda.

Nota-se no segundo quinquênio uma significativa elevação nos preços reais dos terrenos, valendo o metro quadrado em 1925 duas vezes e meia mais que em 1916. Além do progresso no fornecimento dos serviços, esta valoriza-

ção pode ser explicada pela ocupação efetiva dos lotes, de acordo com os padrões estabelecidos pela companhia (e garantidos pela regulamentação do uso e ocupação do solo, bem como pelo controle dos projetos arquitetônicos e materiais de construção utilizados através das cláusulas para liberação dos empréstimos para construção). Tal ocupação garante aos futuros ocupantes as características especiais e exclusivas tanto no que se refere à paisagem do bairro, quanto à vizinhança, o que permite à City apropriar-se da Renda Diferencial do tipo II.

- c) a partir de 1926 a companhia procura maximizar seu retorno mediante a diminuição do tamanho dos lotes e os preços mantêm sua progressão ascendente. O Estado passa a investir diretamente no loteamento, sem necessidade de financiamento pela City. As obras de pavimentação asfáltica contribuem a ampliar as diferenças entre as condições do bairro e o conjunto da cidade. A City consegue ainda junto à municipalidade, neste período, a oficialização de seus regulamentos, o que reforça o caráter exclusivo do bairro. Ao final do período mais de três quartos dos lotes estão ocupados.
- d) No quinquênio seguinte os preços saltam para patamares ainda mais elevados, chegando, em 1935, a valores que correspondem a quatro vezes e meia os cobrados em 1916 e as vendas atingem seu pico neste ano. (143)

A par dos progressos em relação aos fatores que garantem a elevação dos níveis de Renda Diferencial I (a iluminação pública é instalada, a pavimentação asfáltica completada e a primeira linha de ônibus passa a servir o loteamento, (sem que qualquer dispêndio tenha sido realizado pela companhia) é a oferta extra de novos lotes, num bairro praticamente ocupado, com total garantia quanto a seu padrão urbanístico, que influi de modo significativo na valorização.

- e) Nos períodos seguintes o ritmo da valorização prossegue. Os fatores para ampliação das rendas diferenciais continuam a incidir sobre o loteamento em função da abertura da Avenida Nove de Julho, que fornece ao bairro uma ligação expressa

com o centro da cidade, e ainda da regulamentação definitiva do uso e ocupação do solo pelo poder público. Nos poucos lotes disponíveis o metro quadrado chega a atingir valores seis vezes superiores aos de 1916.

É necessário observar, no entanto, que os terrenos para construção na cidade de São Paulo obedeceram de modo geral no período pesquisado a uma tendência de valorização também significativa.

O crescimento da capital foi intenso nesse período, tanto no que se refere à população quanto à atividade econômica, o que se refletiu na expansão da área urbanizada e no encarecimento dos terrenos urbanos. Elevaram-se pois, os patamares da renda absoluta, à qual se acrescentam as rendas diferenciais.

QUADRO XIII

EVOLUÇÃO DA ÁREA URBANIZADA NA CIDADE DE SÃO PAULO: (1941-1962)

Anos	Área urbanizada (em hectares)	Taxa geométrica de crescimento anual	Crescimento percentual	Crescimento percentual em rel. a 1914
1914	3.760	-	-	-
1930	17.653	9,72	369,5	369,5
1954	47.330	4,02	168,1	1.158,8
1962	82.600	7,21	74,5	2.096,8

FONTE DOS DADOS BÁSICOS: VILLAÇA, F. A Estrutura Territorial da Metrópole Sul Brasileira.
p . 30

Os únicos dados disponíveis com relação ao comportamento dos preços de terrenos no município de São Paulo nesse período são aqueles oriundos de pesquisa-piloto realizada pela COGEP nos jornais "O Estado de São Paulo" e "Diário Popular", entre os anos de 1909 e 1975. Resultaram dessa pesquisa, dentre outros dados, indicadores dos preços médios do metro quadrado de terreno no município de São Paulo. Infelizmente os valores registrados apresentam uma oscilação muito grande de ano para ano; o que dificulta a comparação dos dados em períodos de pequena extensão.

Além de possíveis dificuldades e problemas de amostragem, inerentes a uma pesquisa que utiliza como fonte os anúncios publicados em jornal, foram incluídos para elaboração das médias anuais, sem que se discriminasse a incidência, terrenos destinados a várias utilizações (residenciais, comerciais, industriais, etc), a segmentos de mercado diversificados e situados em diferentes quadrantes da cidade, com distâncias variáveis ao centro. Os valores extremamente elevados referentes ao desvio-padrão observado em cada ano, que chegam a representar até quatro vezes os preços médios levantados (fato observado em 1909), expressam a limitação dos dados.

De qualquer forma, observando-se o comportamento dos indicadores de preços no longo prazo é possível avaliar a tendência de valorização do solo urbano no Município de São Paulo (vide Quadro XIV, a seguir).

Tomando-se os anos mais próximos ao período em que a City comercializou o loteamento do Jardim América pode-se estabelecer uma base de comparação para a valorização observada naquele bairro.

Com base nos dados disponíveis verifica-se que entre 1915 e 1940 os terrenos no Município de São Paulo como um todo valorizaram-se em cerca de 166,09%. Se for considerado o período 1915/1945, a valorização indicada é de 397,82%. Conforme visto anteriormente os terrenos da City no Jardim

QUADRO XIV

EVOLUÇÃO DOS PREÇOS MÉDIOS DE TERRENOS - MUNICÍPIO DE SÃO PAULO (1905-1975)

Ano	Preços médios correntes por m2	Preços em Cr\$ de 1975 por m2
1909	16,670	276,537
1915	9,075	102,370
1921	18,965	115,019
1927	48,394	184,430
1933	23,347	118,633
1935	73,066	358,352
1940	82,102	272,401
1945	375,891	509,622
1950	555,902	460,398
1955	1.741,807	576,886
1960	3.026,755	302,070
1965	3.970,796	361,341
1970	181,010	497,759
1975	837,448	837,448

FONTE: COGEP (São Paulo - município)

Evolução dos preços de terrenos no município de
São Paulo no período 1903/1978: pesquisa-piloto

América valorizaram-se, entre 1916 e 1942, em 521,08%.

No âmbito dos estudos da COGEP foi efetuada ainda pesquisa específica nos arquivos dos jornais citados relativamente aos preços de venda no Jardim América, estendendo-se o levantamento após o encerramento das vendas pela própria companhia. Os resultados desta pesquisa estão expostos no quadro XV, a seguir:

QUADRO XV

EVOLUÇÃO DOS PREÇOS MÉDIOS DE TERRENOS - JARDIM AMÉRICA - CITY (1941/1959)

Ano	Preços correntes por m2	Preços em Cr\$ de 1975 por m2
1941	135,273	415,559
1942	160,000	414,096
1943	253,238	541,220
1944	415,473	649,343
1945	567,778	770,077
1948	686,272	614,557
1950	925,370	766,669
1951	1.200,000	894,360
1959	5.500,000	725,450

FONTE: COGEP - (São Paulo - município). Evolução dos preços de terrenos no município de São Paulo no período 1903/1978: pesquisa-piloto

A partir destes dados pode-se verificar que a valorização dos terrenos no Jardim América é um processo que não se limita ao período de comercialização dos lotes pela Companhia City. Entre 1942 e 1959 os terrenos valorizaram-se em cerca de 75%, enquanto que no município de São Paulo como um todo a valorização parece ter sido significativamente inferior. Tomando-se o período 1940/1960 obtém-se

que os terrenos valorizaram-se 10,89% em termos reais. Se for considerado o intervalo 1945/1960 verifica-se uma desvalorização dos terrenos, ou seja, uma valorização negativa de 40,72%, observando-se uma elevação de preços infe - rior à inflação registrada no período.

A continuidade da valorização dos terrenos no Jardim América, ainda que não tenha sido apropriada diretamente pela própria companhia imobiliária, é um indicador expressivo do sucesso do empreendimento e contribui para a compreensão da influência da implantação do bairro na configuração e na definição do uso social dos trechos vizinhos à várzea do Rio Pinheiros.

Essa valorização se deve tanto a crescimento e desenvolvimento da cidade como um todo, que se realiza em ritmos acelera - dos, quanto à continuidade da diferenciação do Jardim América do tecido urbano, reforçada pela implantação de novos loteamentos residenciais de luxo em seu entorno e de equipa - mentos de serviços destinados ao atendimento da população de alta renda. A valorização pode expressar ainda a cobran - ça de um preço de monopólio pelos detentores dos lotes, uma vez que estes não estão mais disponíveis junto à companhia imobiliária.

Apesar das restrições impostas originalmente pelas caracte - rísticas do sítio físico, os trechos do quadrante Sudoeste do município situados junto a várzea do Pinheiros passaram a caracterizar-se como destinados às camadas de alta renda, tendência esta que se mantém até nossos dias.

Já em 1958 notava Aroldo Azevedo:

"O exemplo frutificou sem demora. Seguindo a mesma orienta - ção, pelo menos em sua parte urbanística, outras empresas imobiliárias promoveram o loteamento de novas áreas, quer

na própria planície aluvional do Pinheiros, quer nas colinas que se erguem à sua margem esquerda. E assim vieram a formar-se o Jardim Paulistano e a Cidade-Jardim, além de outros mais, hoje simplesmente arruados" (144).

O primeiro bairro a seguir o exemplo do Jardim América foi o vizinho Jardim Europa, empreendimento iniciado em 1926 pela empresa imobiliária Garcia da Silva e Cia. Dando continuidade às características do traçado viário do loteamento da City, sua implantação procurou apropriar as vantagens locacionais advindas do desenvolvimento do Jardim América.

O bairro não contava inicialmente com os mesmos serviços do empreendimento vizinho, tais como redes de água e esgotos e iluminação pública, além de não possuir regulamentação do uso e ocupação do solo. Foi a iniciativa dos primeiros moradores junto ao Poder Público que garantiu a disponibilidade dos melhoramentos urbanos a partir de 1945 (145).

Ao Jardim Europa sucederam-se os Jardins Paulista e Paulistano, todos no mesmo setor da cidade.

O próprio Horácio B. Sabino participou do empreendimento que deu origem ao bairro de Cidade Jardim, além do Rio Pinheiros, onde os preceitos básicos do Jardim América foram seguidos, tais como traçado de ruas, exclusividade de uso residencial, etc. (146).

A pesquisa realizada pela COGEP quanto à evolução dos preços de terrenos no município de São Paulo, até 1975, revela que o setor geográfico da cidade onde está contido o Jardim América e parte dos demais "jardins" é o que apresenta cumulativamente, no período pesquisado, os preços mais elevados por metro quadrado e as maiores taxas de valorização.

A própria companhia veio a apropriar-se, indiretamente, da continuada valorização do Jardim América, bairro que

constitui um primeiro modelo, bastante eloqüente, do "padrão City" no qual a empresa baseou sua atuação posterior. O sucesso deste primeiro empreendimento e a valorização dos trechos próximos à várzea do Pinheiros, principalmente após as obras de retificação do curso d'água executadas pela Light, propiciou à City alterar a destinação e o padrão urbanístico dos bairros de Alto de Pinheiros e Butantã, voltando-os, também, ao atendimento da demanda residencial dos segmentos de alta renda.

Com base no estabelecimento do "padrão City" diversos foram os empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela companhia, inicialmente apenas na cidade de São Paulo (onde já possuía as glebas adquiridas em 1912), estendendo-se sucessivamente, a municípios vizinhos, como São Bernardo do Campo e Osasco, ao interior do Estado de São Paulo e a outras unidades da federação. Em muitos casos a companhia participou do empreendimento utilizando o know-how de desenvolvimento imobiliário obtido e associando-se aos proprietários da terra; em outros passou a atuar apenas como consultora, sem realizar qualquer dispêndio de capital (147)

NOTAS AO CAPÍTULO 3

- (1) PRADO Jr., Caio da Silva. Evolução Histórica do Brasil e outros estudos. São Paulo, Brasiliense, 1972

- (2) Fontaine já explorava uma empresa no Estado do Paraná, onde se casara com a brasileira Amália Keating em 1896. Além disso detinha ações do Porto da Bahia e da South Brazilian Railway Co., vide

BARRETO, Plínio. Uma Temerária Aventura Forense: A questão entre D. Amália de Moreira Keating e a City of San Paulo Improvements & Freehold Land Co. Ltd. - Alegações finais do advogado desta última.
São Paulo, Revista dos Tribunaes, 1933, p. 24

SÃO PAULO (cidade). Secretaria Municipal de Cultura - História dos bairros de São Paulo: Jardim América, por Roney Bacelli. São Paulo, 1982

- (3) cf. "Reclamação do Snr. Bouvard"
In BARRETO, Plínio - Uma Temerária Aventura Forense. p.379
- (4) O relatório do Sr. Bouvard. Revista de Engenharia, São Paulo, vol. 1, jun 1911 - maio 1912 - p. 42-43
- (5) BARRETO, Plínio - Uma Temerária Aventura Forense. p. 24
- (6) cf. "Depoimento de Vitor da Silva Freire"
In BARRETO, Plínio - Uma Temerária Aventura Forense. p. 24
- (7) Cincinato César da Silva Braga e Horácio Belfort Sabino eram conhecidos capitalistas e políticos de São Paulo, proprietários de grandes extensões de terras na capital, que estavam loteando áreas na região abaixo do espigão da Av. Paulista, respectivamente Vila Nova Tupi e Vila América
cf. SÃO PAULO (cidade) - História dos bairros de São Paulo: Jardim América, p. 26

- (8) Fac. - símile de minuta de contrato. In
BARRETO, Plínio - Uma Temerária Aventura Forense. p. 164
- (9) cf. "Prospectos de emissão de debêntures da Cia. City". In
BARRETO, Plínio - Uma Temerária Aventura Forense. p. 331
- (10) BARRETO, Plínio - Uma Temerária Aventura Forense.p. 26-40
- (11) SÃO PAULO (cidade) - História dos bairros de São Paulo:
Jardim América, p. 31
- (12) O quadro geral que consta dos acordos foi elaborado em se-
tembro de 1911 por J. Bouvard, tendo o engº arquiteto ava-
liado a superfície total dos terrenos, bem como a área re-
sultante após os arruamentos, dentre outros dados.
cf. BARRETO, Plinio. Uma Temerária Aventura Forense.p.559
- (13) Parte dessa publicidade na imprensa francesa durante os
meses de outubro e dezembro de 1911 consta em
BARRETO, Plinio - Uma Temerária Aventura Forense: e foi
reproduzida no Anexo desta dissertação. p . 315 a 329 e
371.
- (14) cf. SINGER, Paul. Desenvolvimento Econômico e Evolução Ur-
bana. São Paulo, Cia Editora Nacional/EDUSP,
1986. p. 30
- (15) CANO, Wilson. Raízes da Concentração Industrial em São Pau-
lo, São Paulo, DIFEL, 1977. p. 69
- (16) cf. DEAN, Warren. A industrialização de São Paulo. São Pau-
lo, DIFEL, S.D. p. 45,46,76 e 122
- (17) cf. JOBIM, José - Brazil in the making, New York, The
mac Millan Company, p. 96
citado por SINGER, Paul. Desenvolvimento Econômico
e Evolução Urbana, p. 48

- (18) PRADO Jr., Caio da Silva - Evolução Política do Brasil e outros estudos. p. 128
- (19) ELETROPAULO - Eletricidade de São Paulo S.A. - O Metrô da Light. São Paulo, 1986. (História e Energia,3) p. 9
- (20) CASTRO, Ana Célia - As empresas estrangeiras no Brasil: 1860-1913. Rio de Janeiro, Zahar, 1979. p. 12
- (21) SINGER, Paul. Desenvolvimento Econômico e Evolução Urbana p. 39
- (22) GRAHAM, Richard. Britain & The onset of modernization in Brazil: 1850-1914. Cambridge, Cambridge University Press, 1972. p. 117
- (23) ELETROPAULO - Eletricidade de São Paulo S.A. - O Metrô na Light. p. 5
- (24) BARROS, E.L. - Desenvolvimento e planejamento urbano em São Paulo durante a República Velha. Registros. São Paulo, 4, Secretaria Municipal da Cultura - Departamento do Patrimônio Histórico, 1981. p. 39
- (25) ELETROPAULO - Eletricidade de São Paulo S.A. - O Metrô da Light. p. 23
- (26) BARROS, E.L. - Desenvolvimento e planejamento urbano em São Paulo durante a República Velha. p. 37
- (27) RAFFARD, Henrique - Alguns dias na Paulicéia. São Paulo, Biblioteca Academia Paulista de Letras, 1977. p. 32 e 33
- (28) SÃO PAULO (cidade). Secretaria Municipal de Cultura - História dos bairros de São Paulo: Higienópolis - Grandeza e Decadência de um bairro, por Maria Cecília Naclério Homem. São Paulo, 1980. p. 60

- (29) MARTINS, A. Egydio - São Paulo Antigo 1554-1910. São Paulo, Diário Oficial, 1912, v.2, p. 14-15 citado em
SÃO PAULO (cidade) - História dos bairros de São Paulo: Higienópolis - Grandeza e decadência de um bairro. p. 60
- (30) Os primeiros moradores de Higienópolis foram prósperos comerciantes ou profissionais liberais anglo-saxões, que se incluíam entre os primeiros estrangeiros que São Paulo recebeu, em meados do século passado. Sua atividade principal era o comércio de luxo, além de grandes casas importadoras. O bairro receberia em seguida a gente do café, verdadeiros empresários dentre os quais surgiram os primeiros industriais.
cf. SÃO PAULO (cidade) - História dos bairros de São Paulo: Higienópolis - Grandeza e decadência de um bairro.
p. 26 e 77
- (31) Conforme anunciado no jornal "Diário Popular" de 13 de janeiro de 1900. Citado por:
REALE, Ebe - Brás, Pinheiros e Jardins: Três bairros, três mundos. São Paulo, Pioneira, 1982. p. 114
- (32) Fontes dos dados básicos:
LANGENBUCH, J.R. - A estruturação da Grande São Paulo - Estudo de Geografia urbana. Rio de Janeiro, IBGE, 1971

PRADO Jr., Caio da Silva - Evolução Política do Brasil e outros estudos.

ROLNIK, Raquel - Cada um no seu lugar! São Paulo, início da industrialização: geografia do poder. São Paulo, 1981 (Tese de mestrado, FAUUSP).

VILLAÇA, Flávio - A Estrutura Territorial da Metrôpole Sul-Brasileira. São Paulo, 1978. (Tese de Doutorado, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da USP).

- (33) ROLNIK, R. Cada um no seu lugar! p. 28
- (34) VILLAÇA, A A Estrutura Territorial da Metrôpole Sul-Brasileira. p. 179
- (35) VILLAÇA, F. A Estrutura Territorial da Metrôpole Sul-Brasileira. p. 181
- (36) .Estatutos da Companhia City - Arquivo da Companhia
 .Tradução legalizada dos prospectos de emissão de debêntures da City of San Paulo Improvements and Freehold Land Co. Ltd. In
 BARRETO, P. Uma Temerária Aventura Forense. p. 332
- (37) Fac. Símile dos contratos e convênios do Rio de Janeiro. In
 BARRETO, P. Uma Temerária Aventura Forense
- (38) CASTRO, Ana Célia - As empresas estrangeiras no Brasil: 1860-1913. p. 112
- (39) ELETROPAULO - O Metrô da Light. p. 41
- (40) ELETROPAULO - A chegada da Light. São Paulo, 1986 (História e Energia, 1). p. 43
- (41) Livros de Atas de Reunião da Companhia City - Em especial: Ata nº 225, de 26/10/37; Ata nº 228 de 30/12/37 e Ata nº 257 de 20/07/39. Arquivo da Cia City.
- (42) Depoimentos do Dr. Horácio Sabino. In
 BARRETO, Plínio - Uma Temerária Aventura Forense. p. 43
- (43) VILLAÇA, F. A Estrutura Territorial da Metrôpole Sul-Brasileira. p. 30
- (44) SÃO PAULO (cidade). História dos bairros de São Paulo: jardim América, p. 33-34

- (45) cf. Anúncios classificados no jornal "O Popular" São Paulo, fevereiro, 1913
- (46) SÃO PAULO (cidade) - História dos bairros de São Paulo: Jardim América, p. 34
- (47) cf. BACELLI, R. A presença da Companhia City em São Paulo e a implantação do primeiro bairro-jardim. São Paulo, 1982. (Tese de mestrado. Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da USP. Departamento de História). p. 40
- (48) cf. Relatórios do Arquiteto Barry Parker, 1917
Arquivo da Cia. City, pasta G.G. (Gerência Geral) 092
(originais em inglês)
- (49) SÃO PAULO (cidade) - História dos bairros de São Paulo: Jardim América p. 48
- (50) SÃO PAULO (cidade) - História dos bairros de São Paulo: Jardim América. p. 35
vide também "Resumo estatístico de Obras e Serviços Públicos realizados pela Companhia City", 1937 - Arquivos da Cia. City (Em anexo a esta dissertação).
- (51) Como exemplo de transformação urbana que possibilitou alterações nos projetos da companhia pode-se citar a retificação do Rio Pinheiros, executada pela Light. A drenagem da várzea, aliada aos padrões de desenvolvimento da cidade em sentido Sudoeste, permitiram à City destinar o Alto de Pinheiros e também o Butantã aos segmentos de alta renda.
- (52) "Report of the Directors" - Londres, 12/10/1926
Arquivos da Cia City

- (53) cf. Relatório do Arquiteto Barry Parker à diretoria da "City of San Paulo Improvements an Freehold Land Company" - 25/01/1919 - Arquivos da Cia. City - Pasta GG.092 (original em inglês)
- (54) Relatório referente à implantação da cidade-jardim na América, datado de 1915, p. 2 - Arquivo da Companhia City. Pasta A.J.015 (original em inglês)
- (55) "Fellow of the Royal Institute of British Architects".
- (56) Também "Fellow of the Royal Institute of British Architects". Trabalhou no projeto de Letchworth, prestou assessoria à municipalidade do Porto em Portugal e permaneceu por dois anos (1917-1919) no Brasil, a convite da Cia. City, tendo realizado inúmeros projetos para a companhia e para a Prefeitura do Município de São Paulo.
- (57) cf. GRAHAM R. Britain & the onset of modernization in Brazil. p. 112
- (58) MORSE, R. - De comunidade a Metrôpole - Biografia de São Paulo. São Paulo, Comissão do IV Centenário da cidade de São Paulo, 1954 p. 286
- (59) Relatório referente à implantação da cidade-jardim na América, 1915, p. 5
Arquivo da Companhia City - Pasta A.J. 015
- (60) Relatório referente à implantação da cidade-jardim na América, p. 7
- (61) Artigo sobre o bairro do Jardim América publicado na revista "Garden Cities and Town Planning", Londres, outubro de 1916; (disponível nos arquivos da Cia. City - Pasta A.J. 015). Ressalta o apoio dado ao empreendimento pelo então Prefeito da Capital, Washington Luiz Pereira de Souza e pelo Diretor de Obras Públicas do município, Vítor da Silva Freire, conhecedor e defensor da idéia de cidade-jardim

que, segundo a publicação"...ofereceu gratuitamente o benefício de suas experiências".

- (62) Relatório de 25/01/1919 - Arquivo da Cia City. Pasta GG 092.

- (63) O primeiro compromisso de compra e venda data de 11/10/1915, quando 462,80m² foram vendidos ao Sr. Oswaldo Prisciliano de Carvalho por Rs. 5.080\$000, ou seja, Rs. 10\$976,7/m². Conforme os registros da Companhia sobre vendas de lotes no bairro do Jardim América (pastas de vendas de lotes) , constam apenas duas vendas no biênio 1915/1916.

- (64) SÃO PAULO (cidade) - História dos bairros de São Paulo: jardim América, p. 53 e Relatório Barry Parker de 1919 - Arquivo da Cia City.

- (65) SÃO PAULO (cidade) - História dos bairros de São Paulo: jardim América, p. 16 e Relatório Barry Parker de 1919 - Arquivo da Cia. City

- (66) SÃO PAULO (cidade) - História dos bairros de São Paulo: jardim América, p. 55 e "Tramitação nº 19.661 de 27/05/1921" constante da "Relação Chronológica dos títulos de domínio desde 30 annos com o número e data das transcrições" - Dossiê Relativo ao lote nº 15 - Arquivo da Cia City.

- (67) SÃO PAULO (cidade) - História dos bairros de São Paulo: jardim América, p. 65 - 69

- (68) O criador de jardins. Entrevista com Samuel Roder. Jornal da Tarde, 01 de outubro de 1980. (o arquiteto Samuel Roder trabalhou como auxiliar de Barry Parker no projeto do jardim América)

- (69) SÃO PAULO (capital) - História dos bairros de São Paulo:
Jardim América, p. 67 e 115.
O autor descreve detalhadamente os passos dessa transformação do bairro. Consta que os novos lotes lançados foram vendidos rapidamente e com excelente retorno para a companhia.
Vide também Livros de Atas de Reunião da Companhia City no período 1927/1935. Arquivo da Cia City.
- (70) MORSE, R. De comunidade a Metrópole: biografia de São Paulo, p. 295
- (71) Fonte dos dados:
SÃO PAULO (cidade) - História dos bairros de São Paulo:
Jardim América, p. 50-53
Vide também, Relatório Barry Parker de 25/01/1919 e Ata de Reunião nº 32 (25/07/1929). Arquivo da Cia City.
- (72) SÃO PAULO (cidade) - História dos bairros de São Paulo:
Jardim América, p. 62
o autor descreve com detalhes a questão entre a City e o Sr. Pedro de Rezende Puech que inicia a construção de um posto de gasolina na esquina das ruas Colômbia e Peru.
- (73) SÃO PAULO (cidade) - História dos bairros de São Paulo:
Jardim América, p. 56
- (74) Ata de Reunião nº 228 de 23/11/1937. Arquivo da Cia City.
- (75) Ata de Reunião de 09/12/1942 - Arquivo da Cia. City.
- (76) SÃO PAULO (cidade) - História dos bairros de São Paulo:
Jardim América, p. 56
- (77) Ata de Reunião nº 105, de 29/12/1931 - Arquivo da Cia City.
- (78) Vide "Resumo Estatístico de Obras e Serviços realizados pela Cia. City", 1937. Anexo nº 3 desta dissertação.

- (79) SÃO PAULO (capital) - História dos bairros de São Paulo: Jardim América, p. 52
- (80) O criador de jardins. Jornal da Tarde, 01 de outubro de 1980.
- (81) SÃO PAULO (cidade) - História dos bairros de São Paulo: Jardim América, p. 52
- (82) ELETROPAULO. Boletim Histórico, São Paulo, 4, outubro, 1985, p. 15
 Não foi possível ter acesso à documentação relativa a esse primeiro contrato nos arquivos da Cia. City, dado que é considerada confidencial. Há, entretanto, várias menções a este tema nas Atas de Reunião da Companhia no período consultado.
- (83) ELETROPAULO - Boletim Histórico, São Paulo, 4, outubro, 1985, p. 15
 Os documentos publicados pela ELETROPAULO destacam o interesse da Light em incorporar a seu patrimônio terreno - nos que seriam beneficiados pelos serviços de bonde e eletricidade.
 "De fato a Light, embora estivesse voltada para a prestação de serviços públicos, era uma empresa oligopolista moderna e não podia deixar de levar em conta o mercado imobiliário, ou mais precisamente a valorização dos imóveis numa cidade em expansão". In
 ELETROPAULO. A chegada da Light. p. 45
 Consta que a Light utilizava para essa finalidade o poder a ela conferido pela municipalidade de desapropriar terrenos por razões de utilidade pública, ampliando assim seu patrimônio imobiliário.
- (84) "Report of the Directors". Londres. 07/05/1914
 Arquivo da Cia City.

- (85) ELETROPAULO - A chegada da Light. p. 43
- (86) Na Ata de Reunião nº 288, de 04/03/1942 (Arquivo Cia City) está registrado que:
- "A instalação de água, esgotos, gás e iluminação elétrica pública e doméstica são, como o Departamento Legal está ciente, garantidos por contratos com o Governo do Estado, The Gas Company e a Light & Power Company, respectivamente".
- (87) Na Ata de Reunião de 20/12/1926 (Arquivo Cia City) menciona-se o estabelecimento de contrato para fornecimento de gás ao bairro do Pacaembú, à semelhança do que foi feito no Jardim América, citando-se as condições de ressarcimento a partir do pagamento de tarifas pelos moradores.
- (88) Ata de Reunião nº 168, de 04/01/1935. Arquivo Cia City.
- (89) O contrato é citado na Ata de Reunião nº 134, de 26/10/1933. Arquivo Cia City.
- (90) cf. ROLNIK, Raquel. Cada um no seu lugar! p. 37
- (91) cf. Ata de Reunião nº 23 de 17/12/1928. Arquivo Cia City
Na Ata de Reunião nº 45, de 18/12/1928 são mencionados os efeitos do calçamento das ruas na valorização dos terrenos do bairro.
- (92) Ata de Reunião nº 180, de 14/07/1935 - Arquivo Cia City.
- (93) Ata de Reunião nº 157, de 24/08/1934 - Arquivo Cia City.
- (94) Barry Parker relata, em 1919, o incentivo da diretoria da City neste sentido. Menciona que acredita que suas propostas beneficiarão a cidade como um todo, o que, no seu entender, beneficiará também a Cia City.
Relatório Barry Parker, 1919 - Arquivo da Cia City

- (95) SÃO PAULO (cidade) - História dos bairros de São Paulo: Jardim América. p 56
- (96) Ata de Reunião nº 284, de 04/12/1940. Arquivo Cia.City
- (97) O preço do m² de terreno no referido loteamento variava então entre Rs. 130\$000 e Rs. 150\$000. Ata de Reunião de 29/09/1942 - Arquivo Cia. City.
- (98) "Annual Accounts" da City of San Paulo Improvements and Freehold Land Company. Londres, publicados anualmente para divulgar os resultados das operações da City aos acionistas.
- (99) Pasta GG 097 - Arquivo Cia. City.
- (100) BACELLI, R. A presença da Companhia City em São Paulo e implantação do primeiro bairro-jardim, p. 95
- (101) BACELLI, R. A presença da Companhia City em São Paulo e a implantação do primeiro bairro-jardim, p. 96
- (102) BACELLI, R. A presença da Companhia City em São Paulo e a implantação do primeiro bairro-jardim, p. 97 e 99
- (103) In BARRETO, P. - Uma Temerária Aventura Forense, p. 43
- (104) Conforme "Tradução legalizada do contrato de locação de serviços passado em Paris a 23 de janeiro de 1912", entre a Companhia City (representada por Edouard Fontaine de Laveleye) e o Snr. Luiz Vergé, primeiro gerente da Companhia City em São Paulo.
In BARRETO, P. Uma Temerária Aventura Forense, p. 229
- (105) Taxa de Câmbio segundo.
VILLELA, A & SUZIGAN, W. Política do Governo e Crescimento da economia brasileira: 1889-1945, p.410

- (106) Segundo Bacelli, Fontaine atua como empreendedor intermediário nas operações de criação da Cia.City, utilizando sua grande visão empresarial.

vide SÃO PAULO (cidade) - História dos bairros de São Paulo: Jardim América, p. 53

Consta que os negócios de Fontaine fracassaram, o que levou à liquidação de seu banco (Fontaine & Co.) entre 1913 e 1914. A imprensa do Paraná noticia em 1932 um escândalo financeiro envolvendo empréstimos externos, no qual Laveleye é figura central.

Vide BARRETO, P. - Uma Temerária Aventura Forense, p. 362 e 500-541

Em 1932, ainda, a Sra. Amália de Moreira Keating, esposa de Fontaine de Laveleye entrou com uma ação de reintegração de posse contra a Cia.City, no cartório do 1º Offício la. vara, reivindicando a posse dos terrenos da Companhia. Esta iniciativa, totalmente fracassada, leva a Cia. City a editar o livro acima citado, de autoria de Plínio Barreto, reunindo vasta documentação sobre a constituição da empresa.

- (107) SÃO PAULO (cidade) - História dos bairros de São Paulo: Jardim América, p. 33

- (108) Projeto de Acordo, Tribunal de Justiça de Londres. Pasta GG 023, Arquivo da Cia. City.

- (109) Pode-se ter uma idéia do significado deste montante ao considerar que a City dispendeu, até 1937, para dotar seus bairros de água, luz, esgotos e gás cerca de 3.700 contos de réis.

- (110) Relatório Barry Parker de 25/01/1915 (original em inglês). Pasta GG 092 - Arquivo Cia. City.

- (111) AZEVEDO, Aroldo. Aspectos da Metrôpole Paulista. A cidade de São Paulo: estudos de geografia urbana. São Paulo, Companhia Editora Nacional, 1958 (vol. III). p. 311.

- (112) BACELLI, R. A presença da Companhia City em São Paulo e a implantação do primeiro bairro-jardim, p. 57
- (113) "Report of the Directors", Londres, 12/10/1926 - Arquivo Cia. City.
Vide Também
BACELLI, R. A presença da Companhia City em São Paulo e a implantação do primeiro bairro-jardim, p. 57
- (114) "Report of the Directors", 12/10/1926. Arquivo Cia. City.
- (115) Conforme dados das escrituras de compra e venda de terrenos-pastas de nºs 001 a 030 - Bairro Jardim América. Arquivo Cia. City.
As primeiras vendas em 1915 e 1917 tiveram juros de 8% ao ano. Em alguns casos os prazos iam até 126 meses (10 anos e meio).
- (116) Ata de Reunião nº 2, de 20/12/1926 - Arquivo Cia. City.
- (117) Atas de Reunião do mês de março de 1933. Arquivo Cia. City.
vide também BACELLI, R. A presença da Companhia City em São Paulo e a implantação do primeiro bairro-jardim, p. 65-70
- (118) BACELLI, R. A presença da Companhia City em São Paulo e a implantação do primeiro bairro-jardim, p. 58

vide também Atas de Reunião nº 58, de 05/12/1929 e nº 102, de 19/11/1931. Arquivo Cia. City.

A matriz chegou a ordenar, em 1931, a suspensão das vendas de terrenos e casas, dada a crise, o que foi contestado pela diretoria local. Em 1932 ocorreram discussões sobre a estratégia de comercialização entre matriz e diretoria local, tendo em vista o cancelamento de muitas vendas contratadas anteriormente. Tais discussões revelam que as prestações canceladas não eram devolvidas ao comprador, o qual simplesmente perdia quaisquer direitos sobre lote ou

construção ao interromper o pagamento ou cancelar a compra. Tais cancelamentos não representavam, pois, prejuízo para a City. (Atas de Reunião de março de 1933 e setembro de 1934 Arquivo Cia. City).

- (119) As Atas de Reunião registram ainda, desde 1927 (Ata nº 11, de 10/08/1927), que a Companhia concedia descontos especiais para construção imediata, avaliando corretamente o fator de valorização do empreendimento representado pela quantidade de residências construídas.
- (120) Pastas de Obras e Serviços G.T. 31 a 35 (Gerência Técnica) Arquivo da Cia. City.
- (121) Ata de Reunião nº 180, de 04/07/1935. Arquivo Cia.City.
- (122) Bacelli cita a insistência da diretoria londrina por maiores lucros, devido à "angustiosa" situação européia em 1938.
BACELLI, R. A presença da Companhia City em São Paulo e a implantação do primeiro bairro-jardim, p. 70
- (123) Ata de Reunião nº 108, de 03/03/1932. Arquivo Cia. City.
- (124) Ata de Reunião nº 144, de 14/02/1934. Arquivo Cia City.
- (125) BACELLI, R. A presença da Companhia City em São Paulo e a implantação do primeiro bairro-jardim, item 2.5-Relações Econômicas com a Matriz, p. 200.
- (126) Ata de Reunião de 05/07/1940. Arquivo Cia City.
vide também
BACELLI, R. A presença da Companhia City em São Paulo e a implantação do primeiro bairro-jardim, p. 75

- (127) Ata de Reunião nº 180, de 04/07/1935. Arquivos Cia.City.
- (128) Ata de Reunião nº 204, de 30/10/1936. Arquivos Cia.City.
- (129) "Annual Statements of Accounts", Londres, 1914 a 1950
Arquivos Cia. City.
- (130) Conforme dados constantes nas Escrituras de compra e venda - Dossiê Villa América - Caaguassu (lote 3). Pasta nº 21. Arquivos Cia.City.
- Consta do depoimento de Horácio Sabino que os terrenos do Jardim América foram adquiridos por um preço básico de Rs. \$450 o metro quadrado.
- conforme BARRETO, Plinio - Uma Temerária Aventura Forense. p. 49
- (131) Conforme dados constantes nas Escrituras de compra e venda de imóveis - Dossiê Villa América/Caagassú - lote 50 e "Relação chronológica dos títulos de domínio desde 30 annos com o número e data das transcrições", de 02/03/1938. Arquivos Cia. City.
- (132) Escrituras de compra e venda de Imóveis - Dossiê Villa América/Caaguassú - lote 15. Arquivos Cia. City.
- (133) SÃO PAULO (cidade) - História dos bairros de São Paulo:
Jardim América, p. 57
- (134) Dados obtidos a partir de
SÃO PAULO (cidade) - História dos bairros de São Paulo:
Jardim América, p. 54
- (135) Relatórios de obras e serviços: dados relativos ao Jardim América. Pastas G.T. 31 a 39. Arquivos Cia. City.

- (136) Conforme índices de preços contidos em
 VILLELLA, A. & SUZIGAN, W. - Política do governo e crescimento da economia brasileira: 1889-1945
 Rio de Janeiro, IPEA/INPES, 1973, p. 424-425
- (137) SÃO PAULO (cidade) - História dos bairros de São Paulo:
 Jardim América, p. 70-74
- (138) Fontes dos dados básicos:
 Plantas do Jardim América em diversos anos com registro de construções. Arquivos Cia. City.
 SÃO PAULO (cidade) - História dos bairros de São Paulo:
 Jardim América, p. 74
- (139) SÃO PAULO (cidade) - História dos bairros de São Paulo:
 Jardim América, p. 56
- (140) SÃO PAULO (município) - Evolução dos preços de terrenos no município de São Paulo no período 1903/1978: Pesquisa-Piloto. São Paulo, 1979
- (141) O preço substancialmente superior registrado em 1915 corresponde a uma única venda, tendo sido reduzido nos quatro anos posteriores.
- (142) Cumpre notar que os indicadores de preços no período , mesmo revelando uma tendência de elevação, apresentam oscilações significativas, principalmente entre os anos de 1933 e 1934. Uma vez que se partiu de uma pesquisa por amostragem anteriormente realizada e não de consulta direta às pastas de vendas de lotes, não é possível afirmar se a queda e posterior elevação de preços correntes corresponde a uma tendência geral e efetiva naqueles anos, ou se decorre da qualidade das amostras levantadas. Assim , a partir dos dados disponíveis na pesquisa, pode-se apenas afirmar que o preço de 1933 corresponde ao valor levantado em apenas uma amostra (tendo ocorrido doze vendas

naquele ano), ao passo que em 1934, às duas amostras pesquisadas corresponde o maior desvio-padrão registrado em todo o período abrangido pelo levantamento (equivalente a Rs. 23\$7275).

A queda nos preços médios correntes verificada em 1934 poderia ser explicada pelo fato de que, além dos novos lotes resultantes da divisão dos jardins internos, foram vendidas, muitas vezes por preços especiais reduzidos, parte daqueles jardins, onde o parcelamento não era possível, as quais serviram à ampliação da área dos lotes circunvizinhos.

O mesmo fator pode ter influenciado também, ainda que de forma menos relevante, nos dados referentes a 1935. Nas nove amostras realizadas nesse ano o desvio-padrão é também elevado, correspondendo a Rs. 9\$9243 em preços correntes.

De qualquer forma interessa, para fins desta dissertação, a avaliação das tendências mais gerais no período e não a discussão dos valores exatos relativos a cada ano em particular.

- (143) AZEVEDO, Aroldo (org.) - A cidade de São Paulo: Aspectos da metrópole paulista (vol. III), p. 310
- (144) "Um traçado de 62 anos dificulta a invasão" - artigo publicado no jornal O Estado de São Paulo, 08/04/1977.
- (145) Conforme citado em atas de Reunião da Companhia City e Referências no Relatório de obras e serviços (Arquivos Cia. City), durante o ano de 1927, quando a Light realiza trabalhos nas redes da Rua Colômbia para garantir a extensão de serviços ao bairro de Cidade Jardim "... do Dr. Sabino".
- (146) Conforme prospecto de propaganda da Companhia City editado em 1977, contendo listagem dos empreendimentos próprios e realizados em participação. Arquivos Cia. City.

4 - CONCLUSÕES

4 -

CONCLUSÕES

A realização do estudo de caso, tendo por base o referencial teórico adotado, possibilitou entender e acompanhar a dinâmica pela qual o capital promotor elaborava a estratégia e articula os agentes necessários de modo a viabilizar a produção do espaço urbano, garantindo a elevação dos níveis de renda da terra e a consequente maximização de seus resultados. Possibilitou ainda verificar a maneira pela qual este processo, conduzido por um agente privado, contribuiu a definir a configuração do espaço urbano em sentido amplo.

As principais constatações, decorrentes da interação fatos/teoria estão expressas a seguir:

- a) A "City of San Paulo Improvements and Freehold Land Company" pode ser claramente identificada à categoria teórica do empreendedor imobiliário ou agente do capital promotor. Os resultados e receitas obtidos pela companhia tiveram sua origem principal, ao longo de todo o período estudado, na atividade de planejar e gerenciar o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários: os loteamentos.

As atividades de construção civil ou de produção industrial desenvolvidas por empresa subsidiária da City podem ser consideradas efetivamente como instrumentais, contribuindo a viabilizar a atividade principal. De qualquer maneira, ao realizar tais atividades a City operava também como agente do capital industrial obtendo lucros. Da mesma forma foi instrumental a atividade de financiamento para aquisição de terrenos a longo prazo e construção de residências, realizada por outra subsidiária da City mediante recursos provenientes do mercado externo, obtidos junto a representantes do capital financeiro (bancos, companhias financeiras e hipotecárias). Como foi visto, tais capitais foram remunerados mediante o pagamento de juros, cujas taxas oscilaram entre 6 e 10% ao ano.

Este sistema de operação, coordenado e articulado pela City, garantiu-lhe condições excepcionais de atuação no mercado imobiliário paulistano.

A atividade primordial da companhia constitui-se, entre tanto, no planejamento da produção do espaço, na idea-lização dos empreendimentos, na escolha das glebas a serem desenvolvidas ao longo do tempo, na definição dos padrões de utilização dos terrenos e na composição de uma mercadoria imobiliária diferenciada.

- b) A atuação da companhia na cidade de São Paulo pautou-se pelo diagnóstico do intenso desenvolvimento em cur-so nesta capital, pela identificação da existência de demanda crescente por espaço urbanizado e, mais que isso, de uma demanda significativa e também em expan-são por parte do segmento de alta renda, disposta a pa-gar um preço elevado por condições especiais e exclusi-vas de espaço residencial.

Uma vez que o atendimento desta camada da população possibilita a maximização de resultados, no caso de em-preendimentos habitacionais, a companhia desenvolveu seus bairros, sempre que possível, visando atingir tal extrato populacional.

O propósito de atender a este segmento específico de demanda e o diagnóstico das condições de valorização do espaço da cidade, tendo em vista a estrutura urbana existente e as tendências de localização já delineadas, guiaram a escolha das glebas a serem adquiridas pela companhia para a realização de seus empreendimentos. A extensão das glebas adquiridas propiciou ainda a reali-zação de um planejamento de conjunto e um controle sig-nificativo das características dos bairros desenvolvidos, fatores essenciais aos resultados pretendidos.

- c) A estratégia de atuação da companhia, na busca de maxi-mização de seus resultados, promoveu sempre a elevação dos níveis de renda da terra nos locais desenvolvidos.

Os passos para garantir essa valorização do solo urbano podem ser resumidos da seguinte forma:

- A companhia empreendeu todas as gestões necessárias de modo a garantir (junto ao Estado e às concessionárias de serviços urbanos) que seus empreendimentos fossem dotados sempre das mais favoráveis condições de acessibilidade e que estivessem ligados às redes dos diversos serviços urbanos existentes. Desta forma garantiu a transformação das condições de localização de seus empreendimentos, diferenciando-os no espaço urbano, o que lhe permitiu apropriar-se da valorização decorrente, sob a forma de Renda Diferencial I.
- A City realizou investimentos significativos na implantação de uma infra-estrutura básica em seus loteamentos o que, associado aos padrões inovadores de desenho urbano e paisagismo, à iniciativa pioneira de regulamentação do uso e ocupação do solo e ao controle do padrão das construções, atribuiu a estes empreendimentos imobiliários um caráter único, exclusivo, não suscetível de deterioração a curto prazo, ou seja, criou "ilhas de verde e conforto" em meio ao "caos" urbano da metrópole que se industrializava. Por meio desses procedimentos garantiu a caracterização dos bairros como estritamente residenciais para as camadas de alta renda, criando as condições (de status e exclusividade) para apropriação de Renda Diferencial II e capacitando-se mesmo a cobrar preço de monopólio por uma mercadoria imobiliária praticamente única na São Paulo de então.
- A Companhia adotou uma estratégia de comercialização que constitui instrumento eficaz para a maximização de seus resultados, garantindo a apropriação da valorização decorrente tanto do próprio crescimento da cidade (origem de renda absoluta), quanto de sua própria política de desenvolvimento imobiliário (que possibilitou a criação e elevação de rendas diferenciais).

Para tanto a City, dentre outros procedimentos, reteve parte dos terrenos adquiridos em 1912, colocando-os no mercado na medida em que estes se valorizavam, ampliou o número de lotes à venda no Jardim América após a instalação dos serviços e uma ocupação expressiva dos primeiros disponíveis, além de incentivar a ocupação do loteamento através de descontos especiais vinculados à construção imediata após a compra do terreno.

A valorização obtida, que expressa o incremento nos níveis de renda da terra e sua apropriação pela City, encontra um indicador significativo na elevação do preço do metro quadrado em seis vezes durante o período de comercialização do primeiro loteamento realizado pela companhia: O Jardim América.

- d) A estratégia de atuação da companhia foi implementada através da articulação dos agentes necessários à valorização dos empreendimentos com as características idealizadas.

Neste sentido a City mobilizou e coordenou a atuação dos diversos agentes que, direta ou indiretamente, compõem o Setor Imobiliário da economia.

- O concurso do CAPITAL FINANCEIRO internacional, verificado desde a constituição da companhia permitiu à City:

- . adquirir os terrenos necessários e dar início ao empreendimento;
- . garantir os recursos para investimentos elevados na urbanização das glebas, capazes de, sob formas urbanísticas inovadoras, transformar terras até então pouco utilizáveis (áreas declivosas, charcos, etc) e de baixo preço no mercado imobiliário da época, em bairros apazíveis e diferenciados.
- . financiar as concessionárias estrangeiras de serviços públicos e o Estado para a dotação dos terrenos da companhia de todos os serviços urbanos e acessibilidade;

- . viabilizar a realização da demanda, através do fornecimento de crédito para aquisição de lotes e construção de residências. Indiretamente a disponibilidade de recursos para financiamento das construções garantiu-lhe um controle do padrão das mesmas;
- As articulações e contratos realizados com o ESTADO e com as concessionárias estrangeiras de serviços públicos, cujos representantes tiveram inclusive assento no conselho diretor da companhia, permitiram:
 - . O atendimento preferencial dos bairros da City pelos serviços públicos disponíveis na época;
 - . A institucionalização, pelo poder público, dos regulamentos de uso e ocupação do solo, que representaram a garantia da permanência do caráter especial e exclusivo dos loteamentos;
 - . Condições especiais, por entendimentos com o Estado, para remessa de divisas ao exterior, viabilizando o fluxo de recursos necessários para o atendimento das obrigações contraídas junto ao capital financeiro e remessa de lucros;
 - . Eximir a companhia do pagamento de impostos que incidissem sobre a valorização de seus empreendimentos, resultando os entendimentos mantidos com o Poder Público neste sentido na dispensa à City de qualquer divisão com o Estado, responsável pela implantação de parcela significativa dos serviços urbanos, das rendas fundiárias associadas a este item.
- A atuação da própria companhia como CAPITAL INDUSTRIAL, na produção de residências-modelo em seus bairros, contribuiu significativamente para a caracterização da ambiência desejada, influenciando na valorização do empreendimento, além de resultar na realização de lucros decorrentes da atividade produtiva.

- e) Através das atividades de desenvolvimento imobiliário , empreendidas no sentido de maximizar seus resultados, a "City of San Paulo Improvements & Freehold Land Company" contribuiu, significativamente, para a caracterização da parcela do quadrante Sudoeste da cidade, situada às margens do Rio Pinheiros, como o território dos "Jardins".

O sucesso do loteamento do Jardim América, que se afirmou como bairro residencial exclusivo das elites, trazendo consigo a extensão das redes de transporte e serviços urbanos, resultou, de fato, na alteração das condições de localização nesta parcela do espaço urbano de São Paulo, ou seja, em sua valorização.

A várzea do Pinheiros nesse trecho, antes alagadiça e considerada insalubre, passou a se constituir em local atraente à implantação de bairros residenciais de alto padrão.

Os "Jardins" se multiplicaram e, com o deslocamento da área preferencial de residência das elites(1), também os serviços e o comércio especializado destinados ao atendimento dessa camada da população para aí se dirigiram, prosseguindo sua marcha no sentido Sudoeste, mas agora descendo em direção à várzea.

Mais recentemente os escritórios e diversos setores da administração pública, além de equipamentos de educação, cultura e lazer têm se instalado neste setor da cidade, que concentra os mais elevados padrões de serviços públicos e privados, com o consequente nível elevado de preços de terrenos.

O sentido Sudoeste de localização das camadas de alta renda já se havia delineado anteriormente à existência da City. Coube à atuação desta companhia, no entanto , reforçá-lo, incorporando áreas e conduzindo a valorização de uma parcela significativa do território da cidade.

NOTA AO CAPÍTULO 4

- (1) Este processo é descrito em
VILLAÇA, F. A estrutura territorial da metrópole sul-
-brasileira, p. 205,206,355.

5 - BIBLIOGRAFIA

5 - BIBLIOGRAFIA

AMERICANO, Jorge - São Paulo nesse tempo (1915-1935).
São Paulo, Melhoramentos, 1962

AZEVEDO, Aroldo de, org. - A Cidade da São Paulo:
estudos de geografia urbana. São Paulo, Companhia
Editora Nacional, 1958

_____ - A Cidade de São Paulo: a evolução urbana. São
Paulo, Companhia Editora Nacional, 1958

_____ - A Cidade de São Paulo: aspectos da metrópole pau-
lista. São Paulo, Companhia Editora Nacional, 1958

BACELLI, Roney - A presença da Companhia City em São Pau-
lo e a implantação do primeiro bairro-jardim. São
Paulo, 1982 (Dissertação de mestrado, Faculdade de
Filosofia, Letras e Ciências Humanas da USP. Departa-
mento de História)

BARRETO, Plínio - Uma temerária aventura forense: a ques-
ção entre D. Amália de Moreira Keating e a City of San
Paulo Improvements and Freehold Land Company, Ltd.
São Paulo, Revista dos Tribunais, 1933

BARROS, Edgar Luiz de - Desenvolvimento e Planejamento Ur-
bano em São Paulo durante a República Velha. Registros
São Paulo, 4, Secretaria Municipal da Cultura. Depar-
tamento do Patrimônio Histórico, 1981

BRUNO, Ernani da Silva - Memória da cidade de São Paulo:
1553/1958 (depoimento de moradores e visitantes). São
Paulo, 1959

BRUYNE, Paul de - Dinâmica de pesquisa em Ciências Sociais.
Rio de Janeiro, Francisco Alves, 1982

CANO, Wilson - Raízes da concentração industrial em São Paulo. São Paulo, DIFEL, 1977

CASTELLS, Manuel - A questão urbana. Rio de Janeiro, Paz e Terra, 1983

CASTRO, Ana Célia - As empresas estrangeiras no Brasil: 1860/1931. Rio de Janeiro, Zahar, 1979

DÉAK, Csaba - Uma interpretação histórica da teoria de renda. São Paulo, FAU/USP, 1986

DEAN, Warren. A industrialização de São Paulo (1880/1945). São Paulo, DIFEL, s.d.

ELETROPAULO - Eletricidade de São Paulo S.A. - Boletim Histórico. São Paulo, 4, out. 1985

_____ - O Metrô da Light. São Paulo, nov. 1986 (História e Energia, 3)

FORTI, Reginaldo, org. - Marxismo e urbanismo capitalista: textos críticos. São Paulo, Livraria Editora Ciências Humanas, 1979

GRAHAM, Richard - Britain and the onset of modernization in Brazil: 1850-1914. Cambridge, Cambridge University Press, 1972

HARVEY, David - A justiça social e a cidade. São Paulo, HUCITEC, 1980

_____ - The limits to capital. Chicago, The University of Chicago Press, 1982

- LAMARCHE, François - Property development and the economic foundations of the urban question. In: PICKVANCE, C.G, ed. - Urban sociology critical essays. Kent, Tavins - tock Publishers, 1976
- LAMPARELLI, Celso et alii - Nota introdutória sobre a construção de um objeto de estudo: o urbano. Estudos Fundap, São Paulo, 1 : 1983
- LANGENBUCH, Juergen R. - A estruturação da Grande São Paulo: estudos de geografia urbana. Rio de Janeiro, IBGE 1971
- LIMA, Heitor Ferreira - Evolução industrial de São Paulo. São Paulo, martins, 1954
- _____ - História político-econômica e industrial do Brasil. São Paulo, Companhia Editora Nacional, 1976
- _____ - O parque industrial de São Paulo. In. BRUNO, E. org. - São Paulo, terra e povo. São Paulo, Globo, 1967
- LOJKINE, Jean - O estado capitalista e a questão urbana: São Paulo, Martins Fontes, 1981
- MARX, Karl - O Capital. Rio de Janeiro, civilização Brasileira, s.d.
- MORSE, Richard M. - De comunidade a metrópole: biografia de São Paulo. São Paulo, 1954
- OSELLO, Marcos Antônio - Planejamento urbano em São Paulo (1899/1961): introdução ao estudo dos planos e realização. São Paulo, 1983. (Dissertação de mestrado. Escola de Administração de Empresas de São Paulo. Fundação Getúlio Vargas).

PASCHKES, Maria Lúcia N. de Almeida - Bondes, terrenos e especulação. In. ELETROPAULO. Eletricidade de São Paulo S.A. - A chegada da Light. São Paulo, maio 1986. (História e Energia, 1)

PINTO, Alfredo Moreira - A cidade de São Paulo em 1900. São Paulo, 1979

PRADO Jr., Caio da Silva - Evolução política do Brasil e outros estudos. São Paulo, Brasiliense, 1972

RAFFARD, Henrique - Alguns dias na Paulicéia. São Paulo, Biblioteca Academia Paulista de Letras, 1977

RATTNER, Henrique - Industrialização e concentração econômica em São Paulo. Rio de Janeiro, Fundação Getúlio Vargas, 1972

REALE, Ebe - Brás, Pinheiros, Jardins: três bairros, três mundos. São Paulo, 1982

REVISTA DE ENGENHARIA. São Paulo, V.I., jun.1911 - maio 1912.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz - Formação do capital imobiliário e a produção do espaço construído no Rio de Janeiro: 1870/1930. Espaço e Debates, 15 : 1985

RICARDO, David & SMITH, Adam - Vida e Obra. São Paulo, abril, 1979. (Coleção "Os Pensadores")

ROLNIK, Raquel - Cada um no seu lugar! São Paulo, início da industrialização: geografia do poder. São Paulo, 1981. (Dissertação de mestrado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP)

SAES, Flávio A.M. de - A grande empresa de serviços públicos na economia cafeeira. São Paulo, HUCITEC, 1986

SÃO PAULO (cidade). Prefeitura Municipal de São Paulo. Secretaria Municipal da Cultura. Departamento do Patrimônio Histórico - História dos bairros de São Paulo: Higienópolis - Grandeza e decadência de um bairro, por Maria Cecília Naclério Homem. São Paulo, 1980

_____ - História dos bairros de São Paulo:

Jardim América, por Roney Bacelli. São Paulo, 1982

SÃO PAULO (estado). Secretaria dos Negócios Metropolitanos. Empresa Metropolitana de Planejamento da Grande São Paulo S/A. - Reconstituição da memória estatística da Grande São Paulo. São Paulo, 1981

SÃO PAULO (município). Coordenadoria Geral de Planejamento Evolução dos preços de terrenos no município de São Paulo no período 1903/1978: Pesquisa-piloto, coordenada por Gabriel Bolaffi. São Paulo, 1979

SILVA, L.A. Machado, org. - Solo urbano: tópicos sobre o uso da terra. Rio de Janeiro, Zahar, 1982.

SINGER, Paul - Desenvolvimento econômico e evolução urbana. São Paulo, Companhia Editora Nacional/EDUSP, 1968

_____ - O uso do solo urbano na economia capitalista.

In MARICATO, Hermínia - A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial. São Paulo, Alfa-Omega, 1979.

- SMOLKA, Martin O. - Para uma reflexão sobre o processo de estruturação das cidades brasileiras: o caso do Rio de Janeiro. Espaço e Debates, São Paulo, 21: 1987
- SZMRECSANYI, Tamás - A era dos trustes e cartéis. In: ELETROPAULO. Eletricidade de São Paulo S.a - A chegada da Light São Paulo, maio, 1986. (História e Energia, 1)
- TOPALOV, Christian - La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis. México, Edicol, 1979
- VIEIRA, Ana Maria Cavalcanti - Zoneamento nos jardins: estudo dos processos de formação das políticas de controle do uso do solo. São Paulo, 1981 (Dissertação de mestrado. Fundação Getúlio Vargas)
- VILLAÇA, Flávio - A estrutura territorial da metrópole sul-brasileira. São Paulo, 1978. (Tese de Doutorado. Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas. Departamento de Geografia)
- _____ - A terra como capital. Espaço e Debates, São Paulo, 16: 1985
- VILLELLA, Annibal & SUZIGAN, Wilson - Política do governo e crescimento da economia brasileira: 1889-1945. Rio de Janeiro, IPEA/INPES, 1973.

FONTES PRIMÁRIAS

Consulta aos arquivos da Companhia City:

Atas de Reunião da Diretoria da Companhia City de 25 de novembro de 1926 a 12 de janeiro de 1944;

Cartas e contratos diversos referentes ao bairro Jardim América;

Relatórios referentes ao Jardim América e à Constituição da Empresa;

Annual Reports and Statements of Accounts entre 30 de dezembro de 1913 e 30 de dezembro de 1950;

Estatutos da Companhia City - 1912;

Prospectos e Publicações da Companhia City;

Resumo de Obras e Serviços Públicos realizados pela Companhia;

Mapas diversos elaborados pela Companhia City referentes às glebas de sua propriedade e ao Bairro do Jardim América.

Consulta ao arquivo de recortes dos jornais "O Estado de São Paulo" e "Jornal da Tarde"

Consulta ao Arquivo do Estado - jornais "O Estado de São Paulo" anos 1890, 1895, 1900, 1905, 1910, 1915

anúncios classificados de imóveis

MAPAS

- 1841: "Planta da cidade de São Paulo"
C.A. Bresser
- 1881: "Planta da cidade de São Paulo levantada pela
Cia. Cantareira e Esgotos"
- 1890: "Planta da Capital do Estado de São Paulo e seus
arrabaldes"
Jules Martin
- 1897: "Planta Geral da Capital de São Paulo"
Organizada por Gomes Cardim
- 1907: "Planta Geral da Cidade de São Paulo"
Editada pela Companhia Industrial Importadora
- 1914: "Planta da cidade de São Paulo com indicações diver-
sas" - Organizada pela comissão Geographica e
Geológica -
Esc.1:20.000
- 1924: "Map of the City of San Paulo - Showing Public
Utilities Operated by Subsidiary Companies"
- Brazilian Traction Light & Power Company Ltd.
- 1929: "Planta da cidade de São Paulo"
Repartição de Águas e Esgotos de São Paulo

FONTES DOS MAPAS

- . Arquivo do Estado
- . Arquivo FAUUSP
- . ELETROPAULO
- . Coleção de Mapas de Comissão do IV Centenário da
Cidade de São Paulo - São Paulo antiga/ plantas
da cidade.

6 - ANEXOS

ANEXO Nº 01 - TRADUÇÃO LEGALIZADA
DO "LE JOURNAL"
Paris, 03/12/1911

TRADUÇÃO LEGALIZADA DO "LE JOURNAL".

Paris, edição nº 7007 de 3 de dezembro de 1911, página 7, sexta columna, constava mais a seguinte publicação, na Secção A - "Semana Economica e Financeira":

VALORES EM DESTAQUE - CITY OF SANPAULO IMPROVEMENTS & FREEHOLD LAND CO: LTD. - O desenvolvimento economico do Brasil, que tem proseguido a passos de gigante nestes ultimos 20 annos, attrahiu a attenção dos capitalistas á cata de applicações remuneradoras, e, se não entra no proposito forçosamente restricto deste estudo, seguir a evolução desse paiz immenso, ha esforços que merecem mais do que uma breve exposição ou uma menção banal.

Quando fallamos de desenvolvimento economico, certamente temos que englobar a agricultura, o commercio, a industria e, de um modo geral todos os ramos da actividade que formam a irradiação e a propria vida de uma nação.

Ora, a par do dominio agrícola, do commercio, da exportação de generos, de productos do solo ou da pecuaria, cujas estatisticas annuaes dão uma relação exacta, marcando cada etapa por novos progressos a industria brasileira, ainda no periodo de gestação ha uns vinte annos, occupa, agora, um lugar altamente honroso; seu progresso tem se accentuado tão rapidamente que, apesar da forte immigração, que é o apanagio das regiões ricas e pouco densas no ponto de vista de população, as cifras de importação de productos manufacturados e de machinario tem diminuido sensivelmente. Era fatal que uma tão satisfactoria marcha da industria, devia attrahir para os grandes centros um grande affluxo de população; este affluxo tem sido tal, que certas cidades brasileiras viram o numero de seus habitantes sextuplicar em vinte annos; nestas condições o problema immobiliario para muitas dellas tornou-se de uma gravidade excepcional, o que não deve causar admiração aos Parisienses, victimas que são, tambem elles, do mesmo phenomeno economico. Dentre as cidades a que acima fazemos allusão, parece-nos interessante destacar SÃO PAULO, capital do Estado do mesmo nome, que faz parte da Republica Federal dos Estados Unidos do Brasil. O Estado de São Paulo é certamente um dos mais ricos e mais prosperos da Federação; sua população se eleva a 2.800.424 habitantes e no que respeita ás suas actividades as estatisticas fornecem os seguintes Algarismos: - Estradas de ferro em exploração, em 1910-

5.201 kilometros; movimento marítimo, em 1910 (vapores entrados e saídos) - 7.134.049 toneladas; produção de café, em 1910 - 12.285 224 saccas; importação, em 1910- 245.986.360 francos; exportação, em 1910 - 470.237.670 francos. Quanto á sua capital, deve ella á sua ' riqueza commercial, ao seu clima temperado e á sua situação uma ' prosperidade excepcional que se traduz em primeiro logar por um augmento de população, como se poderá verificar pelos algarismos abaixo, e também pelo desenvolvimento ininterrupto da manufactura de artigos de consumo em geral, que vem augmentar o bem estar e conforto. Assim, em 1890 a população era de 64.934 habitantes; em 1900 passava a ser de 239.820 habitantes; em 1910, attingiu a 350.000 habitantes. Este augmento formidavel da população exigiu a construção de 17.930 casas novas, no período que vae de 1901 a 1º de julho de 1911 Os bondes electricos transportaram durante o primeiro semestre de 1911 20 milhões de passageiros, quando ha cinco annos atraz as estatisticas não accusavam senão a metade desse algarismo. Utilisavam-se 4.076 HP em 1905, ao passo que em 1910 ultrapassaram-se 20.000 ' HP. Estes dados accentuam que a cidade de São Paulo prosegue na sua evolução sem alternativas bruscas, mas methodicamente e, é-nos licito mesmo dizer - fatalmente. A extraordinaria prosperidade dessa cidade e o futuro consideravel que lhe está reservado, tem feito surgir diversos empreendimentos ligados ao ramo immobiliario, mas nenhum de aspecto tão interessante, tanto pelo seu valor technico como pelo brilhante patrocínio, deque está cercado, como a Sociedade Geral Immobiliaria e de Embellezamentos da Cidade de São Paulo. Essa ' Companhia foi constituida em Londres, com o capital de 2 milhões de libras esterlinas, ou sejam 50 milhões de francos. A sua Directoria verdadeira incomparavel, é uma garantia que vale a pena accentuar. Ella está assim constituida: - Presidente: - S. Excia. LORD BALFOUR OF BURLEIGH, Governador Geral do Banco da Escossia, Presidente da São Paulo Railway Co., Presidente da The Imperial and Foreign Corporation Ltd. - Vice-Presidente: Sr. J. BOUVARD, Grande Official da Legião de Honra, Director Honorario da Prefeitura do Sena, ex-Director dos Serviços de Architectura, da Viação e da Planta de Paris. - Directores: - S. Excia. CAMPOS SALLES, Senador, antigo Presidente da República dos Estados Unidos do Brasil, Presidente do Comité de São Paulo. - Srs.: - CINCINATO BRAGA, Doutor em Direito, Deputado Federal pelo Estado de São Paulo. - PIERRE CARTERON, Official da Legião de Honra, ex-Ministro Plenipotenciario da França. - GASTON DE CERJAT, ex-Director Geral da Companhia Geral de Estradas de Ferro Bra

sileiras. - HARRY-ERNEST CRADOCK, Conselheiro do Banco Russo-Inglez ("RUSSIAN & ENGLISH BANK"). - Ed. FONTAINE DE LAVELEYE, Banqueiro, Director da The Imperial and Foreign Corporation Ltd. - H. GUEDALLA Director delegado da The Imperial & Foreign Corporation Ltd. -RALPH PETO, ex- Secretário da Legação da Inglaterra no Brasil. - Ed. QUELLENNEC, Official da Legião de Honra, Engenheiro Consultivo da Companhia Universal do Canal de Suez, Director da The Rio de Janeiro Tramways, Light & Power Co. - BELFORT SABINO, Doutor em Direito, proprietario e capitalista em São Paulo. - Sir GERARD SMITH, ex-Governador da Australia Occidental, Director da São Paulo Railway Co. - LESLIE R. VIGERS, perito avaliador da Municipalidade de Londres e do Banco da Inglaterra, etc. - Representante Juridico no Brasil: - S. Excia. S. de BARROS PIMENTEL, Advogado, ex-Presidente do Estado do Paraná, Pernambuco, Piauhy e Ceará (Brasil).

A Companhia adquiriu um patrimonio immobiliario de 12.380.098 metros quadrados pela quantia global de 3.495.688 libras esterlinas (87.565.448 francos). Ora, segundo o Relatório do Snr. J. Bouvard, ex-Director dos Serviços de Architectura da Viação de Planta da Cidade de Paris, que se baseia sobre as vendas recentes nos bairros onde estão situados os terrenos da Companhia, o valor desses terrenos é de 118.921.181 francos. Não só para proseguir o programma social, como para cobrir uma parte do preço de compra dos terrenos e augmentar o capital de movimento, foi emitido em Paris e em Londres um capital de 50.000.000 de francos em Debentures a 6%, resgatáveis com um premio de 5%, ou seja por compra dos terrenos e somente 44% de seu actual alor de venda. Essas Debentures são offerecidas a 497 frs. 50, resgataveis á razão de 525 francos e rendendo 30 francos livres de impostos tanto Francez como Brasileiro. Além disso, de accordo com o contracto de 9 de novembro de 1911, foi constituido um fundo de garantia de 15.000.000 de francos, depositado em mãos dos Curadores ou Fiduciarios ("Trustees"), para assegurar o serviço dos dez primeiros coupons semestraes das Debentures.

Para resumir, resalta claramente que o programma da Companhia repousa sobre bases que não deixam logar a nenhum engano apreciavel de calculo; ao contrario, a autoridade que se attribue a um especialista da envergadura do Sr. Bouvard permite apreciar-se o empreendimento sob um aspecto favoravel. Por outro lado, o rendimento de 6% e o premio de resgate de 27 frs. 50, fazem resaltar a natureza excepcional desta applicação de capital, como franceza. Não se deve perder de vista que, do Contracto de Curadoria ou Fideicommisso

("Trust Deed") de 9 de novembro de 1911, faz parte um quadro especial, precisando o valor hypothecario correspondente a cada lote de terreno, perfazendo um total de 52.552.426 francos para o conjunto de lotes. Ora, á medida que fôr feita a venda de cada lote, o total attribuido no quadro para o referido lote é applicado na amortisação immediata de um numero correspondente de Debentures, utilizando se a Companhia do direito de resgate antecipado, com aviso previo de 6 mezes. Se acrescentarmos que o patrocínio deste empreendimento é dos mais brilhantes e que elle allia uma segurança moral á indiscutivel garantia material tal como resalta dos documentos publicados, notadamente no que diz respeito á reserva de 600.000 libras esterlinas, ou quinze milhões de francos, concluir-se-á que os titulos da Sociedade Geral Imobiliaria e de Embellezamentos da Cidade de São Paulo, são suceptiveis de figurar em carteiras as mais rigorosamente constituidas.

Anexo nº 2 - Regulamentação do uso e ocupação
do solo constante nos contratos
de venda dos lotes do Jardim América.

CONTRATO - MINUTA DE SERVIDÃO PARA A "CIDADE JARDIM AMÉRICA"

Em qualquer dos lotes de terrenos descritos no presente, nenhum movimento de terra será feito nem será construído ou edificado qualquer edifício ou acessórios exceto de conformidade com as condições seguintes:

- 1º) O lote poderá ser aterrado ou cortado numa média de 50 cm., mas não excederá a 1,50m em qualquer lugar acima ou abaixo do nível médio do terreno estabelecidos na cláusula 7a. para os limites do lote vizinho será feito com uma rampa máxima de um para três em linha reta ou quebrada; antes ou por ocasião da construção de qualquer edifício sobre o referido terreno,

a frente do terreno terá uma rampa máxima de 1 para 6 em linha reta ou quebrada, a contar de 30 cm. acima do nível do alinhamento da rua.

- 2º) Nenhum edifício ou construção de qualquer natureza que seja, exceto os fechos divisórios, será construído, levantado ou erigido sobre os lotes a não ser de acordo com as regras seguintes :
- a) todo edifício, no presente denominado "a casa", será usada, construída ou adaptada para ser usado para habitação humana, e nela não poderão ser feitos negócios de comércio algum consistente em vender ou oferecer a venda mercadorias de qualquer natureza e a casa não poderá ser usada como moradia a não ser por uma família e seus criados a menos que haja uma média de 25 m² de área de soalho dentro das paredes principais da casa para cada pessoa morando nela; b) a casa compreendendo só as partes com telhado, se tiver só andar térreo ocupará uma área mínima de 130 M² ou a área máxima de 1/5 da área do referido lote, se tiver andar térreo e um andar superior, o andar térreo ocupará uma área mínima de 80M² e uma área máxima de 1/7 da área do terreno, e o andar superior ocupará uma área mínima de 70M²; e se tiver um andar térreo e dois superiores, o andar térreo ocupará uma área mínima de 80 M² até uma área máxima de 1/10 da área do terreno, o primeiro andar superior ocupará uma área mínima de 80 M² e o segundo andar superior ocupará uma área mínima de 70 M². Porções de menos de 2,50 m de altura não serão contados como andar. c) a casa incluindo as partes com e sem telhado, será

construída a 10 M, pelo menos, do alinhamento da rua e até 8 m do limite do fundo do terreno, devendo também ser observados os seguintes alinhamentos laterais, dentro dos quais será feita a construção: 4 mts, se for só de um andar térreo, 6 mts se for de andar térreo e superior e 8 mts se for de de andar térreo e dois superiores, excetuando-se o que for modificado no parágrafo 7º da presente cláusula, com referência a essas medidas. d) janelas salientes, pórticos e chaminés cuja área total não exceda a 5 M2, poderão avançar 2 M, no máximo, além da distância mínima da rua, estabelecida para a frente da casa, sob a letra "e" da presente. e) Torres, torreões, cúpula, mirantes e outras construções análogas não se considerarão como andar a mais, a não ser que excedam em área 20% da área do andar imediatamente inferior.

- 3º) Em aditamento, a construção da casa, separadas dela, poderão ser construídas apartamentos e dependências, tais como: quartos de criados, quartos de malas, latrinas, tanques, galinheiros, pombas, garagens e outras construções semelhantes, com tanto que obedeçam as condições seguintes: a) não ocuparão uma área total de mais de 5% do terreno; b) não excederão a 4,20 ms de altura, até o beiral medido do nível médio estabelecido para o terreno; c) não serão feitos dentro de 20 ms. do alinhamento da rua; d) Terão parede sem abertura na face que der para os terrenos vizinhos, quando construídos dentro de 6 ms. dos mesmos; e) As latrinas, obedecendo as outras condições acima referida, não poderão ser construídas dentro de 6 ms., dos limites laterais do terreno; deverão formar, parte de uma dependência cujo telhado, ocupe uma área mínima de 15 ms2. e não terão porta de entrada em qualquer de suas paredes externas; f) os quartos de criados, obedecendo as outras condições acima referidas, deverão formar parte de uma dependência cujo telhado tenha uma área mínima de 15 ms2, e deverão ser a porta de entrada em um pórtico ou patamar.
- 4º) Poderão ser construídos carramanchões em qualquer parte do terreno, contanto que sejam abertas em todos os lados - que o respectivo telhado cubra uma área até o máximo de 16 ms e que a altura da cumieira não exceda a 4 ms acima do nível médio estabelecido para o terreno. Outrossim, poderão ser construídos miran-

tes ou belvederes contanto que não excedam a área máxima estabelecida para carramanchões e contanto que a pavimentação não fique mais de 1,60 m acima do nível da rua se forem construídos entre os alinhamentos da rua e os alinhamentos estabelecidos para a casa, e mais 1,00 m acima do nível médio do terreno se forem construídos e, qualquer outra parte do mesmo.

- 5º) Os fechos da rua, se forem construídos, serão de cerca aberta sobre muro baixo na qual poderão ser plantadas sebes vivas cuja altura total não exceda a 1,50 m, ocupando o muro até 30 cms. ' dessa altura, ficando tudo isso, entretanto sujeito aos regulamentos municipais em vigor, ao tempo da construção. Nenhum fecho será construído entre os alinhamentos da rua e do edifício, cuja altura exceder à altura acima estabelecida, e nenhum fecho entre o alinhamento do edifício e o limite dos fundos excederá a 2 ms de altura, assim como nenhuma divisão interna da cerca, muro ou de qualquer outra natureza que ficar dentro de 2 ms dos limites do terreno excederá a 2 ms de altura.
- 6º) Jardins e respectivas alas não serão considerados construção para os efeitos desta servidão.
- 7º) Os lotes acima referidos situados na Cidade Jardim América, em Vila América, serão considerados para fins desta servidão do modo seguinte: a) o lote denominado no presente como lote..... e situado entre os lotes.....e..... e mais particularmente descritos no contrato de venda e compra em data de.....de.....de 19..., e lavrado nas notas do tabelião.....terá uma frente de....m, na rua.....e uma área de.....m² o nível estabelecido dems acima da rua, medido da linha do centro da rua em ângulo reto, à esta linha; b) o lote denominado no presente como o lote.....junto ao lote.....e tendo uma frente mínima de.....ms², e nível estabelecido dems acima da rua, medidos de nível da linha do centro da rua e em ângulo reto à esta linha; c) o lote denominado no presente como o lote.....junto ao lote.....e tendo uma frente mínima de.....ms, na rua.....e uma área mínima de.....m² e nível estabelecido de ms acima da rua medido do nível da linha do centro da rua e em ângulo reto à esta linha.

- 8º) Qualquer terreno ou terrenos poder-se-ão unir a qualquer terreno ou terreno contíguos, de modo a formar um ou mais novos lotes de terreno, com tanto que qualquer novo lote ou lotes de terrenos assim formados tenham uma frente não inferior a 25 ms para qualquer rua e tenham uma área mínima de 900 ms². Sobre esse novo terreno ou terrenos recairão os termos da servidão constituídas sobre o primitivo terreno ou terrenos, e vice-versa, como se tivessem sido estabelecidos desde o princípio.
- 9º) Para impedir que os fios para corrente elétrica e telefone sejam aéreos, as Companhias fornecedoras respectivas poderão instalar os seus fios subterrâneos através dos terrenos dentro de 2 ms de qualquer dos limites dos mesmos, ficando obrigatório constituir a respectiva servidão de passagem se for exigida pelas Companhias fornecedoras referidas, bem como aceitas ligações subterrâneas desses serviços, caso sejam requerido para o prédio e se for adaptado esse sistema de fornecimento, correndo por conta dos proprietários ou compradores, as despesas dessas ligações
- 10º) Esta condição essencial do contrato poderá ser alterada por meio de escritura pública assinada por todos os proprietários dos terrenos acima descritos, procedendo-se a alteração no Registro Geral e de hipotecas. A inobservância da condição essencial comportará na rescisão da presente escritura e na perda pelo infrator em favor da Companhia City ou seus sucessores do terreno adquirido, e as benfeitorias feitas sobre o mesmo, além das perdas e danos a que der causa.

Anexo nº 3 - Resumo estatístico de Obras e
Serviços realizados pela Cia.
City - 1937

CITY OF SÃO PAULO IMPROVEMENTS & FREEHOLD LAND CO. LTD.

Resumo estatístico de obras e serviços públicos feitos pela Companhia City, inteiramente à sua custa, ou por ella promovidos mediante contribuições e financiamentos.

A Companhia City construiu e desenvolveu em São Paulo, desde a sua fundação, em 1912, até hoje, os seguintes bairros modelos:- Jardim America, Pacaembū, Anhangabaū (bairros de primeira classe); Alto da Lapa, Bella Alliança, Alto dos Pinheiros (bairros de classe média e Villa Romana e Butantan (bairros operarios). Nesses bairros introduziu os seguintes melhoramentos:-

I.

à sua custa exclusiva, isto é, sem qualquer auxilio por parte dos Governos do Estado ou do Municipio:-

- a) Construiu 95 kilometros de ruas, cumprindo rigorosamente todas as posturas e leis municipais;
- b) Plantou mais de 10.000 árvores ornamentais nacionaes nas ruas e praças por ella construidas;
- c) Construiu mais de 49 kilometros de guias-sargetas (meios fios) de concreto, serviço esse que concorre grandemente não só para a conservação dos leitos das ruas, mas também para o seu embelezamento;
- d) Construiu mais de 42 kilometros de galerias para águas pluviais, as quais serviram, na maioria dos casos, para transformar verdadeiros pantanos em bairros salubres;
- e) Pagou à Companhia de Gaz a installação de mais de 20 kilometros de encanamentos de gaz, a qual importou em algumas centenas de contos de réis;
- f) Pagou à Light & Power algumas centenas de contos de réis pela installação de mais de 46 kilometros de linhas electricas (com respectivos postes, transformadores, etc) para luz domiciliar;
- g) Pagou à Light & Power a contribuição por esta fixada para a installação de cerca de 5 kilometros de linhas de bondes nas Ruas Augusta (Jardim America) e Brigadeiro Gavião Peixoto

- to e João Tibiriçã (Alto da Lapa);
- h) Conserva, à sua custa, cerca de 50 kilometros de ruas já entregues, pela municipalidade, ao transito publico

II.

Importancia já despendida em obras de arruamentos, conservação de ruas, construções de galerias, guias-sargetas, etc. (excluídas as importancias pagas para assentamento de agua, esgotos, gaz, luz e bondes:-

R.s. - 14.965:000\$000

III.

Contribuiu, com o material ou com dinheiro, para o calçamento de 4 kilometros de ruas, numa área de cerca de 33.000 metros quadrados (Ruas Bahia, Atibaia, Bragança, Pedroso de Moraes, Barão de Jundiahy e Brigadeiro Gavião Peixoto). Logo após a conclusão desses serviços, passou a Companhia City (ou seus successores compradores de terrenos) a pagar ao Município as taxas impostos decorrentes desses melhoramentos

IV.

A Companhia City financiou (e continua a financiar), sem qualquer remuneração, nem mesmo de juros, as seguintes obras publicas:-

- a) Na Secretaria de Viação (Repartição de Águas e Esgotos da Capital)

para a installação de:-

70 kilometros de encanamentos de AGUA; e

65 kilometros de encanamentos de ESGOTOS

para os quaes já fez adiantamentos de dinheiro num valor superior a 5.000 contos de réis;

- b) Na Companhia de Gaz

para a installação de cerca de 16 kilometros de encanamentos de gaz, para a qual adiantou cerca de 600 contos de réis;

c) Na Light & Power

para a installação de cerca de 16 kilometros de linhas electricas para luz domiciliar, para a qual adiantou cerca de 135 contos de réis.

V.

Obras publicas financiadas pela Companhia City, mediante remuneração de juros (7% ao anno)

Estã financiando as seguintes obras publicas, com as respectivas importancias:-

- a) para a construcção do Estadio Municipal do Pacaembu
R.S. 2.200:000\$000;
- b) para a pavimentação a asphalto de varias ruas, praças e avenidas (obras complementares às do referido Estadio), com uma area de cerca de 62.000 metros quadrados
Rs. 1.600:000\$000

VI.

Doações que a Companhia City
tem feito aos Poderes Publicos:-

(avaliadas em cerca de Rs.5.140:000\$000)

1) - AO GOVERNO DO ESTADO

- a) - Uma área de 6.880,00 metros quadrados, no bairro do Alto da Lapa, avaliada em cerca de Rs. 140.000\$000 e destinada a construcção de um ramal ferroviário e de uma estação (Domingos de Moraes), para a Estrada de Ferro Sorocabana;
- b) - Uma área de 3.750,00 metros quadrados no bairro de Villa Romana, avaliada em cerca de Rs.40.000\$000 para a construcção de um Reservatório de Água, pela Repartição de Águas e Esgotos da Capital.

- b) - Uma área de 3.750,00 metros quadrados no bairro de Villa Romana, avaliada em cerca de Rs. 40.000\$000, para a construção de um Reservatório de Água, pela Repartição de Águas e Esgotos da Capital.

2) - AO GOVERNO DO ESTADO E A PREFEITURA MUNICIPAL

Uma área de 75.398 metros quadrados, no bairro do Anhangabaú, avaliada em Rs. 4.500.000\$000, para a construção do "Estádio Municipal do Pacaembu",

3) - A PREFEITURA MUNICIPAL

a) Uma área de 325,00 metros quadrados, no bairro do Anhangabaú, avaliada em Rs. 65.000\$000 e necessária a abertura de uma rua entre a Rua Santo Antonio e a Avenida 9 de Julho (ex-Avenida Anhangabaú);

b) Uma área de 187,00 metros quadrados, no bairro do Anhangabau, avaliada em Rs. 37.000\$000, necessaria ao prolongamento da Rua Augusta;

c) Uma área de 2.150,00 metros quadrados, no bairro do Alto dos Pinheiros, avaliada em Rs. 75.000\$000 e necessária a rectificado do alinhamento da Rua Pedroso de Moraes, sendo de notar que as obras de construção do mesmo trecho dessa rua foram feitas pela Companhia City, a sua custa exclusiva;

d) Uma área de 7.205,00 metros quadrados, no bairro do Anhangabaú. avaliada em Rs. 260.340\$000 e necessaria a abertura da Avenida 9 de Julho.

4) - AO HOSPITAL SÃO JOSÉ

Uma área de 1.170,00 metros quadrados, situada no bairro do Alto da Lapa, e avaliada em cerca de Rs. 20.000\$00.

VII

Doações já promettidas pela
Companhia City e que em bre
ve serão effectivadas:-

1) - AO GOVERNO DO ESTADO

Uma área de 4,000 metros quadrados, no bairro da Bella
Alliança (Lapa), avaliada em Rs. 100:000\$000 e desti
nada à construção de um Grupo Escolar;

2) - À PREFEITURA MUNICIPAL

Uma area de cerca de 18,360,00 metros quadrados, no bair
ro da Bella Alliança (Lapa), annexa à area destinada ao
Grupo Escolar, acima referido, avaliada em cerca de Rs.
300:000\$000, destinada à construcção de um grande "play-
ground" ou "parque infantil".

VIII.

IMPOSTOS

A Companhia City pagou, em 1936, impostos (estadaes, munici-
paes e federaes) num total de mais de Rs. 365:000\$00 em nūme
ros redondos, a saber:-

Ao Estado	...Rs. 169:000\$00
Ao Municipio..	Rs. 112:000\$00
À União	...Rs. 84:000\$00
Total	Rs. 365:000\$00

ou seja mais de Rs. 1:000\$000 por dia!

Não deve ser esquecido que esses impostos são aquelles devidos
somente pela Companhia City, isto é, não estão incluídos nes
ses 365 pontos os impostos devidos sobre os terrenos compromi
sados, visto como estes são lançados em nome dos compromissos-
compradores que os pagam directamente.

A Companhia City vende, annualmente, uma media de Rs..

10.000:000\$000 de terrenos. Os compromissarios fazem as suas communicações directamente ao Fisco (Estadual ou Municipal) e este faz o lançamento directamente em nome do compromissario, tomando por base o valor da escriptura de venda. Nestas condições, cada anno as vendas feitas pela Companhia City rendem ao Fisco (Estadual ou Municipal), somente sob a rubrica de "Imposto Territorial", o minimo de Rs. 100:000\$000. E isso sem contar as outras taxas que, em geral, recahem sobre immoveis nas zonas Rural e Urbana.

Portanto, a Companhia City que, no caso do Imposto Territorial, está sob o regime do Decreto Estadual N. 5096 de 2 de Julho de 1931 e do Acto Municipal n. 1.151 de 7 de Julho de 1936, é uma creadora de impostos, cooperando dia a dia para o augmento das rendas do Estado e do Municipio.

IX

AUXILIO PARA CONSTRUÇÃO DE CASAS

Afim de proporcionar aos seus clientes os meios de obterem a casa propria, a Companhia City lhes fez emprestimos no valor de Rs. 35.531:600\$000. Nos ultimos 10 annos, esses emprestimos renderam ao erario Estadual, somente sob a rubrica de "Imposto sobre o Capital Particular empregado em Emprestimos", somma superior a Rs. 1.200:000\$000.

Existem nos bairros por ella creados mais de 3.000 predios que sob outras rubricas, pagam, annualmente, de impostos e taxas (predial, esgotos, viação, sanitaria, etc) uma somma elevada.

Eis, pois, mais uma modalidade das actividades da Companhia City que concorre para o augmento das rendas Estaduaes e Municipaes.

São Paulo, Abril de 1937

7 - ÍNDICES DE GRÁFICOS, QUADROS, MAPAS, PLANTAS
E ESQUEMAS APRESENTADOS

ÍNDICE DE GRÁFICOS, QUADROS, MAPAS, PLANTAS E ESQUEMAS APRESENTADOS

Gráficos

Gráfico 1 - Exportação de café pelo porto de Santos	fl. 45
Gráfico 2 - Novos estabelecimentos industriais no Estado de São Paulo	fl. 45
Gráfico 3 - População da cidade de São Paulo	fl. 46

Quadros

Quadro I - Relação de terrenos adquiridos pela Cia.City em 1912	fl. 39
Quadro II - Relação de terrenos hipotecados à "Imperial & Foreign Corporation Ltd."	fl. 40
Quadro III - Distribuição percentual do valor da produção industrial brasileira.....	fl. 46
Quadro IV - Evolução da população e expansão da área urbanizada na cidade de São Paulo (1881-1930).....	fl. 47
Quadro V - Novas construções edificadas na cidade de São Paulo, por ano	fl. 52
Quadro VI - Relação entre os preços de terrenos na Av. Paulista e em outros locais da cidade de São Paulo	fl. 54
Quadro VII- Quantias aplicadas pela companhia City em serviços públicos (Luz, gás, água, esgoto e bonde) nos seus diversos bairros, até 28 de fevereiro de 1937	fl. 89

- Quadro VIII - Estimativa do preço corrente dos terrenos adquiridos pela Cia.City para implantação do Jardim América fl. 103
- Quadro IX - Evolução da área loteada e do número de lotes no bairro do Jardim América fl. 108
- Quadro X - Evolução da ocupação do Jardim América segundo o número de lotes e a área ocupada, por período fl. 110
- Quadro XI - Características do Jardim América em diversos períodos. Evolução da ocupação e transformações das áreas total e loteada fl. 112
- Quadro XII - Evolução dos preços médios de terrenos e frequência anual de vendas no loteamento do Jardim América (1915-1942)..... fl. 116
- Quadro XIII - Evolução da área urbanizada na cidade de São Paulo (1914-1962).....fl. 120
- Quadro XIV - Evolução dos preços médios de terrenos - município de São Paulo (1909-1975) fl. 122
- Quadro XV - Evolução dos preços médios de terrenos - Jardim América - City (1941-1959) fl. 123

Mapas

- Mapa nº 1 - Localização das glebas adquiridas pela Cia. City em 1912 fl. 69
- Mapa nº 2 - Traçado do bairro do Jardim América (Garden City) em 1914..... fl. 76
- Mapa nº 3 - Extensão de linhas de bondes nos terrenos da Cia City fl. 84

Plantas

- Plantas de 1841 a 1914 - Crescimento da área urbana de São Paulo destacando a expansão dos bairros de alta renda..... fl. 57

Esquemas

- Esquema nº1 - O Jardim América em 1919..... fl. 77
- Esquema nº2 - O Jardim América em 1925 fl. 78
- Esquema nº3 - O Jardim América em 1941 fl. 79
- Esquema nº4 - Lotes de terrenos que compuseram o bairro do Jardim América..... fl.101
- Esquema nº5 - Etapas de ocupação do Jardim América fl.113