



# HABITAÇÃO E CIDADE: AS CASAS DE VILA E A OCUPAÇÃO DE SÃO PAULO (1894-1921)

Ana Beatriz Pahor Pereira da Costa

Orientadora  
Profª Dr.ª Flávia Brito do Nascimento



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

# HABITAÇÃO E CIDADE: AS CASAS DE VILA E A OCUPAÇÃO DE SÃO PAULO (1894-1921)

Ana Beatriz Pahor Pereira da Costa  
[ana.pahor.costa@gmail.com](mailto:ana.pahor.costa@gmail.com)

BANCA EXAMINADORA

Orientadora:  
Professora Doutora Flávia Brito do Nascimento

Convidados:  
Professora Doutora Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno  
Profesora Doutora Telma de Barros Correia

Autorizo a reprodução e divulgação total ou parcial deste trabalho, por qualquer meio convencional ou eletrônico, para fins de estudo e pesquisa, desde que citada a fonte.

Catalogação na Publicação  
Serviço Técnico de Biblioteca  
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo

Costa, Ana Beatriz Pahor Pereira da  
Habitação e cidade: as casas de vila e a ocupação de São  
Paulo (1894 - 1921) / Ana Beatriz Pahor Pereira da Costa;  
orientadora Flávia Brito do Nascimento. - São Paulo, 2018.  
160p.

Trabalho Final de Graduação (Bacharelado em Arquitetura  
e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da  
Universidade de São Paulo.

1. Habitação. 2. Segregação. 3. História da Habitação. 4.  
Desenvolvimento Urbana. I. Nascimento, Flávia Brito do,  
orient. II. Título.

# AGRADECIMENTOS

À minha orientadora, Flávia Brito do Nascimento, por ter embarcado comigo nessa jornada e pelo apoio e apreço demonstrado pelo meu trabalho desde o primeiro dia e por me apresentar e me guiar pelo mundo da pesquisa que mudou minha trajetória acadêmica.

À meus pais, Marcia e Alberto e irmão Pedro pelo apoio incondicional e amor que me deram durante não só esse trabalho, mas toda a vida permitindo que eu traçasse minha própria trajetória sabendo que sempre estariam ali.

À todos os amigos que fiz durante a graduação pela parceria em todos esses anos, e especialmente a Fernanda, Giovanna, Isabela e Mateus, parceiros de trabalhos e de vida que tanto me ajudaram e ajudam nessa trajetória e pela amizade de todos os momentos.

À todos os conheci nesse último ano estagiando no DPH pelos aprendizados não só sobre Arquitetura e Urbanismo, mas também de vida.

À Dalva por todo o apoio durante esse processo de pesquisa.

À Ariane e Paulo que, mesmo sem saber, estiveram comigo quando mais precisei.

À Mariana e Giovanna por me ajudarem sempre que precisei.

À Fernanda, novamente, pela ajuda sem a qual não teria sido possível realizar esse trabalho.

Aos funcionários do Arquivo Histórico Municipal que tão prontamente me ajudaram com a pesquisa de materiais para esse trabalho.

Às professoras Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno e Telma de Barros Correia por aceitarem fazer parte da minha banca.

À todos os pesquisadores e pesquisadoras cujos trabalhos foram essências para que eu pudesse realizar o meu e, especialmente a Pedro Beresin Schleider Ferreira e Philippe Arthur dos Reis por tão prontamente me disponibilizarem seus estudos.

# RESUMO

O trabalho desenvolvido teve por objetivo estudar o desenvolvimento urbano de São Paulo na virada do século XIX para o XX relacionando-o com uma tipologia habitacional, as “casas de vila” e a partir disso compreender e questionar hipóteses da segregação urbana. As “casas de vila” aqui estudadas são uma forma de provisão habitacional incentivada pelo governo, mas produzida por particulares na lógica do mercado imobiliário rentista. Distinguem-se das “Vilas Operárias” por não terem vínculo direto com fábricas. Através da leitura de fontes bibliográficas procurou-se primeiro compreender o que já havia sido estudado sobre os temas de desenvolvimento da cidade e São Paulo, higienismo, segregação e sobre a tipologia em si. Para as “casas de vila” procurou-se delimitar o que se entende como essa tipologia, quais teriam sido as suas origens, como ela se relaciona com a cidade e quem foram as pessoas envolvidas. Às informações teóricas compararam-se os dados da materialidade obtidos por meio da análise dos projetos e das condições urbanas de seis vilas construídas em três regiões da cidade de São Paulo – Higienópolis, Mooca e Glicério – como forma de entender as diferenças entre o discurso e a prática na produção habitacional do período.

## PALAVRAS CHAVE:

São Paulo; Vilas; Vilas Operárias; Habitação; Segregação Urbana; Higienismo; História Urbana

# ABSTRACT

The work here developed has as its goal the study of the urban development of São Paulo on the turn of the XIX to the XX century associating it with a form of housing, the “casas de vila” (Vila's houses) e from that comprehend and put under questioning hypothesis about urban segregation. The “casas de vila” are a form of housing provision encouraged by government, but produced by private investors following the logic of the renting property market. They distinguish from the “Vilas Operárias” (Company Towns) because they do not have a direct relation to factories. Through the reading of bibliographical sources, it was first sought to define what is it the understanding of this typology applied here, which would have been its origins, how it relates to the city e who were those involved with it. Then, there is a comparison between the theoretical information gathered and the data from the built obtained through the analysis of the projects and of urban conditions of six “vilas” built in three parts of the city – Higienópolis, Mooca e Glicério – as a way of understanding the differences between speech and practice on the housing production of the time.

## KEY WORDS:

São Paulo; Vilas; Company Towns; Housing; Urban Segregation; Urban Hygiene; Urban History

# SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>06</b>
<b>1.CIDADE EM EXPANSÃO.....</b>	<b>12</b>
1.1 Higienismo e Legislação - o ideal e a prática para a cidade.....	21
1.2 A ação sanitária como agente segregador as redes de abastecimento.....	42
1.3 A consequência da legislação e do pensamento higienista no urbano - segregação.....	49
<b>2. A EMERGÊNCIA DE UMA TIPOLOGIA.....</b>	<b>57</b>
2.1 O que é uma vila? O que é operário?.....	57
2.2 Origens da tipologia.....	61
2.3 As vilas como tipo.....	66
2.3.1 A casa.....	67
2.3.2 A vila .....	78
2.4 As vilas no espaço e no tempo.....	80
2.5 As vilas e seus personagens	84
<b>3. AS VILAS NA PRÁTICA: HIGIENÓPOLIS, MOOCA E GLICÉRIO.....</b>	<b>87</b>
3.1 Higienópolis.....	91
3.1.1 Vila da Travessa Dona Paula.....	94
3.1.2 Vila da Rua Piauí.....	106
3.2 Mooca.....	112
3.2.1 Vila da Mooca.....	115
3.2.2 Vila Operária São José - Conjunto de vilas Suzana, Hilda e Regina.....	119
3.3 Glicério.....	125
3.2.1 Vila Carolina Augusta.....	128
3.3.2 Vila Suíça.....	135
3.4 Concordâncias e Dissonâncias de seis vilas em São Paulo.....	140
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>144</b>
<b>BIBLIOGRAFIA.....</b>	<b>148</b>
<b>ANEXO 1.....</b>	<b>152</b>
<b>ANEXO 2.....</b>	<b>156</b>

# INTRODUÇÃO

Esse Trabalho Final de Graduação iniciou-se pela vontade de entender a formação urbana de São Paulo e qual o impacto da segregação urbana nesse processo. Busquei, primeiro, entender como teria se constituído a dualidade Leste-Oeste tão consolidada na nossa formação como Arquitetos e Urbanistas. Para tanto, após pesquisas sobre o tema, elenquei a virada do século XIX para o XX como o momento em que a cidade, de forma mais clara, ultrapassa as barreiras da cidade colonial e passa a se expandir em um ritmo acelerado por meio de novos loteamentos que, à primeira vista, se dividem entre “de elite” e “populares”.

Não quería, no entanto, elaborar uma pesquisa pautada nas abstrações do urbano. Me pareceu mais interessante e proveitoso entender a cidade por meio de um objeto real, algo que nos contasse sobre a cidade a partir de uma escala mais íntima. Entendo que a habitação é um dos usos urbanos que mais impactam a cidade, devido a sua necessidade e relação direta com o dia-a-dia das pessoas, afinal, todos devem morar em algum lugar e como essas habitações são e onde elas estão nos dizem muito sobre a cidade e seus habitantes.

O interesse pela habitação é algo que venho construindo ao longo da graduação, especialmente a partir do contato com a Professora Flávia Brito do Nascimento com quem desenvolvi, além dessa pesqui-

sa, a minha iniciação científica de título “*Conjunto Habitacional Vila Guiomar, Santo André-SP: estudo sobre a habitação social e as formas de morar nos anos 1950*” em 2014 onde estudei o Conjunto Habitacional desenvolvido pelo IAPI em Santo André, de grande importância para o desenvolvimento urbano daquela cidade. Esse trabalho foi parte da linha de pesquisa da minha orientadora intitulada “*A casa, o conjunto e a cidade: domesticação e formas de morar na habitação social moderna brasileira, 1937-1964*” e nele pude compreender o impacto que a habitação, principalmente a social, a voltada para as camadas mais baixas da sociedade, pode ter na constituição da cidade.

Assim, decidi por escolher as “casas de vilas” como objeto de estudo, por entender que elas nos poderiam nos dar informações que outras tipologias habitacionais não poderiam, por serem exatamente a tipologia pensada para as camadas as baixas e que tiveram uma grande relação com a formação da cidade.

As “casas de vila” não são uma tipologia consolidada na historiografia da Arquitetura e do Urbanismo. Elas não são um tipo facilmente entendido como tais, como ocorre com os cortiços ou os palacetes do período. O que chamo de “casas de vila” nesse trabalho são mais comumente reconhecidas pelo nome de “Villas Operárias: casas agrupadas em torno de um pátio ou rua particular. É uma forma de provisão habitacio-

nal reconhecida por suas ruas estreitas que perfuram o quarteirão e que são melhor destrinchadas no Capítulo 2 “*A emergência de uma tipologia*”.

Bonduki (1998) classifica as vilas em “vilas de empresa” e “vilas particulares”. Vilas de empresa são aquelas atreladas a uma fábrica ou indústria, construídas pelo empresário para seus funcionários, sendo o maior exemplo, provavelmente a Vila Maria Zélia. As vilas particulares são as construídas por investidores privados, pessoas físicas, principalmente, que viam na construção dessas casas um bom investimento. Esse trabalho se foca no estudo das denominadas vilas particulares por entender que essa forma de provisão habitacional nos permite um melhor entendimento das dinâmicas urbanas e do mercado imobiliário da época. Apesar de sua grande importância para a cidade, uma vez que estavam por toda a cidade e até mesmo se tornaram a marca de alguns bairros, como Brás e Mooca, são as menos estudadas dentro da bibliografia geral sobre as vilas.

Não as chamo de “*Vilas Operárias*” nesse trabalho por acreditar que ao longo dos anos esse termo foi sendo associado às indústrias e aos trabalhadores industriais que não são o foco dessa pesquisa, conforme discutiremos na Capítulo 2. O termo “operário”, na verdade, nasce como uma forma de designar um tipo de habitação que fosse ao mesmo tempo higiênica e barata, uma solução para duas crises que as cidades do período passavam: a habitacional e a sanitária.

Consequências diretas do rápido crescimento das cidades movidos pela industrialização e o crescimento populacional - entre outros fatores -, essas crises levaram ao fortalecimento do discurso higienista que tinha como uma de suas bandeiras o fim das casas insalubres como os cortiços. No entanto, para tentar se acabar com as habitações insalubres era necessário alternativas higiênicas. Para os extratos de maior poder aquisitivo constroem-se palacetes e grandes casas como jardins e terrenos ainda maiores. Para as camadas mais baixas da população, propõe-se casas de “padrão operário”, que irão compor as casas das vilas.

Neste trabalho procurei entender tais casas e suas relações com os discursos da época e a realidade da prática. Afinal essas casas higiênicas seriam a solução habitacional para as camadas de menor poder aquisitivo - uma alternativa aos tipos insalubres.

Para realizar tal trabalho foram utilizadas duas formas de pesquisa: a leitura de bibliografia sobre os temas do trabalho e a consulta a fontes primárias, processos de construção e legislação.

A questão das “*Vilas Operárias*” aparece em dois momentos na bibliografia, primeiro entre o final dos anos 1970 e começo dos anos 1980 e, o segundo momento, a partir de meados dos anos 2000. A produção dos anos 1970 e 1980 englobam os trabalhos de Vaz (1985), do IPHAN (1985) e o clássico livro de Blay (1985) “*Eu não tenho onde morar*” entre outras obras.

Quebrando essa divisão temporal está o trabalho realizado por Telma de Barros Correi, tanto os por ela realizado como os por ela orientados, sobre vilas operárias, habitação e indústrias. De todas que realizou, duas me foram fundamentais para a realização desse trabalho. A primeira é seu livro de 2004 “A construção do Habitat Moderno no Brasil, 1870-1950” que, entre outros assuntos, me mostrou a importância do discurso e da prática higienista na formulação do pensamento e legislação da época e na constituição das vilas. O segundo que trabalho que utilizei foi seu artigo de 2001 “De vila operária a cidade-companhia: as aglomerações criadas por empresas no vocabulário especializado e vernacular” que me foi a primeira e principal fonte para entender a problemática envolvida com a nomenclatura desse tipo de provisão habitacional que trataremos no Capítulo 2 “A emergência de uma tipologia”.

Há uma diferença entre como o tema é tratado no Rio de Janeiro e em São Paulo. No Rio de Janeiro se reconhecem mais outras formas de provisão de vilas que não a empresarial, talvez devido aos exemplos existentes na cidade, com as primeiras vilas tendo sido construídas por sociedade particulares.

A bibliografia que trata da questão em São Paulo, embora reconheça as vilas particulares, dá um enfoque muito maior aos exemplares industriais que, a meu ver, contribuiu para que o termo “Vila Operária” fosse entendido como algo ligado a trabalhadores fabris. Quase que como em uma fase intermediária, a questão das vilas é tratada por Bonduki (1998) e Rolnik

(2003) entre o fim dos anos 1990 e começo dos anos 2000. Sendo o foco do seu trabalho legislação e cidade, Rolnik (2003) não entra em detalhes na questão das vilas, falando delas como uma forma de provisão habitacional apenas, mas nos fala das legislações que as regem. Bonduki (1998), em seu trabalho, trata da questão das vilas com mais profundidade e deixando mais explícita as diferenças entre as formas de provisão.

A partir de meados dos anos 2000 o assunto volta a ser tratado em dissertações de mestrado e teses de doutorado. Mas, com uma particularidade, os primeiros trabalhos produzidos evitam a nomenclatura das vilas mesmo falando claramente dessa tipologia. Gennari (2005) as chama de casas em série, Vitorino (2008) de grupos residenciais, o único trabalho consultado da década de 2000 que utiliza o temo “Vilas Operárias” é o artigo de Campos (2008) para o Informativo do Arquivo Histórico Municipal, posterior as duas outras pesquisas mencionadas. Canton (2007) as chama simplesmente de vilas. Quando elabora sua tese de doutorado, Gennari (2013) já fala das vilas com mais liberdade em seu trabalho, mas não sem antes fazer uma explicação sobre o significado do termo operário. Os trabalhos seguintes que tratam dessa forma de provisão habitacional, Cachioni (2013), Paulilo (2017) e Reis (2017) também demonstram a problemática da nomenclatura.

Sobre a segregação urbana, o principal autor consultado foi Villaça (2001 e 2011), pois foi um dos primeiros a escrever sobre as particularidades da se-

gregação urbana no Brasil e na cidade de São Paulo. As teorias desenvolvidas por autores da Escola de Chicago e Petricelli conforme nos revela Negri (2010) e o próprio Villaça, embora sirvam como norte e apresentem ideias que interessam, não falam das características únicas que a segregação terá no Brasil baseado em nossa história, questões econômicas e sociais.

A questão da segregação também é tratada por outros autores como Bonduki (1998) que a associação ao crescimento urbano do período e à crise habitacional e Rolnik (2003) que defende que a segregação desenvolvida no início do século seria uma consequência da legislação da época que afastava as camadas mais pobres das regiões centrais. Segregação também é um tema que permeia outros trabalhos consultados como Ferreira (2016), Reis (2017), Paulilo (2017), Grostein (1998) e Gouvêa (2010) que ao tratar dos seus objetos de estudo nos revelaram pontos importantes sobre a segregação em São Paulo

Outro ponto importante para esse trabalho é a história urbana de São Paulo. Essas produções ajudam a entender como foi o processo de urbanização de São Paulo e a transição de cidade colonial para metrópole industrial em poucos anos e o impacto disso. O trabalho de Rolnik (2003) “A Cidade e a Lei”, trata de forma abrangente a cidade de São Paulo analisando aspectos sociais, econômicos, a influência destes nas leis elaboradas no período e a influência das leis no desenho de cidade que foi se desenvolvendo e o impacto disso nas vidas das pessoas.

Bueno (2016) tem como foco principal do seu trabalho o estudo do mercado imobiliário rentista entre o século XIX e XX, tema de suma importância para a elaboração desse trabalho, uma vez que as vilas aqui estudadas seguiram a lógica desse mercado. Trata também da formação urbana de São Paulo ajudando a compreender como a cidade foi se conformando com uma visão mais voltada para os agentes privados que oferece um contraponto ao trabalho de Rolnik (2003).

Gouvêa (2010) através de sua análise da cartografia da cidade, procura desbrinchar não apenas as modificações físicas na cidade, como também os diferentes discursos de cidade e como os interesses influenciaram não apenas como a cidade se desenvolveu, mas também como ela foi representada e entendida.

Três trabalhos mais recentes foram de vital importância por trazerem à tona questões ainda não exploradas em outros trabalhos e que ajudaram a dar novos rumos a essa pesquisa. O primeiro é a dissertação de mestrado de Ferreira (2016) que, por meio da análise das mudanças ocorridas na Avenida Angélica, produz um quadro das relações sociais da cidade e demonstra como o bairro de elite de Higienópolis não era tão homogêneo e como as vilas e casas de aluguel foram uma das principais formas de provisão habitacional ali. Uma das discussões que Ferreira levanta é a da provisão desigual de infraestrutura urbana entre a parte baixa da Avenida Angélica (de ocupação mais nobre e desde o início provida de infraestrutura) e a parte mais alta onde estavam as casas de perfil mais popular

e onde a infraestrutura urbana não chegava, principalmente nos primeiros anos.

O estudo de uma localidade feito por Reis (2017) para o bairro do Brás foi mais um dos que mostrou como a realidade social e econômica desses lugares difere das narrativas consolidadas. Seu trabalho mostra, também, a importância das classes médias na formação da cidade, tema que em outros trabalhos por vezes acaba esquecido em meio à oposição elite-proletário e que se relaciona diretamente com o nosso objeto de estudo.

O terceiro trabalho elencado é o de Paulilo (2017), que traz informações sobre o sistema de abastecimento de água e esgoto da cidade no começo do século inédito e, que levanta diversas questões sobre segregação, higienismo e o papel dos investidores, população e políticos na distribuição da infraestrutura da cidade. Fala também de como o saneamento impacta a tipologia das casas construídas na época nos oferecendo importantíssimas ferramentas de avaliação para as vilas estudadas no terceiro capítulo desse trabalho.

Foi realizado também um trabalho de análise das legislações do período que tratavam de questões afins. A lista dessa legislação foi elaborada com base nas fontes consultadas e também por pesquisa por temas no portal leismunicipais.com.br.

A última etapa foi a pesquisa de projetos originais de vilas. Essa pesquisa se dividiu em duas partes, a primeira buscou exemplos gerais de vilas para

análise que foi utilizado principalmente o portal SIRCA ([projetosirca.com.br](http://projetosirca.com.br)) projeto de pesquisa entre a FAUUSP e o Arquivo Histórico Municipal que disponibiliza imagens dos processos existentes no Arquivo dos anos de 1906 a 1915 da Série de Obras Particulares. A segunda etapa constituiu da análise dos processos referentes às seis vilas escolhidas para o estudo de caso e para tanto, foi feita pesquisa diretamente no Arquivo Histórico Municipal, para que pudéssemos ter acesso não só ao projeto, mas a todo o processo e também consultar se haviam arquivos posteriores à 1915.

Para escolher os estudos de caso apresentados no Capítulo 3, “As vilas na prática: Higienópolis, Mooca e Glicério”, primeiramente pensou-se em tentar encontrar e estudar as primeiras vilas construídas na cidade. Essa tarefa, se mostrou muito difícil devido à falta de informações sobre o assunto. Algumas hipóteses já foram levantadas para quais teriam sido as primeiras vilas operárias da cidade, porém tratavam-se sempre de vilas vinculadas a indústrias, o que não é o escopo desse trabalho. A pesquisa em arquivo à procura dessa informação seria um trabalho muito dispendioso e de difícil execução já que o Arquivo Histórico Municipal apenas possui higienizados os documentos a partir de 1906, e com base na pesquisa teórica, a primeira vila seria de antes dessa data.

A segunda ideia para estudo de caso foi que estudar as vilas que receberam legislações próprias, as vilas teriam sido desenvolvidas pelos senhores Guilherme M. Rudge, lei nº 315 e 1897 e de Arthur Pio Des-

champs de Montmorency, leis nº 553 de 1901 e 604 de 1902. No entanto, ao longo da pesquisa descobriu-se que essas vilas nunca foram construídas e não se havia nenhuma informação sobre possíveis locais onde teriam sido construídas, sendo assim, essa ideia também acabou sendo descartada.

Assim, decidiu-se pelo estudo de três regiões da cidade como forma de estudar questões urbanas diversas e dentro de cada região forma escolhidas duas vilas para, assim, termos uma amostra representativa da multiplicidade das vilas e de suas localizações.

O trabalho é dividido em três capítulos.

No **Capítulo 1** intitulado “*Cidade em expansão*” trato das questões principais desse trabalho relacionadas à cidade. Se inicia com uma explicação sobre os fatores sócio econômicos que irão influir na composição urbana da São Paulo da virada do século XIX para o XX. Aqui também tratarei da questão do higienismo e seu impacto, por meio da formulação das leis e das práticas higiênicas, na cidade, sendo a mais importante, a nosso ver, a segregação urbana que se inicia no período e que procuramos entender desde as teorias até as consequências no urbano.

No **Capítulo 2**, “*A emergência de uma tipologia*” procuro explicar o que entendemos como Vilas, quais teriam sido suas possíveis origens, como a tipologia chega em São Paulo e como ela se desenvolveu aqui. Faço, nesse capítulo, um estudo de como eram essas casas e seus agrupamentos, busco também entender

sua temporariedade e como elas se distribuem pela cidade e também, de forma sucinta, quem eram as pessoas – proprietários, construtores e moradores – envolvidos com a tipologia

O **Capítulo 3**, “*As vilas na prática: Higienópolis, Mooca e Glicério*” procura relacionar o discutido nos dois capítulos anteriores com exemplos reais de vilas em três regiões diferentes da cidade, cada uma buscando tencionar uma questão diferente para, com a análise combinada delas, entender melhor além da teoria, o que essa tipologia habitacional tem a nos dizer sobre a cidade e também, o que a cidade influencia essa tipologia.

# 1.CIDADE EM EXPANSÃO

São Paulo, até a década de 1870, não se expande muito além dos limites da cidade colonial – hoje chamada de Colina Histórica (BUENO, 2016). A expansão urbana que ocorreu entre o fim do século XIX e começo do século XX, evidente nos mapas de época, se explica com uma série de fatores políticos, econômicos e sociais. Embora a lista desses fatores difira entre os autores consultados (BUENO, 2016; CACHIONI, 2013; ROLNIK, 2003), podemos elencar a Lei de Terras (1850), a proclamação da República e o consequente aumento da autonomia das administrações estaduais e municipais, o boom da economia cafeeira e o excedente econômico gerado por ela que levará à industrialização, a inauguração das ferrovias transpassando o Estado, como a São Paulo Railway em 1867, o fim do tráfico negreiro (1850) e a abolição da escravidão (1888), a imigração, a implementação de infraestrutura urbana como pavimentação, transporte público e saneamento básico.<sup>1</sup>

1 BUENO, 2016 cita : “... o incremento da economia cafeeira no oeste paulista, a inauguração da ferrovia São Paulo Railway (1867), o fim do tráfico negreiro (1850), a Lei de Terras (1850), a abolição da escravidão (1888) e a imigração de estrangeiros condicionaram a mudança de cenário”. (p. 115)

ROLNIK, 2017 cita que São Paulo passa a ser: “Entroncamento ferroviário e sede de uma província em franca expansão econômica no momento de instauração do regime de trabalho assalariado e da República, a cidade nesse momento começa a passar por uma grande transformação urbanística, econômica, étnica e política”. (p. 20) e também o intenso fluxo migratório, o surto industrial e o surto de “urbanidade” com a implanta-

Muitos dos fatores acima citados se relacionam com a produção de café no interior do estado. A economia cafeeira, que vinha se fortalecendo desde os tempos do Segundo Reinado, será responsável pela formação da elite cafeeira representada pelos barões do café, que embora tivessem suas fazendas no interior paulista, instalaram-se também na capital, onde realizam seus negócios e desfrutam de uma vida mais “moderna”. Ao chegarem na capital, essas famílias se instalaram em casarões no centro e também em chácaras, a época, suburbanas. Bueno (2016) descreve como dois movimentos simultâneos que ocorrem entre 1870 e 1930:

*“a) na área central, ações da iniciativa privada na reconstrução de seus imóveis e sua adaptação a novos usos, em paralelo a intervenções urbanísticas induzidas ou patrocinadas pelo Estado (sobretudo na freguesia da Sé)*

ção de ... serviços de água encanada, o transporte por bondes elétricos, a iluminação pública, a pavimentação das vias”. (p. 21) CACHIONI, 2013 diz; “Durante o ciclo de expansão das exportações do café (1886-1894) ocorreu a formação do capital industrial<sup>117</sup>. O comércio do café promoveu parcialmente, as bases para o desenvolvimento industrial e também foi resultado de um processo de acumulação de capital do setor agrícola exportador marcando a emergência de um novo modo de produção capitalista. Os excedentes da produção do café eram empregados em atividades para seu crescimento e fortalecimento, as quais integraram e formaram meios que sustentaram a nascente paulista” (p. 341)

*b) loteamento das áreas adjacentes ao velho centro por parte da iniciativa privada, orquestrado pelo poder público". (BUENO, 2016. p.143)*

Posteriormente, com o crescimento populacional, no último quarto do século XIX, esses casarões se tornariam cortiços, e as chácaras, loteadas e transformadas em bairros novos, alguns voltados para classes médias e elites, como Campos Elíseos e Higienópolis, outros em bairros de caráter mais popular, como Bom Retiro, Bexiga, Mooca e Brás. (BONDUKI, 1998)

Se até meados do século XIX, a cidade estava muito concentrada no que conhecemos como colina histórica, no final do XIX e de forma muito rápida, ela se expande para novas regiões além dos rios Tamanduaté e Anhangabaú para os atuais bairros de Santa Ifigênia (na direção noroeste), Luz (norte), Liberdade (sul), e um eixo em volta da rua do Brás (leste) como podemos perceber no mapa 02.

Nesse movimento de expansão da cidade e aumento significativo da população, bem como o aparecimento de novas classes urbanas, apenas alguns podiam morar em palacetes e mansões, para o resto da população, o aluguel era a solução habitacional, cortiços, porões, casas subdivididas e as higiênicas vilas operárias, foram as alternativas para as camadas médias e baixas da população. Neste trabalho buscamos entender o que as vilas, que aparecem como tipologia exatamente nesse período, nos dizem da ocupação da

cidade, isto é, qual a relação entre esta nova tipologia habitacional e a cidade.

É preciso antes entender a Lei de Terras e seu impacto na posse de terras e concentração fundiária na cidade. Aprovada em 1850, a Lei de Terras determina que a partir daquele momento toda e qualquer terra deveria ser adquirida por compra e não mais por “sesmarias” ou “posse”, com toda terra devoluta sendo considerada de propriedade pública. Assim, a terra passa a ser passível de monetarização, uma mercadoria. (ROLNIK, 2003) No caso específico de São Paulo, conforme aponta Gouvêa (2010), uma “imprecisão” da lei fez com que uma grande parte da cidade “...passasse a ser, literalmente, terra-de-ninguém, estando submetidas ao jogo político e ao clientelismo que caracterizaram a segunda metade do século XIX na cidade”<sup>2</sup>. O que iria abrir espaço para um clientelismo na divisão das terras da cidade de acordo com interesses políticos.

A relação entre a economia e o desenvolvimento da cidade de São Paulo no período é melhor expressa em duas relações de troca de investimentos, isto é, em vezes que o dinheiro anteriormente empregado em uma atividade econômica, passa a ser empregado em outra atividade com relação mais direta com a cidade. A primeira, apontada por Bueno (2016) e Rol-

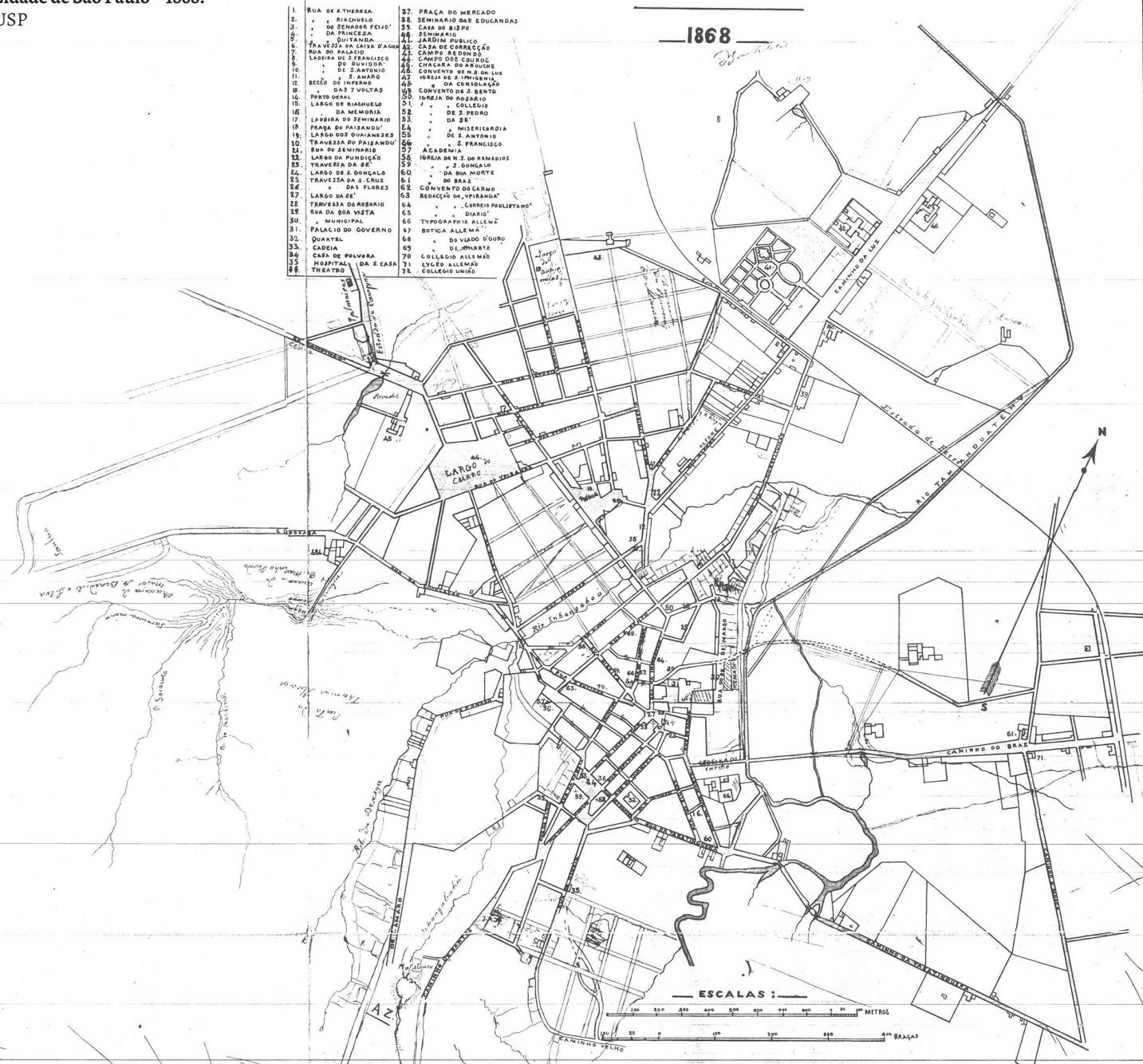
<sup>2</sup> As terras às quais se refere Gouvêa surgem da diferença entre as terras do rocio urbano (terras do Conselho destinadas ao crescimento urbano contidas em um raio de 3.300m da praça central) e a área da décima urbana que de acordo com a Lei de Terras não estariam submetidas à compra e venda.

**PLANTA  
DA CIDADE DE SÃO PAULO**

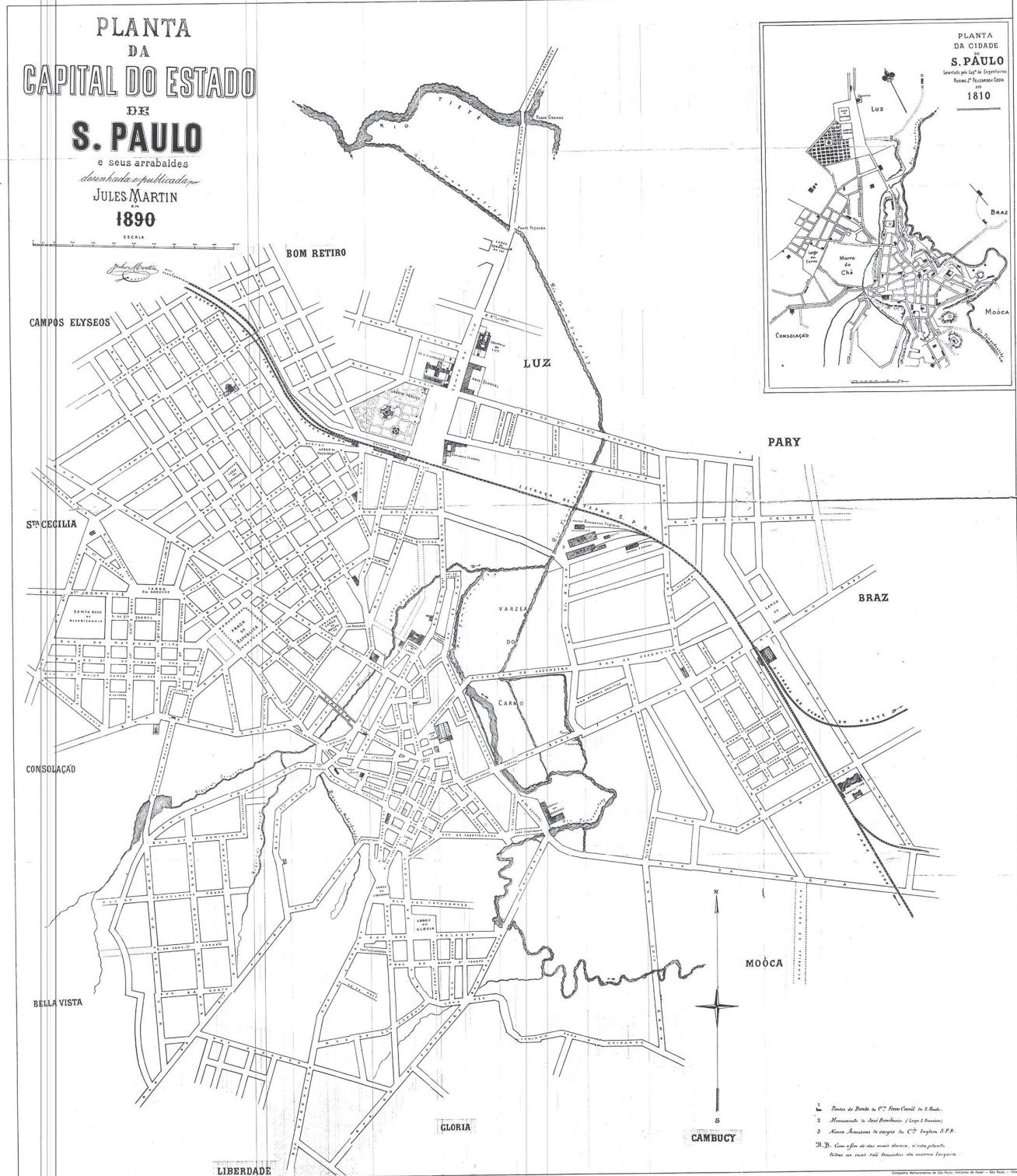
—1868—

**Mapa 01: Planta da Cidade de São Paulo – 1868.**

Fonte: CESAD/FAUUSP



**Mapa 02: Planta da capital do Estado de São Paulo e seus arredores.** Desenhada e publicada por Jules Martin em 1890.  
Fonte: CESAD/FAUUSP



nik (2003) é mobilização do dinheiro investido no tráfego negreiro para a formação de um mercado de terras e imobiliário. A segunda, apontada por Cachioni (2013) é a mobilização do dinheiro excedente da produção do café na atividade industrial de São Paulo.

*“A conexão entre o novo regime de terra e o projeto de importação de colonos europeus livres foi elucidada por José de Souza Martins: a terra no Brasil é livre quando o trabalho é escravo; no momento em que se implanta o trabalho livre, ela passa a ser cativa”.* (ROLNIK, 2003, p.23)

A terra, ao longo dos anos, vai substituindo os escravos na composição da riqueza das famílias e com a proibição do tráfico e abolição da escravidão, libera-se capital para aplicação em outras frentes, e uma interessante fonte de investimento no período era a compra de terras, tanto para loteamento como para construção e aluguel. Em uma cidade que desde começos do século já tinha como forma de acesso à moradia o mercado rentista, o investimento no mercado imobiliário era altamente rentável especialmente em uma época de expansão urbana com procura maior que oferta. (BUENO, 2016)

*“O comércio do café promoveu parcialmente, as bases para o desenvolvimento industrial e também foi resultado de um processo de acumulação de capital do setor agrícola exportador marcando a emergência de um novo modo de produção capitalista. Os excedentes da produção do café*

*eram empregados em atividades para seu crescimento e fortalecimento, as quais interagiram e formaram meios que sustentaram a nascente paulista”* (CACHIONI, 2013 p 341)

Para o crescimento do café, era necessária a produção industrial de itens básicos como sacas de transporte. A boa época de produção também garantia um excedente econômico aos produtores que o utilizavam para diversificar seus investimentos. A industrialização vai se constituindo para atender primeiro às demandas internas como às indústrias têxteis e de produção de bens de consumo primário. Se em um primeiro momento eram os barões do café que investiam na indústria, logo serão os imigrantes, atraídos para o Brasil exatamente para trabalhar nas lavouras. Eles irão se envolver na industrialização começando com pequenas manufaturas que se tornariam grandes indústrias, são famílias hoje muito conhecidas como os Matarazzo, Filizola, Morgani, Jafet, Abdala, Klabin, Falchi entre outros. (BAUSBAM, 1975, v.2)

Essas indústrias se instalaram nas áreas com terrenos mais baratos, isto é, regiões de várzea e mais afastadas do centro e no entorno de linhas e estações ferroviárias, em locais hoje identificados como “bairros operários” e foram importantes vetores de urbanização em um movimento duplo de atração das camadas mais populares e repulsão das camadas mais altas que buscaram se distanciar da produção fabril. (ROLNIK, 2003; VILLAÇA, 2011)

O contingente populacional mobilizado para a atividade industrial irá demandar a criação de novas habitações, sejam elas para os donos da fábrica e outras elites que se beneficiaram com o crescimento econômico da época, como os palacetes e mansões, sejam as moradias necessárias para abrigar os operários e suas famílias, além das crescentes classes médias urbanas. Autores clássicos como Rolnik (2003), Villaça (2001) e Blay (1985) apontam esse momento como um divisor para o surgimento dos chamados “bairros de elite” e “bairros operários” sendo que os primeiros teriam se instalado em regiões mais higiênicas e valorizadas da capital, enquanto os “bairros operários” teriam se instalado junto às fábricas nas porções mais desvalorizadas e ‘sujas’ da cidade, numa espécie de setorização da cidade que neste trabalho procuraremos mostrar que na prática foi mais nuancada usando nosso objeto de estudo, as casas de vila, para tal.

Quanto a localização na cidade, podemos diferenciar as vilas em duas categorias. A primeira são aquelas construídas por particulares para o mercado imobiliário rentista, objeto principal dessa pesquisa e que serão abordadas em detalhes no capítulo 2. A segunda são as vilas ligadas diretamente a indústrias e fábricas e produzidas pelos industriais para abrigar seus funcionários<sup>3</sup>. (BONDUKI, 1998) Embora de extrema importância para a história da habitação em

<sup>3</sup> Para citar apenas alguns temos: Jorge Street como a Vila Maria Zélia, Família Matarazzo com a Vila Cerealina entre outras ligadas ao grupo, Vila Crespi. (BLAY, 1985)

São Paulo, essas vilas não necessariamente nos dizem muito sobre a formação da cidade, uma vez que irão se instalar junto às fábricas que, por sua vez, como já mencionado, seguem lógicas para instalação no tecido urbano diferentes do resto da cidade uma vez que buscam terrenos de várzea por serem mais baratos, e próximos de ferrovias. (BLAY, 1985)

As ferrovias começam a ser instaladas em São Paulo por volta de 1860. A São Paulo Railway, que liga Santos a Jundiaí, passando pela capital, inaugurada em 1867. Se foram pensadas como forma de ligar a produção do café ao porto de Santos para seu escoamento, serviram também para conectar essas regiões com a capital, delimitaram bairros, como o Bom Retiro e a Luz. Esta tem forte ligação tanto com a estação da Luz como com os trilhos, sendo o limite entre Campos Elíseos - considerado de elite - e o \Bom Retiro - considerado popular/operário. As ferrovias também tiveram um outro papel, talvez até mais importante para a formação de São Paulo que o escoamento do café, que foi o transporte dos imigrantes recém-chegados. (BUENO, 2016; ROLNIK, 2017)

Com a proibição da escravidão e sua posterior abolição, iniciam-se as campanhas para vinda de imigrantes para o Brasil, sendo a grande maioria vinda para São Paulo de europeus de Portugal, Espanha e Itália, porém também diversos outras localidades como japoneses, sírios, judeus e tantos outros. Embora quando desembarcassem no Porto de Santos com destino às plantações de café, muitos acabaram fican-

do por São Paulo quando da parada na Hospedaria dos Imigrantes e muitos outros embora chegassem ao destino final, acabavam voltando para a capital posteriormente. A população de São Paulo, no entanto, não estava crescendo apenas em razão dos imigrantes, a eles se juntavam escravos libertos, migrantes e uma elite financeira representada por profissionais liberais e industriais que juntamente aos imigrantes levaram à um rápido crescimento da cidade. (ROLNIK, 2017)

Esse aumento populacional gerou consequências no espaço urbano, tais como o adensamento e a expansão não controlada que levaram a população mais pobre a se instalar em casas com condições sanitárias precárias. Essas condições e as doenças da época vão levar ao aparecimento de uma elite intelectual voltada a entender e melhorar as condições sanitárias da cidade. Nomeados higienistas, eles passaram a adovogar, a partir de meados do século XIX, por melhorias nas condições sanitárias da cidade – muitas vezes traduzidas em medidas extremas como a entrada forçada em casas dos pobres para higienização – por meio de ações efetivas da polícia sanitária e de legislação criada no período que, no espaço físico da cidade, vão levar à expulsão dos pobres do centro, ao loteamento dos bairros de elite na direção oeste (Campos Elíseos, Higienópolis, Jardim América) e a constituição dos chamados operários (Bom Retiro, Mooca, Brás...). (ROLNIK, 2003; CORREIA, 2004) Retornaremos a esse assunto mais à frente.

Esses fatores levaram ao que Bonduki (1998) chamou de primeira crise habitacional de São Paulo. Entre 1890 e 1893 o crescimento habitacional foi de 28%, mais de 20 mil habitantes, esse rápido e intenso crescimento demográfico necessitava de uma resposta, uma vez que “A carência de habitações se tornou notória, havendo indícios de que era um obstáculo a um crescimento maior”. A atividade industrial precisava de mão-de-obra, e essas pessoas precisavam de um local para morar.

A promulgação da Lei de Terras não alterou a dinâmica de concentração de terras nas mãos de uma classe privilegiada.

*“Em toda essa mais ou menos intensa fase de transformações econômicas, sociais e políticas, apenas um setor não sofreu alterações: a propriedade da terra, que permaneceu inalterada em mãos dos seus antigos senhores”.*  
(BAUSBAM, 1975)

A posse de terra passou a depender de interesses políticos, por meio de doações e concessões de terras públicas, ou pela compra que embora permitisse que uma população de classe média conseguisse comprar terras, estas ainda eram incessíveis para as camadas baixas da população. (ROLNIK, 2003)

Para essa população, a solução habitacional possível era o aluguel, que, como demonstrou Bueno (2016), já era muito propagado na cidade desde inícios do século XIX e que cada vez mais se confirmava como

um lucrativo mercado para investidores. Com a habitação sendo tratada como moradia e a grande procura devido ao aumento veloz da população levou a precarização das condições de habitação, com subdivisões intensas e uma falta de infraestrutura urbana e condições de higiene.

Embora o aluguel com fins rentista não fosse uma novidade na cidade de São Paulo, com governo republicano houve a liberação de capitais que antes estavam em outros negócios para o mercado imobiliário e a formação de sociedades anônimas que realizaram diversos empreendimentos tanto de loteamento e construção de habitações, como de provisão de infraestrutura urbana como energia, saneamento básico e transporte. Assim:

*“Atrelando duas variáveis – acessibilidade ao centro e infra-estrutura sanitária – as terras envoltórias à colina entre os rios Tamanduateí e Anhangabaú foram parceladas e o solo rural convertido em loteamentos urbanos. A demanda por novos bairros e moradias justificou a intensidade e a rapidez do fenômeno. Por outro lado, o novo papel da Metrópole do Café no sistema urbano nacional e internacional condicionou a renovação de seu Centro para abrigar novos usos, também obra do capital privado. Em décadas, a tessitura urbana modificou-se radicalmente, sendo um excelente negócio participar do processo”. (BUENO, 2016 p.143)*

É nesse contexto que surge a figura do loteador – pessoas físicas ou jurídicas – responsáveis pelo parcelamento das glebas e também pela infraestrutura urbana, principalmente de transporte e saneamento básico que geravam um valor agregado às terras. Comprava-se glebas por valores baixos e por meio de empresas privadas (transportes) ou de negociações com o poder público garantia-se um valor de venda alto para os lotes criados, maximizando-se os lucros. (BUENO, 2016; PAULILO, 2017)

Segundo Bueno (2016), o mercado de terras se consolidasse em função do acúmulo de riquezas a partir da década de 1890, do estímulo ao desenvolvimento dos transportes coletivos, da existência de uma extensa área agrícola na zona periférica da cidade em situação de estagnação econômica, do estímulo à introdução de infraestrutura – água, esgoto, gás e iluminação, do crescimento das camadas altas, medias e baixas urbanas, requerendo novos espaços e moradias para exercerem suas atividades.

A prosperidade urbana acompanhada do declínio nas condições de higiene levaram a uma reivindicação por melhorias na cidade, sua “modernização”. Segundo Pereira (1998):

*“A cidade florescia. Os fazendeiros buscavam a Europa e permaneciam na capital pelos compromissos de negócios. A Câmara Municipal se desdobrava para estabelecer as novas regras. Sob o projeto de melhorar a cidade, impunha*

*restrições à arquitetura e aos sistemas construtivos tradicionais. A velha taipa começou a ruir”*  
(PEREIRA, 1998, p. 59)

Esse “buscar a Europa” se traduziu em hábitos, melhoramentos urbanos, novas construções, novos bairros e novas formas de morar. Será nesse período que novos padrões habitacionais serão desenvolvidos e que começam a surgir os bairros chamados de “elite”, sendo o primeiro Campos Elíseos, seguido por Higienópolis e o loteamento da Avenida Paulista. Os grandes lotes dispostos em larga ruas foram pensados para acomodar palacetes que de acordo com as leis vigentes teriam grandes áreas e recuos.

*“A partir de 1849 Câmara passou a se preocupar em estabelecer em padrão municipal a ser obedecido pelas edificações erguidas na cidade, com vistas à conservação da ‘beleza e igualdade’. Os sucessivos padrões edilícios estabelecidos pela municipalidade não objetivaram apenas a estrita uniformidade das construções. A estipulação de pé-direito mínimo e dimensões mínimas para os vãos tinham como intuito garantir resultados estéticos e melhores condições de salubridade em termos de ventilação e iluminação, com base nas concepções médicas vigentes, fundamentadas na teoria miasmática”. (BUENO, 2016 p.114)*

Esse modo de morar, no entanto, não se adaptava às condições das populações mais baixas de tra-

balhadores livres, para eles, as opções de moradia eram outras. (ROLNIK, 2003) A melhor fonte para entender a habitação das camadas pobres no período talvez seja o Relatório da Comissão de Inspeção das habitações operárias e cortiços do Distrito de Santa Ifigênia de 1893. O Relatório, conforme citado por Bonduki (1998), elege quatro principais tipos de moradias dos pobres: hotel-cortiço, casa de cômodos improvisados, cortiço-pátio, e a casinha, sendo a última considerada pelos relatores como merecedora de especial atenção da autoridade sanitária devido à sua precariedade. As leis criadas no período, como o Código de Posturas de 1886 e o Código Sanitário de 1894 irão, a cada nova lei, proibindo e limitando os locais onde essas habitações poderiam existir, como alternativa o governo propõe um novo tipo de habitação, que irá receber diversos nomes ao longo dos anos, o que será abordado mais à frente no texto, mas que de forma geral se traduz no que entendemos como casa de vila, casas com programas mínimos, mas que atendem a “padrões higiênicos”. A proibição legal das habitações ditas insalubres, no entanto, não irá determinar o fim dessa forma de habitação, como desejavam os legisladores, apenas irá relegá-las a ilegalidade. (BONDUKI, 1998)

O poder público não atuava diretamente nas mudanças ocorridas na cidade, com exceção do saneamento básico que, embora tenha começado como uma empresa privada, em 1893, a Companhia Cantareira de Esgotos é encampada e é criada a Repartição Técnica de Água e Esgotos (RAE). Transporte, iluminação e outros serviços e loteamentos e provisão habitacional

eram fornecidos por empresas privadas incentivadas pelo poder público, sendo muitos dos empresários membros da municipalidade ou diretamente ligados a elas. (BUENO, 2016; PAULILO, 2017)

Apoiados pelas novas descobertas sanitárias, como a microbiologia, havia uma preocupação cada vez maior com as condições higiênicas da cidade que se traduzia em uma preocupação com o custo social e econômico das doenças. Ao sanitarizar a cidade, garantia-se o seu desenvolvimento. (PAULILO, 2017) Assim, ao longo da Primeira República, vai se fortalecendo o pensamento higienista – que já existia em tempos do Império – e que começa a aparecer e influir nas leis do período.

## **1.1 HIGIENISMO E LEGISLAÇÃO - O IDEAL E A PRÁTICA PARA A CIDADE**

Não só em São Paulo, mas também em diversas outras cidades que passaram, durante o século XIX, por mudanças drásticas e rápidas, em grande parte com relação à industrialização e o crescimento populacional desenfreado, foram acometidas por uma degradação nas condições higiênicas. (CALABI, 2012 in CACHIONI, 2013. p.30) Embora atingisse toda a população da cidade, a precariedade era mais sentida nas casas e bairros dos mais pobres da cidade. Será apenas quando a precariedade dessas habitações passa a ter consequências para as camadas mais altas da

população que a preocupação com a higiene se torna uma questão a ser enfrentada e começa a mobilizar o poder público. (BONDUKI, 1998)

Em São Paulo, conforme aponta Bonduki (1998), essa preocupação se inicia na década de 1880, quando os efeitos do crescimento urbano começam a ser sentidos. Nas cidades europeias, no entanto, essa problemática já se fazia presente desde as primeiras décadas do século XIX, sendo as primeiras leis sanitárias formuladas a partir da década de 1830 – Poor Law de 1834 na Inglaterra<sup>4</sup> - e também nesse período são formulados relatórios sobre as condições das habitações das camadas pobres. Por comparação, em São Paulo, os Códigos de Posturas começam a ser formulados na década de 1870, e o primeiro relatório sobre as condições sanitárias será de 1893 e abrangerá apenas o bairro da Santa Ifigênia. (CAMPOS, 2008)

A diferença nas datas apresentadas acima não indica um atraso da cidade de São Paulo com relação às outras cidades do mundo no que se refere ao tratamento das condições sanitárias. O que se tem, em verdade, é uma situação em que higienistas brasileiros puderam entrar em contato com as questões europeias de higiene quase ao mesmo tempo em que São Paulo começava a apresentar os primeiros sinais de problemas sanitários, possibilitando a atuação estatal

<sup>4</sup> CACHIONI (2013) aponta como primeiras leis sanitárias: na Inglaterra – Poor Law de 1834 e o Public Health Act de 1848; na França, a legislação sanitária de 1850 e na Itália, em 1865

higiênica “...concomitante à deterioração das condições habitacionais e sanitárias”. O fato dos países europeus de tradição liberal terem adotados medidas sanitárias também era um fator de convencimento para o governo republicano liberal adotar medidas semelhantes. (BONDUKI, 1998)

Ao longo da segunda metade do século XIX e começo do século XX, o discurso higienista foi se tornando cada vez mais presente e mais influente na política brasileira. Pautado em ideais de salubridade e buscando maneiras de evitar as inúmeras doenças que assolavam as cidades do período, o higienismo irá se tornar o discurso utilizado para condenar a casa do pobre e o embasamento por trás das políticas e regulamentações desenvolvidas com o intuito de “normalizar” as habitações. (BONDUKI, 1998 E ROLNIK, 2003)

O moralismo da época aliado a inexatidão quanto a como doenças eram causadas levou à crença de que a habitação pobre – “amontoada, misturada e suja” – era uma ameaça à saúde pública por proporcionar o surgimento e a rápida disseminação de doenças que afetavam a população como um todo. Essas condições de habitação precária seriam também incompatíveis com a formação de indivíduos e de famílias sadias e regradas, condizentes com o trabalho urbano. (CORREIA, 2004)

Havia o que podemos entender como um alto custo social da falta de higiene. As condições precárias decorrentes da produção privada de habitação, a su-

perlotação e intensa divisão de ambientes, o loteamento desenfreado, a precariedade dos serviços de água e esgoto, isso quando esses existiam, eram terreno fértil para proliferação de doenças. Temia-se que a população de elite fosse atingida pelas doenças seja pela proximidade das casas, seja pelos seus empregados domésticos. Outra preocupação era de origem econômica, com a perda do investimento em empregados – especialmente os estrangeiros que eram financiados em sua vinda para a cidade – e a ameaça social que a insatisfação das camadas mais pobres com sua situação habitacional causava. Empregados constantemente doentes, o grande número de mortes e os protestos refletiam em perdas econômicas para a elite. (CORREIA, 2004; BONDUKI 1998)

Era preciso, portanto, intervir de maneira efetiva. Segundo Bonduki (1998), a ação dos higienistas se organizará em três frentes: 1 – o controle sanitário das habitações por meio da polícia sanitária; 2 – A criação de legislações e códigos de acordo com preceitos higiênicos; 3 – Obras de saneamento. A medida mais efetiva seria a terceira por realmente melhorar as condições de salubridade das habitações. O controle sanitário talvez seja a face mais cruel do higienismo. Por meio da Polícia Sanitária buscava-se a eliminação do que fosse insalubre, o que a prática, significava que a Polícia Sanitária poderia entrar casas que suspeitassem serem insalubres, higienizá-las como considerassem adequado e, até mesmo, demoli-las. (BONDUKI, 1998)

O controle não terminava nas casas das pessoas, transpassava também para seus corpos e comportamentos. Ao analisarmos o Código de Posturas de 1886, podemos notar diversos artigos que dizem diretamente de como as pessoas deveriam se comportar, o que podiam ou não fazer nas ruas e até mesmo em suas casas. O entendimento era de que: *“Para obter salubridade efetiva no meio urbano, era preciso controlar também a conduta cotidiana dos habitantes, impondo-lhes regras diversas de higiene e saúde, ligadas tanto ao espaço público quanto ao doméstico”* (PAULILO, 2017, p.103)

A casa, principalmente a do pobre, se torna uma questão quase central no discurso higienista, já que ela era entendida como origem de todas as mazelas – físicas e morais – e também como forma de higienizar, controlar a população, a casa higiênica teria a capacidade de “regular” a população. A casa, para os higienistas, deveria ser unifamiliar, local onde o trabalhador poderia repor suas energias, salubre, arejada, privada, com subdivisões que permitissem separações dos membros da família por idade e gênero. Deveria também, no caso das casas pobres, facilitar as tarefas domésticas de forma a liberar as mulheres para o serviço externo e ser construída de forma a reduzir custos de construção e conservação. (CORREIA, 2004; CACHIONI, 2013)

O maior exemplo de uma casa higiênica, seria o que foi se estabelecendo ao longo do século XIX nos bairros de elite da capital. Os casarões e palacetes com seus grandes terrenos, jardins, largos recuos, a casa

isolada no lote, com diversas subdivisões internas, grandes portas e janelas garantindo ventilação, a materialidade do ideal higienista. Em uma mistura de ideias pautadas na ciência e ideias pautadas na moralidade, foi se construindo um ideal de casa, reduto da saúde e da formação do indivíduo, onde a divisão interna serviria como maneira de barrar a promiscuidade, atingível também com o isolamento da casa dos seus vizinhos. Os ambientes arejados, jardins e recuos garantiriam a saúde de seus moradores, assim como o afastamento do solo. (CACHIONI, 2013)

*“Genericamente, o primeiro e maior problema era a superlotação das habitações, que levava geralmente a alta promiscuidade, problema ainda mais grave quando se misturava idade, sexo e estado civil em um só cômodo, sem nenhuma distinção. Quanto maior a promiscuidade, pior o nível moral. Promiscuidade era entendida como o inverso se espírito de família, já que as noções de pudor físico e moral e de privacidade estavam definitivamente banidas das relações entre os moradores, o que tinha por consequência a dissolução dos costumes”* (NASCIMENTO, 2008)

Esse modelo, no entanto, era impossível de ser viabilizado para a população identificada pelos higienistas como a mais afetada pela insalubridade: os pobres. Para a casa operária, então, era necessário encontrar uma maneira de viabilizar padrões higiênicos mantendo o preço atrativo para os construtores, que garantissem a disseminação da tipologia e os lucros

dos investidores. Os cortiços eram vistos, por higienistas e moralistas da época, como uma tipologia propícia à imoralidade e à insalubridade, por isso deveriam ser proibidos - o que de fato ocorrerá com a promulgação do Código Sanitário Estadual de 1894. Com a proibição dos cortiços era necessário que existisse uma alternativa habitacional para as camadas mais baixas da população. Para os higienistas, a melhor solução seria a produção de casas unifamiliares, menores, mas ainda assim com cômodos divididos e separados – sala, quarto, cozinha e latrina – todos com entrada de ar e luz (porta ou janela) e que se dedicasse especial atenção para os materiais e o custo total. A casa operária deveria ser econômica e higiênica assim como as casas de elite, mas com especial atenção aos custos, o que se traduzia em materiais diferentes e menores dimensões. (CORREIA, 2004; BONDUKI, 1988; Legislação de época).

Ao longo do século XIX, a questão da habitação foi deixada nas mãos da iniciativa privada, isso é, não havia por parte do Estado políticas de intervenção direta, a ação estatal se restringiu na elaboração de leis e códigos que propusessem parâmetros, o que era uma questão delicada para um Estado Liberal. A saúde pública, no entanto, leva a uma pressão para que o Estado tomasse providências para melhorar a situação. (BONDUKI, 1998) A criação de leis e códigos determinando como deveriam ser as casas e mecanismo de incentivos e isenções fiscais para aqueles que construíssem casas operárias dentro de tais padrões se mostraram soluções mais de acordo com o caráter li-

beral do governo do que a construção de habitações financiadas pelo governo diretamente. O Código de Posturas Municipal de 1886 já apresentava preceitos higiênicos, reiterados com o Código Sanitário Estadual de 1894 e praticamente todos os códigos e leis promulgados no período. A influência do higienismo na legislação acaba criando uma forma correta, legal e “normal” de se viver, relegando à todas as outras formas, em especial aquelas possíveis aos pobres, a ilegalidade ligada ao doentio e imoral. (CORREIA, 2004)

O discurso higienista e suas práticas serão muito bem recebidas pelas camadas mais altas da sociedade, em especial médicos, moralistas, engenheiros, governantes, industriais e setores empresariais que viam na legislação higienista uma forma de criar (ou tentar) seu modelo ideal de cidade e de trabalhador e, ainda, garantir maiores rendimentos ou, pelo menos, menores perdas. É importante notar que as medidas higienistas, tão aclamadas pelos setores particulares da sociedade civil, só se concretizam com a intervenção e controle estatal, indo em oposição com os ideais liberais da época. (CORREIA, 2004)

No que se refere ao modelo proposto pelos higienistas para as habitações das camadas mais baixas, podemos entender o modelo proposto como uma descrição quase fiel do que entendemos como as casas de vilas, exceto pela repetição seriada das casas, uma vez que várias casas agrupadas não era muito bem visto porque questões higiênicas, mas aceito por questões econômicas. O Código Sanitário de 1894, por exemplo,

limitava os agrupamentos a no máximo seis casas. Mas, se olharmos para a unidade separadamente, a casa de vila atende a todos os requisitos higiênicos e se torna, portanto, o modelo oficial de habitação operária<sup>5</sup>, enquanto que cortiços e casas subdivididas são proibidos na área central, tornando-se ilegais.

Todo esse pensamento sobre a cidade e as condições de habitação estará presente nas leis e códigos promulgados no período. A análise das leis promulgadas entre 1886 e 1914, mostra a incorporação de pensamentos e teorias higienistas, indo desde detalhes construtivos, como largura de tubulações, até questões de conduta urbana, como a proibição de número excessivos de animais nas casas. Essas leis irão estabelecer padrões construtivos a serem seguidos por todas as construções na cidade, que visavam a construção de casas mais salubres e higiênicas, tomando atenção a questões como ventilação, iluminação, separação das casas do chão para evitar infiltrações, afastar dormitórios das áreas de serviços - cozinha, tanque e latrina - entre outras medidas, melhor abordadas mais à frente.

Para esse trabalho foram analisadas as leis do período que possuem relação direta com as casas operárias e a formação do espaço urbano indo desde as mais abrangentes como o Código de Posturas de 1886 e

<sup>5</sup> Operária é a designação mais comumente atribuída às casas higiênicas para as camadas mais pobres, a questão da nomenclatura desses tipos será melhor abordada no capítulo 2.

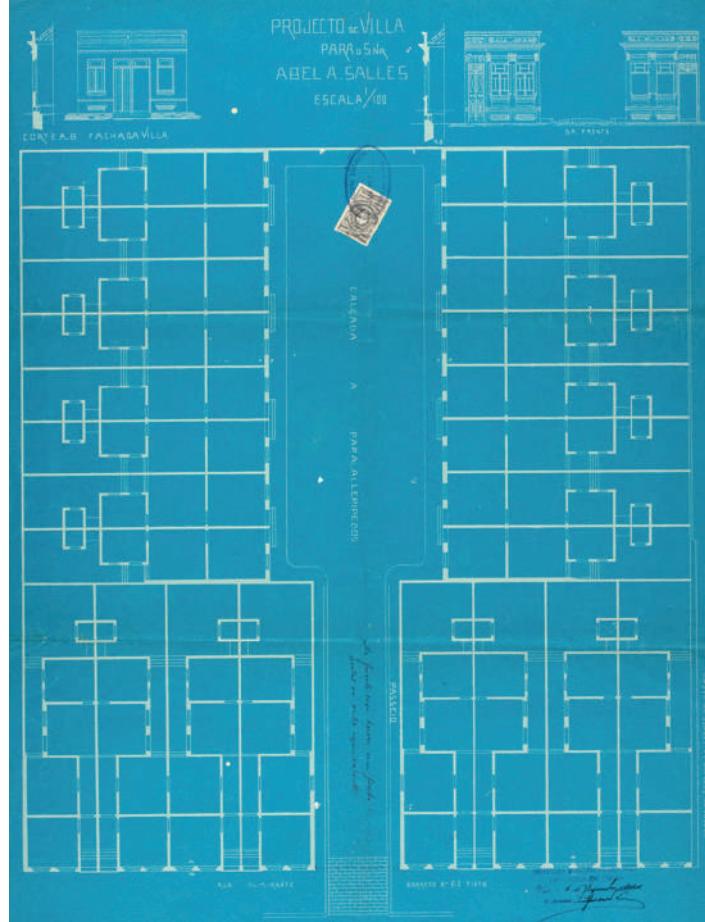


Figura 01 Planta da Vila do Senhor Abel A. Salles. Propriedade de Abel A. Salles. Construída por Francisco Pompêo na rua Almirante Barroso. Fonte: Arquivo Histórico Municipal, O.P. 1912/000.090

o Código Sanitário Estadual de 1894, que tratam de diversos aspectos da vida urbana e criam regras para diversos tipos de construções, até leis mais pontuais que tratam das vilas e habitações operárias em específico.

A análise das leis do período nos permite compreender as questões mais importantes para os legisladores da época e também quais soluções eles propunham para os problemas de habitação e expansão urbana que eram uma novidade na época. Por meio delas podemos também entender as influências e as disputas de poder, bem como as prioridades dadas e ao comparar as leis com o que de fato foi realizado na cidade, podemos entender como o pensamento e a prática da época se aliaram para conformar a cidade de São Paulo.

Com base no que dizem as próprias leis e em pesquisas realizadas (CAMPOS, 2008; CACHIONI, 2013) percebe-se que as leis elaboradas em São Paulo se inspiraram nas leis elaboradas em território nacional, no Rio de Janeiro, na época a capital federal e, internacionalmente, nas leis francesas, com o artigo 3º da lei municipal nº 1098 de 8 de julho de 1908 fazendo uma menção direta às leis francesas: “.... a indivisibilidade dessas casas de acordo com as leis francesas de 21 de setembro de 1895 e 30 de novembro de 1904”. Infelizmente, para o contexto desse trabalho não conseguimos identificar quais seriam essas leis.

Antes mesmo do estabelecimento das leis aqui estudadas, em 1893, pela lei nº38, a municipalida-

de já havia determinado que para a aprovação de obras na cidade se fazia necessária a apresentação de projeto e, em 1898 a lei 375 já determinava que cortiços infec- tos e insalubres não seriam permitidos e deveriam ser demolidos e reconstruídos conforme o Padrão Municipal. (BONDUKI, 1998)

### **CÓDIGO DE POSTURAS MUNICIPAL DE 1886 e PADRÃO MUNICIPAL DE 1889**

O Código de Posturas do Município de São Paulo, promulgado em outubro de 1886 é uma recodificação do Código anteriormente aprovado em 1875 e considerado demasiadamente rigoroso e que por isso rapidamente entrou em reformulação. (CAMPOS, 2008) Ele regulamenta diversas atividades urbanas como abertura de ruas, limpeza de ruas, construções novas, manejo de construções em ruínas, higiene e salubridade pública, polícia sanitária, edifícios e atividades comerciais, população, segurança pública, entre outros. É um documento extenso e abrangente, tratando de diversos aspectos da vida urbana dividido em títulos para cada assunto. Estabelece uma série de regras construtivas comumente tratadas pela administração pública como padrão municipal que é citado em diversas outras legislações do período como modelo a ser seguido.

O documento é dividido em “Títulos”, cada um tratando de um tema específico como datas, edifícios em ruínas e escavações, limpeza, mercados, co-

mércio, jogos e armas de defesa entre outros. A lei não trata apenas de padrões construtivos, mas também de códigos de conduta para a população e de burocracia a serem cumpridas, como pagamento de taxas e datas.

É importante destacar que, embora muitas vezes sejam apresentados em conjunto, o Código de Posturas e o Padrão Municipal são leis diferentes, sendo a segunda uma espécie de complementação à primeira. Essa ambiguidade provém desde a época da promulgação das duas leis e acabou sendo ratificado quando da republicação do Código pelo Departamento de Cultura nos anos 1940 que trazia o Padrão Municipal como um anexo do Código sem uma explicação maior sobre o caso. (CAMPOS, 2008)

O Padrão Municipal, em verdade, veio por substituir o artigo 11º do Código de Posturas, que tratava dos padrões construtivos gerais e de forma simplificada. Quando da publicação do Código notou-se a necessidade de se elaborar um padrão mais abrangente e que estabelece normas mais específicas. Embora tenha sido elaborado a partir de 1886, o novo Padrão Municipal seria publicado apenas em 17 de fevereiro de 1889, mas no que tange às habitações das camadas mais baixas é ele que ditará as principais regras. (CAMPOS, 2008)

Rolnik (2003) diz que ao determinar a proibição da instalação de cortiços na área central, o Código de Posturas teria iniciado um mercado imobiliário dual “... no qual pobres estavam alocados na periferia”. Essa

determinação seria reiterada pelo Código Sanitário Estadual de 1894 e pela lei municipal nº498 de 1900.

No que diz respeito ao tema da moradia operária e das vilas, dentro do Código de 1886, alguns itens são mais importantes: Título I – Da abertura de ruas e dos arruamentos e do alinhamento; Título II – Da edificação e reedificação do calçamento; Título IV – Da higiene e salubridade pública.

O Título I determina, no artigo 2º, que ruas em terrenos particulares só poderiam ser abertas mediante aprovação da Câmara Municipal. O Título II trata das regras para construções e reconstruções em geral, estabelece alguns parâmetros construtivos gerais para habitações como Pé-direito mínimo – 5m para o 1º pavimento, 4m para 2º e 3º pavimentos – dimensões mínimas para janelas de 2,2m X 1,1m e assalho elevado do solo em, pelo menos, 50 centímetros. Um dos artigos mais importantes dessa parte é o artigo 20º que trata das condições dos cortiços na capital, onde se lê:

*“Art. 11º - A altura dos edifícios e dos seus diferentes pavimentos, bem como as dimensões exteriores das portas e janelas que abrirem, serão reguladas pelo padrão seguinte:*

*Para o 1º pavimento terá 50cm. (sem a soleira)*

*Para o 2º pavimento terra 4m88.*

*Para o 3º pavimento terá 4m56*

*Ao todo 14m44.*

*Estas alturas serão as mínimas e podem variar para um edifício de 3 pavimentos até 17m de altura total.*

*As janelas terão 2m20 sobre 1m10 de largura, sem contar as humbreiras, vergas e peitoris, e as vergas das portas devem acompanhar o nível das janelas.*

*O soalho do 1º pavimento deverá ficar pelo menos a 0m50 superior ao terreno.*

*Os infractores e donos das obras incorrerão nas multas de 30\$, além de serem obrigados a demolir-las, e os mestres que as dirigem sofrerão 8 dias de prisão.”*

*“Art.º 20 - É proibida a construção de cortiços no município da Capital, se não forem rigorosamente observadas as seguintes condições:*

*§1º - Quando construirão-se cortiços dentro de terreno, junto das casas de habitação, devem esses terrenos ter mais de quinze metros de largura.*

*§2º - Na construção de cortiços, dentro de quaisquer terrenos, deve conservar-se o espaço, entre cada linha de cortiços, pelo menos cinco metros.*

*§3º - No caso de constar o cortiço de uma só peça interior deverá ele ter pelo menos, cinco metros quadrados de área.*

*§4º - Os cortiços de uma só ou mais peças inteiros deverão ter em todas elas portas e janelas, sendo a largura destas de noventa centímetros a um metro e o duplo correspondente na altura.*

*§5º - A altura dos cortiços do solo à cimalha poderá variar de quatro a quatro e meio metros.*

*§6º - Todos os cortiços devem ter, pelo menos, vinte centímetros de elevação sobre o solo, sendo esse espaço completamente e livremente ventilado.*

*§7º - A construção de cortiços em terrenos sujeitos à inundação, exige que sejam aterrados – um perímetro de seis metros de cada lado das construções e a área destinada às mesmas condições”*

Embora essas regras não explicitamente proibissem a construção de cortiços, as imposições construtivas aqui determinadas, tornavam ilegais aqueles já construídos, muito provavelmente fora do padrão, e aqueles que viriam a ser construídos dificilmente se adequariam à legislação. Ou seja, embora a tipologia em si não fosse proibida nesse momento, os padrões impostos para que fossem consideradas legais eram praticamente impraticáveis.

Após a publicação do Código de Posturas, em 11 de agosto de 1886, a pedido da Câmara Municipal, o

**Mapa 03: Planta da capital do Estado de São Paulo e seus arredores.** Desenhada e publicada por Jules Martin em 1890. Fonte: CESAD/FAUUSP. Perímetro do Comércio marcado em amarelo. Redesenhado por Ana Pahor em 2018.



Engenheiro Amaral Gama elabora o padrão Municipal que passará a ser vigente em 17 de fevereiro de 1889. O novo Padrão Municipal instituía novas regras para a construção e tem a novidade de distinguir, com regras próprias, “cortiços, casas de operários e cubículos”. Além das regras bem diferentes daquelas do Art. 11º do Código de Posturas, o Padrão também determina que esses tipos de moradia coletiva não mais poderiam se estabelecer dentro do perímetro do comércio – Ruas São Bento, Direita e 15 de Novembro – o que demonstraria uma intenção de valorizar e elitizar o centro da cidade. (CAMPOS, 2008)

O Padrão Municipal estabelecido em 1889 apresenta primeiro as regras para edificações em geral e posteriormente para cortiços, casas de operários e cubículos. No Código de Posturas ainda não se utiliza o termo vilas operárias, podendo indicar que essa tipologia ainda não era presente na cidade, pelo menos em quantidade expressiva ou não reconhecida como tal. É interessante notar que aqui a legislação irá se contradizer com aquilo descrito no Título II no que se refere ao pé-direito e tamanho das janelas. Dentre as regras para construções em geral, destacam-se:

*–Pé-direito de 5 metros para edificações térreas, no caso das edificações com mais de 1 pavimento as alturas deveriam ser de 5m; 4,8m e 4,5m para os 1º, 2º e 3º pavimentos respectivamente.*

*–Paredes externas com espessura de 30 centímetros.*

*–Portas com 3,2m X 1,3m; Janelas de peitoril com 3,2m X 1,1m e Janelas-portas com 3,2m X 1,3m.*

Na parte dedicada exclusivamente às casas dos pobres, intitulada Cortiços, casas de operários e cubículos, estas são proibidas de serem construídas dentro do perímetro do comércio, ainda é necessário estabelecer qual é esse perímetro. Nos outros locais, o proprietário deverá pedir uma licença para a Câmara que “...poderá dá-la ou negá-la, se segundo entender conveniente”. Caso autorizada a construção, esta deveria seguir além das regras para construções em geral, as estabelecidas especificamente para esse tipo de construção, como:

*–Na frente das habitações deveria se reservar uma área para jardim e calçada de área equivalente à 30m<sup>2</sup> para cada habitação construída.*

*–Poço ou torneira de água e tanque de lavagem para cada seis habitações.*

*–Uma latrina para cada duas habitações.*

*–A entrada comum deverá ser fechada por um muro com portão de ferro ou madeira “caso a Câmara julgue conveniente”.*

*–Cada habitação deverá ter área calçada de serviço interior com 12m<sup>2</sup>.*

*-Pé-direito mínimo de 4 metros para habitações térreas ou com 1 pavimento e de 3,5 metros para o segundo pavimento.*

*-Portas com dimensões de 2,75m X 1,1m e janelas com dimensões de 1,85m X 1m*

*-Cada habitação deverá ter no mínimo três cômodos cada um com área mínima de 7,5m<sup>2</sup>*

*-Todos os cômodos deverão ter abertura para o exterior*

*-O assoalho deverá ser elevado em pelo menos 50 centímetros do solo*

Há também recomendações quanto aos revestimentos internos, escoamento e caída de água. As residências deveriam passar por uma vistoria uma vez terminada a obra e as regras se aplicariam não apenas às construções novas, como também às já existentes. Esse último fator significava definitivamente a expulsão desse tipo de habitação do centro da cidade (área do comércio) e também permitia que a polícia sanitária demolisse as construções que não seguissem esses padrões, mesmo que estas fossem anteriores à lei. Tende-se, assim, ao estabelecimento de um padrão construtivo legal, nas palavras de Rolnik (2003) “...a legitimidade urbana foi construída a partir de um padrão único e supostamente universal, que genericamente correspondia ao modo de vida das elites paulistanas no momento em que os instrumentos legais foram propostos”. A partir desse momento se estabelece uma dualidade entre legal e ilegal,

onde o ilegal poderia, a qualquer momento, ser alvo de Polícia Sanitária e deixar de existir.

## CÓDIGO SANITÁRIO – ESTADUAL – 1894

O Código Sanitário do Estado de São Paulo – Decreto n. 233 de 02 de março de 1894 – é também um documento extenso que abrange diversos tipos de construções e usos, equipamentos culturais, comércio, serviços, saneamento básico, saúde pública, entre outros. Destaca-se para esse trabalho os Capítulos que tratam de habitações em geral, habitações coletivas, habitações das classes pobres, abastecimento de água e esgotos.

É a primeira normativa identificada por nós a utilizar o termo “Villas Operárias” e segundo Bonduki (1998) era inspirado na legislação francesa e “...foi consequência direta da presença dos higienistas na administração e tornou-se um compêndio dos princípios gerais da higiene pública seguido por todos os municípios do Estado” (BONDUKI, 1998, p. 37)

Esse documento, assim como o Código de Posturas, normatiza parâmetros construtivos e também é fortemente influenciado pelo discurso higienista. Assim como o Código de Posturas, apresenta primeiro os parâmetros para habitações no geral e depois apresenta outras regras para as habitações dos pobres, aqui chamadas de habitações coletivas e habitações das classes pobres. A legislação também estabelece que

todas as construções tenham abastecimento de água e esgoto, afirmando no artigo 334º que “*Não será permitida a distribuição de água por habitação sem o estabelecimento prévio de uma rede de esgoto*” a preocupação com o saneamento básico é proveniente da preocupação higienista com a saúde pública que tomava a melhoria das condições sanitárias da cidade como uma das formas de garantir a salubridade urbana.

Quanto às habitações em geral (Capítulo II), ao longo de 76 artigos, prevê o saneamento do solo e a proibição da construção de habitações em terrenos úmidos e pantanosos (Artigos 27 e 31), recomenda-se o isolamento do lençol freático, drenagem do solo, são feitas recomendações quanto ao aterramento e manuseio do solo. Também é feita a recomendação para o uso de materiais de construção (Art. 39º) “... sólidos, residentes, secos, refratários à umidade e maus condutores de calor” e aqueles para revestimento das paredes internas (Art. 41º e 42º). A lei estabelece não apenas parâmetros construtivos, como também regras de uso e de comportamento dentro das residências como:

#### **Aspectos construtivos:**

- Espessura mínima para paredes externas de 30 centímetros;
- O assoalho do andar térreo deve estar separado do solo 50 centímetros, pelo menos;
- Pé-direito mínimo de 4m;

–“Art. 48. - Todos os compartimentos deverão ter, sempre que for possível, aberturas para o exterior, dando para a rua, jardins ou pátios interiores, de modo a receberem luz direta e difusa, não devendo ser admissível luz refletida senão excepcionalmente e em aposentos não destinados à permanência contínua dos habitantes ou a dormitórios”

–Quartos devem ter um mínimo de  $14m^3$  -  $10m^2$  por pé-direito de 4m

#### **Equipamentos sanitários:**

–A cozinha deve ser separada dos dormitórios

–Todos os edifícios e habitações deverão ter canalização que leve diretamente ao esgoto, não é permitido despejar esgoto nas ruas.

–Latrinas devem ser separadas dos dormitórios e estarem em local ventilado e bem iluminado

–Diversas recomendações quanto aos equipamentos sanitários – latrinas e fossas – como tamanho das tubulações.

–Canalização especial para condução das águas pluviais.

–Todas as águas servidas deverão ser encaminhadas para o esgoto.

#### **Usos:**

*-Compartimentos de subsolo e porões não devem ser habitados.*

*-Alcovas não devem ser habitados.*

#### **Comportamento:**

*-São proibidos estábulos e cocheiras o interior das habitações.*

*-Proibida a criação de porcos no recinto das cidades.*

*-Proibida a aglomeração de animais.*

*-Remoção imediata de lixo e resíduos sólidos do interior da casa.*

*-Terminantemente proibido atirar lixo à rua*

O Capítulo III trata das chamadas “Habitações coletivas”. No entanto, a explicação sobre quais seriam essas habitações é vaga, tornando difícil discernir quais seriam as tipologias que seriam englobadas aqui. A explicação oficial vem no Artigo 103º onde se lê “*São habitações coletivas as que domiciliam grande número de indivíduos*” e a lei trata de presídios e internatos nominalmente, mas não é possível saber se se aplica apenas a esses tipos. Há novamente a preocupação com a iluminação e ventilação dos ambientes, tamanho apropriado ao número de pessoas, saneamento básico, assoalho elevado em 50 centímetros, 14m<sup>3</sup> para cada habitante, proibição da permanência de indiví-

duos doentes no ambiente coletivo e a exigência de uma latrina para cada 20 habitantes.

As habitações das classes pobres são tratadas no Capítulo V. Com poucos artigos, o capítulo fala mais do que não será tolerado e das proibições, determina que as normas para as habitações em geral deverão ser seguidas também por essas casas, proíbe cortiços e casas subdivididas e permite a instalação de vilas operárias apenas fora da aglomeração urbana e em grupos com no máximo seis casas.

Diferentemente do Código de Posturas, aqui as vilas aparecem como tipologia separada, é a primeira vez que identificamos o termo “Villas Operárias” em uma legislação de São Paulo, embora ainda de forma sucinta e sem maiores explicações sobre o que se entende como “Villa Operária”. Há apenas a menção de que o tipo deveria se estabelecer fora da aglomeração urbana (art. 141º). O Código Sanitário também é mais enfático ao proibir habitações das classes pobres no centro da cidade ao deixar claro que a proibição enquanto no Código de Posturas isso aparece mais como uma recomendação.

*“Art. 138. - Deve ser terminantemente proibida a construção de cortiços, convindo que as municipalidades providenciem para que desapareçam os existentes*

*Art. 139. - Não devem ser toleradas as grandes casas subdivididas, que servem de domicílio a grande número de indivíduos*

*Art. 140. - Todas as exigências estabelecidas para as habitações em geral devem ser aplicadas às habitações das classes pobres*

*Art. 141. - As vilas operárias deverão ser estabelecidas fora da aglomeração urbana*

*Art. 142. - As casas para a habitação das classes pobres deverão ser construídas em grupos de 4 a 6, no máximo*

*Art. 143. - As instalações higiênicas deverão ser particulares para cada caso*

*Art. 144. - Deve ser determinada a lotação dessas casas, não sendo permitidos aposentos de dormir com menos de 14 metros cúbicos livres para cada indivíduo*

*Art. 145. - Não deve ser permitida lavagem de roupas no interior destas habitações e, para evitá-lo, convém que as municipalidades cuidem do estabelecimento de lavanderias públicas”*

A normativa também determina a possibilidade de higienização e demolição das casas consideradas insalubres que, de maneira geral, são todas aquelas que não seguem a extensa normativa das habitações em geral. O Código Sanitário, assim como o de posturas, segue fielmente o discurso e preceitos higienistas e os transforma em regras para toda a cidade, com exigências difíceis de serem seguidas para as habitações dos pobres e para aquelas já construídas. Acaba por jogar na ilegalidade habitacional boa parte da popula-

ção e cria um padrão habitacional dificilmente atingido uma vez que exigia jardins de 30m<sup>2</sup> na frente das habitações e 14m<sup>3</sup> para cada habitante nos domicílios, que levariam a quartos com 20m<sup>2</sup> e pé-direito de 4m.

Os dois Códigos acima apresentados são normativas de caráter mais gerais, isto é, tratam de diversas questões, entre elas as questões construtivas e de saneamento que teriam impacto direto na conformação da cidade. A crise habitacional, o entendimento de que o poder público deveria propiciar condições mais favoráveis a investidores privados desejosos de construir casas para as camadas mais baixas e a necessidade de se controlar, de alguma maneira, a ocupação de São Paulo, levaram a municipalidade a elaborar leis específicas. Para esse trabalho foram estudadas as leis municipais 315/1897, 553/1901 e 604/1902 que tratam da concessão de favores para construção de casas para pessoas específicas, as leis 498/1900 e 1098/1908 que tratam de parâmetros construtivos e concessão de favores para construções de casas para as camadas mais pobres no geral, e a lei 1788/1914 que trata dos perímetros da cidade e das regras de ocupação para cada perímetro.

#### **LEIS 315, 553 E 604 – MUNICIPAL – 1897, 1901 e 1902**

As três leis referidas autorizam a municipalidade a contratar com particulares a construção de vilas operárias. A Lei 315 “Autoriza o contrato com Guilherme M. Rudge para construção de Vilas Operárias” e a leis 553 e 604 “Autoriza o Prefeito a contratar a construção de casas, vi-

*las operárias e núcleos coloniais*" nesse caso com Dr. Arthur Pio Deschamps de Montmorency ou empresa por ele organizada. Essa contratação caracterizava-se como concessão de favores para os proprietários, já que a municipalidade não oferecia nenhum valor monetário, apenas promovia isenção de diversos impostos e possibilita a doação de terrenos municipais para esses bens, também estabelece que esse contrato terá duração de 20 (leis 553 e 604) ou 25 (lei 315) anos ao final do qual os benefícios fiscais param de agir e no casos dos contratos estabelecidos pelas leis 553 e 604 os equipamentos públicos passariam para a administração municipal. As três leis estabeleciam alguns parâmetros a serem seguidos pelos construtores sendo a Lei 315 a mais específica e a 553 a menos. Um dado importante é que as três leis apresentadas aqui tratam a tipologia como vila operária, sendo que o termo apenas havia aparecido no Código Sanitário de 1894, embora não especifique o que entende como vila operária.

Segundo nos informa Vaz (1985), no Rio de Janeiro, leis parecidas foram formuladas para incentivar a construção de vilas operárias no mesmo período. Como, por exemplo, o decreto nº 2686 de 30 de outubro de 1875 e o decreto nº 3151 de 09 de dezembro de 1882 que já concediam benefícios à particulares que construíssem casas higiênicas para as camadas mais pobres da sociedade. Esses benefícios eram, por exemplo, isenção do pagamento da décima urbana, de impostos por um período de 20 anos, direito de desapropriação e cessão de terrenos públicos, muito parecido com os benefícios concedidos em São Paulo.

A **Lei 315** foi promulgada em 14 de agosto de 1897 pelo Presidente da Câmara Municipal, Coronel Antônio Proost Rodovalho, e autoriza a construção de duas mil casas de quatro tipos diferentes definidos pela lei, são eles: Tipo 1 – casas com três cômodos mais latrina com área mínima de 30m<sup>2</sup>; Tipo 2 – casas de quatro cômodos – dois quartos, sala e cozinha mais latrina com área mínima de 37,5m<sup>2</sup>; Tipo 3 – casas com cinco cômodos – três quartos – mais latrina com área mínima de 45m<sup>2</sup>; Tipo 4 – construções de serviço – comércio, farmácias, médicos... – limitadas à 10% do total de construções.

Os favores concedidos pela Câmara foram: concessão de área de 500 mil metros quadrados, isenção de impostos para construção, desapropriação por utilidade pública dos terrenos necessários, junto ao Governo do Estado, isenção de impostos prediais, de transmissão de propriedade e de saneamento, além da garantia de provisão do saneamento básico. O aluguel das casas fica fixado de acordo com o tipo – 35\$000, 48\$000 e 58\$000 não podendo ultrapassar 12% do custo real. A municipalidade também se responsabiliza em fornecer transporte caso a região escolhida ainda não seja servida de tal serviço. O aluguel serviria para amortizar o valor de compra das casas.

Não foi possível identificar onde pretendia-se construir essas casas, ou se havia um lugar em mente para tal projeto, nem quais seriam as motivações que levaram Guilherme M. Rudge a elaborar um projeto dessas dimensões. O que se sabe é que infelizmente o

projeto não foi adiante, uma vez que em 1898 a Câmara aprovou a lei n. 589 que tornava nula a parte da lei n.315 que dizia respeito à concessão de terrenos municipais e “sem a cessão de terrenos públicos gratuitos para a construção das casas, o negócio deixava de ser economicamente interessante para o empresário” (CAMPOS, 2008)

A **Lei 553**, promulgada em 14 de novembro de 1901 pelo Prefeito Antônio Prado, autoriza Arthur Pio, ou empresa por ele organizada, a construir casas sendo obrigatória a construção de lavanderias e casas de banho públicas e permite a construção de mercados.

*“Os banhos públicos até constituíam uma bem-vinda novidade, pois na casa proletária tal como concebida naqueles anos, quando alguém queria proceder à higiene corporal, era necessário fazê-lo em tinas colocadas na cozinha ou em outro cômodo, porque simplesmente não existiam banheiros, somente latrinas. Além disso, supomos ter sido nessa lei a primeira vez que ocorreu a palavra embelezamento acrescida à já bem conhecida saneamento, referindo-se a locais que deveriam ser adequadamente preparados para receber a construção de casas proletárias” (CAMPOS, 2008)*

Obriga o levantamento da planta do terreno com respectivos arruamentos e aterramentos, a sujeição a uma tabela módica de aluguel ou arrendamento, a sujeição ao padrão municipal das construções, a fiscalização municipal, permite a concessão de terrenos

municipais ao contratado, dispensa de impostos municipais e prevê a reversão à municipalidade dos mercados, lavanderias e banheiros ao fim do prazo de 20 anos. A Lei deixa claro que o contrato não poderia acarretar em ônus à municipalidade. A **Lei 604** é uma renovação da lei 553 por mais um ano, mas ao que parece as casas nunca chegaram a ser construídas.

#### **LEI 498 – MUNICIPAL – 1900**

A lei municipal número 498, promulgada em 14 de dezembro de 1900 pelo prefeito Antônio da Silva Prado “Estabelece prescrições para construção de casas de habitação operária”. Com ela pretende-se atender ao pedido dos higienistas de que a municipalidade oferecesse isenções e incentivos fiscais para que a iniciativa privada construísse casas higiênicas baratas para a população pobre. Segundo Bonduki (1998), os incentivos fiscais já são assinalados na Lei nº 493 de 26 de outubro de 1900 que estabelece o orçamento e a receita para o ano fiscal de 1901. A lei nº498 determina padrões construtivos a serem seguidos por esse tipo de construções para que se tenha direito ao benefício fiscal e determina também um perímetro urbano dentro do qual as vilas não poderiam se instalar.

As casas regulamentadas por essa normativa são chamadas de “casas para habitação de famílias de operários” e não de vilas operárias. São exigidos o requerimento de licença acompanhada de planta ou, pelo menos, número e dimensões dos compartimentos da

casa e as destinações, o terreno seria, então, vistoriado e determinado se estava em condições de receber a construção e se era servido de água e esgoto. Quanto às prescrições construtivas das unidades destacam-se:

– Mínimo de 3 compartimentos, inclusive a cozinha.

– Área mínima de cada compartimento de 10m<sup>2</sup>.

– Cada compartimento terá pelo menos uma porta ou janela abrindo diretamente para o exterior ou para uma área aberta, que deverá ter a superfície mínima de 10m<sup>2</sup> e a dimensão mínima de dois metros de largura.

– Pé-direito mínimo de 3 metros.

– Vão mínimo das portas e os da janela terá a quinta parte da superfície mínima do compartimento.

– Pavimento de madeira, cimentado ou ladrilhado.

– Assoalho elevado em 50 centímetros do solo.

– As paredes internas serão rebocadas e caiadas; as externas poderão ser de juntas tomadas.

– Não precisam ser forrados.

– Na ausência de platibanda o telhado deveria ter saliência de 30 centímetros.

– O terreno em torno das paredes exteriores será revestido, na largura mínima de um metro, de calçada de alvenaria de pedra de tijolo ou cimentado.

– Afastadas da rua pelo menos 5 metros.

– A parede em comum entre as casas deveria ter espessura mínima de 30 centímetros.

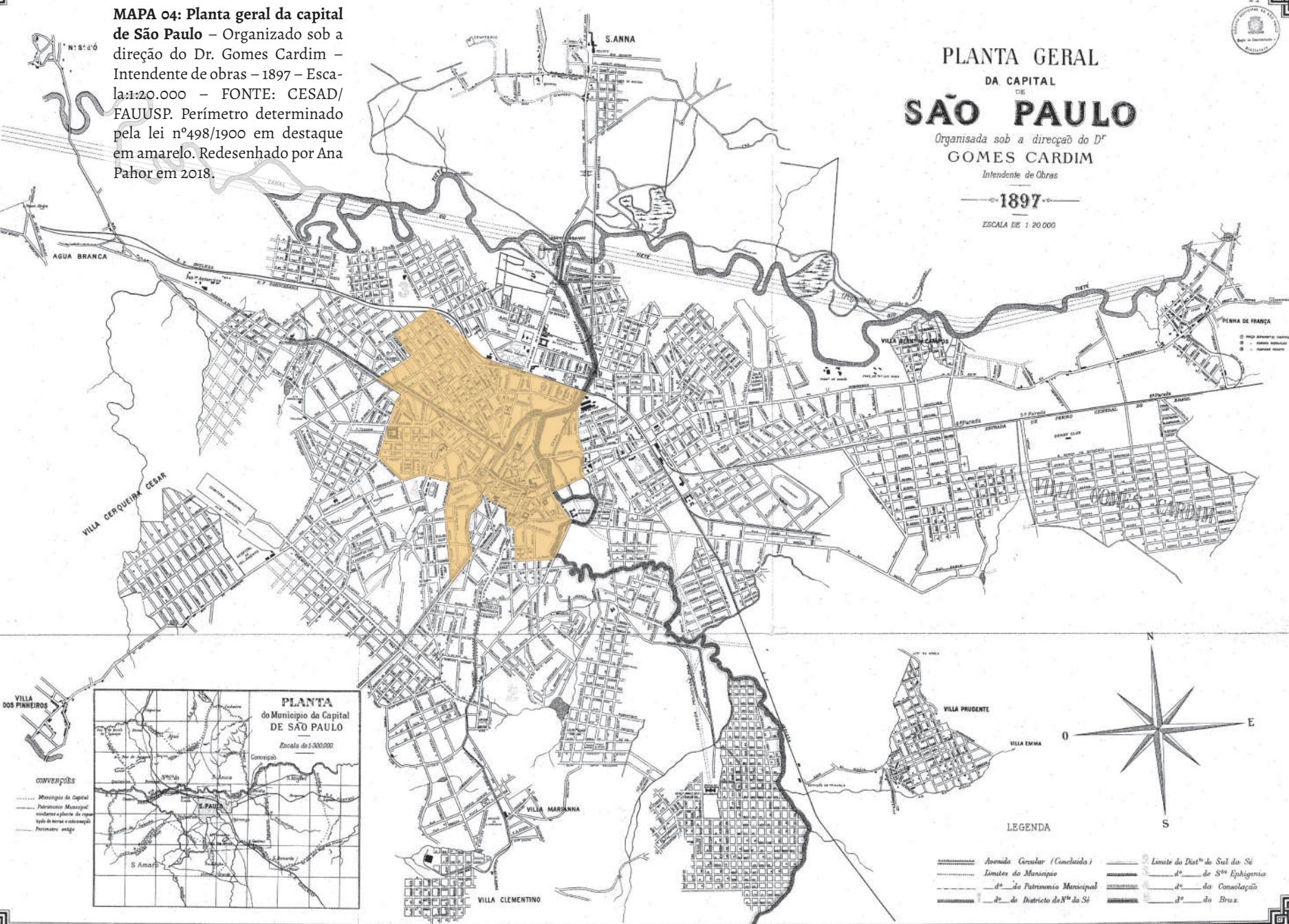
– Se não houver abastecimento de água, serão permitidos poços ou cisternas

– Cada casa terá pelo menos uma latrina.

Determina também que a casa só poderia ser habitada mediante vistoria e licença da Seção de Obras da Prefeitura, se a casa seguisse todas as normas, seria isenta de impostos municipais “Art. 7º - As casas construídas de acordo com a presente lei ficam isentas de impostos municipais, assim como as empresas que se constituírem para esse fim” e haveria multa de vinte e cinquenta mil réis para as transgressões à lei. Determina também um perímetro urbano (em destaque no Mapa 04) dentro do qual não se poderiam construir esse tipo de habitação. Esse perímetro corresponde aproximadamente ao atuais bairros de Sé, República, Vila Buarque, Santa Ifigênia e Campos Elíseos e pequenos pedaços mais próximos ao centro dos bairros Luz, Brás, Bela Vista e Liberdade.

Na época de sua promulgação, uma crítica recorrente à lei, segundo Correia (2004), foi de que eram apenas oferecidos benefícios aos construtores sem

**MAPA 04: Planta geral da capital de São Paulo** – Organizado sob a direção do Dr. Gomes Cardim – Intendente de obras – 1897 – Escala: 1:20.000 – FONTE: CESAD/FAUUSP. Perímetro determinado pela lei nº 498/1900 em destaque em amarelo. Redesenhado por Ana Pahor em 2018.



que estipulasse um controle aos valores que seriam cobrados de aluguel.

*"Em outra matéria do mesmo ano, a revista (Revista de Engenharia) critica a Lei nº 498, de 14 de dezembro de 1900, aprovada pela Câmara Municipal de São Paulo, argumentando que só teria proporcionado vantagens aos construtores, na medida em que os beneficiou com isenções disciais e permissão de recursos no sentido de diminuir o custo da construção, sem, no entanto, estabelecer qualquer limite máximo dos aluguéis a serem cobrados. A revista conclui haver este se tornado um negócio extremamente lucrativo para os empreendedores e reivindica medida governamental que "...pusesse termo à exploração do capital sobre a economia do pobre" (Revista de Engenharia, 10 jun. 1911, 6 apud CORREIA, 2004)*

#### **LEI 1098 – MUNICIPAL – 1908**

A Lei 1098 foi promulgada em 8 de julho de 1908 pelo Prefeito Interino, Raymundo Duprat e concede favores para a construção de casas operárias. Pode-se entendê-la como uma reformulação da Lei 498, agora com mais restrições às ações dos proprietários, proibindo certas atitudes e obrigando às casas a seguirem o padrão municipal em resposta às críticas feitas à lei n. 498. Também como na lei n. 498, aqui as habitações são referidas como casas operárias e não por

vila operária ou outro nome. Não existem indícios de que o perímetro urbano traçado pela Lei 498 tenha sido alterado até esse momento, quanto ao padrão municipal mencionado na lei, fica-se na dúvida se seria o determinado no Código de Posturas de 1886 ou o estabelecido na Lei 498, embora pareça mais provável que seja o último por ter sido elaborado exatamente para esse tipo de habitação.

O Artigo 1º da Lei determina que as casas deveriam se destinar àqueles que não possuíssem nenhuma outra propriedade e não pudessem arcar com o aluguel de uma casa higiênica separada, caso fossem atendidos esses requisitos, o proprietário ficaria isento por 15 anos de impostos sob a construção, taxa sanitária, e despesas junto à Prefeitura como Foros e Laudêmios. A Câmara Municipal também pediria ao Estado isenção dos impostos referente à transmissão de propriedade, transporte de materiais, sobre prédios, esgotos, água, venda, de capital, de taxa jurídica, de selo ou qualquer outro.

Junto à esfera Federal seria pedido (Art. 3º) autorização às Caixas Econômicas para empregarem um quinto do fundo de reserva em empréstimos hipotecários às sociedades de construção desse tipo de habitação e indivisibilidade das casas *"de acordo com as leis francesas de 21 de setembro de 1895 e 30 de novembro de 1904"*. A Prefeitura também premiaria as associações que construíssem o maior número de casas e poderia conceder terrenos públicos aos construtores desse tipo de empreendimento.

No Artigo 5º, são estabelecidas as normas que deverão ser cumpridas pelos construtores para que tenham direitos aos benefícios da lei, não se deveria:

- Cobrar aluguel excessivo (*superior ao juro anual de 12% sobre o capital efetivamente aplicado*).
- Cobrar, pela venda, valor maior do que o referente ao valor do terreno e da construção.
- Manter as habitações em desacordo com as normas de higiene.
- Alterar os tipos ou compartimentos da casa.
- Receber dinheiro para favorecer inquilino.
- Requerer despejo sem aviso prévio de 60 dias.
- Alugar ou vender casa a quem já é proprietário de casa dentro do perímetro urbano ou tenha recursos para alugar casa higiênica.

#### **LEI 1788 – MUNICIPAL – 1914**

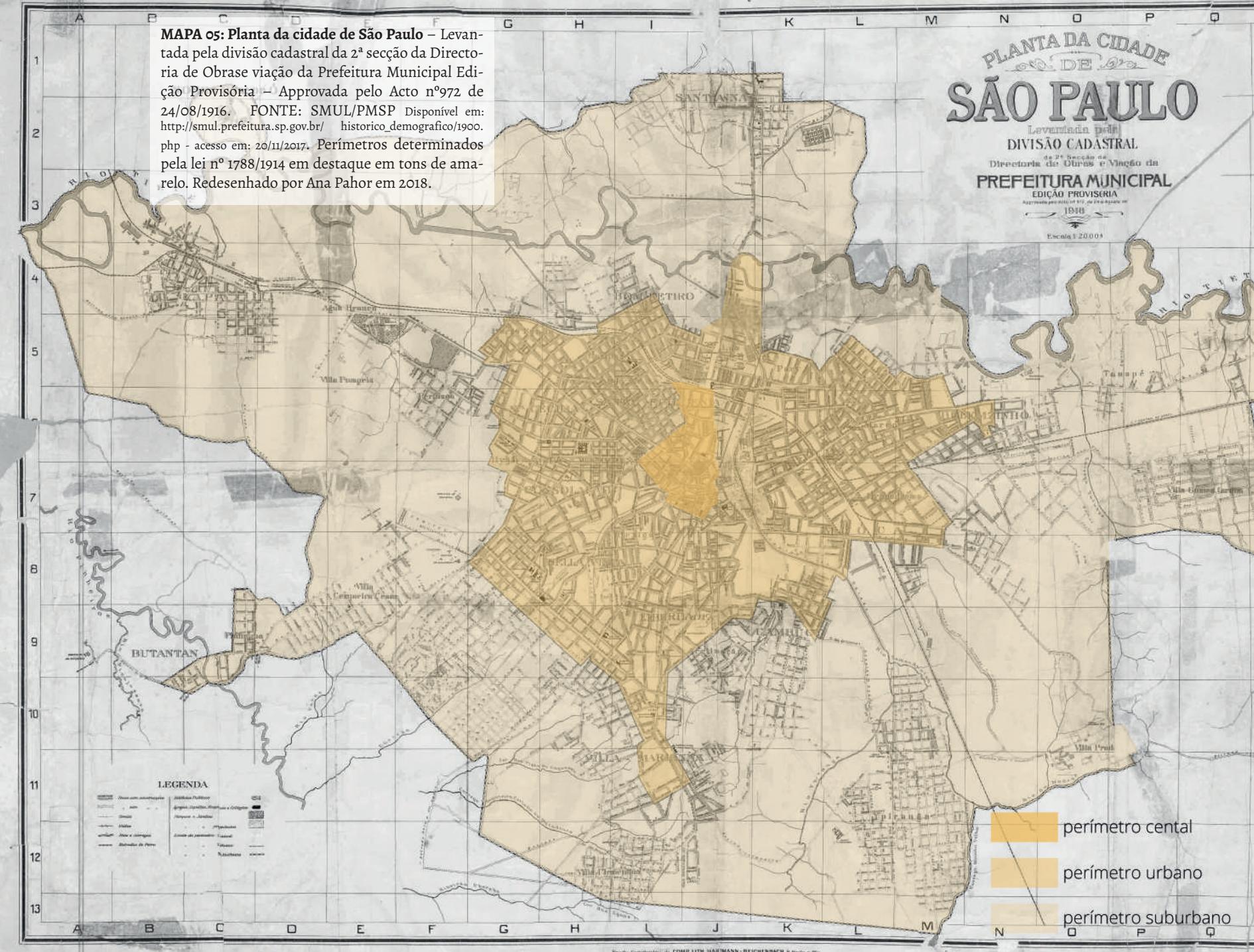
A Lei 1788, promulgada em 28 de maio de 1914 pelo Prefeito Washington Luís, trata de uma nova divisão dos perímetros de São Paulo (Mapa 05) em urbano, suburbano e rural. O perímetro urbano é ampliado em relação àquele estabelecido na Lei 498 e o Artigo 5º dessa lei proíbe os cortiços e cria restrições para as vilas operárias, que nessa legislação já são identificadas

por esse nome. O perímetro urbano passa a abranger, além das áreas do perímetro de 1900, a Bela Vista, Liberdade, parte da Vila Mariana, Consolação, Barra Funda, parte do Bom Retiro, Luz, Brás, Mooca, Pari, Marco e parte do Belenzinho. O perímetro suburbano determinado pela lei irá incorporar todas as áreas edificadas naquele momento e os terrenos próximos. Dentro do perímetro urbano:

*“Os cortiços não serão tolerados; as villas operárias só poderão ser construídas nas imediações de fabricas, e quando nellas se occuparem mais de 50 operarios; e as habitações collectivas não serão admittidas, quando encravadas em áreas internas, com entrada pelas chamadas ruas ou travessas particulares”.*

A legislação produzida na época é um reflexo da relutância do Estado liberal da Primeira República em atuar diretamente na solução do problema habitacional, mas que enfrenta um problema inegável fruto da irracionalidade da produção habitacional desregulada que nesse ponto passava a apresentar um problema de saúde pública. A pressão por mudanças vinha das camadas trabalhadoras, mas principalmente dos higienistas e da elite econômica que pressionava o governo para garantir concessões de favores que levariam a ganhos econômicos ao mesmo tempo que produziriam habitações higiênicas. (BONDUKI, 1998)

**MAPA 05: Planta da cidade de São Paulo** – Levantada pela divisão cadastral da 2ª secção da Directoria de Obras e Viação da Prefeitura Municipal Edição Provisória – Aprovada pelo Acto nº972 de 24/08/1916. FONTE: SMUL/PMSP Disponível em: [http://smul.prefeitura.sp.gov.br/\\_historico\\_demografico/1900.php](http://smul.prefeitura.sp.gov.br/_historico_demografico/1900.php) - acesso em: 20/11/2017. Perímetros determinados pela lei nº 1788/1914 em destaque em tons de amarelo. Redesenhado por Ana Pahor em 2018.



As leis, no entanto, acabaram por configurar diversas ambiguidades. Criavam exceções a suas próprias determinações ao permitir um padrão inferior para casas operárias (BLAY, 1985). O Padrão correspondia ao padrão de moradia das camadas mais altas, inalcançável às populações de classe média baixa e pobres, e era esse padrão que correspondia a legitimidade urbana, a única exceção possível na lei eram as casas de vilas que não eram acessíveis a toda a população. Têm-se, assim, diversas formas de habitação jogadas à ilegalidade, casas passíveis de serem demolidas a qualquer instante, bem como populações que ficavam vulneráveis. (ROLNIK, 2003)

A proibição de cortiços e a impossibilidade de construção das vilas operárias dentro do perímetro urbano se traduzem em uma expulsão legal dos pobres das regiões mais centrais da cidade (ROLNIK, 2003). A legislação, portanto, acaba ajudando a determinar onde as classes operárias iriam se instalar na cidade de São Paulo e ao estabelecer parâmetros construtivos, e promovê-los por meio de incentivos, determinou, também, como seriam as casas que essa população viveria, pelo menos de forma legal.

Assim, as vilas e suas casas acabam se tornando a forma de habitação permitida por lei para as camadas mais baixas da sociedade. Legalmente, as opções eram ou essas casas ou aquelas dos loteamentos para classes mais altas como em Higienópolis e Jardim América. Embora as casas de vila fossem uma alternativa habitacional para as camadas mais baixas, esta-

vam longe de conseguir atender a toda uma população, seja pela quantidade e localização, seja pelo aluguel cobrado ou formas de acesso a essa tipologia.

As vilas serão, de certa maneira, a síntese do pensamento higienista na produção habitacional da época. Elas representam uma maneira barata e lucrativa de se garantir habitações higiênicas a (parte de) uma população que antes estava relegada à cortiços e casas de cômodos – agora proibidos por lei - embora ainda presentes na cidade. Mais do que a legalidade habitacional, as vilas representam um ideal de moradia a ser alcançado para uma cidade que buscava crescer de forma sanitária, com uma cara própria e com uma população de trabalhadores não apenas física como também moralmente saudáveis.

## **1.2 A AÇÃO SANITÁRIA COMO AGENTE SEGREGADOR – AS REDES DE ABASTECIMENTO**

De importante impacto na configuração urbana da cidade de São Paulo foram as obras de salubridade urbana, implementações e melhorias das redes de abastecimento de água e recolhimento de esgoto. Pretendemos, nessa parte do texto, explorar melhorar essa relação, e se baseando no que Bonduki (1998), Paulilo (2017) e Rolnik (2003) expõe em seus textos demonstrar como a ação sanitária ajudou a determinar os espaços para as elites, as áreas saneadas, e os espa-

ços para os mais pobres, as áreas insalubres, no processo descrito por Rolnik (2003) como a oposição entre a “cidade higiênica” e a “cidade insalubre”.

As referidas obras em São Paulo começam ainda em tempos do Império, em 1877, com a criação da Companhia Cantareira e Esgotos, uma empresa de caráter privado organizada por importantes capitalistas brasileiros – Clemente Falcão Souza Filho, Raphael Paes de Barros e Antônio Proost Rodovalho, este último também influente político – que contrataram engenheiros ingleses para a implementação de um sistema de água e esgotos para a cidade que deveria também garantir sua expansão. (PAULILO, 2017)

Quando da implementação da Companhia Cantareira, em 1877, a cidade ainda era muito concentrada na Colina Histórica e seus arredores, porém em pouco tempo ela se expandiu de maneira significativa, como podemos observar no Mapa 06 elaborado para a Companhia Cantareira em 1881 pelo Engenheiro Henry Batson Joyner. Esse mapa além de nos mostrar a extensão territorial da cidade, também mostra, em linhas tracejadas, as ruas planejadas, que segundo Gouvêa (2010) demonstram o interesse da Companhia nessas regiões em detrimento de outras. A rápida expansão dos limites da cidade e a dependência da Companhia de capital, corpo técnico e materiais estrangeiros levou a problemas de suprimento e com os prazos das obras, o que levou o governo à questionar o contrato com a Companhia, dado à importância que o saneamento tinha para a higiene da cidade, controlando

doenças e modernizando-a. Em 1893, o governo estadual opta por rescindir o contrato e assumir para si a provisão das redes de Água e Esgoto, criando a Repartição de Água e Esgotos da Capital (RAE)<sup>6</sup> vinculada à Secretaria de Agricultura, Comércio e Obras Públicas. (PAULILO, 2017; BONDUKI, 1998)

A RAE seria responsável pela gestão e produção dos serviços de Água e Esgoto e começa a trabalhar em cima da rede deixada pela Companhia Cantareira, concentrando esforços na área central da cidade e bairros contíguos. Tendo como limite os rios Tietê e Tamanduateí, a rede se expandiu principalmente à oeste, cobrindo os distritos da Sé e de Santa Ifigênia. A rede deixada pela Companhia Cantareira era pouco abrangente e não previa infraestrutura no que seria em breve um distrito extremamente populoso, o Brás, que tinha apenas uma pequena área de alguns quarteirões atendida.

Rapidamente após assumir os serviços, a RAE se empenha em expandir essa rede. Essa expansão, no entanto, ainda não supre toda a área urbanizada do município. A rede de esgoto, principalmente, demora mais para chegar às regiões da cidade onde se encontrava a população mais afetada pela falta de higiene, os mais pobres. Foram atendidas primeiros as áreas da região da Santa Ifigênia – Luz, Bom Retiro, Campos Elíseos, Santa Cecília e Vila Buarque – que embora abrangesse bairros de caráter mais popular, eram

6 Decreto 1574 de 8 de fevereiro de 1893

**Mapa 06: Planta da cidade de São Paulo levantada pela Companhia Cantareira e Esgotos**  
por Henry B. Joyner M.I.C.E.  
Engenheiro em Chefe. 1881.  
Fonte: CESAD/FAUUSP

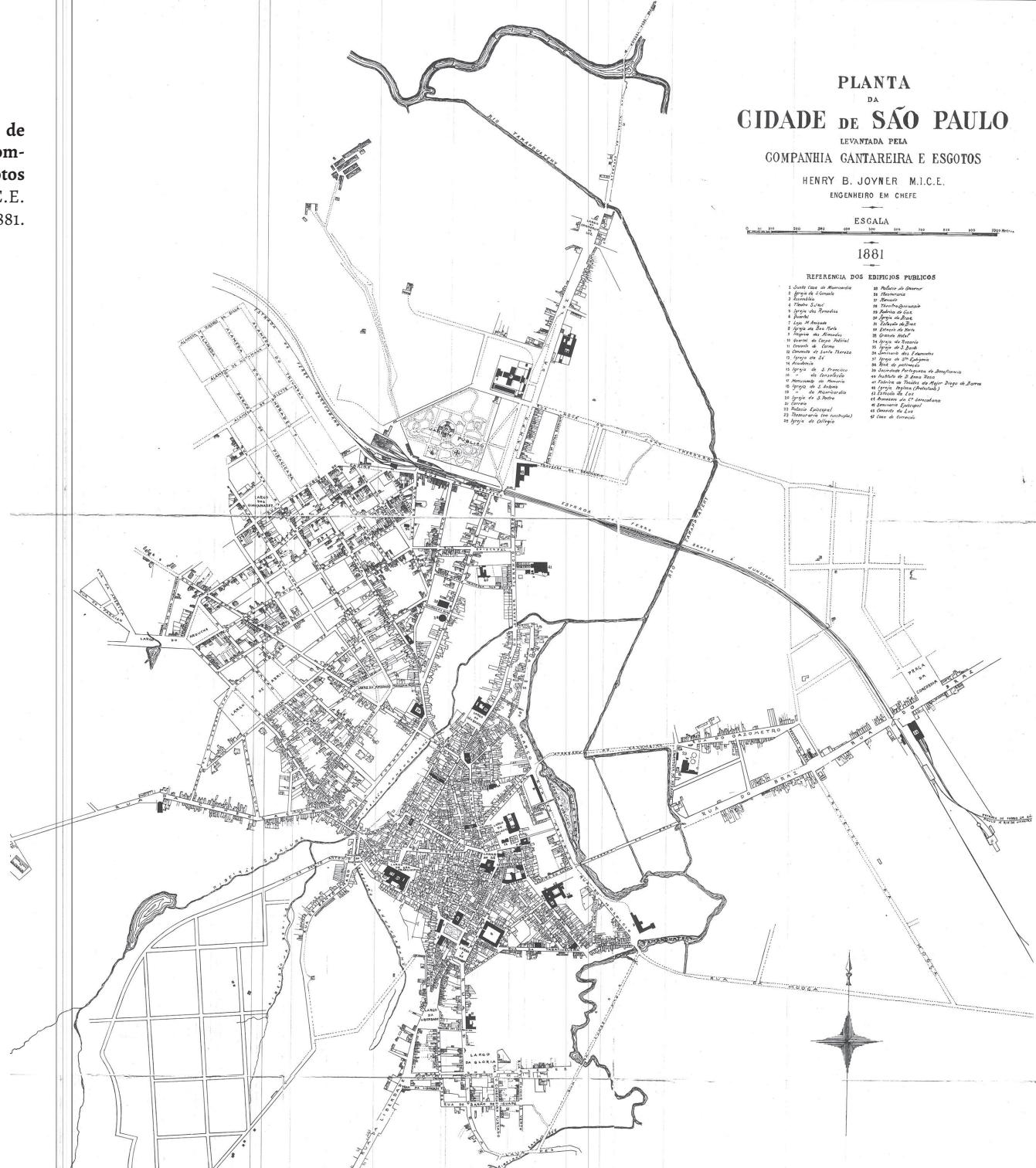
PLANTA

## CIDADE DE SÃO PAULO

LEVANTADA PELA  
COMPANHIA GANTAREIRA E ESGOTOS

HENRY B. JOYNER M.I.C.E.  
ENGENHEIRO EM CHEFE

ESCALA



bairros em contato direto com os mais nobres da cidade, logo a preocupação para saneá-los estava ainda muito ligada à ideia de sanear os bairros mais ricos. (BONDUKI, 1998)

Mas o que explica essa discrepância entre a área habitada da cidade e a distribuição rede de água e esgoto? Podemos elencar três fatores principais: 1- a técnica; 2- o pagamento de impostos; 3- interesses políticos e econômicos. (PAULILO, 2017)

Devido à diferença nas condições geográficas das diversas áreas da cidade, a própria RAE a dividia em três regiões – zona central e comercial, zona alta e zona baixa. A **zona central e comercial** era a área mais consolidada da cidade, servida pelas águas dos mananciais da Serra da Cantareira canalizadas até o reservatório da Consolação, era composta pelos bairros do Bom Retiro, Luz, Santa Ifigênia, Santa Cecília, Campos Elíseos, Bela Vista e Vila Buarque, praticamente a área da cidade que já tinha saneamento desde os tempos da Companhia Cantareira, não apresentava, portanto, grandes desafios para a RAE. (PAULILO, 2017)

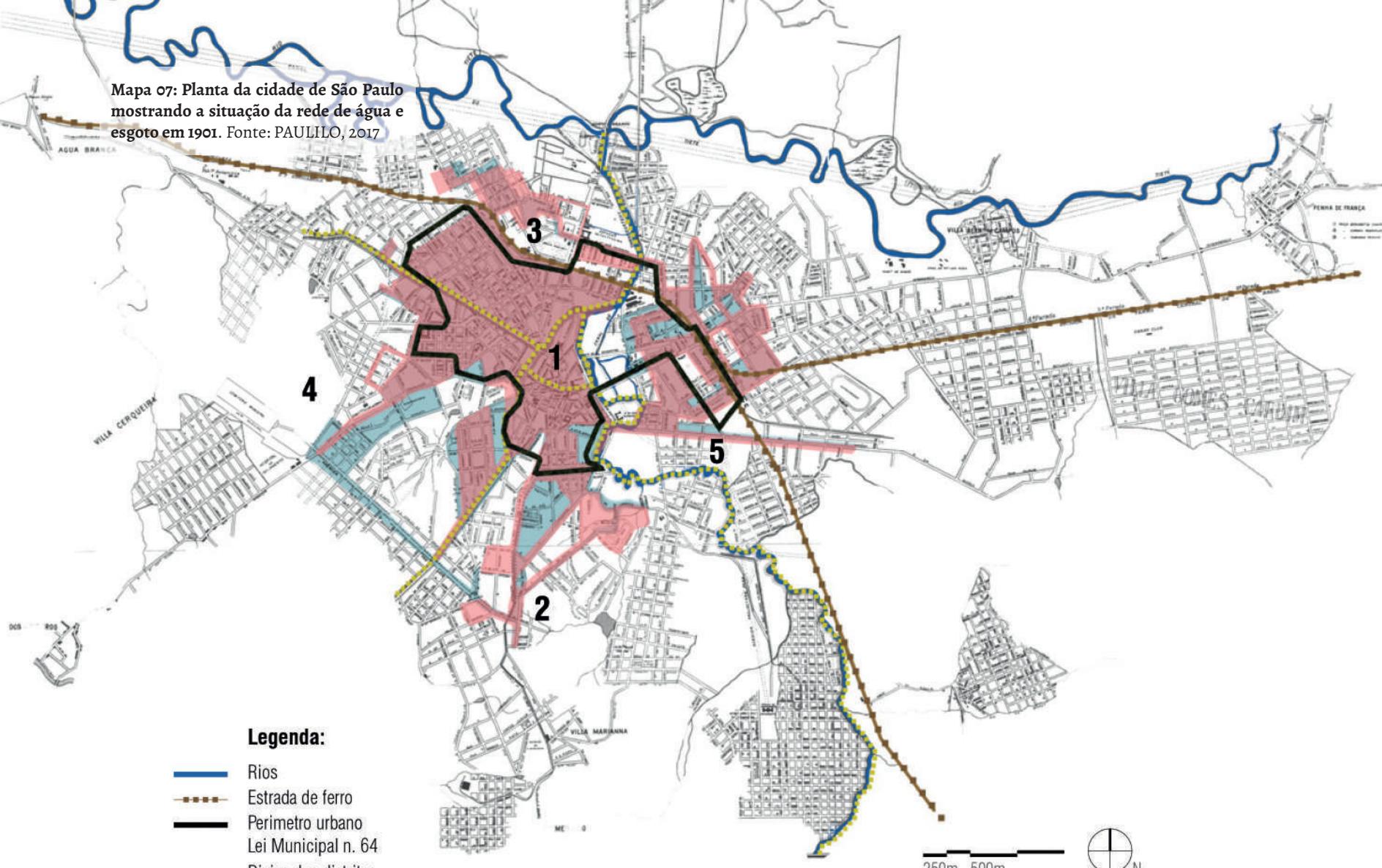
A **zona alta** era composta pelos bairros da vertente sul e sudoeste – Liberdade, Glória, Cambuci, Bela Vista, Consolação e Higienópolis – que eram abastecidos pelo reservatório da Liberdade, que ficava no Paraíso. Exatamente por serem bairros mais elevados, essas localidades foram eleitas, entre outros fatores, como as áreas higiênicas da cidade. A **zona baixa** era composta pelos bairros da várzea do Tamanduateí,

abastecidos pela bacia do rio Ipiranga. Suas baixas cotas e terreno alagadiço, de fato representavam um desafio maior para a implementação das redes de água e esgoto, mas que sozinhos não explicam porque essa zona foi a que teve o abastecimento mais deficitário, principalmente se considerarmos a quantidade de pessoas que habitavam essa região. (PAULILO, 2017)

Outra questão que influenciou a distribuição das redes de água e esgoto foi o pagamento de impostos à prefeitura. A rede de saneamento só poderia ser implementada nas áreas da cidade inseridas no perímetro urbano e que, portanto, pagavam impostos (PAULILO, 2017). Esse perímetro mudava ao longo dos anos, mas como visto na parte das legislações desse trabalho, as habitações para as populações mais pobres, até mesmo as higiênicas Vilas Operárias, eram proibidas de se instalar nesses perímetros urbanos, e, por não serem cobrados impostos das áreas fora do perímetro urbano, essas regiões atraíam as populações mais pobres por apresentarem preços melhores de aluguel. Apenas com a lei 1788 de 1914 e a criação da zona suburbana é que esses bairros começam a ter impostos cobrados.

Diante desse quadro levantamos uma questão: a própria lei determinava regiões onde as habitações dos mais pobres poderiam ou não existir. Eram exatamente essas habitações as mais prejudicadas pela falta de saneamento básico, problema já levantado pelos higienistas como causador de mazelas físicas e morais. As regiões onde se permitia a instalação des-

Mapa 07: Planta da cidade de São Paulo mostrando a situação da rede de água e esgoto em 1901. Fonte: PAULILO, 2017



#### Legenda:

- Rios
- - - Estrada de ferro
- Perímetro urbano
- Lei Municipal n. 64
- Divisa dos distritos
- 1. Distrito do Norte da Sé
- 2. Distrito do Sul da Sé
- 3. Distrito da Santa Ifigênia
- 4. Distrito da Consolação
- 5. Distrito do Brás
- Área servida de água - 1900
- Área servida de esgoto - 1901
- Área servida de água e esgoto

Fontes: Elaborado pela autora. Plantas de referência: **Mapa da Cidade de São Paulo - 1900. Rede de água encanada** (ROLNIK, 1997); **Planta da Cidade de S. Paulo com as redes dos Esgotos, 1901**. Coleção João Baptista Aguirra do acervo do Museu Paulista da Universidade de São Paulo; **Planta Geral da Capital de São Paulo, organizada sob a direção do Dr. Gomes Cardim, intendente de Obras - 1897**, disponível no acervo digital da Biblioteca Nacional.

sas habitações eram as áreas não urbanas, ou seja, as que não necessariamente pagavam impostos. Como não pagavam impostos essas regiões não recebiam as redes de água e esgoto. No caso específico das vilas, estas eram vistas como a solução higiênica para a questão da habitação, no entanto, sua implementação era proibida nas áreas saneadas da cidade. Logo, como pode ser a vila verdadeiramente higiênica se ela não tem abastecimento de água e nem recolhimento de esgoto? Os dois reconhecidos pela municipalidade como essenciais, mas ao mesmo tempo, a própria municipalidade não os fornecia nas áreas mais necessitadas.

*“Em teoria, a “boa prática sanitária” recomendava que a implantação dos serviços de água e esgoto deveria privilegiar as áreas com maior concentração da população e, consequentemente, piores condições de moradia e salubridade. Tal premissa se aplicou à priorização das obras na Santa Ifigênia, mas não ao distrito do Brás, embora a precariedade atingisse igualmente o outro lado do rio Tamanduateí”. (PAULILLO, 2017)*

Havia, no entanto, locais que mesmo pagando imposto não possuíam infraestrutura sanitária. Como no caso do bairro da Penha, já no fim do século XIX, seus moradores reivindicavam a implementação do sistema de abastecimento de água e recolhimento de esgoto, após anos de reivindicações junto à Câmara Municipal, em 1899, o bairro foi objeto de lei específica determinando a cobrança de imposto predial como forma de reivindicar junto ao governo do Estado

à implementação das redes de água e esgoto. No entanto, essa medida não foi suficiente para que houvesse a implementação no bairro que continuou sem água e esgoto por mais alguns anos. Esse tipo de solução era pontual e a RAE se isentava de prover infraestrutura para essas regiões ao alegar que a responsabilidade pelo crescimento desenfreado da cidade era da municipalidade que nada fazia par controlar a expansão da cidade. (PAULILLO, 2017)

Essa situação de disparidade entre a ocupação urbana e o fornecimento de redes de água e esgoto foi relatada pelo vereador Celso Garcia, em 1905, ao informar que partes de bairros do Belenzinho, Pari, Mooca, Santana, Santa Cecília, Perdizes, Água Branca, Lapa e Cerqueira César mesmo pagando impostos ainda não recebiam as redes. Não por coincidência, esses bairros eram locais de população mais pobre. (CACHIONI, 2013)

Um outro fator determinante para que as redes de água e esgoto se disseminaram pela cidade, foram os interesses políticos e econômicos envolvidos nas tomadas de decisões. No já citado caso da provisão de infraestrutura sanitária no bairro de Higienópolis isso fica claro. As redes chegavam primeiro aos locais que podiam pagar pela sua implementação ou cujos loteadores e moradores possuíam importância política suficiente. A falta de verbas, principalmente nos anos 20, significou uma preferência da RAE na instalação de redes em locais que apresentassem uma contrapartida financeira. Com recursos limitados, era

como se o saneamento estivesse em leilão, disponível ao melhor pagador. (PAULILO, 2017)

Para os loteamentos que se multiplicavam pela cidade, a provisão de infraestrutura sanitária determinava o sucesso do empreendimento e garantia preços de venda mais altos. Em um processo conhecido e que não se limitou ao começo do século XX, as diferenças urbanísticas serviam como reguladoras do mercado ao interferirem diretamente no valor agregado do terreno.

*“Como um dos fatores fundamentais do negócio, a instalação das redes de infraestrutura precedia o sucesso do empreendimento. Desse modo, a celebração do contrato e a construção das obras de canalização eram na maior parte das vezes realizadas antes mesmo que os terrenos estivessem parcelados ou com arruamento aberto. Ou seja, a Repartição de Águas e Esgotos concentraria suas atividades para estender as redes em uma área que sequer era habitada, enquanto outras porções da cidade, densamente ocupadas, sofriam com sistemas incompletos e deficientes dos serviços de água e esgotos”.* (PAULILO, 2017, p. 94)

*“De fato, muito antes de colocar os lotes à venda, a Companhia City tinha contratos assinados com a Secretaria de Agricultura para instalar os serviços de esgotos nos terrenos da empresa na*

*Vila América, Pacaembu e Lapa”* (PAULILO, 2017, p. 90-91)

Essa situação gerou uma situação dramática na cidade, onde locais altamente populosos como Brás e Mooca, ou até mesmo o alto da Avenida Angélica, não possuíam redes de água e esgoto, porém locais não habitados, e as vezes ainda nem mesmo loteados como os jardins já possuíam redes de água e esgoto que atendiam a praticamente ninguém. Esses terrenos saneados e, consequentemente, com preços elevados se tornaram locais inacessíveis para as camadas mais baixas da população que podiam pagar, nesse contexto, moradias ou nas áreas insalubres mais do centro, como nos cortiços, ou iam para regiões cada vez mais distantes em um processo de segregação que se inicia nessa virada do século XIX para o XX e que tem consequência ao longo de todo o século XX e até mesmo nos dias atuais. (ROLNIK, 2003)

*“Dessa maneira, o conjunto de políticas sanitárias que dizia respeito ao fornecimento de água e coleta de esgoto apresentava contradições e embates entre esferas de poder e de interesses na cidade, resultando em uma cobertura dos serviços parcial e deficiente, muito distante da situação ideal preconizada pela “boa prática” da higiene urbana. Embora as obras de implantação das redes tivessem alcançado um grande número de moradias, a maioria delas se restringia ao perímetro urbano, enquanto os limites da cidade já abarcavam uma zona ocupada muito*

*mais ampla. Nesse sentido, não só pelo descompasso no acompanhamento da mancha urbana, como também pelos problemas internos do sistema e pelos investimentos direcionados a determinadas áreas, configurou-se uma disparidade na situação de salubridade da capital paulista. Estabelecia-se, assim, uma divisão entre “cidade higiênica” e “cidade insalubre”, contribuindo para o processo de segregação social no tecido urbano, assunto extensamente debatido na bibliografia sobre a urbanização de São Paulo”* (PAULILO, 2017, p. 114-115)

Embora não explique sozinha a configuração de cidade que se estabelecerá a partir desse período, a provisão de infraestrutura sanitária teve um papel determinante na constituição de áreas de elite e na composição de um mercado imobiliário que privilegiava determinadas áreas da cidade exatamente por serem saneadas.

### **1.3 A CONSEQUÊNCIA DA LEGISLAÇÃO E DO PENSAMENTO HIGIENISTA NO URBANO - SEGREGAÇÃO**

A segregação pode ocorrer e ser entendida de diversas maneiras, aqui trabalharemos principalmente com a segregação espacial. Para uma análise urbana, da cidade em geral, temos como ponto de partida o entendimento de segregação conforme Villaça:

*“A segregação é um processo segundo o qual diferentes classes ou camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes regiões centrais ou conjuntos de bairros da metrópole”.*  
(VILLAÇA, 2001)

A questão da segregação não é um fenômeno paulistano, tampouco brasileiro. Ao falar das cidades europeias, Calabi (2012), conforme citada por Cachioni (2013), atribui à degradação dos ambientes urbanos – conforme explicado quando tratamos do higienismo – e à disponibilidade de transportes públicos o movimento de saída das classes médias e altas dos centros das cidades em direção aos subúrbios *“com otimismo e alívio, acompanhada pelo esforço de separar casa e trabalho”*. Esse movimento de ida para os subúrbios configura uma segregação por áreas de residência de diferentes classes sociais já na década de 1850, e as casas dessas elites agora abandonadas no centro serão ocupadas por classes médias ou subdivididas e transformadas por um processo de encortiçamento.

Em São Paulo, processo semelhante irá ocorrer a partir da década de 1880, quando a cidade passa a se expandir com mais velocidade e se começa a perceber uma separação entre “bairros de elite” e “bairros operários” (BONDUKI, 1998)

*“A partir da década de 1880, contudo, surgiram os primeiros indícios de segregação com a “diversificação das funções e o aparecimento, ao lado do centro velho, de bairros operários e de bairros residenciais finos” (MATOS, 19558, p.89). Ainda que tímido, o processo fazia parte de um projeto sempre presente no corpo de ideias urbanísticas da elite dirigente que, ao longo de todo o período em estudo (e, de certa forma, até o presente) foi lentamente se implementando”* (BONDUKI, 1998, p.21)

Diversos autores分离 o fenômeno da segregação urbana em três períodos. Os principais citados por Negri (2010) são Oscar Yujnovsky que estuda a segregação na América Latina e identifica 3 períodos: 1 – Do século XVI a 1850, marcado pela centralidade das moradias das classes altas; 2 – De 1850 a 1930, marcado pelo abandono da região central pela classe alta e formação de cortiços; 3 – A partir de 1930, marcado pela preferência das classes altas por determinadas regiões dotadas de amenidades e loteamentos populares, favelas e conjuntos habitacionais em oposição.

Outra autora a classificar três períodos da segregação, dessa vez tendo São Paulo como objeto de

estudo, é Teresa Pires Caldeira. Ela identifica o primeiro período como sendo do final do século XIX até 1940 com maior proximidade física entre ricos e pobres, concentrados nas regiões centrais da cidade, embora já segregados. O segundo período seria de 1940 a 1980 com o aumento das distâncias físicas entre as classes sociais e a “expulsão” dos pobres para a periferia subequipada no que a autora chama de modelo radial-concêntrico. O terceiro período seria aquele a partir de 1980 marcado pela retomada da proximidade física das classes com a ida das classes ricas para as periferias e a difusão das classes pobres por meio das favelas, com um acirramento das relações sociais e espaciais entre as classes.

A melhor avaliação do que ocorria em São Paulo entre o final do século XIX e início do XX, nos parece que seria uma junção entre as teorias dos dois autores. Embora a cidade ainda estivesse concentrada em volta de núcleo central com relativa proximidade entre as camadas, já se iniciava o abandono do centro pelas camadas mais altas da sociedade e a formação de bairros de elite e bairros operários, com loteamentos e populações muito distintas. Embora os perfis do bairro sejam mais heterogêneos do que uma primeira análise possa indicar, seria incoerente pensar na São Paulo das primeiras décadas do século XX era uma cidade onde as diversas camadas sócias conviviam lado a lado em modelo semelhante à São Paulo colonial.

Entre os teóricos da segregação popularizou-se o modelo de segregação das faixas concêntricas,

onde o centro histórico da cidade seria o ponto focal e a medida que se distancia dele, mais empobrecidas tendem a ser as regiões. Embora esse modelo seja útil para explicar cidades europeias, para as cidades brasileiras, em especial São Paulo, ele falha em explicar o progressivo afastamento das camadas das regiões centrais. Assim, nos parece que o modelo de segregação que melhor se adequa à realidade paulistana é o de zonas ou regiões com camadas sociais mais homogêneas proposto por Villaça. Esse modelo se pauta na ideia de que, uma vez que um bairro de “elite” se fixa em uma determinada região da cidade, os próximos bairros com características similares tendem a se estabelecer na mesma região.

Esse modelo, das regiões homogêneas, explica o que se simplifica em São Paulo como a expansão a Oeste e a Leste do centro, sendo o Oeste na direção na qual bairros das camadas sociais mais abastadas se instalaram e, por isso, o Leste teria sido o eixo de expansão relegado às camadas mais baixas, em um processo de Segregação Voluntária e Segregação involuntária primeiramente formulada pela Escola de Ecologia Humana de Chicago no início do século XX pautados no Darwinismo Social e na qual Villaça se baseia para formular suas teorias. (VILLAÇA, 2001; NEGRI, 2010). Segregação Voluntária seria aquela que:

*“...se produz, quando o indivíduo, por sua própria iniciativa, busca viver com outras pessoas de sua classe”* (Gist e Fava, 1968 apud Villaça, 2001), enquanto a involuntária seria quando

*“quando indivíduo ou uma família se veem obrigados, pelas mais variadas forças, a morar num setor, ou deixar de morar em um setor ou bairro”* (VILLAÇA, 2001).

Segundo Villaça, seria incorreto, no entanto, acreditar que apenas um processo ou o outro explicaria o que acontece nas cidades. A melhor explicação seria um processo dialético em *“que a segregação de uns provoca, ao mesmo tempo e pelo mesmo processo, a segregação de outros”* (VILLAÇA, 2001). Deve-se pensar em quem poderia tomar a decisão consciente de ir para uma região e em quem não teria outra opção. Assim, uma vez que as camadas mais altas puderam escolher para si os terrenos mais salubres e melhor localizados, por isso mais caros, para as camadas médias e baixas restariam terrenos mais baratos, menos salubres e mais distantes do centro. É nesse mercado imobiliário das terras mais baratas que as vilas se inseriram. Como medida para baixar custos de construção, os construtores das vilas procurariam terrenos mais baratos e outra estratégia utilizada seria a do adensamento dos terrenos.

*“Há evidência suficiente para acreditarmos que em todas as metrópoles analisadas é crescente a tendência à segregação das camadas mais altas”* (VILLAÇA, 2001)

Segregação das camadas mais altas significa que elas, por poderem escolher morar nos locais que mais as atraíssem, em decorrência de confortos como

saneamento básico, transporte, segurança, tamanho dos lotes, entre outros, migram voluntariamente para novas regiões da cidade, deixando seus locais de origem para serem ocupados por populações de outros perfis. Também por esse processo, quanto menor o poder aquisitivo de uma população, menos opções de locais de moradia ela tem, portanto, a população mais pobre vai ocupar as porções do território que “sobram”.

No início, os atrativos das camadas mais altas seriam, em concordância com os preceitos higienistas da época, aspectos naturais como terrenos mais altos e arejados com melhores condições de salubridade – não por acaso Higienópolis tem esse nome – com o tempo, porém, se institucionalizaria lugares apropriados ou não para a instalação da burguesia levando a continuidade do deslocamento das elites para a mesma região mesmo quando não existissem mais os atrativos naturais que iniciaram o deslocamento, como no Jardim América. O deslocamento das elites na mesma direção leva os serviços a também seguirem essa direção, consagrando ainda mais esses locais como “melhores”. (VILLAÇA, 2001)

Esse deslocamento das elites sempre em um mesmo vetor, gera áreas de homogeneidade interna, como definidas por Castells (*apud* Villaça, 2001). No entanto, seria mais apropriado, segundo Villaça (2001), dizer que áreas têm uma tendência à homogeneidade interna, ou seja, o perfil social de um bairro tende a permanecer o mesmo.

Assim, se as elites paulistanas estavam se estabelecendo nos eixos da Rua da Consolação e da Avenida Paulista, às camadas mais pobres seria extremamente difícil se fixar nessas áreas, principalmente com a proibição de subdivisão de casas e levando-se em consideração a tendência à homogeneidade interna das áreas segregadas. A região central – perímetro urbano – tornou-se proibida legalmente de ser ocupada por habitações das classes pobres com a proibição dos cortiços, a permissão das vilas apenas fora do perímetro e a fiscalização da polícia sanitária que demoliria habitações em desconformidade com as regras. Temos, então, pelo menos duas áreas onde o acesso das camadas mais baixas da sociedade estava dificultada uma vez que se vai constituindo um mercado imobiliário que valoriza as áreas saneadas e eleva seus preços e uma ação da municipalidade que influi nesse processo criando regras e delimitando perímetros que dificultam ainda mais o acesso à moradia nas regiões mais valorizadas.

Não podemos deixar de levar em consideração a influência da legislação da época na promoção de diferenças entre as áreas da cidade de São Paulo. Ao instituir perímetros urbanos com regras de ocupação e principalmente de não ocupação - específicas, a municipalidade ajuda a configurar um desenho de cidade mais segregado. Se nas regiões mais centrais ficam proibidas casas para as camadas mais baixas, estas populações são relegadas às regiões mais afastadas da cidade ou a condições mais precárias de habitação nas zonas centrais. (ROLNIK, 2003)

Tomemos por exemplo o perímetro estabelecido pela lei municipal 498 de 1900 (Mapa 04) que contém a colina histórica, partes da Liberdade e do Bixiga, Vila Buarque, Santa Cecília, Santa Ifigênia e Campos Elíseos, aproximadamente. Não por coincidência essas áreas eram as servidas por redes de água e esgoto, onde se tinha uma ocupação de classe média e de elite e que era visada para obras de melhoramentos urbanos. Nessas áreas não se tinha um grande número de fábricas ou de operários e outros trabalhadores pobres, com exceção talvez da Liberdade e do Bixiga, que não por acaso não estão totalmente dentro do perímetro. São essas áreas que serão “protégidas” por lei da instalação de habitações das classes mais pobres, inclusive das vilas.

Quando esse perímetro é expandido com a lei 1788/1914 (mapa 05) ele passa a englobar, um território mais heterogêneo da cidade. Passam para “dentro” do perímetro a totalidade dos bairros da Liberdade e do Bixiga, Higienópolis, Paulista, Brás, Mooca, Pari e uma parte do Belemzinho. O resto da área urbanizada passa a ser denominada de suburbana Embora o perímetro se expanda e passe a englobar áreas onde já existiam habitações mais populares, ele impõe restrições à instalação de novas casas desse tipo, o que pode ser visto como uma tentativa de “empurrar” essas habitações ainda para as regiões mais afastadas da cidade.

Os perímetros traçados por essas leis e a determinação de que tipos habitacionais poderiam se instalar dentro deles podem ser interpretados como uma

forma de segregação induzida pela própria municipalidade. Ao determinar onde cortiços e vilas não poderiam se instalar, acabava por relegar a esses tipos e à sua população as outras áreas da cidade. (ROLNIK, 2003)

Retomando ao princípio de segregação voluntário-involuntária, a partir do momento que as camadas mais altas se estabeleceram em um eixo da cidade, o restante da população teria de se instalar nas outras áreas, da maneira que conseguissem. Aqueles que tivessem que permanecer nas áreas mais centrais da cidade teriam que se submeter à ilegalidade habitacional, os outros vão se estabelecer nos bairros da coroa da melhor maneira que encontrarem, o que comumente se traduz em casas de vilas, já que essa tipologia permitia um maior adensamento, dentro da legalidade, o que diluía o valor do terreno por unidade construída. O adensamento permitido pelas Vilas, no entanto, não se equipara aquele propiciado pelas habitações insalubres como cortiços, que no espaço de uma casa abrigavam diversas famílias.

Gouvêa (2010), em seu trabalho sobre a produção do espaço de São Paulo por meio da cartografia, faz uma análise muito interessante sobre como a segregação dos espaços aparece também na cartografia elaborada na época, em especial, por meio dos mapas de caráter turístico. Nessas produções cartográficas, há uma distorção da cidade para exaltar áreas consideradas nobres como a Avenida Paulista e a Vila Deodoro, enquanto bairros populares como Brás são apagados, muitas vezes retratados como jardins ou áreas públicas.

*“Nesse sentido, pode-se afirmar que os mapas turísticos da capital, ao recortar a cidade destacando o centro e evidenciando a sua monumentalidade, intervém a favor da segregação espacial expressa na ideia de europeização do espaço urbano pretendida pela burguesia do café. dessa forma, esses mapas alinharam-se com os interesses do capital comercial e industrial, operando a dissimulação dos espaços de pobreza e dos subúrbios, o que colabora com a sujeição do trabalhador livre ao fazê-los, literalmente, “sumir do mapa” e serem deslocados do cenário que o centro da cidade se tornava. Ao menos nesses mapas ilustrativos, que atuam no campo simbólico da representação, não restava opção à classe pobre trabalhadora, a não ser permanecer escondida nos subúrbios longe do centro e fora do mapa”* (GOUVÉA, 2010, p. 305)

Outro aspecto destacado pelo autor e tratado também por Campos (2008) era o interesse da elite do café de se afastar simbólica e fisicamente da nova leva de trabalhadores libertos e também do trabalho em si. Haveria um interesse por parte das elites de separar e “...a legislação urbanística e a cartografia passavam a atuar conjuntamente, agindo segundo os mesmos interesses, utilizadas como instrumentos a favor da segregação espacial motivada pela intenção, por parte da classe dominante, de criar uma nova organização social”. (GOUVÉA, 2010, p. 307)

Ao analisar o interior dos bairros, adicionamos mais uma camada de complexidade à questão da

segregação. Para desenvolver tal tema, usaremos como exemplo dois trabalhos recentes que quebrar com a narrativa de homogeneidade interna dos bairros. O primeiro é o trabalho de Pedro Beresin Schleider Ferreira (2016) sobre a Avenida Angélica e o segundo é o trabalho de Philippe Arthur dos Reis (2017) sobre o bairro do Brás.

O trabalho de Ferreira (2016) demonstra por meio dos pedidos de construção para a Avenida que, principalmente na parte mais próxima da avenida Paulista, Higienópolis era composta por várias casas operárias, construídas por cidadãos comuns para sua própria residência ou para aluguel como forma de complementação de renda. Nessa porção da avenida, no entanto, o tratamento conferido pela municipalidade era muito diferente daquele dado à parte mais nobre, e ainda pouco habitada, da avenida. Se na parte mais nobre serviços urbanos como pavimentação e bonde chegaram antes mesmo dos habitantes, na mais empobrecida parte alta da avenida mesmo com diversas reclamações da população, nada parecia convencer a municipalidade a investir. (FERREIRA, 2016)

*“os recém-chegados bondes da Light subiam e desciam a Angélica e seus passageiros deleitavam-se com a vagarosa e elegante paisagem. Mas chegando à altura do Cemitério, algo estranho acontecia. Subitamente, o bonde virava na Rua Maceió, como se tomasse um susto, ou se esquivasse de uma aparição indesejada. Lá em cima, as casas geminadas, os armazéns e os*

*botequins seguiam sua vida. E se um passageiro curioso se virasse a bisbilhotar, pensaria estar em outra cidade, pois em extremo contraste com o calçamento bem aparafado, os passeios retilíneos e os ordenados arvoredos que vira abaixou, a parte de cima da Avenida seguia crua: terra batida, sem guias e sem passeios”* (FERREIRA, 2016, p. 91)

Essa ocupação com casas operárias na Avenida se inicia ainda nos últimos anos do século XIX e apenas irá diminuir em 1907. Outro aspecto que demonstra essa ocupação ambígua de Higienópolis é que quando da aprovação da lei 498 de 1900 e a determinação de um perímetro onde casas operárias não poderiam se estabelecer, Higienópolis fica de fora, sendo, portanto, passível de ser ocupado por esse tipo de habitação, como de fato o foi. A lei, no entanto, continua a aprovar regulamentações específicas para o bairro com o intuito de dificultar a construção das casas operárias em uma ação contraditória. O bairro configura-se com uma espécie de barreira demarcada pela Rua Maceió, que separava a área dos mais ricos que recebia incentivos da municipalidade, como pavimentação e bondes e a parte acima que seria por anos negligenciada apesar dos diversos pedidos dos moradores. (FERREIRA, 2016)

Do outro lado do espectro, o Brás é comumente visto como um bairro operário, um bairro povoadinho pelas camadas mais baixas da população, trabalhadores fabris e imigrantes desprovidos de posses. O

que Reis (2017) nos mostra, no entanto, é que isso não reflete a realidade do bairro, entre as casas operárias e casas de classe média baixa havia uma gama de outros tipos de habitações, além de serviços e transportes reflexo de uma população diversa composta por operários sim, mas também por funcionários públicos, comerciantes, advogados, entre outros personagens. O autor defende que o Brás era, na verdade, um bairro das camadas médias, “...que ali construíram pequenas edificações para uso próprio ou renda de aluguel, que versavam principalmente em torno de proprietários médios, com pequenos lotes de terra”. (REIS, 2017, p. 170)

Apesar de populosa e diversa, a região do Brás não recebia investimentos públicos, o que pode ter contribuído para a imagem de bairro de classes mais baixas.

*“Os relatórios de prefeitos e as falas dos vereadores demonstraram que a região, apesar de ser a que mais contribuía com impostos, era a que menos recebia incentivos de retorno”.* (REIS, 2017, p. 341)

As dinâmicas internas dos bairros da cidade nos demonstram a complexidade da questão da segregação no período. Se ao mesmo tempo as elites buscavam o isolamento dos bairros exclusivos, eram elas importantes fatores de atração das camadas mais baixas que iriam trabalhar em suas casas e negócios. Essa relação entre camadas sociais diferentes nem sempre eram pacíficas e nota-se no período também um processo de afastamento das ruas e agigantamento dos

ambientes internos das casas, como forma de se resguardar da insalubridade das ruas. (FERREIRA, 2016)

*“Daí a busca pelo bucolismo dos arrabaldes e pelo isolamento das edificações em meio ao lote, além da obsessão pelo gradil, manifesto explícito da rígida separação que procuravam estabelecer entre o público e o privado. O descanso e a descontração demandavam o controle, a segurança e o silêncio, incompatíveis com a agitação e a imprevisibilidade das calçadas. Sob o viés do conforto, a rua era depreciada pelas elites, servindo apenas de ligação e paisagem para os espaços privados, públicos e semipúblicos em que efetivamente encontravam seu agasalho. Essa obsessiva repartição era projetada dentro dos próprios interiores, que se agigantavam para abrigar um maior número de atividades, mas também para viabilizar a sua máxima segregação”* (FERREIRA, 2016, p. 130)

A segregação chegará até mesmo dentro das casas, com a crescente especialização dos ambientes, que trataremos melhor no Capítulo 2. Assim, temos uma gama de fatores que influíram na constituição de uma cidade a primeira vista segregada. A legislação da época, os interesses das elites, o mercado imobiliário, o saneamento e até mesmo escolhas individuais ajudaram a compor uma cidade em que as elites e as camadas mais próximas se afastavam umas das outras, e ambas se afastavam do centro. Trabalhos mais recentes, no entanto, nos mostram que a realidade não era assim simples e internamente aos bairros, as dinâmi-

cas não se explicam pela simples oposição de operário versus elite, visão dual que também acaba por excluir as camadas médias da narrativa.

*“Contradictoriamente, o que majoritariamente atraía os trabalhadores para a Avenida Angélica e suas redondezas eram as oportunidades ofertadas pelos próprios abastados. Alguns buscavam trabalho nas instituições hospitalares ou filantrópicas da região ou em fábricas situadas em bairros próximos, como a Barra Funda, o Bom Retiro e os Campos Elíseos. Essa conformação contraditória foi resultado dos idiossincráticos e ambivalentes desejos das próprias elites, que atuavam como potentes agentes imobiliários na cidade. Ao mesmo tempo em que queriam espaços reservados à moradia, queriam realizar o máximo e imediato lucro com a venda de terras. Assim, recorriam ao poder regulatório do Estado, mas ao mesmo tempo temiam o excessivo enrijecimento da liberdade de mercado. Resultado: bairros que eram para ser arrabaldes isolados acabaram abrigando atividades produtivas, atraindo para seus arredores as indesejadas populações das classes baixas, conjuntamente com seus peculiares modos de vida”*. (FERREIRA, 2016, p. 175)

## 2. A EMERGÊNCIA DE UMA TIPOLOGIA

### 2.1 O QUE É UMA VILA? O QUE É OPERÁRIO?

*"vila: 3. Conjunto de pequenas habitações independentes, em geral idênticas e dispostas de modo que formem rua ou praça interior, por via de regra sem caráter de logradouro público; avenida (...)"* (TOPALOV, 2014, p.654)

O termo vila carrega diversos significados. Alguns mais relacionados à origem do termo nas línguas latinas – português, francês, italiano e até mesmo latim – outros adquiridos com o tempo e o uso, ressignificações advindas com o tempo. O trecho acima, retirado do livro “Aventura das palavras da cidade” é apenas um dos significados de “Vila”, mas o que melhor representa o que entendemos como vila nesse trabalho.

Consideramos quatro dos principais usos da palavra vila no Brasil – aglomeração urbana, bairro, casa de elite e conjunto de casas populares. De Portugal vem seu significado de aglomerado urbano maior que uma aldeia e menor que uma cidade. No Brasil é comum também o entendimento de vila como bairro, a partir de 1870. Mais próximo de sua origem latina, o

termo Vila no entendimento italiano é de uma casa construída com requinte e cercadas de jardim, que no Brasil também é chamada de Palacete. (TOPALOV, 2014) Por fim, a partir de 1890:

*“... o termo foi adotado pelos construtores de loteamentos populares – ao mesmo tempo em que, seguindo os princípios higienistas, eram erguidas as primeiras villas operárias<sup>7</sup>, que se compunham de pequenos grupos de casinhas idênticas. Desta maneira, a palavra villa começou a ser associada às habitações populares das cidades brasileiras (Pereira, 2002, p.271-275), tendência que se acentuou com o tempo”.* (TOPALOV, 2014)

Com o passar dos anos o termo “Vila” passou de designar apenas essas aglomerações de casas idênticas conformando ruas particulares, para designar diversas formas de provisão habitacional como os grandes conjuntos promovidos pelos IAPs como o IAPI Vila Guiomar em Santo André. (TOPALOV, 2014; CORREIA, 2001) Essa passagens do termo vila para conjuntos também se relaciona com o uso da palavra para designar bairros.

Há menções às “Vilas Operárias” desde o século XIX. A primeira lei a mencioná-las, em São Paulo, é o

<sup>7</sup> O termo Villa perde o segundo L na reforma ortográfica de 1943, passando a ser simplesmente Vila (TOPALOV, 2014)

Código Sanitário Estadual de 1894, que, no entanto, não descreve o que entende como “Vila Operária”, portanto podemos saber que o termo já era utilizado na época, mas não sabemos o que exatamente ele designava.

Correia (2001) afirma que o termo “vila operária” teria sido utilizado primeiramente para falar das vilas relacionadas às fábricas e apenas depois teriam passado a designar também as construções promovidas pela iniciativa privada devido à aceitação das elites ao modelo das vilas. Essa aceitação levou empreendedores a utilizar o nome de Vilas para seus empreendimentos, buscando “... estabelecer relações positivas entre coisas desiguais.

Apenas três anos depois da promulgação do Código Sanitário, a lei municipal nº 315 de 1897, “Autoriza o contracto com Guilherme M. Rudge para construção de Villas Operarias” as vilas aqui não eram atreladas a nenhuma fábrica ou empresas e sim particulares, o que nos demonstra que ainda no século XIX o termo já não designava apenas as vilas de fábrica.

Embora tratem do mesmo tipo de empreendimento que a lei nº 315, as leis nº 553 e 604 não utilizam o termo “Vila Operária”, escolhendo o termo “Casas Operárias”. “Casas Operárias” é também o termo utilizado por outras leis que tratam desse tipo de habitação como a lei nº 498 e a sua reformulação, a lei nº 1098. “Vilas Operárias” apenas volta a ser utilizado pela Lei nº 1788 de 1914. O que pudemos perceber pela análise de como as leis da época chamam a tipologia é que as que trata-

vam de padrões construtivo, como o Padrão Municipal, a lei nº 498 e a lei nº 1098, e que, portanto tem um enfoque maior na unidade da casa e não tanto no conjunto, utilizam o termo “Casas Operárias”, enquanto as legislações com um enfoque maior nas questões urbanas, como o Código Sanitário e a lei nº 1788 utilizam o termo “Vilas Operárias”. (Tabela 01) Por essa lógica, delimitada pelas legislações, as vilas podem ser entendidas como um conjunto de casas operárias.

Mas o que são essas casas operárias? O qualitativo operário para a casa é mais resultado de uma ideia do que de uma forma. É uma casa que se constitui concomitantemente à prática, a partir de um ideal de como deveria ser a casa higiênica destinada a trabalhadores. O “operário” é uma noção que se modifica entre o século XIX e o XX, era uma *“abstração metodológica para se tratar de uma parcela da população que era vagamente definida, disposta como instrumento administrativo e, principalmente, de políticas urbanas, o que tornava sua definição, ainda que variável ao longo do tempo, arbitrária e autoritária”* (GENNARI, 2013, p. 128)

Operário era uma maneira de se referir, de classificar, trabalhadores em geral, de distinguir entre os pobres aqueles que contribuíam para a sociedade com o trabalho, daqueles que não. Esses trabalhadores poderiam ser operários de fábrica, mas também prestadores de serviços, funcionários públicos, entre outros. (GENNARI, 2013; VITORINO, 2008) Mesmo carregado de julgamento, o termo era, em sua origem, mais abrangente do que acabou sendo consagrado na

**Tabela 01: Nomenclatura utilizadas pelas legislações.**

LEGISLAÇÃO	ANO	TERMO UTILIZADO
Código de Posturas Municipal	1886	Não menciona
Padrão Municipal	1889	Casas de Operários
Código Sanitário Estadual	1894	Habitações das classes pobres/ Vilas Operárias
Lei nº 315	1897	Vila Operária
Lei nº 498	1900	Casas de habitação operária/ Casas de famílias operárias
Leis nº 553 e 604	1901 e 1902	Casas operárias
Lei nº 1098	1908	Casas Operárias
Lei nº 1788	1914	Vilas Operárias

bibliografia. O Operário, principalmente o da vila, ficou entendido como o trabalhador fabril, apesar do termo ter sido usado amplamente no período para tratar de um tipo arquitetônico<sup>8</sup>, uma denominação a essa nova forma de morar que surgia no período.

*“O tipo operário, que não se referia apenas à moradia, foi uma noção definida por uma essência, a do trabalho, restrita o suficiente para designar um conjunto de qualidades determinadas que permitisse sua classificação e universal a ponto de possibilitar sua apropriação, sobretudo nos discursos, conforme a conjuntura”* (GENNARI, 2013, p. 128)

Ao ser incorporado na legislação, o tipo ou padrão operário se tornou uma forma de construir que garantia benefícios aos seus construtores. Uma casa operária teria benefícios como isenções de impostos e de taxas, como demonstramos no Capítulo 1, que outros tipos de construções não teriam, mesmo com algumas contrapartidas sendo pedidas, como o controle do aluguel, a casa operária era um bom investimento para o empreendedor do mercado rentista.

Aos benefícios concedidos associamos o fato de as principais legislações a regular o tipo operário – o Padrão Municipal e a lei nº 498 – estabelecerem ape-

<sup>8</sup> “O tipo se torna, então, um instrumento não apenas classificatório e didático, de referência para novas obras, mas também de definição de diretrizes para projetos urbanos e arquitetônicos e, finalmente, de ordenação territorial” (GENNARI, 2013, p. 126)

nas limites mínimos e não máximos. Assim, qualquer casa maior que o tipo mínimo poderia ser chamada de operária, o que abria margem para construtores passarem suas construções como operárias, mesmo que não fossem destinadas à trabalhadores urbanos. (GENNARI, 2013)

A análise dos projetos de diversas vilas do começo do século XX nos mostrou que muitas se denominavam operárias, se não pelo termo completo de “Vila Operária” caracterizavam suas casas como operárias, sem que isso significasse que eram destinadas a trabalhadores fabris.

Se não havia uma regulamentação muito específica sobre o que seria uma casa operária, o tipo vai ser definido mais por aquilo que não era. “É principalmente o sentido de distinção que vai estruturar a constituição do padrão operário, proletário e das classes pobres, como um tipo de ideário da população durante a Primeira República”. (GENNARI, 2013, p.124) Como demonstraremos melhor mais a frente, a casa operária é a casa higiênica acessível. Ela não é nem o cortiço, nem a casa de classe média.

Casa higiênica é uma definição que abrange não apenas as casas operárias ou destinadas aos mais pobres, mas toda e qualquer casas que fosse construída seguindo padrões higiênicos. Esses padrões eram determinados pelas leis, principalmente Códigos e Posturas e Códigos Sanitários e tratam de questões como ambientes arejados, áreas mínimas, materiais a serem

utilizados para evitar umidade nas casas, tubulações, aparelhos sanitários e diversas outras medidas que buscavam garantir a salubridade das casas urbanas.

Está no cerne da casa operária ser higiênica: é o que a diferencia dos outros tipos de habitação destinada às camadas mais pobres como cortiços e casas de cômodos. Essa tipologia é pensada exatamente para combater as mazelas da cidade e garantir a higiene.

Como dissemos anteriormente, a “vila operária” a que se referem as legislações da época é o conjunto de casas operárias, construídas de forma seriada, seguindo um certo padrão, nem todas as casas de uma vila seriam idênticas, mas havia uma certa repetição de tipos e estão conformadas de tal maneira que formam ruas ou pátios internos particulares. Essa definição serve, em verdade, para qualquer conjunto de casas, independente de quem eram seus construtores e seus moradores. O termo “Vila Operária”, no entanto, foi sendo consolidado na historiografia por meio de trabalhos, principalmente os desenvolvidos nos anos 1980, como o de Blay (1985) relacionando o termo operário às vilas diretamente associadas a indústrias, as vilas de fábrica, como chama Bonduki (1998).

Como demonstramos acima, uma vila do começo do século XX que se intitulava de operária não necessariamente tinha relação com alguma fábrica ou pensava ser ocupada por trabalhadores fabris. Com o passar dos anos, no entanto, o termo foi sendo cada vez mais associado ao operário, no trabalhador da fá-

brica e às vilas construídas pelos industriais para seus funcionários.

Nesse trabalho não estudaremos as vilas de fábrica, mas sim aquelas construídas por empreendedores independentes e privados. Entendemos que vila operária, em sua essência, abrange esse tipo de construção, porém o significado atribuído à vila operária ao longo dos anos dificulta a compreensão de vilas operárias não voltadas para funcionários de fábricas. Por isso decidimos, no contexto desse trabalho, chamar essa tipologia simplesmente de “Vilas” buscando, através do uso de um termo mais neutro, evitar incompreensões quanto ao objeto de estudos desse trabalho.

Entendemos que o termo “Vila” sem nenhum complemento é utilizado para designar outras coisas, em especial, quando falamos de habitação, também das vilas paladianas, as casas de elite, mas sendo esse uso pouco usual e as características das habitações muito diferentes, acreditamos não haver prejuízo no uso do termo “Vila” para falar do nosso objeto de estudo, os conjuntos de casas agrupadas em torno de uma rua ou pátio comum, conforme descreve Topalov (2014).

## 2.2 ORIGENS DA TIPOLOGIA

A higiene urbana e a falta de habitações nas grandes cidades se torna uma questão, tanto no Brasil quanto na Europa, em meados do século XIX. A questão da habitação nasce atrelada ao crescimento da atividade industrial, precisando as empresas de cada vez mais funcionários, atraía-se uma população para os grandes centros urbanos que tem dificuldade em encontrar moradias acessíveis, principalmente higiênicas. As indústrias irão se instalar, também, em áreas mais afastadas onde os problemas de oferta habitacional eram ainda maiores. Essas empresas começam a procurar formas de prover habitação. (CACHIONI, 2013) Acreditamos que essa possa ter sido uma das origens das “vilas operárias” o que ajudaria também a explicar seu nome, mas com o passar dos anos, a tipologia saí das empresas, passa para a cidade pela iniciativa privada. Mais estudos se fazem necessários quanto às origens das Vilas, mas nesse trabalho procuramos elencar algumas possibilidades.

A análise das diversas fontes bibliográficas, em especial Correia (2001), Gennari (2013) e Cachioni (2013), para a realização desse trabalho nos permitiu compreender que o modelo de vilas operárias chega a São Paulo por meio de inspirações europeias, em especial francesas na legislação, e também das experimentações feitas no Rio de Janeiro nos anos que antecedem a implementação do modelo na capital paulista.

Como já demonstrado anteriormente no texto, na Europa a questão da higiene urbana já se mostra uma problemática nas primeiras décadas do século XIX. Nesses primeiros anos já temos notícias de iniciativas de construção de vilas por empresários para abrigar seus trabalhadores. Em 1833, a *Factory Commission* do Reino Unido informava que 19% das grandes empresas pretendiam fornecer casas para atrair mão-de-obra e antes disso, em 1822, na Bélgica o empresário Henri Degorge “...contratou o arquiteto Bruno Renard para projetar o núcleo fabril e também um conjunto de moradias operárias com 450 casas, duas praças arborizadas, escola, banheiros públicos, biblioteca e sala de reuniões, disposta em forma trapezoidal em volta do complexo industrial” (Figuras 02 e 03). Na França, a primeira vila é inaugurada em 1851 na Rue de Rochechouart, 58. Na Exposição Universal de Londres de 1851 foram divulgados diversos modelos de habitação operária. (CACHIONI, 2013, p. 131)

Durante a década de 1850 diversos acontecimentos levam a formação da filantrópica “Sociedade Mulhousiana das Vilas Operárias” em 1853, liderada por Jean Dulfus, um manufatureiro. O projeto encomendado pela a Sociedade era de casas unifamiliares sem comunicação a serem instaladas em um terreno de 8 hectares na localidade de Mulhouse (Figuras 04 e 05). As casas seriam implantadas em três maneiras: geminadas duas a duas, em blocos de quatro no centro de um jardim, ou entre o pátio e o jardim. Construída ao longo do século XIX, em 1867 já abrigavam 6.000 pessoas e em 1895, quando as obras são finalizadas, eram 1.240 unidades habitacionais. (CACHIONI, 2013)



**Figura 02:** Cidade operária para mineiros em Grand-Hornu na Bélgica.  
Fonte: [www.flickr.com/fotos/citiesouvrieres/](http://www.flickr.com/fotos/citiesouvrieres/) apud Cachioni, 2013, p. 132.

**Figura 03:** Rua Sainte-Louise na cidade operária em Grand-Hornu na Bélgica. Fonte: <https://cliketclak.skynetblogs.be/charbonnage-colliery/> apud Cachioni, 2013, p. 132.





**Figura 04: Vista parcial da vila operária de Mulhouse.** Fonte: Dessim Lancelot, s.d. Arquivo Municipal de Mulhouse in <http://doportenaoso.blogspot.com.br/> apud Cachioni, 2013, p. 132.

**Figura 05: Vila operária de Mulhouse – Edifício para quatro famílias.** Fonte: Dessim Lancelot, s.d. Arquivo Municipal de Mulhouse in <http://doportenaoso.blogspot.com.br/> apud Cachioni, 2013, p. 132



“Na Europa um forte clamor operário aliado a uma burocracia estatal de tradição intervencionista fez com que o movimento por reforma social e planejamento urbano incorporasse o problema habitacional no centro de suas preocupações. As políticas públicas na área habitacional tomaram corpo, sobretudo na virada do século XIX para o XX, em função da necessidade de produção de moradias, diretamente ligada às ações de erradicação dos cortiços, com o objetivo de saneamento físico e social” (DA SILVA, 2008 apud CACHIONI, 2013).

Embora a questão habitacional tenha começado a ser enfrentada pelas indústrias, rapidamente a construção de vilas passa a ser encabeçada por associações filantrópicas e associações privadas, como as experiências italianas da década de 1860. (CALABI, 2012 apud CACHIONI, 2013). Aqui no Brasil, o caráter liberal do governo, dificultou a ação direta, mas frente à uma situação insustentável de carência habitacional e de higiene urbana, o governo irá agir por meio de legislações que garantissem benefícios àqueles que promovessem melhorias nas condições urbanas e habitacionais. A ação mais intervencionista dos estados europeus auxiliaria os governos brasileiros à justificar suas ações nesse quesito. (BONDUKI, 1998)

As iniciativas europeias no campo da habitação serviram de inspiração para o vereador paulistano Celso Garcia que acreditava ser de responsabilidade do governo a provisão habitacional e trouxe essa dis-

cussão para a Câmara dos Vereadores entre os anos de 1900 e 1910. Garcia fazia oposição constante aos outros vereadores da capital que tratavam da questão habitacional por meio de distribuição de terras e medidas fiscais que não atingiam as grandes massas da população. (REIS, 2017; CAMPOS, 2008)

Em 1905, Afonso Celso Garcia da Luz apresenta “*um minucioso estudo da situação habitacional em São Paulo e em outras cidades do mundo, colocando como tardia a nomeação de uma comissão para estudos sobre as chamadas “casas de operários e pobres”*”. O vereador utiliza-se de exemplos de diversos países, “*dos mais progressistas aos mais conservadores*” para explicar sua tese. Alguns dos exemplos que levanta são da Inglaterra, Bélgica, Holanda, Dinamarca, Alemanha, França, Argentina e até mesmo da capital federal, o Rio de Janeiro. (REIS, 2017)

“*Seu relatório inicia-se com um balanço da situação da habitação na Inglaterra, considerada por ele como o primeiro país a iniciar um movimento para solucionar o déficit habitacional ali existente, destacando o fato de Londres ter demolido 23 quarteirões e, neste espaço, construído casas. No caso da Bélgica, nota que “chegaram a edificar-se 800 e tantas casas em que abrigaram pouco mais de 8 mil moradores, e em geral nas cidades grandes da Holanda “seus arrabaldes [estão] cheios de casas para os operários e para os pobres”. Já na Dinamarca e Alemanha, desde o final do século XIX foram adotadas medidas para a construção de “casas operárias”, assim*

*como no Rio de Janeiro uma das medidas encontradas pelo governo foi oferecer “dinheiro sobre hypotheca, á juro modico, àquelles que quizesse edificar essas casas.”* (REIS, 2017, p. 115)

A visão de Celso Garcia para o papel do Estado na produção habitacional encontra forte resistência na Câmara e o vereador acaba por desistir da proposta de intervenção direta do Estado e pede para que se faça um estudo sobre as condições habitacionais que embora aprovado, acaba por morrer na gaveta do então prefeito, Antônio Prado. (REIS, 2017) Embora suas ideias não tenham sido levadas adiante, a ação de Celso Garcia mostra a vontade de algumas pessoas da época em tomar providências mais incisivas com relação às condições habitacionais e um olhar mais voltado às pessoas que moravam nessas casas, não apenas aos seus construtores.

Em Portugal, o quadro é um pouco diferente do visto nos outros países europeus, porém, em alguns aspectos, se assemelha mais ao que aconteceria aqui em São Paulo. Em Lisboa a intervenção do Estado ocorreu apenas em 1918 com criação de leis específicas. Antes disso, a questão habitacional foi sendo resolvida por meio da iniciativa privada. As primeiras vilas lisboetas datam aproximadamente de 1870. (CACHIONI, 2013)

*“A vila operária surgiu como modelo de habitação plurifamiliar para famílias de baixa renda, de origem racionalizada, numa resposta clara aos problemas de saúde pública, associados à*

*falta de salubridade das habitações. A vila deveria ser útil, econômica e simples, fornecendo um espaço salubre e habitável. Situada à margem da estrutura urbana onde se inseria, surgia frequentemente implantada no interior do quarteirão, visto que o “negócio consistia em rentabilizar espaços no interior dos quarteirões, os quais, segundo critérios do urbanismo convencional, não são edificáveis”. (MADEIRA RODRIGUES, 1979 apud TOMÁS, 2007, p. 5 apud CACHIONI, 2013, p. 186)*

Essa procura pela rentabilização máxima, com a subdivisão extrema e aproveitamento máximo dos quarteirões será a mesma estratégia adotada pelos empreendedores brasileiros.

Embora seja difícil precisar como ou quando ou até mesmo se, e quais dessas experiências europeias chegaram ao Brasil, é improvável que os construtores nacionais não conhecessem o que vinha acontecendo no setor habitacional europeu, principalmente em Portugal, França e Inglaterra. Autores como Campos (2008) e Cachioni (2013) reconhecem a inspiração francesa nas leis higienistas de São Paulo. Logo, se a lei se inspira na francesa, é de se esperar que a tipologia também se apoie nos exemplos europeus, seja pelas interpretações das leis, seja pelo conhecimento direto das vilas do velho continente que já existiam há muitos anos quando essa discussão ganha força no Brasil.

Em São Paulo, em 1886, quando da aprovação do Código de Posturas, a municipalidade encomenda ao engenheiro Luís César do Amaral Gama a elaboração de um outro padrão, para as casas operárias, que viria a ser o padrão municipal vigente a partir de 1889. Nesse pedido lia-se:

*“para a construção de casas, para trabalhadores a imitação das conhecidas no Rio de Janeiro com o nome de Villas, isto é, com entrada para um pateo comum, porém em melhores proporções que as dos actuaes cortiços”. (CAMPOS, 2008)*

Essa breve passagem publicada no “Correio Paulistano” de 18 de agosto de 1886, nos revela três informações muito importantes. A primeira é de que a municipalidade está se pautando em experiências cariocas, a segunda é que as casas de vilas eram entendidas como “versões melhoradas” dos cortiços, e a terceira é que provavelmente antes dessa data ainda não se havia esse tipo habitacional na cidade de São Paulo.

Segundo Pechman (1985), desde 1853, o governo imperial tentava estimular a iniciativa privada a construir casas higiênicas para as classes pobres por meios de incentivos, porém sem interesse dos particulares. A primeira lei a tratar dessa questão é de 1875, o decreto 2.686 de 30 de outubro. (VAZ, 1985, p. 87) No entanto,

*“Somente em 1890 viria a formar-se a primeira Companhia, a Evonês Fluminense, que com os benefícios da lei nº 3.151 de 1882, constrói 3 Vilas Operárias nos bairros de São Cristóvão, Tijuca e*

*Botafogo. Dois anos mais tarde a Evonéas devolvia a concessão recebida alegando que o ônus da construção das casas não eram suficientemente compensados com favores do Governo.*

*Também em 1890 começavam a ser construídas 5 Vilas Operárias da Companhia de Saneamento do Rio de Janeiro, através da concessão que o Engenheiro Arthur Sauer havia obtido do Governo".* (PECHMAN, 1985, p. 32)

Em seu relatório sobre “Vilas Brasileiras” de 1984, o SPHAN, atribui o mesmo ano de 1890 como o de surgimento da primeira vila operária no Rio de Janeiro, mas considera que a primeira teria sido a Vila Rui Barbosa entre as ruas do Senado e Inválidos e que no ano seguinte, 1891, teriam se iniciado as obras da Vila Arthur Sauer na Senador Soares e Maxwell. Também cita a criação, 1890 da Cia. de Saneamento que teria sido a responsável por orientar e administrar a construção de vilas no Rio de Janeiro e teria sido inspirada em modelos ingleses de habitação. (SPHAN, 1985)

As primeiras vilas do Rio eram de grandes proporções, mas não promovidas por empresas, e sim por companhias particulares, quebrando um pouco a ideia de que o tipo teria surgido nas indústrias e depois teriam chego à iniciativa privada. Se isso talvez tenha sido válido para a Europa, a diferença temporal entre as iniciativas europeias e as brasileiras parece ter significado que aqui quando a tipologia chega ela é incorporada, ao mesmo tempo, por industriais, companhias e empreendedores particulares.

## 2.3 AS VILAS COMO TIPO

Como já discutimos, as vilas não eram uma exclusividade das fábricas. Bonduki (1998) classifica as vilas em dois tipos, as vilas de empresa e as vilas particulares. Vilas de empresa eram aquelas construídas por empresários para abrigar seus funcionários e as vilas particulares eram todas aquelas construídas pela iniciativa privada. As vilas particulares dividem-se em duas categorias, aquelas construídas por pessoas físicas e aquelas construídas por mutuarias e companhias. Um exemplo de vila construída por uma mutuaria foi a Vila Economizadora no bairro da Luz. As vilas construídas por mutuarias, embora sejam uma forma de provisão habitacional financiada pelo particular, não são o foco desse trabalho.

Não temos motivos para acreditar que as casas desses três tipos de provisão de vilas seriam diferentes, o que as diferenciava mais eram as composições urbanas, mas isso ocorria mais porque as grandes vilas, de proporções urbanas como a Maria Zélia foram construídas por empresas e, embora proprietários particulares tenham construído vilas com muitas casas, elas não configuravam uma vila de escala urbana. A análise que se segue sobre a tipologia da vila tem em mente a vila particular construída por pessoas físicas.

### 2.3.1 A CASA

As casas operárias não necessariamente estão em vilas e as vilas não necessariamente são compostas por casas operárias, mesmo que o mais comum seja encontrar as vilas compostas por casas de padrão operário. As casas das vilas são muitas vezes identificadas pelos próprios construtores como casas operárias, no entanto, algumas vilas apresentam também casas sem esse classificatório, principalmente aquelas voltadas para a rua pública. Não é incomum encontrar vilas com mais de um tipo de casa, mesmo que todas sejam consideradas do tipo operário, elas apresentam variações entre si (Figura 06).

A definição do padrão operário, em São Paulo, vem, em grande parte, pelo conjunto de leis composto por: Código de Posturas de 1886 e Padrão Municipal de 1889, Código Sanitário de 1894 e Lei nº498 de 1900. Ao definir padrões e normas e por vezes associar eles à incentivos fiscais, essas leis, junto com os ideais higienistas, tiveram grande influência na conformação dessa tipologia.

Essas casas também serão influenciadas por questões urbanas como o tamanho dos lotes disponíveis e o acesso às redes de distribuição de água e recolhimento de esgoto. Questões do mercado imobiliário, como maximização dos lucros para o investidor. Questões de técnica, materiais disponíveis e novidades tecnológicas, principalmente para o aparelho sanitário.

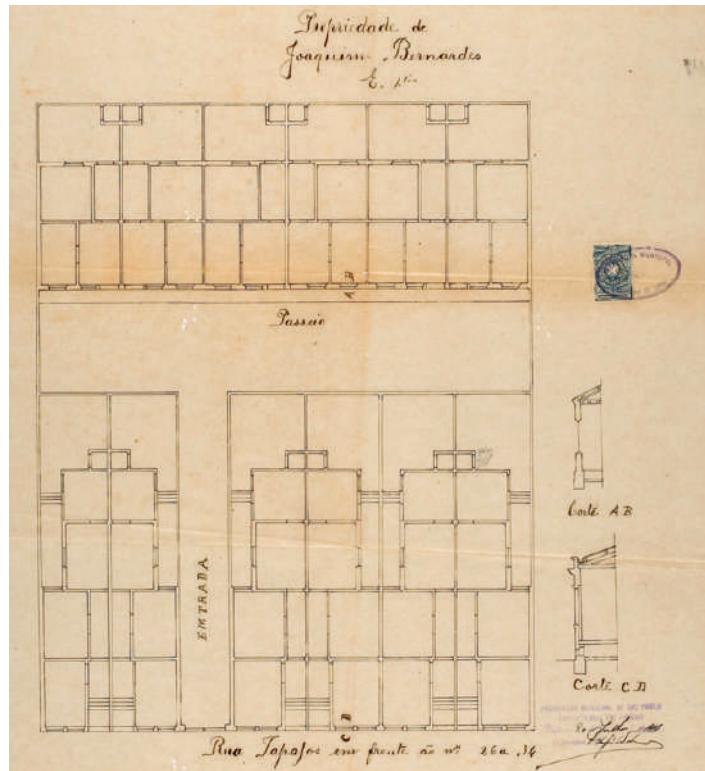


Figura 06: Planta de uma vila mostrando dois tipos habitacionais, um para as casas voltadas à via pública, e outro para as casas internas. Propriedade de Joaquim Bernardes na rua Tapajós. Fonte: Arquivo Histórico Municipal, O.P. 1911/003.931

Em outros momentos desse trabalho classificamos as casas das vilas como a habitação higiênica para as classes pobres. Essa interpretação das casas significa que elas foram idealizadas e construídas levando em consideração preceitos higiênicos, sendo o principal deles, na nossa opinião, a presença de um aparelho sanitário – normalmente uma latrina – para cada casa, que deveria ser unifamiliar. Outros preceitos higiênicos que inferiram sobre a casa foram a presença de uma abertura para o exterior, porta ou janela, em cada cômodo, assim extinguia-se a alcova não ventilada, os porões deveriam existir e ser altos o suficiente para que fossem ventilados, mas não poderiam ser habitados, sua função era de afastar o chão da casa do solo e da consequente umidade, esse porão, por lei tinha pelo menos 50 centímetros.

Essas características higiênicas que a casa de vila deveria adotar ajudaram a conformar uma feição comum a elas. O porão elevado, significava a existência de uma escada, mesmo que pequena, na entrada casa. A necessidade de janelas levou a existência, nas casas implantadas em lotes estreitos e fundos, de corredores externos. A introdução do aparelho sanitário e da cozinha criaram questões sobre a posição deles na casa. A lei nada dizia sobre a cozinha, quanto ao aparelho sanitário, determinava que apenas aqueles completamente saneados podiam estar integrados à casa. As determinações da lei conjuntamente com o que supomos ser a falta de costume com cozinhas e banheiros internos, uma vez que em cortiços e outros tipos de habitações esses equipamentos eram coletivos, signi-

ficou que esses eram os últimos cômodos da casa, a cozinha ainda possuía entrada pelo lado interno, o banheiro, no entanto, mesmo quando fisicamente conectado à casa tinha sua entrada pelo lado externo, em poucos casos essa não era a composição.

O discurso em voga na época também primava pela privacidade e especialização dos ambientes internos da casa. Em termos gerais, recomendava-se que ambientes tivessem um uso específico e determinado, que dormitórios deveriam ser ambientes privados e de preferências que se separassem os habitantes por idade e gênero, pais de filhos. (CACHIONI, 2013) Essa recomendação nem sempre era seguida, mas algumas casas irão apresentar mais de um quarto.

A segregação dos ambientes internos das casas ganha força no período. Diversas foram as teorias sobre quantas e quais deveriam ser as divisões dos ambientes nas casas, mas o que todos parecem concordar é que a subdivisão conteria a promiscuidade e teria papel fundamental na formação de indivíduos. Cachioni (2013) destaca o trabalho do arquiteto inglês John Wood, um dos primeiros a propor separação dos cômodos por sexos, idades e gerações. A ideia básica é que se deveria evitar que diferentes gerações compartilhassem o espaço dos dormitórios e que os filhos fossem separados por sexos. Em termos práticos, isso significava um aumento no número de cômodos da habitação que, se seguisse essa lógica, deveria ter no mínimo dois ambientes que servissem como dormitório.

Também surgiram as divisões por uso – privado, público e serviço – a área onde se recebem as visitas deveria ser diferente das onde se repousa e diferentes ainda das áreas de elaboração de alimento e lavagem. O modelo habitacional proposto por Comte em 1854 para a casa operária expressa bem essa divisão:

*“(...) numa parte distinta da área comum no apartamento, outra sala de reunião e de recepção, geralmente independentemente de onde os alimentos são preparados ou consumidos. Apesar da profundidade da simpatia por identidade e educação, a diversidade de idades e de situações evita uma harmonia suficiente, se o casal ativo e o casal passivo não estiverem à vontade, devem estar separados entre semelhantes, e longe das crianças. A área reservada deve ser sempre subdividida, a fim de isolar cada sexo, mas sem distinção de número. Enfim toda a família precisa de um oratório, para que todos possam prestar seu culto pessoal, que sirva de santuário para a celebração de um culto doméstico”* (COMTE, 1854, p. 294 apud CARPINTÉRO, 1997, p. 130 apud CACHIONI, 2013, p. 69)

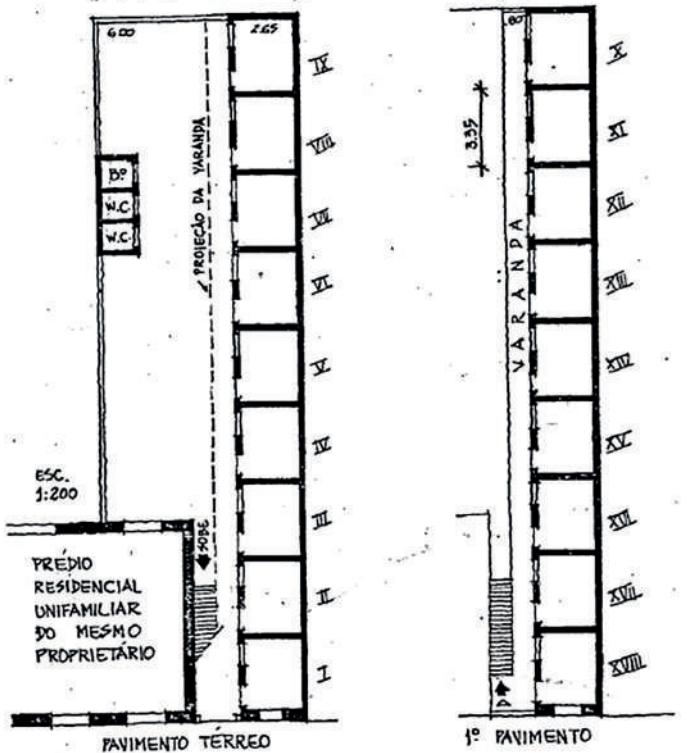
Essa subdivisão interna era o oposto do que ofereciam os cortiços e será exatamente do desejo que se prover uma habitação para as classes mais baixas que irá se formulando o modelo habitacional que aqui entendemos como casas de vilas.

Não tendo o tipo operário um limite máximo, apenas mínimo, e não necessariamente as casas de vila sendo casas operárias, como então podemos definir e enquadrar essa casa? Defendemos que a casa da vila é um tipo que se constitui por não ser outros tipos mais consolidados. A casa da vila não é o cortiço, mas também não é a casa de classe média. Ela opera nesse espaço entre um e outro, como se preenchendo uma lacuna nas formas de habitação. Ela se constitui como uma melhoria do cortiço (VAZ, 1985, BONDUKI, 1998) e uma versão “inferior” da casa de classe média ou de elite (ROLNIK, 2003).

Se observarmos uma planta de cortiço ou casa de cômodos (Figura 07), ela é composta por um ou mais cômodos individuais e aparelhos sanitários coletivos. A principal diferença do cortiço para a “casa de vila” é exatamente a posição do aparelho sanitário que nas vilas deve ser individual. Já as casas médias e de elite (Figura 08) irão ter mais cômodos e funções mais específicas como gabinete e copa e em muitas delas, o aparelho sanitário já está completamente inserido na casa.

Na parte anterior desse trabalho, afirmamos que as experiências europeias teriam servido de inspiração para a introdução do modelo adotado pelas casas de vila no Brasil. Na impossibilidade de, no contexto desse trabalho, estudar diversos exemplos da produção europeia de vilas para compará-las com as paulistanas, trazemos dois exemplos contidos no trabalho de Cachioni (2013) que contem descrição das divisões internas da casa.

FIGURA 07 - "CORRER DE COMMOTOS" - R. INVÁLIDOS n.º 41.



PLANTA DE UMA ESTALAGEM DE DOIS PAVIMENTOS.  
(1903)

O PROPRIETÁRIO DESTA ESTALAGEM ENCAMINHOU DIVERSOS PEDIDOS PARA LEVANTAMENTO DA INTERDIÇÃO DE SUAS CASINHAS, PEDIDOS PARA REALIZAÇÃO DE VISTORIAS E PEDIDOS PARA LICENÇA DE OBRAS. TODOS OS PEDIDOS FORAM INDEFERIDOS, POIS O PRÉDIO SE ACHAVA EM ZONA PROIBIDA.

FONTE: AGCRJ, CÓDICE 13-1-35, fls 117 a 126.

Figura 07: Planta de uma estalagem no Rio de Janeiro. Fonte: Vaz, 1985, p.102

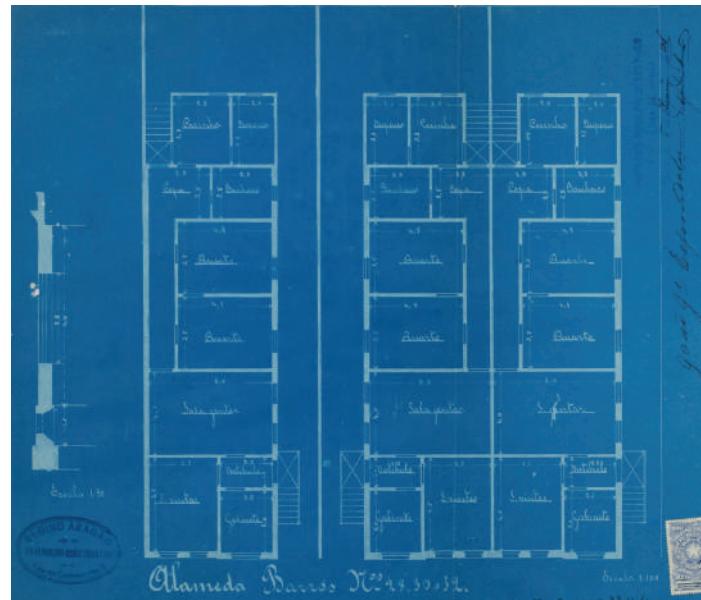


Figura 08: Planta de três casas médias. Construído por Regino Aragão na Alameda Barros n.º 9.330-32. O.P. 1908-000.274

O primeiro deles é da vila da fábrica de papel de Zuber, na Ilha Napoleón que era formada por porão, um térreo com dois cômodos e uma cozinha, primeiro andar sob o teto com dois quartos e um sótão e bacias sanitárias no jardim. Outro exemplo europeu são as casas de Saltaire na Inglaterra (Figura 09) que eram compostas de sala de estar, três quartos, cozinha, porão, jardim, área privativa e depósito para carvão. (CACHIONI, 2013)

Embora, geralmente, as casas construídas em São Paulo tivessem menos cômodos que as europeias descritas acima, podemos perceber algumas semelhanças, principalmente com as casas da fábrica Zuber. Mantem-se o porão, as bacias sanitárias no quintal e o térreo ocupado por dois cômodos mais a cozinha. A maior diferença estava no fato de mesmo quando as casas paulistanas tinham mais cômodos elas não cresciam em altura, dos exemplos analisados para a elaboração desse trabalho, todas possuíam apenas um andar.

Em seu trabalho, Vaz (1985) traz a descrição de uma casa térrea do Rio de Janeiro colonial que nos chamou atenção pela similaridade com as casas de vila. A casa colonial era composta por “*Sala da frente ou de visitas dando para a rua, alcovas – sem janelas – no interior, seguidas da sala de jantar ou dos fundos. Estes cômodos eram interligados por um corredor que conduzia, por vezes, da rua ao quintal dos fundos, onde havia o puxado de serviço*”. (VAZ, 1985, p.30)



**Figura 09: Vista de Saltaire.** Fonte: Reynolds, 1995 *apud* Vianna, 2004 *apud* Cachioni, 2013, p. 138

FIGURA 1. CASAS TÉREAS - PLANTAS TRADICIONAIS

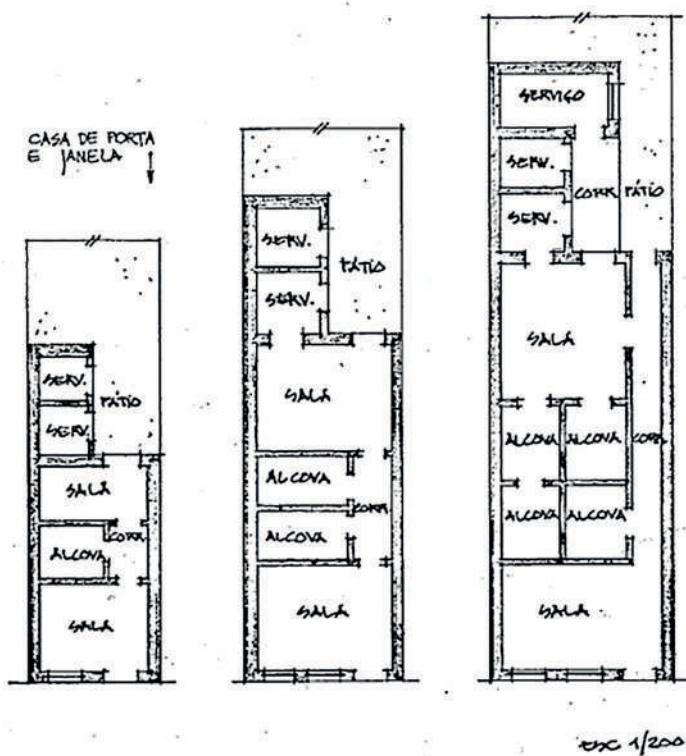
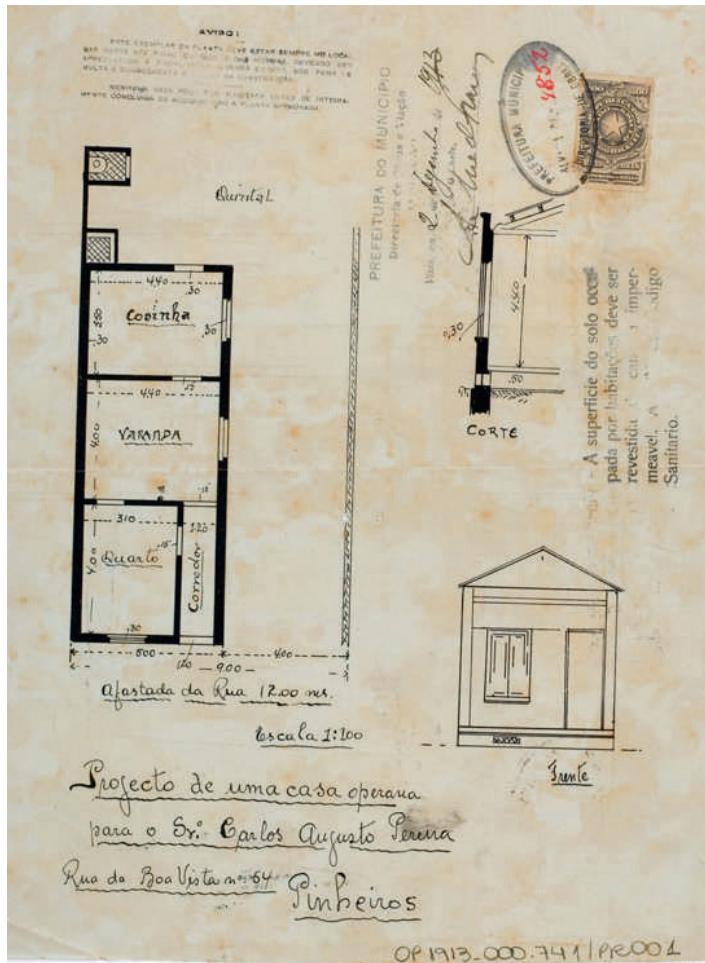


Figura 10: Casas térreas de planta tradicional. Fonte: Vaz, 1985, p.52

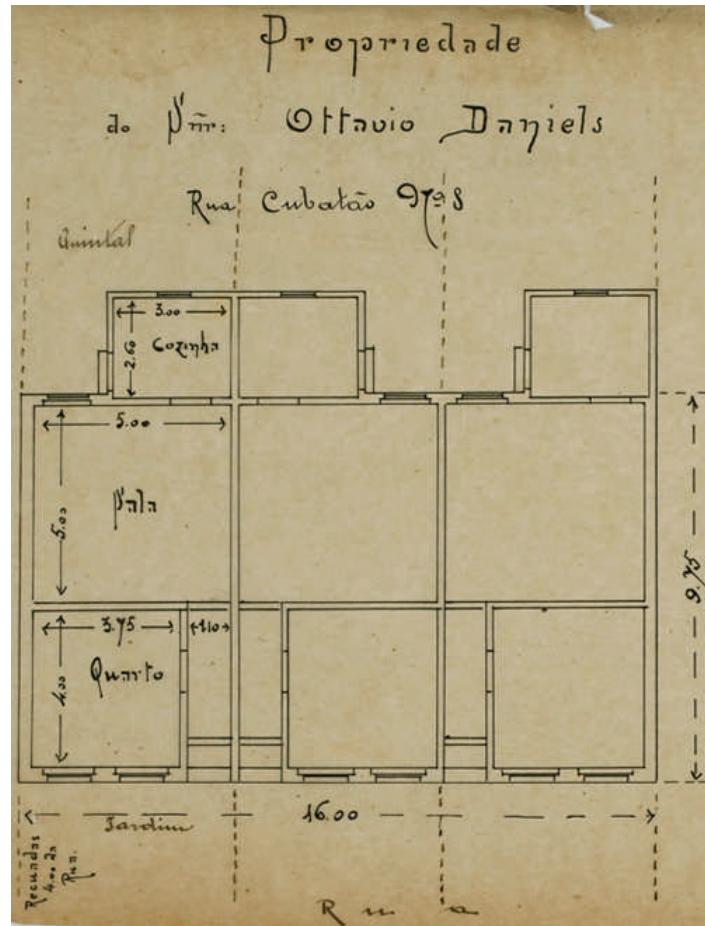
Essa descrição da casa colonial carioca é quase a mesma descrição da casa de tipo operário, geralmente composta de sala de visitas como primeiro cômodo, a alcova sendo proibida nas legislações do fim do século XIX, é substituída as vezes por varandas, mas normalmente por um dormitório, a sala de jantar continua existindo, mas nas habitações do tipo mínimo – de apenas três cômodos – é substituída pela cozinha. Os cômodos continuam sendo interligados, em geral um em sequência do outro, o corredor lateral ainda é muito presente e no quintal encontramos a latrina, W.C., banheiro – o cômodo recebe vários nomes no período – e o tanque.

O tipo mínimo, conforme determinado pelo Padrão Municipal e pela lei nº498 de 1900, era a casa composta de três cômodos, incluindo a cozinha, além do aparelho sanitário. A composição mais comum do tipo mínimo, conforme pudemos perceber pela análise das plantas, era de sala de visitas, dormitório, cozinha e latrina aos fundos da casa, no quintal. (Figuras 11 e 12)

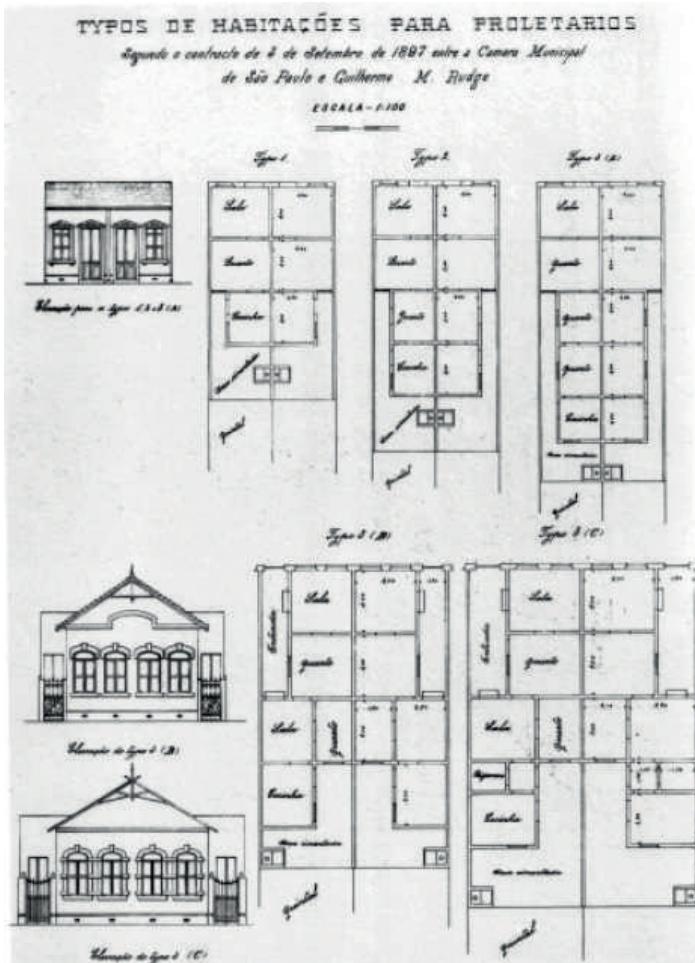
Essa é a descrição do que teria sido o primeiro tipo da vila descrita pela lei nº315 de 1897, no artigo 2º se lê: “*O primeiro typo será de casas com tres commodos sendo um para cozinha, além de conter área cimentada e latrina. Área mínima de trinta metros quadrados, da parte edificada*” (Figura 13). Na planta dos tipos, podemos ver que os cômodos teriam sido sala, quarto e cozinha e a latrina ficaria no quintal afastada da casa. A vila contraria com mais dois tipos habitacionais, o segundo tipo era composto por sala, dois quartos e cozinha,



**Figura 11: Projeto de uma casa operária do tipo mínimo.** Propriedade de Carlos Augusto Pereira na rua Boa Vista. Fonte: Arquivo Histórico Municipal, O.P. 1913/000.741



**Figura 12: Projeto de uma casa operária do tipo mínimo.** Propriedade de Ottavio Daniels na rua Cubatão. Fonte: Arquivo Histórico Municipal, O.P. 1909/000.900



**Figura 13: Projeto de casas operárias**, apresentadas por Guilherme M. Rudge à Câmara Municipal. Fonte: Acervo AHMWL apud CAMPOS, 2008.

além da latrina, o terceiro tipo era composto por sala, três quartos e cozinha e era apresentada em três arranjos diferentes.

O primeiro tipo da vila corresponde exatamente à descrição que D'ALAMBERT (2003) faz das casas operárias:

*"Estas moradias, de alvenaria de tijolos, eram térreas e pequenas, com uma área construída em torno de 30m<sup>2</sup>. O programa era resolvido de uma maneira simples: uma sequência de um até três cômodos encarreirados sem corredor interno, mais o WC no quintal. Não havia uso exclusivo para cada peça (por exemplo, o que era sala durante o dia podia se transformar em quarto à noite), o que demonstrava uma clara sobreposição de funções da habitação."*

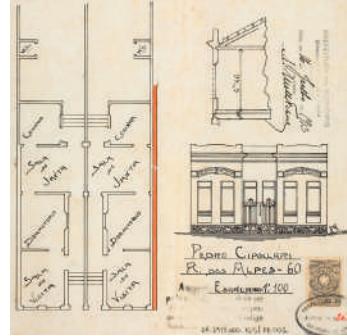
*A feição dessas casas de classe baixa era eclética e quase padronizada, composta invariavelmente pelo porão alto, platibanda escondendo a cobertura de telhas planas tipo Marselha, o portão e o corredor externo lateral e uma discreta decoração parietal de inspiração neo-renascentista, neoclássica, art nouveau, etc."* (D'ALAMBERT, 2003, p. 34-35)

O que D'Almabert (2003) descreve como casas operárias embora existisse e fosse muito presente não era a única forma que a casa operária assumia, principalmente no que diz respeito à quantidade de cômodos. Muitas dessas casas tinham mais ambientes que

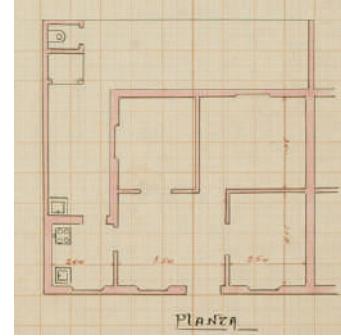
apenas os três obrigatórios por lei, o que a autora descreve como casas de classe média baixa<sup>9</sup>, por exemplo, é uma composição muito vista entre essas casas, que as vezes eram ainda maiores (Figuras 14 e 16). Também não eram todas as casas que apresentavam o formato de casa-corredor, isto é, de um cômodo em sequência do outro (Figura 15). O que pudemos perceber com a análise das plantas da época é que as casas se adaptavam aos terrenos disponíveis, isso, por vezes significava casas com plantas quadradas e outras formas de arranjos que escapavam da lógica da casa-corredor, embora esse tipo fosse popular devido aos lotes disponíveis na época. (Figura 17)

As casas sempre possuíam algum tipo de sala, de visitas ou de jantar, algumas apresentavam as duas salas. A sala de visitas era, em geral, o primeiro cômodo da casa, que tinha alguma abertura, porta ou janela, voltada para a rua, fosse a particular ou a da vila. A sala de jantar, normalmente, era o cômodo logo antes da cozinha e embora não fosse presente em todas as casas de vila, era bastante comum. O quarto ou dormitório era sempre presente nas casas, normalmente tinha dimensões similares às salas, ou um pouco menores e algumas casas apresentavam mais de um quarto. Em geral, quando as casas eram do tipo mínimo apre-

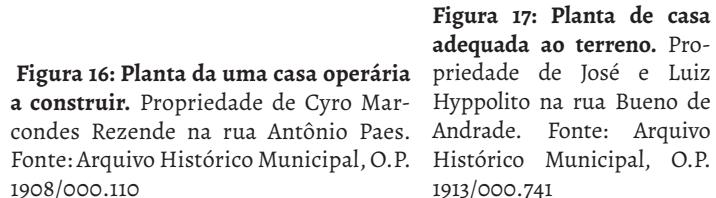
<sup>9</sup> Classificamos como casas de classe média baixa (CMB) as habitações térreas que apresentavam quatro cômodos em média – sala, dois quartos e cozinha, ou então, duas salas, quarto e cozinha – mais banheiro completo. A organização interna era, via de regra, muito semelhante à das casas operárias, com os cômodos dispostos sequencialmente a partir da frente até o fundo da casa". (DALAMBERT, 2003, p. 101-102)



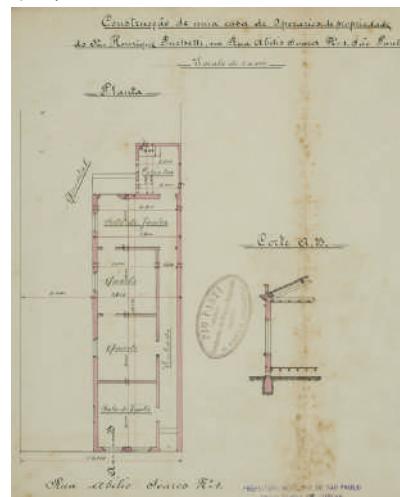
**Figura 14: Projeto de casa operária.**  
Propriedade de Enrique Puchetti, construção de Pio Pasti na rua Barra Funda. Fonte: Arquivo Histórico Municipal, O.P. 1909/000.005



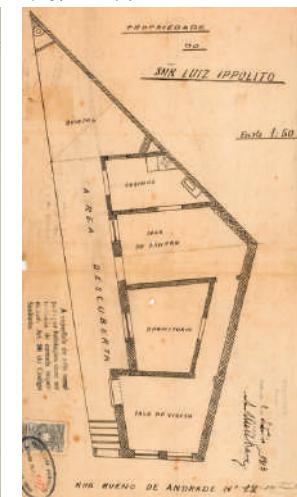
**Figura 15: Projeto de duas casas.**  
Propriedade Pedro Cipollani, construção de Vicente Bianco na rua dos Alpes. Fonte: Arquivo Histórico Municipal, O.P. 1913/000.165



**Figura 16: Planta da uma casa operária a construir.**  
Propriedade de Cyro Marcondes Rezende na rua Antônio Paes. Fonte: Arquivo Histórico Municipal, O.P. 1908/000.110



**Figura 17: Planta de casa adequada ao terreno.**  
Propriedade de José e Luiz Hypolito na rua Bueno de Andrade. Fonte: Arquivo Histórico Municipal, O.P. 1913/000.741



sentavam sala, quarto e cozinha. Conforme eram acrescidas de cômodos, acrescentam uma sala de jantar e depois mais quartos, mas também existem casas com só uma sala e mais de quarto.

Algumas casas também apresentavam, no lugar da sala de visitas, uma venda ou armazém, quando isso ocorria, em geral, as janelas eram substituídas por portas e o acesso à casa, aos cômodos privativos, era feita pela venda, sem uma entrada independente. (Figuras 18 e 19)

O grande diferencial das casas de vila para as habitações coletivas que eram construídas anteriormente eram as áreas de serviços, cozinha, aparelho sanitário e tanque, todos individuais. As cozinhas eram o último cômodo da casa e faziam a passagem entre a casa e o quintal onde estariam o tanque e aparelho sanitário.

Além dos aparelhos sanitários, esperava-se que as casas de vila fossem conectadas às redes de abastecimento de água e recolhimento de esgoto, como evidencia a lei nº 498 ao dizer que esse deveria ser um dos pontos a serem observados pelos técnicos da prefeitura quando da aprovação de uma casa operária e tratando as casas fossas sépticas como uma exceção que seria permitida apenas enquanto as redes sanitárias não chegassem às casas.

Se as “casas higiênicas” começaram como um pedido dos sanitaristas, como uma maneira de combater as mazelas da cidade, o tipo foi muito bem rece-

bido que passou a relacionar o tipo com dignidade e existência na cidade, segundo afirmação de Paulilo:

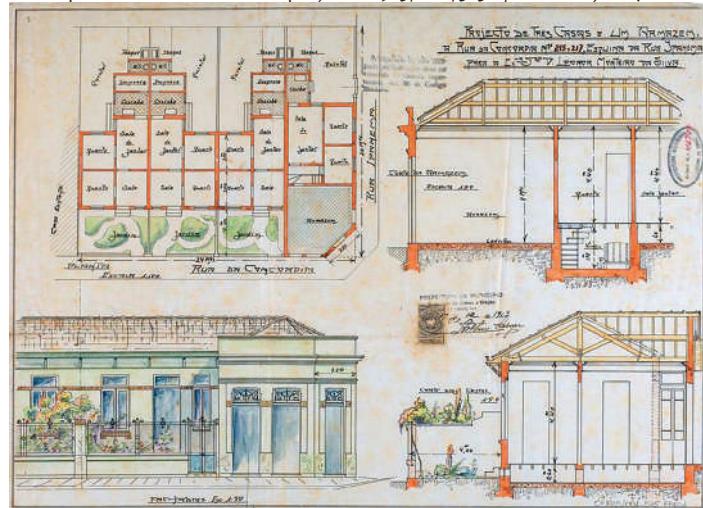
*“Se para os sanitaristas a “casa higiênica”, dotada de água e esgoto canalizados, representava o espaço formador de bons hábitos e o controle das condições de saneamento para toda a área urbana, para os operários ela significava a dignidade de sobrevivência na cidade. É inclusive um modo de tomar consciência das disparidades existentes – divisão entre “cidade higiênica” e “cidade insalubre” – e reivindicar seu direito de participação mais igualitária no corpo social”. (PAULILO, 2017, p. 117)*

A presença, ou ausência, das redes de água e esgoto poderiam ter um impacto direto na composição interna das casas. Se elas fossem conectadas às redes, os banheiros poderiam ser conectados à casa ou até mesmo internos, o que não poderia ocorrer de forma alguma se a casa não estivesse ligada às redes. Ainda havia uma preferência pela “casinha”, o aparelho sanitário nos fundos do lote, separado da casa, mesmo em áreas que já contavam com redes de abastecimento, portanto, encontrar uma casa de vila com a “casinha” não significava que essa casa não tinha acesso às redes de água e esgoto, mas encontrar casas com banheiros conectados à casa ou internos indica que elas já tinham acesso às redes no momento da construção. (PAULILO, 2017)



**Figura 18: Vila Operária São José**, as casas de esquina que no lugar da sala possuem um armazém. Propriedade de Eduardo Lobo e Regino Araújo na rua Coronel Cintra. Fonte: AHM, O.P. 1912/001.471

**Figura 19: Projeto de três casas e um armazém.** Propriedade de Leonor Monteiro da Silva na rua da Concórdia esquina com a rua Ipanema. Fonte: Arquivo Histórico Municipal, O.P. 1913/001/515 *apud* REIS, 2017



**Figura 20: Tipologias do cômodo sanitário.** Esquema elaborado por PAULILO, 2017.



Tipos de organização espacial do cômodo sanitário identificados nas plantas levantadas entre 1893-1901.

Fonte: Elaborado pela autora. SOP-AHMWL.  
Desenho: Bruno Barroso, sem escala.

As casas também deveriam contar com um elaborado sistema de recolhimento de águas pluviais, porão elevado, paredes reforçadas e revestimentos impermeáveis que muitas vezes dependiam de materiais importados. Isso acabava por encarecer as construções dessas casas o que era repassado para o valor do aluguel e contribuía para tornar as vilas inacessíveis às camadas mais baixas.

### 2.3.2 A VILA

A vila em si se apresenta em uma variedade de arranjos urbanos. Três das fontes consultadas elencam categorias de vilas com base em sua implantação urbana. Cachioni (2013), Gennari (2005) e IPHAN (1984)

Cachioni (2013) elege sete categorias, das quais, acreditamos que cinco se relacionam melhor com o que entendemos como vila nesse trabalho, são elas: Vilas em carreira e em bloco, Vilas formando pátio, Vilas formando rua, Vilas construídas atrás de prédios, Vilas de escala urbana e vilas patronais. Esse último exemplo – Vilas de escala urbana e vilas patronais – se relaciona com as vilas de empresas e, portanto, não o discutiremos. Assim, reduzimos as sete categorias em quatro: Vilas em carreira e em bloco (Figura 21), Vilas conformando pátio (Figura 22), Vila conformando rua (Figura 23), e, Vilas atrás de prédios.

Vilas em carreira ou em blocos seriam os conjuntos de casas que acompanham o alinhamento das

vias públicas. Vilas conformando pátio é a ocupação mais conhecida, a da vila que se constitui no interior do quarteirão com apenas um acesso voltado para a via pública. Vilas conformando ruas, ou quadras, distinguem-se das Vilas em bloco apenas pela sua dimensão, são vilas tão numerosas que formaram ruas e quadras, a princípio particulares, mas que hoje são vias públicas sem distinção. Vilas atrás de prédios serve para designar vilas que são construídas atrás de prédios já existentes e, embora saibamos que existem, nenhum exemplo dessa vila foi levantado para essa pesquisa.

As categorias elencadas por Cachioni nos serviram como base de entendimento, porém a análise dos exemplos reais das vilas nos mostraram que essa categorização poderia ser redutiva da grande diversidade de implantações que pudemos ver nas vilas. Uma forma muito comum em que as vilas se apresentam é da vila conformada por casas voltadas para a rua e também casas voltadas para as ruas particulares, os pátios segundo a denominação do autor. Essa conformação não se enquadra em nenhum dos tipos levantados por Cachioni (2013).

O relatório do Iphan (1985) sobre as Vilas Brasileiras reconhece dois tipos básicos de implantação das Vilas: Voltadas para logradouros privativos e voltadas para logradouros públicos que também excluem esse exemplo comum de vilas com casas para o público e para o privado



**Figura 21: Vilas em bloco.** Fonte: Mapa Sara Brasil, 1930.



**Figura 22: Vilas conformando pátio.** Fonte: Mapa Sara Brasil, 1930.



**Figura 23: Vilas conformando rua.** Fonte: Mapa Sara Brasil, 1930.



**Figura 24: Ocupação interna.** Fonte: Mapa Sara Brasil, 1930.



**Figura 25: Ocupação interna e externa.** Fonte: Mapa Sara Brasil, 1930.



**Figura 26: Ocupação externa.** Fonte: Mapa Sara Brasil, 1930.

Gennari (2005), no entanto, define três tipos de inserção das casas seriadas, termo utilizado por ela para a tipologia, 1 - Ocupação interna da quadra (Figura 24); 2 - Ocupação externa e interna da quadra (Figura 25); 3 - Ocupação externa da quadra (Figura 26). Essas denominações complementam aquelas levantadas por Cachioni (2013) e nos mostram a variedade e inserções urbanas que as vilas poderiam ter.

A temática comum das vilas é o máximo aproveitamento do terreno para a maximização dos lucros (GENNARI, 2013) e para atingir isso os construtores das vilas se valeram, na maioria dos casos, do recurso de cortar a quadra, construir as casas não apenas voltadas para a via pública, mas aproveitando o máximo da área do lote abrindo-lhe uma via interna particular. Essa é também a característica mais comumente associada à vila. Essa ruptura da quadra para a implementação das vilas era uma eficiente maneira de adensamento horizontal dos bairros.

## 2.4 AS VILAS NO ESPAÇO E NO TEMPO

A temporalidade das vilas na cidade ainda é um tema em pesquisa devido ao pouco que foi escrito sobre o tema. Eva Blay, em seu livro “Eu não tenho onde morar”, afirma que “na última década do século (XIX) é que se começa a construir Vilas Operárias” e de fato há registros de vilas de empresas construídas a partir de 1889 como a da Fábrica de Tecidos Aniagem no Brás, a da Grande Destilaria da Várzea na Vila Prudente e a da Fábrica de Santa Maria Marina, Vitraria na Água Branca, essa última de 1897 (BLAY, 1985). Essas vilas iniciais encontram-se junto às fábricas em que seus moradores trabalham e não necessariamente integradas ao tecido urbano da época. O primeiro registro de uma Vila que encontramos nas fontes primárias encontradas é a lei municipal nº315 de 1897 que, no entanto, não foi construída, mas já mostra a receptividade à tipologia na cidade. Na legislação, o Padrão Municipal, formulado em 1886 já menciona “casas operárias” e o Código Sanitário de 1894, “vilas operárias”. Assim, podemos inferir que desde, pelo menos, a década de 1880 essa tipologia já era conhecida em São Paulo e já se falava em implantá-la na capital. Não conseguimos, infelizmente encontrar a primeira vila particular construída.

Como já discutimos anteriormente, a discussão acerta das casas higiênicas e operárias já existia no começo do século XIX na Europa e chega no Brasil algumas décadas depois. Se no Rio de Janeiro, o imperador já promovia a discussão em 1853, as legislações co-

meçam a tratar da temática na década de 1870 e as primeiras ações efetivas se dão da década de 1890. (VAZ, 1985; PECHMAN, 1985) Em São Paulo as discussões não começam muito depois do Rio, o Código de Posturas de 1886 já trata da questão e as primeiras ações efetivas começam também na década de 1890 (BLAY, 1985). Temos, portanto, uma ação quase que concomitante na capital federal e em São Paulo e alguns anos posterior à ação europeia.

Se ainda na década de 1890 se começam a construir vilas em São Paulo, a análise dos processos existentes no Arquivo Histórico Municipal nos indicam que o boom da construção das vilas se deu na década de 1910 quando vemos um maior número de pedidos. No entanto, se faz necessário uma pesquisa mais elaborada sobre a temporariedade das vilas em São Paulo.

Três perímetros estabelecidos por lei terão influência na localização das vilas na cidade de São Paulo. O primeiro é o Perímetro do Comércio estabelecido pelo Código de Posturas de 1886, conhecido como triângulo central, esse perímetro é delimitado pelas ruas São Bento, XV de Novembro e Direita. O próximo perímetro é o estabelecido pela lei nº 498 de 1900 que incorpora dentro do perímetro o centro, República, Vila Buarque, Campos Elíseos e algumas outras áreas. O último perímetro estudado para esse trabalho é o estabelecido pela lei nº 1788 de 1914 que divide a cidade em regiões urbana, suburbana e rural. No perímetro

de 1914 a região urbana abrange a maior parte da mancha urbana da cidade.

De maneiras diferentes para cada um, como demonstramos no capítulo 1, esses perímetros irão restringir a instalação das vilas em certas regiões da cidade. O perímetro do comércio proibia a construção de habitações coletivas em seu interior. O perímetro da lei nº 498 estabelece que apenas as casas operárias construídas fora do perímetro receberiam incentivos fiscais, assim incentiva a construções dessas casas nessas regiões e desincentiva a instalação nas áreas mais centrais da cidade. O perímetro da lei 1788 determina que as “*villas operarias só poderão ser construidas nas imediações de fabricas, e quando nellas se occuparem mais de 50 operarios*” e proibia a construção de outros tipos de habitações para os mais pobres como cortiços e habitações coletivas.

A análise desses perímetros ajuda a explicar porque as vilas se instalaram em algumas regiões e não outras, mas como mostraremos no capítulo 3, não explica tudo. Não tivemos como, no âmbito desse trabalho, fazer um mapeamento completo das vilas na cidade de São Paulo, mas pudemos perceber, com base em alguns materiais, mapas e nos trabalhos consultados, que alguns bairros concentraram mais vilas operárias que outros. Isso não se explica pela legislação da época.

Mesmo que algumas localidades concentrassem mais vilas, a tipologia aparece em várias regiões da cidade, até mesmo em bairros considerados nobres

onde não se esperaria uma construção de caráter popular, como em Higienópolis, e em regiões mais centrais como no Glicério.

Para entender porque algumas localidades recebem mais vilas do que outras, nesses primeiros anos do século XX retomamos a ideia de atração e de expulsão na configuração urbana. Fatores de expulsão são aqueles que impedem ou dificultam a instalação das Vilas em determinadas áreas da cidade e fatores de atração são aqueles que levariam as Vilas, pelo menos em maior intensidade, para outras regiões da cidade. Para entender melhor esses fatores e a inserção das Vilas na cidade, é preciso compreendê-las como empreendimentos imobiliários promovidos por particulares, que irão, portanto, responder à lógica do mercado imobiliário.

Fatores de expulsão podem ser socioeconômicos ou de preexistência. Seria difícil as vilas se instalarem em locais já loteados e adensados como também em locais com uma população de caráter socioeconômico já definido, independentemente de haver espaço físico ou não para as vilas. Conforme descrito por Villaça (2001), devido à tendência à homogeneidade interna de áreas urbanas, um bairro já configurado como de certa classe social tende a se manter assim. Ou seja, outras populações não encontrariam uma forma de acesso a esses locais, seja por rejeição da população já existente, seja, talvez principalmente, pelo preço mais elevados dos terrenos nesses locais

que dificultariam o acesso às terras e tornariam os empreendimentos imobiliários menos rentáveis.

Quanto aos fatores de atração, o valor dos terrenos, capacidade de adensamento de determinadas áreas, proximidade com oferta de trabalho e facilidade de acesso seriam fatores que podem explicar os locais de instalação das vilas.

No que se refere à inserção urbana, as vilas de empresas irão seguir a lógica das fábricas. Ou seja, irão se instalar prioritariamente ao longo das ferrovias, em terrenos grandes e normalmente de várzea devido ao baixo custo destes. As vilas de empresa também podiam ser mais isoladas no tecido urbano, pois sua relação era primordialmente com a fábrica na qual seus funcionários trabalhavam e muitas compreendiam serviços básicos como mercados dentro para o suprimento das necessidades básicas dos seus moradores.

As vilas particulares, não estando atreladas a um empreendimento específico, têm uma relação mais direta com o tecido urbano já existente da cidade. O que ditará sua localização será a rentabilidade para os construtores (Gennari, 2005), assim, elas deveriam ter uma localização boa o suficiente para atrair uma classe média baixa, mas ainda assim conseguir manter os preços do aluguel atrativos. Ou seja, regiões bem localizadas, mas com terrenos não muito caros.

As exigências da legislação da época de que essas casas fossem construídas em locais saneados, de preferência que contassem com redes de água e esgoto

pode ter sido um fator determinante para a localização das vilas, principalmente se considerarmos que as redes de água e esgoto não abrangiam diversas áreas da cidade na época, principalmente à leste. Temos aqui uma contradição, conforme expusemos no capítulo 1, embora as vilas tivessem que ser higiênicas e instaladas em áreas saneadas da cidade, as áreas mais baratas da cidade eram exatamente aquelas sem acesso à água e esgoto. As formas e condições que levaram a implementação da infraestrutura sanitária deram preferência às regiões mais nobres da cidade, onde as Vilas tinham um acesso mais dificultado.

*“As vilas operárias, ainda que representassem o modelo higiênico ideal para a população pobre, também estavam destinadas para aquela porção do território nas legislações, exatamente por terem sua construção isenta de impostos” (PAU-LILO, 2017, p. 85)*

Segundo Gennari, a proximidade das Vilas com o centro da cidade também garantiria maior rentabilidade aos construtores, uma vez que “... quanto mais próximo ao centro se construísse para alugar, maior tenderia a ser o retorno do capital investido” (GENNARI, 2005).

A ausência de estudos com enfoque no entendimento da localização das vilas, principalmente as particulares, no tecido urbano da cidade, torna mais difícil a compreensão de onde as vilas se instalaram e porque determinados locais foram “escolhidos” em detrimento de outros. A esse ponto, pode-se apenas le-

vantar algumas hipóteses, que podem ser desenvolvidas melhor futuramente, a partir de novas pesquisas.

Hipótese 1: Mesmo as vilas particulares se instalaram próximas às fábricas para atender aos trabalhadores fabris. Nesse caso os fatores principais seriam a proximidade das fábricas ou dos meios de acesso à essas (bondes).

Hipótese 2: As vilas se instalaram pelos bairros onde elas podiam, ou seja, nos locais onde a legislação permitia e não existiam fatores de expulsão, de forma relativamente igual, respondendo apenas ao mercado imobiliário.

Hipótese 3: As vilas se instalaram onde podiam, seguindo o mercado imobiliário, que por sua vez, determinava que locais próximos ou com fácil acesso às fábricas e ao centro da cidade seriam locais mais atrativos.

Em 1914, a Lei municipal nº 1788 redefine o perímetro urbano dentro do qual as vilas não poderiam mais ser construídas. Embora ainda não seja propriamente um zoneamento, essa definição de perímetros foi utilizada para direcionar alguns usos na cidade. Esse perímetro (mapa 04) passa a abranger bairros que até o momento concentravam essa tipologia habitacional como Mooca, Brás, Bom Retiro, Pari, Belenzinho e também os bairros de Barra Funda e Luz de

configuração demográfica parecida. A lei abre uma concessão para a construção de vilas dentro desse perímetro urbano para localidades próximas à fábricas com um mínimo de 50 funcionários. Segundo Gennari (2005), essa alteração na lei não teria tido impactos significativos na cidade. Como a área de estudo desta autora eram os bairros da Mooca e Brás, podemos inferir que nessas localidades a possibilidade de inserção de vilas não tenha se alterado devido à grande quantidade de fábricas. Porém, essa mudança na lei pode nos indicar porque alguns bairros com um perfil menos industrial não são tão comumente associados com a tipologia.

A Lei 1788 também proíbe a implementação de vilas “encravadas em áreas internas, com entrada pelas chamas ruas ou travessas particulares” (Lei Municipal nº 1788, 1914). Ou seja, as vilas dentro do perímetro urbano não poderiam ter mais a configuração mais conhecida, a de miolo de quadra com as casas dispostas ao longo de uma via particular fechada com um portão.

## 2.5 AS VILAS E SEUS PERSONAGENS

Para entendermos as vilas é necessário também que entendamos, dentro das limitações desse trabalho, quem as construía e para quem elas eram construídas. Para entendermos quem as construía, proprietários e construtores, pudemos recorrer à bibliografia, mas também aos processos existentes no Arquivo Histórico Municipal. Quanto a quem morava nessas vilas, essa é uma pesquisa ainda não desenvolvida em detalhes, tivemos acesso apenas ao que outros autores dizem sobre o tema, e esse tópico em geral é tratado de forma rápida sem maiores aprofundamentos.

Em 1984, o relatório do IPHAN sobre Vilas Brasileiras já lista como a clientela das vilas “camadas indiferenciadas de baixas rendas, (...), classe média em geral, operariado, militares” e outros trabalhadores urbanos como portuários e comerciários. Vitorino (2008) considera que as vilas eram habitadas por “...funcionários públicos, comerciantes, isto é, a baixa classe média, pois nem todos que moravam nos bairros operários eram funcionários industriais” (VITORINO, 2008, p. 50). Categorias semelhantes são levantadas por Reis (2017) como os moradores das vilas.

Vaz (1985) estabelece uma relação entre a ocupação da vila e seu encarecimento devido ao já comentado alto custo de atender as especificações higiênicas das legislações.

*“É o caso da vila: enquanto atende aos preceitos exigidos para as vilas operárias, passa a ser moradia das classes médias. E, à medida que é aceita por estas classes de maior poder aquisitivo, são produzidas com maior requinte e afastam-se mais do seu modelo antecessor”. (VAZ, 1985, p. 273)*

As vilas, embora tenham sido formuladas para atender às camadas mais baixas da sociedade, aqueles que mais sofriam com os problemas de higiene, parece não ter atendido à essa população, mas sim, devido ao valor mais elevado de seus aluguéis, a uma classe média baixa conformada por trabalhadores urbanos que não tinham recursos para possuir casa própria, mas que também não eram miseráveis.

A mesma diversificação vista nos moradores das vilas era encontrada entre seus proprietários. Pelo baixo investimento inicial necessário para a construção da vila permitiu que pessoas da classe média se tornassem proprietários das vilas.

*“Entretanto, este nicho de mercado não era exclusividade da elite. O capital inicial não precisava ser tão alto, permitindo assim a participação de investidores de diferentes portes, inclusive pequenos. As empreitadas poderiam acontecer aos poucos e o dinheiro arrecadado pelas moradias prontas, financiar a construção das novas”* (VITORINO, 2008, p. 51)

Esses proprietários de vários portes eram “... profissionais liberais, donos de pequeno comércio ou oficinas, industriais, fazendeiros, viúvas herdeiras, todas essas categorias de capitalistas investem na construção de casas para aluguel” (BLAY, 1985, p. 11) Um processo muito comum era o do profissional urbano que juntando um dinheiro constrói primeiro sua casa própria e depois passa a construir casas para aluguel, um negócio altamente rentável na época devido à falta de regulamentação dos preços dos aluguéis que só viria com a Lei do Inquilinato em 1942. (FERREIRA, 2016; BUENO, 2016)

O que pudemos perceber pela análise de algumas plantas da época é que a maioria dos proprietários era dono de apenas uma vila. Algumas vilas eram construídas por famílias, como os Lohn em Higienópolis e os Bresser Monteiro no Glicério. Alguns poucos proprietários estavam envolvidos na construção de várias vilas, sendo mais comum que fossem proprietários de uma única vila.

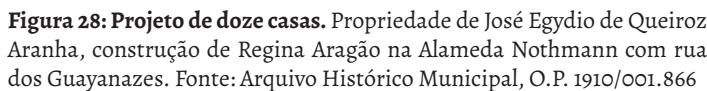
A legislação da época não exigia que as vilas tivessem arquiteto, engenheiro ou construtor responsável pela obra e, portanto, alguns projetos não apresentam essa informação. Dos que apresentam, todos eram construtores, nenhuma vila vista apresentava um arquiteto ou engenheiro responsável, embora saibamos que Ramos de Azevedo tenha projeto algumas vilas e casas operárias. (CAMPOS, 2008) Com algumas exceções, acreditamos que a construção de casas operárias e vilas tenha ficado mais sob a responsabilidade de construtores, práticos licenciados.

Alguns desses construtores, pelo que pudemos perceber em pesquisa no Arquivo Histórico Municipal, foram responsáveis por diversas construções na época. José Kanz foi responsável pela construção de diversas casas operárias na baixada do Glicério. Outro construtor que merece destaque pela sua atuação no período foi Regino Aragão construtor e proprietário da Vila Operária São José, uma das vilas que estudaremos no Capítulo 3, foi também construtor de diversas outras casas nas primeiras duas décadas do século XX, por toda a cidade. Foi também o construtor de outras vilas operárias, cada uma de um proprietário diferente. Dessas vilas destacamos as duas maiores, uma na rua São João (Figura 27), construída em 1910 e outra na Alameda Nothmann (Figura 28), do mesmo ano.

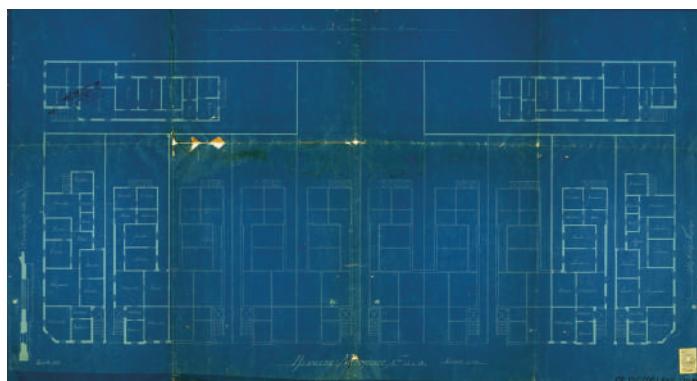
Dentro do âmbito dessa pesquisa pudemos apenas levantar algumas questões sobre os personagens das vilas, faz-se necessário um estudo mais aprofundado sobre a questão para entendermos melhor quem eram esses moradores, proprietários e construtores e quais os impactos que tiveram na conformação da tipologia e da cidade.



**Figura 27: Projeto de uma série de casas operárias.** Propriedade de Pedro de Queiroz Lacerda, construção de Regina Aragão na rua São João, 435. Fonte: Arquivo Histórico Municipal, O.P. 1910/002.393



**Figura 28: Projeto de doze casas.** Propriedade de José Egydio de Queiroz Aranha, construção de Regina Aragão na Alameda Nothmann com rua dos Guayanazes. Fonte: Arquivo Histórico Municipal, O.P. 1910/001.866



### 3. AS VILAS NA PRÁTICA: HIGIENÓPOLIS, MOOCA E GLICÉRIO

Os Capítulos 1 e 2 desse trabalho buscaram explorar as questões da formação da cidade e da vila com base no campo teórico. Consideramos essencial para o entendimento da cidade e da formação dessa tipologia o entendimento de como se deu a prática, como realmente se deu a construção das vilas na cidade e quais relações elas conformaram. Para entender a prática, a melhor forma é a análise das vilas que realmente foram construídas na cidade de São Paulo.

Como exposto na Introdução, para a escolha dos estudos de caso pensou-se primeiro em procurar as vilas mais antigas da cidade, e depois em analisar as vilas com legislação específica. Tendo essas duas tentativas se mostrado infrutíferas optou-se, então, pela escolha de três regiões da cidade para análise e dentro dessas regiões, duas vilas foram escolhidas. São elas: Vila da Travessa Dona Paula e Vila na Rua Piauí em Higienópolis; Vila da Mooca e Vila Operária São José na Mooca; e por fim, Vila Carolina Augusta e Vila Suíça no Glicério. A escolha dessas três regiões se pautou na ideia de explorar locais aparentemente muito diferentes da cidade, e que levantavam questões que possibilitassem entender o que a tipologia da vila nesses locais influenciava (ou não) na sua conformação.

**Higienópolis:** As vilas onde não se esperaria que elas existissem

**Mooca:** As vilas onde elas se tornaram o tipo mais disseminado.

**Glicério:** As vilas onde elas, aparentemente, não poderiam existir.

A escolha pelo bairro de **Higienópolis** se deu com base no trabalho de Ferreira (2016), que, ao perceber a existência dessa tipologia em um bairro considerado de elite, surgiram algumas perguntas que a análise dos casos buscaria elucidar. Como eram as vilas em um bairro considerado de elite? O que elas poderiam nos dizer sobre a ocupação desse bairro e das dinâmicas sociais dali? Qual o perfil dessas vilas e para quem elas eram pensadas?

A escolha de vilas na **Mooca** se deu exatamente para mostrar e questionar o “caso típico”. Com base na bibliografia estudada (Blay, 1985; Gennari, 2005; Reis, 2017; Rolnki, 2003; Vitorino, 2008), comumente quando se fala em vilas, principalmente com o adjetivo operária se fala na Mooca, no Brás. O estudo das

vilas desse bairro seria exatamente para tencionar afirmações que ficaram como óbvias na produção sobre vilas. As vilas dali seriam realmente pensadas para operários atrelados às indústrias? Ou seriam para uma camada média? Elas fazem parte da produção habitacional rentista? Quão típico é o caso típico?

Já a escolha por estudar as vilas do **Glicério** partiu de duas informações. A primeira é a marcação dessas vilas na Z8-200 ainda nos anos 1970. Porque essas vilas são reconhecidas já naquele instrumento? A segunda informação é da inserção dessa região dentro do perímetro urbano determinado pela Lei n° 498 de 1900, pois, uma vez que nessa região estaria proibida a construção de casas operárias, ou essas vilas seriam anteriores à 1900, sendo assim, umas das mais antigas da capital, ou elas foram construídas depois de 1900 em uma região onde, por lei, não poderiam existir. Outra questão importante para essa região é a proximidade com o centro da cidade.

Para a escolha das vilas a serem estudadas em cada bairro adotou-se um critério padrão de existência na atualidade. Esse critério acabou por eliminar diversas opções principalmente em Higienópolis onde ao longo dos anos diversas casas foram demolidas, principalmente nas principais ruas e avenidas, e no Glicério, como a Vila Conde de Sarzedas que embora seja um ótimo exemplar e que com certeza mobilizaria importantes discussões infelizmente foi demolida quando da construção do Tribunal de Justiça e hoje é um estacionamento.

Em Higienópolis, devido a grande transformação do bairro ao longo dos anos, ao aplicarmos o critério da existência no atual, poucas vilas restaram. As escolhidas, Travessa Dona Paula e Rua Piauí, o foram, no fim, por indicação e por terem material disponível no Arquivo Histórico Municipal. Para o Glicério, deu-se prioridade às vilas que já apareciam no levantamento da Z8-200 e o segundo critério adotado foi também o da identificação de material no Arquivo. As vilas da região foram as que geraram maior dificuldade na obtenção de material. Como os processos higienizados no Arquivo e disponíveis para consulta compreendem o período de 1906 a 1923, não se exclui a possibilidade de que as plantas não encontradas sejam anteriores à 1906 ou posteriores à 1923. A análise do material que foi possível consultar nos levam a crer que, caso realmente existam, sejam anteriores à 1906.

Para a Mooca, devido à grande quantidade de vilas, para a escolha foi feito um cruzamento entre as vilas que apareciam em algumas das bibliografias consultadas, em especial Gennari (2005) e Vitorino (2008), e partir desse cruzamento deu-se prioridade às vilas mais antigas (Figura 29). A última instância de escolha foi, novamente, a disponibilidade de material no Arquivo.

A análise das vilas feita a seguir busca compreender fatores urbanos, tipológicos e da relação da legislação com o que de fato foi construído. Procurou-se entender o local onde essas vilas estão inseridas, se já estavam servidas com água e esgoto na época da

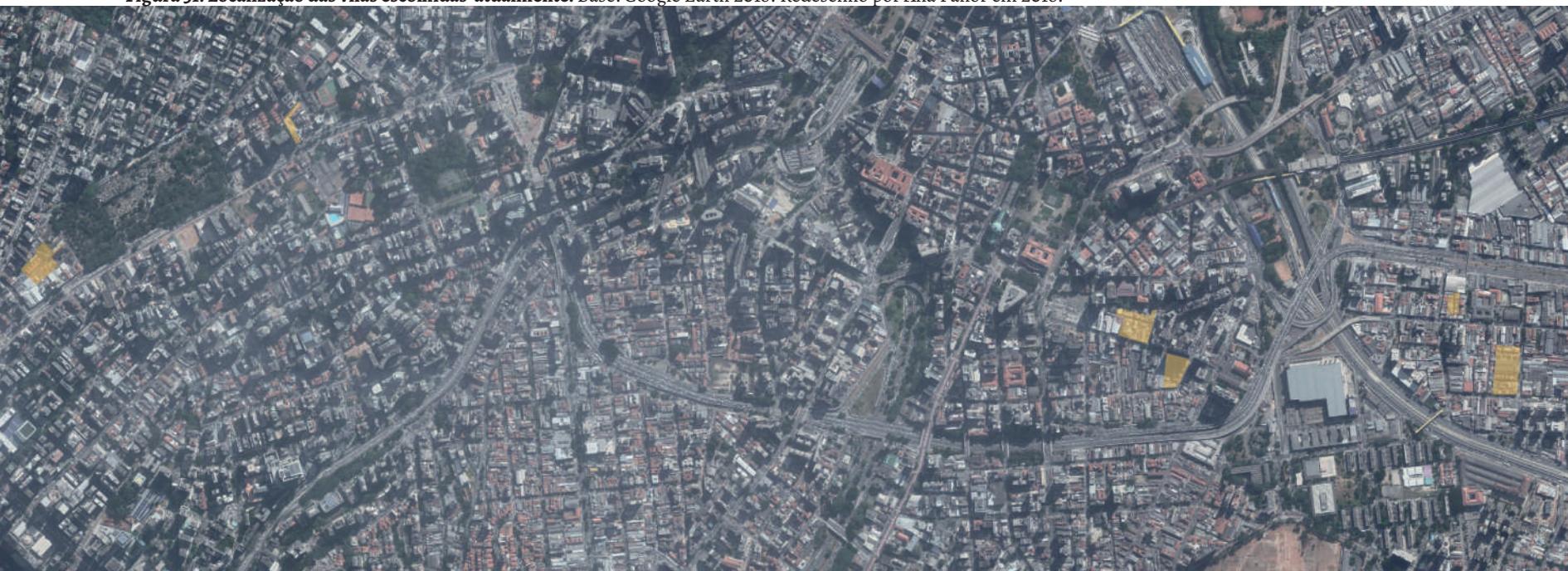
**Figura 29: Vilas na região da Mooca e Brás.** Levantamento feito com base em Gennari (2005) e Vitorino (2008). Base: Mapa Sara Brasil (1930). Redesenho por Ana Pahor em 2018.



construção das vilas, qual a infraestrutura de que elas dispunham, qual a relação com restante da cidade e qual a posição em relação aos perímetros instituídos pelas leis da época – perímetro do comércio, e os das leis nº 498/1900 e 1788/1914 – e também compreender a temporalidade e materialidade dessas casas. Quando foram construídas? Como eram essas casas?



**Figura 30:** Localização das vilas escolhidas nos anos 1930. Base: Mapa Sara Brasil (1930). Redesenho por Ana Pahor em 2018.



**Figura 31: Localização das vilas escolhidas atualmente.** Base: Google Earth 2018. Redesenho por Ana Pahor em 2018.

### **3.1 HIGIENÓPOLIS**

Consagrado na historiografia como um bairro de elite, pensado para abrigar as camadas mais importantes da sociedade em suas largas ruas e grandes terrenos que abrigavam os palacetes, Higienópolis fez-se para ser o cartão postal de uma cidade que procurava se modernizar rapidamente no final do século XIX e começo do século XX. Essa narrativa de bairro exclusivo de elite, quando confrontada com a realidade de sua ocupação, tem dificuldade em se sustentar. A Higienópolis que realmente foi construída, como nos demonstra Ferreira (2016) é um bairro mais diversos onde classes baixas, setores médios e as elites tinham seu espaço e isso se reflete na materialidade do bairro.

Um bairro onde se tem palacetes, mas também casas seriadas de padrão mínimo, passando também por casas de classe média e as vilas, das quais estudaremos duas a seguir. Se havia um interesse da municipalidade e da elite em constituir um bairro para poucos, a realidade desse bairro se mostrou mais diversa. Temos no bairro, justamente para trazer comodidade às classes dominantes, uma grande oferta de equipamentos urbanos geradores de empregos, como hospitais e escolas, prestadores de serviços e os empregos domésticos nas casas de elite. Isso atraí uma população mais diversa para a região do que apenas a elite. (FERREIRA, 2016)

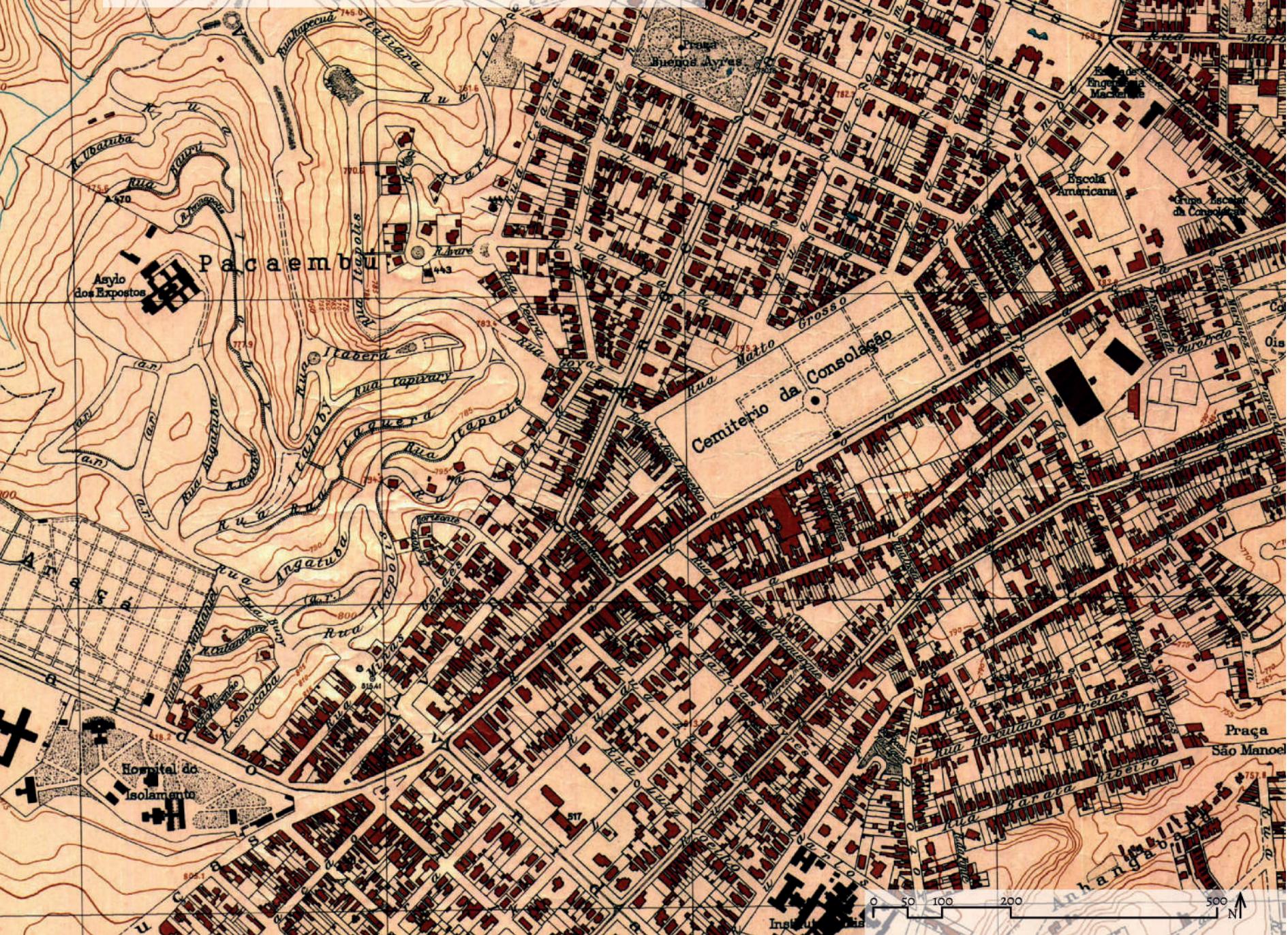


**Figura 32: Vilas de Higienópolis com o perímetro da lei nº 498/1900.**  
 Base: Planta geral da capital de São Paulo - 1897 .Fonte: CESAD/FAUUSP  
 Redesenho por Ana Pahor em 2018.



**Figura 33: Vilas de Higienópolis com o perímetro da lei nº 1788/1914.**  
 Base: Planta da cidade de São Paulo -1916. Fonte: SMUL/PMSP.  
 Redesenho por Ana Pahor em 2018.

**Figura 34: Localização dos principais equipamentos no entorno das vilas - Higienópolis.**  
Base: Mapa Sara Brasil 1930. Redesenho por Ana Pahor em 2018.





**Figura 35: Vilas de Higienópolis no mapa de 1895.** Base: Planta da cidade de São Paulo –1895. Fonte: DPH/PMSP. Redesenho por Ana Pahor em 2018.



**Figura 37: Vilas de Higienópolis no mapa de 1914.** Base: Planta da cidade de São Paulo –1907. Fonte: DPH/PMSP. Redesenho por Ana Pahor em 2018.



**Figura 36: Vilas de Higienópolis no mapa de 1907.** Base: Planta da cidade de São Paulo –1895. Fonte: DPH/PMSP. Redesenho por Ana Pahor em 2018.

**Figura 38: Vilas de Higienópolis no mapa de 1907.** Base: Planta da cidade de São Paulo –1924. Fonte: DPH/PMSP. Redesenho por Ana Pahor em 2018.



**Figura 38: Vilas de Higienópolis no mapa de 1907.** Base: Planta da cidade de São Paulo –1924. Fonte: DPH/PMSP. Redesenho por Ana Pahor em 2018.

### **3.1.1 VILA DA TRAVESSA DONA PAULA**

A vila da Travessa Dona Paula é um conjunto de casas construídos pela família Lohn – José Lohn e Anna Paulina Lohn – na rua Coronel José Euzébio, ao lado do cemitério da Consolação. O quarteirão no qual a vila se localiza é delimitado pelas ruas Coronel José Euzébio (que até 1915 era chamada de Travessa do Cemitério), rua da Consolação, Rua Maceió e Avenida Angélica.

Com base nos processos encontrados no Arquivo Histórico Municipal de São Paulo – 5 ao todo entre os anos de 1913 e 1921 – não foi possível determinar com precisão quando a vila começou a ser construída e quando terminou essa construção. Com a análise combinada dos processos e da série histórica dos mapas da capital, podemos afirmar que a construção se iniciou antes de 1913, uma vez que o processo deste ano apresenta 16 casas já construídas, e termina após 1930, já que o que aparece no mapa Sara Brasil não condiz com o que aparece no Voo VASP (1954) e com o que existe atualmente na vila. Os processos nos permitem afirmar que até o ano de 1922 (data do último processo) a vila foi sendo construída em etapas e a observação dos mapas, nos leva a suposição que essa construção por etapas continuou nos próximos anos.

Utilizando como base os mapas produzidos por Paulilo (2017) mostrando a evolução da rede de abastecimento de água e esgoto, podemos notar que a partir de 1905, o quarteirão da vila já era servido de água, e em 1901 a rede de esgoto passava perto da vila,

mas o quarteirão apenas aparece servido de esgoto no mapa de 1917, assim, sabemos que a vila foi servida de rede de coleta de esgoto entre os anos de 1901 e 1917, porém não conseguimos precisar quando.

Paulilo (2017) também sugere outra forma de análise para se saber se uma área era ou não servida por redes de abastecimento de água e recolhimento de esgoto. Devido à legislação em vigor, casas que não possuíssem ligação com essas redes deveriam ter a “casinha”, isto é, a latrina localizada nos fundos do lote, ligada à fossa séptica e afastada da casa. Assim, se a planta de uma casa apresentasse latrina, “water closet” ou banheiro junto ao corpo da casa poderíamos deduzir que esta era servida de água e esgoto.

Aplicamos essa análise à planta mais antiga encontrada para a Vila da Travessa Dona Paula, a planta de 1913 (figura 41). Esse processo apresenta duas casas conectadas por uma parede comum e com programas muito parecidos, a diferença entre elas está exatamente no nosso ponto de interesse nesse momento, o aparelho sanitário. Na primeira casa podemos identificar a “casinha”, a latrina aos fundos do terreno sem conexão com a casa. Na segunda casa, no entanto, a latrina se localiza numa posição mais afastada, mas ainda assim, diretamente conectada à casa. Isso nos leva a supor que em 1913 a vila já era conectada às redes de água e de esgoto, pois caso não fosse, o projeto não deveria ter sido aprovado.

Com base nos processos analisados sabemos que dezesseis casas idênticas já estavam construídas na vila em 1913, não sabemos se no momento da construção desse tipo (P1) a vila já contava com rede de recolhimento de esgoto, a análise da planta dessa tipologia poderia nos dar essa informação, pela localização do banheiro, mas infelizmente não conseguimos localizá-la.

Na próxima planta disponível, de 1918 (Figura 42), o “W.C. e banho”, como o cômodo é chamado, aparece integrado ao corpo da casa, sendo a sua entrada por um corredor interno, e antes mesmo da cozinha e na tipologia de 1921 (P3), o banheiro aparece conectado à cozinha, que por sua vez se conecta diretamente à casa, mas a entrada dos dois ambientes se faz pelo lado de fora. A proximidade do banheiro do restante da casa nesses dois tipos mais a informação do mapa de 1917 indicando o saneamento da área corrobora que nesse período a região já se encontrava completamente saneada.

Com base no Mapa Sara Brasil (1930) vemos que a vila estava localizada muito próxima de duas linhas de bonde: a primeira passando pela rua da Consolação e a segunda pela Avenida Angélica, virando vira na Rua Maceió em direção à Consolação, logo atrás da vila. A vila apresenta a particularidade de estar localizada próxima de três cemitérios, ao lado do Cemitério da Consolação, a poucos quarteirões do cemitério do Araçá e do Cemitério do Redentor. Também estava próxima do Hospital de Isolamento, da Faculdade de Medicina e Cirurgia e do Instituto de Higiene.

Também não está longe do Parque Buenos Aires e do Parque Paulista, além de algumas entidades educacionais, e das caixas d’água localizadas na rua da Consolação. Todos esses locais além de valorizarem a localidade, também são polos geradores de empregos, portanto, ao mesmo tempo em que poderiam encarecer terrenos, atraem uma população de classes mais baixas para a região.

No momento em que a vila começa a ser construída, antes de 1913, o perímetro urbano a ser seguido seria o da lei nº498 de 1900. Esse perímetro terminava a várias quadras da vila, portanto, a vila poderia ser construída neste local sem problema algum. A construção da vila, no entanto, continua por mais vários anos, e, a partir de 1914, um novo perímetro passa a ser o regulamentador da cidade. Instituído pela lei nº1788 de 1914, o novo perímetro urbano engloba o quarteirão da vila. Esse perímetro determinava que dentro da área urbana:

*“Os cortiços não serão tolerados; as villas operarias só poderão ser construídas nas imediações de fabricas, e quando nellas se occuparem mais de 50 operarios; e as habitações collectivas não serão admittidas, quando encravadas em áreas internas, com entrada pelas chamadas ruas ou travessas particulares”* (art. 5º, lei municipal nº1788 de 1914 – grifo nosso)

Na própria planta apresentada por José Lohn em 1921 à municipalidade e aprovada pela Seção de

Obras, as casas são definidas como: “Casas Operárias para Villa, sita a Avenida Dona Paula”. Assim, o próprio proprietário as considerava “casas de vila”, e seu acesso era feito por uma rua particular, como o processo identifica a Travessa Dona Paula. Assim sendo, as casas descumprem, claramente, o art. 5º da lei nº 1788 e não deveriam ter sido aprovadas, como, no entanto, foram. Uma hipótese para aprovação dessas casas seria de que sendo a vila já existente, a municipalidade considerou o direito de construção já adquirido.

A urbanização nos arredores da vila é mais intensa e antiga nos eixos das principais vias da região, rua da Consolação e Avenida Paulista, e mais dispersa quanto mais se afasta dessas vias. Em 1916, quando a vila está sendo construída, podemos perceber que a Travessa Dona Paula está inserida no limite da mancha urbana, uma vez que em poucos quarteirões a ocupação urbana se dispersa. Como ainda não havia o loteamento do Pacaembu, a Avenida Angélica era quase que o limite final da ocupação urbana, sendo assim, nesta direção havia apenas mais meio quarteirão depois da vila. Depois da Paulista também temos apenas o loteamento previsto dos jardins, ainda não ocupado. O que se percebe é que toda essa região, com exceção talvez das vias principais e da Bela Vista, estava ainda em conformação no período.

No final dos anos 1920, como podemos observar no mapa Sara Brasil essa região está muito mais consolidada na direção sudoeste, porém para o Pacaembu ela ainda é muito esparsa. Já se vê o traçado de

algumas ruas, porém a ocupação ainda é muito baixa e concentrada nos limites de Higienópolis. Sendo assim, a vila ocupa uma posição de limite da mancha urbana, sendo, principalmente à noroeste, o limite da ocupação urbana da cidade.

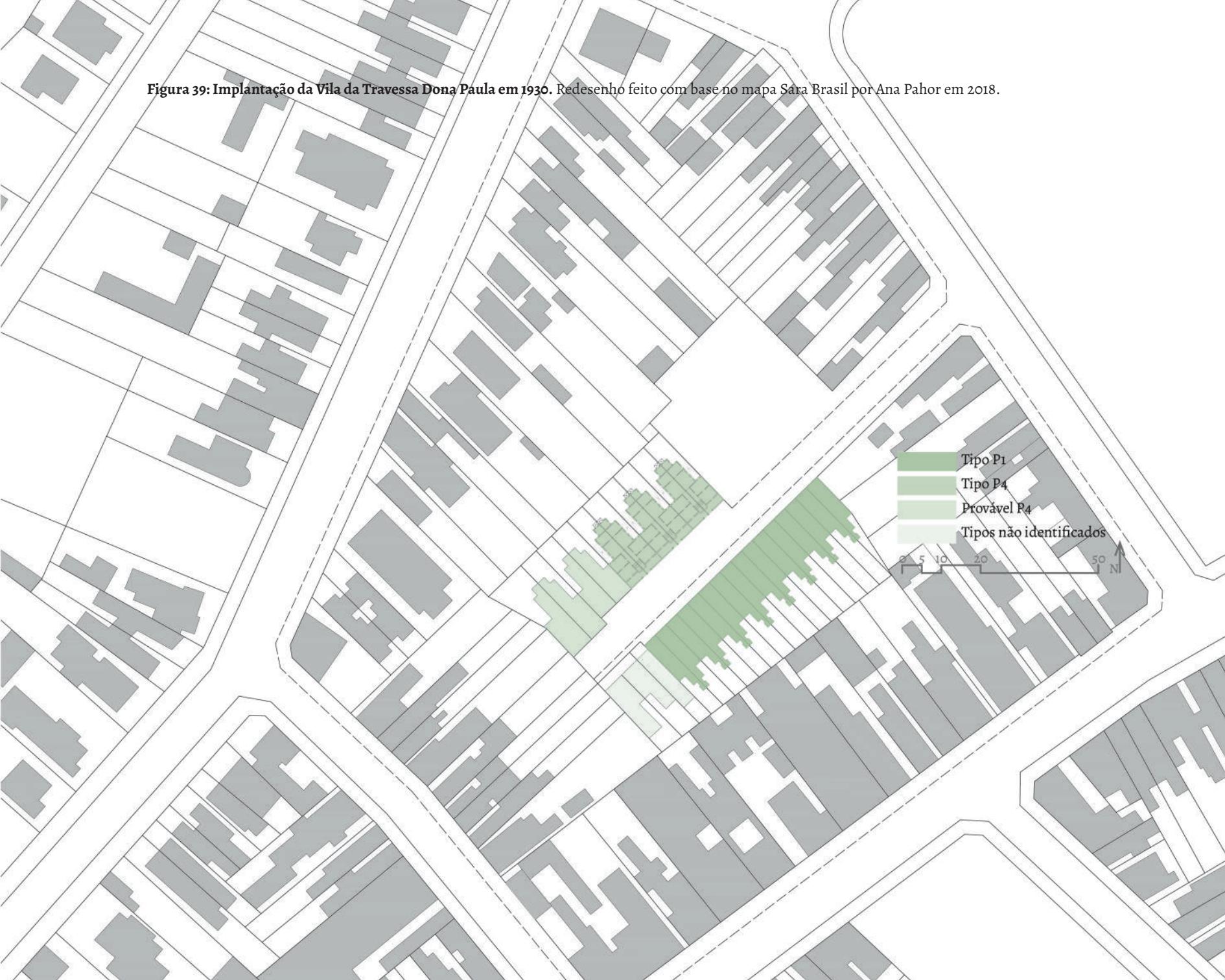
O tipo de ocupação nos arredores da vila não é pautado por grandes lotes, mas sim por lotes menores e casas seriadas principalmente na quadra da vila, na quadra ao seu lado em direção à avenida Paulista e na rua da Consolação. Essa ocupação difere da vista na avenida Paulista e em quadras de Higienópolis mais próximas da Praça Buenos Aires.

Em 1930, com base no mapa Sara Brasil, temos um total de 29 casas construídas na vila de, ao menos, três tipologias diferentes. Iremos analisar primeiro as etapas de construção. Identificamos 5 momentos, com base nos processos disponíveis no Arquivo Histórico Municipal:

**Antes de 1913:** No processo encontrado de 1913, há a indicação de dezesseis casas já construídas de propriedade de José Lohn, porém sem indicação de quando foram feitas essas construções.

**1913:** No processo apresentado nesse ano à municipalidade, José Lohn entra com um pedido para construção de duas casas ao lado das dezesseis já existentes em direção à entrada da vila. No entanto, essas casas não aparecem no mapa de 1930 (sara) e nem nos outros pedidos de construção para a vila, o que nos leva a considerar que essas casas provavelmente não

Figura 39: Implantação da Vila da Travessa Dona Paula em 1930. Redesenho feito com base no mapa Sara Brasil por Ana Pahor em 2018.



foram construídas, ou se foram, foram demolidas antes de 1921.

**1918:** Único pedido de projeto com proprietária Anna Paulina Lohn, esse pedido diz referência à construção de duas casas idênticas “40 metros adentro da travessa Dona Paula”, faltando maiores indicações, uma análise da ocupação por meio de mapas e outros projetos da mesma vila, nos levou a considerar que, se essas casas foram construídas, elas se localizavam ao lado das dezesseis casas originais no limite do terreno da vila, onde hoje podemos ver 3 casas semelhantes entre si, porém diferentes das outras já existentes. Consideramos, porém, que esse tipo não tenha sido construído ou posteriormente substituído pelas três casas que podemos ver no mapa Brasil entre as dezesseis casas originais e os limites do terreno.

**1921:** Em abril de 1921, José Lohn faz um pedido de construção de seis casas, porém em julho do mesmo ano entra com um pedido de reforma para essas mesmas seis casas, apresentando alterações no projeto. Em fevereiro de 1922 entra com um pedido para substituir a platibanda das casas por um beiral de 0,6m

**Entre 1921 e 1929:** Ao olharmos o mapa Sara Brasil, publicado em 1930, notamos a existência de mais quatro casas ao lado das seis apresentadas no projeto de 1921, que parecem ser idênticas. E também três, ao lado dos dezesseis originais, de 1913.

A implantação apresentada junto ao projeto de 1921, marcada apenas as dezesseis casas originais

de antes de 1913. Portanto, supomos que as tipologias de 1913 e 1918 nunca foram construídas. Com base nos processos pudemos recolher as plantas de três tipos, e inferir a existência de pelo menos mais um tipo. Em ordem cronológica temos assim:

#### **Tipo P1 – casas construídas antes de 1913**

Essa tipologia aparece com já construída no processo de 1913, porém não temos maiores informações sobre elas. Sabemos apenas que eram dezesseis casas no total, todas de propriedade do Sr. José Lohn.

**Figura 40: Planta de situação da Vila da Travessa Dona Paula.** Tipo P1 em destaque. Fonte: Arquivo Histórico Municipal, documento 27; Ano: 1921; Caixa: C16

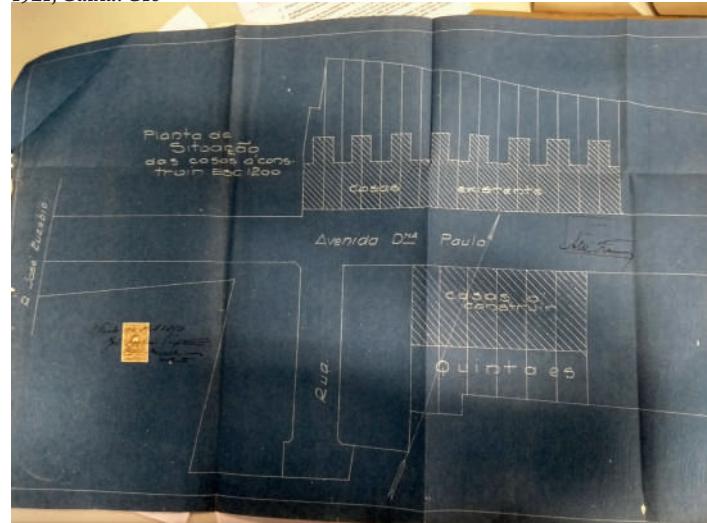
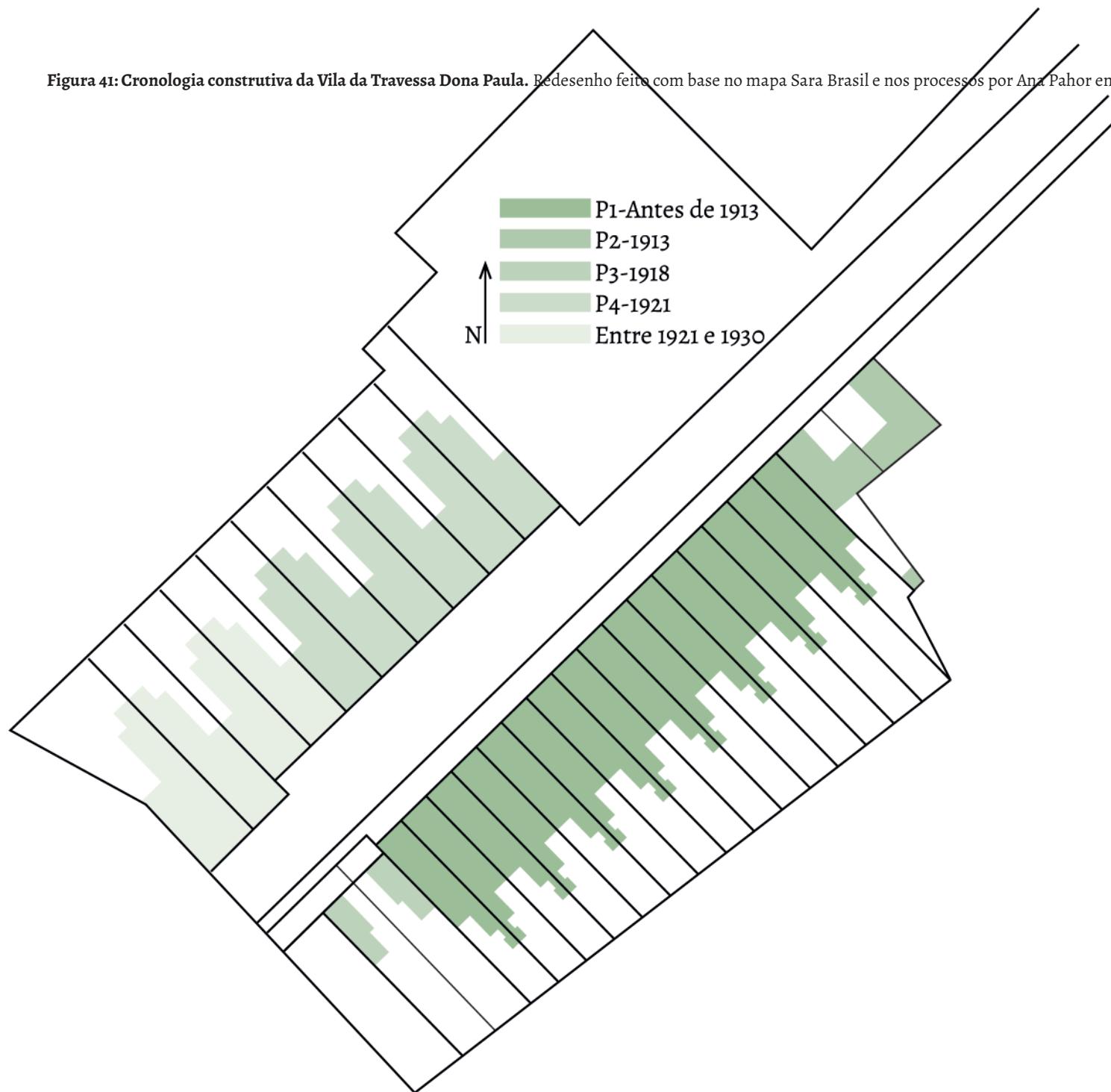


Figura 41: Cronologia construtiva da Vila da Travessa Dona Paula. Redesenho feito com base no mapa Sara Brasil e nos processos por Ana Pahor em 2018.



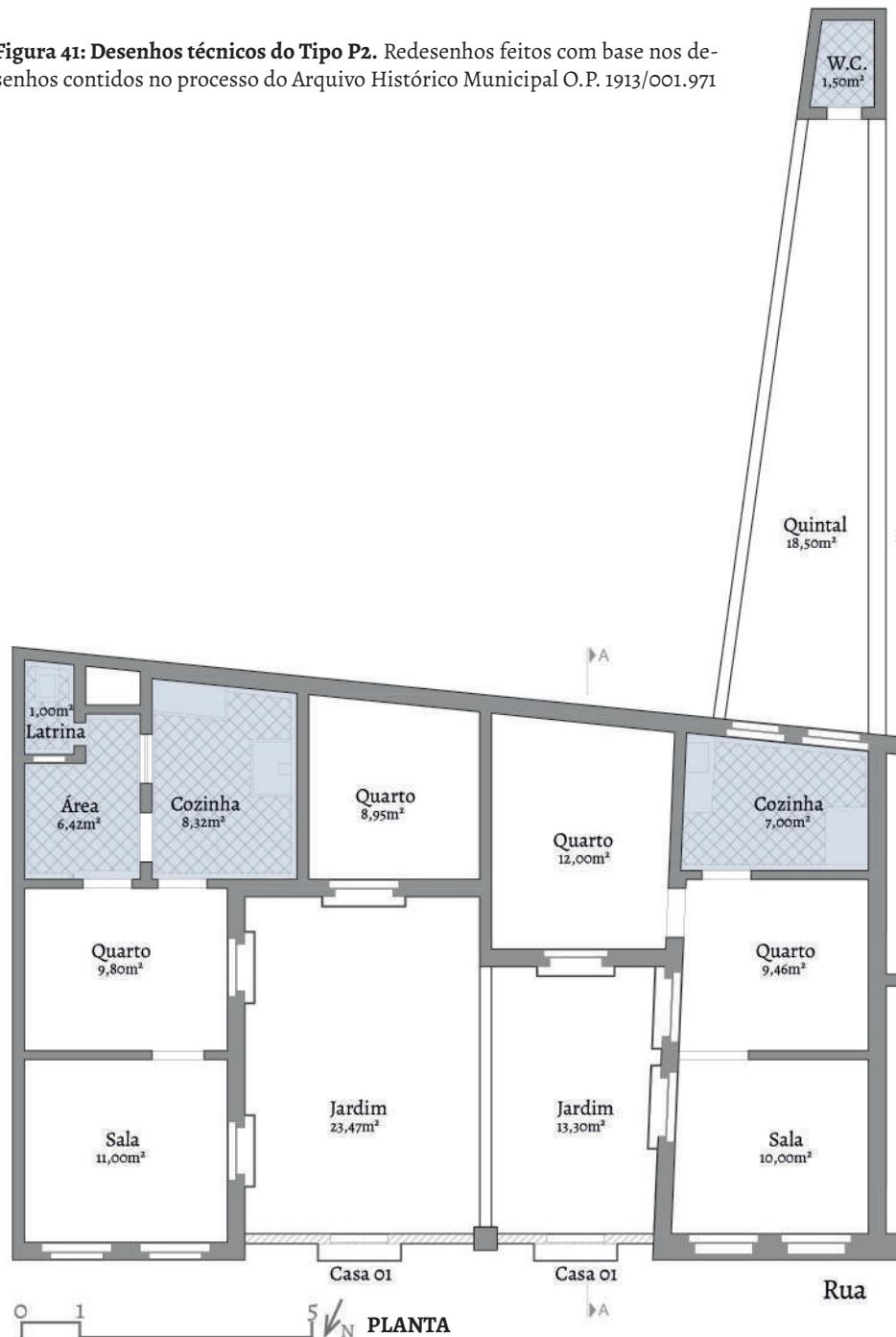
## P2 – Projeto de 1913

Notação do Arquivo Histórico: O.P.1913/001.971;

Projeto de construção de duas casas, cada uma com um jardim frontal, sala, dois quartos e cozinha. Em uma das casas temos um quintal e a latrina aos fundos, na outra, junto à cozinha temos um ambiente identificado como área e a latrina, essa casa não possui quintal.

O processo aparece com a descrição de “*Projeto para 2 casas na Avenida Donna Paula para o Snr. José Lohn*” e não vem acompanhado de memorial descritivo. No entanto, a análise da planta indica que, elas somente seriam aprovadas se classificadas assim, uma vez que não atenderiam os requisitos do Padrão Municipal para habitações em geral, mas atendem os padrões da lei nº 498 para casas operárias, com exceção da área da cozinha e de alguns dos quartos que não chegam a 10m<sup>2</sup>, embora tenha metragem próxima e a janela da cozinha e da área da casa 2 que não possuem abertura para o exterior. Se compararmos a casa com o Capítulo VI do Padrão Municipal ela continua não cumprindo a exigência de pelo menos uma abertura para o exterior em cada ambiente, e não atende ao requisito de ter uma área reservada na frente da casa, mas todos os ambientes, com exceção da área da casa 2 tem mais de 7,50m<sup>2</sup>.

**Figura 41: Desenhos técnicos do Tipo P2.** Redesenhos feitos com base nos desenhos contidos no processo do Arquivo Histórico Municipal O.P. 1913/001.971



### P3 – Projeto de 1918

Notação do Arquivo Histórico: 13; Ano: 1918; Caixa: C9



FACHADA



CORTE AA

Projeto de duas casas com uma área na frente, com o programa mínimo, estabelecido pelas normativas, de três cômodos mais a latrina/banheiro composto de um quarto, sala de jantar, W.C. e banho e cozinha, um cômodo em sequência do outro na ordem aqui apresentada e também um tanque aos fundos

#### MEMORIAL DESCRIPTIVO

Para a construção de duas casas sítas na Av. Da. Paula (rua Particular) de propriedade da Snr.a Da. Anna Paulina Lhon.

Natureza do terreno-Plano

Estas duas casas ficam na distância de 40m da R. Coronel José Eusebio, 9b. As partes a serem construídas serão fundadas sobre sapatos de concreto na espessura de 60 x 60 de profundidade no mínimo (ou mais conforme a natureza do terreno).

As fundações serão de camadas impermeáveis de argamassa, cimento e areia, serão separadas das paredes por meio de material impermeável para evitar que a humidade suba por capilaridade.

Toda a alvenaria será em tijolos de boa qualidade assentados sobre argamassa de cal e areia, na proporção de 1 x 3.

O porão, tanto de um como de outra casa, será na altura de 0,60, será todo cimentado e fornecido ventiladores.

As paredes terão espessura de 0,45; 0,30 e 0,15 dispostas conforme a planta. Os dormitórios levarão venezianas e as janelas terão as medidas conforme o desenho.

O pé direito geral será de 4m.

Em redor das construções levará uma faixa de 1m de cimento.

Portas e janelas serão de almofadas pintadas a óleo a três mãos terão a medida conforme o desenho.

Serão forrados e assoalhados com tabuas estreitas de 0,09 de peroba e paraná sendo o forro pintado a óleo a três mãos.

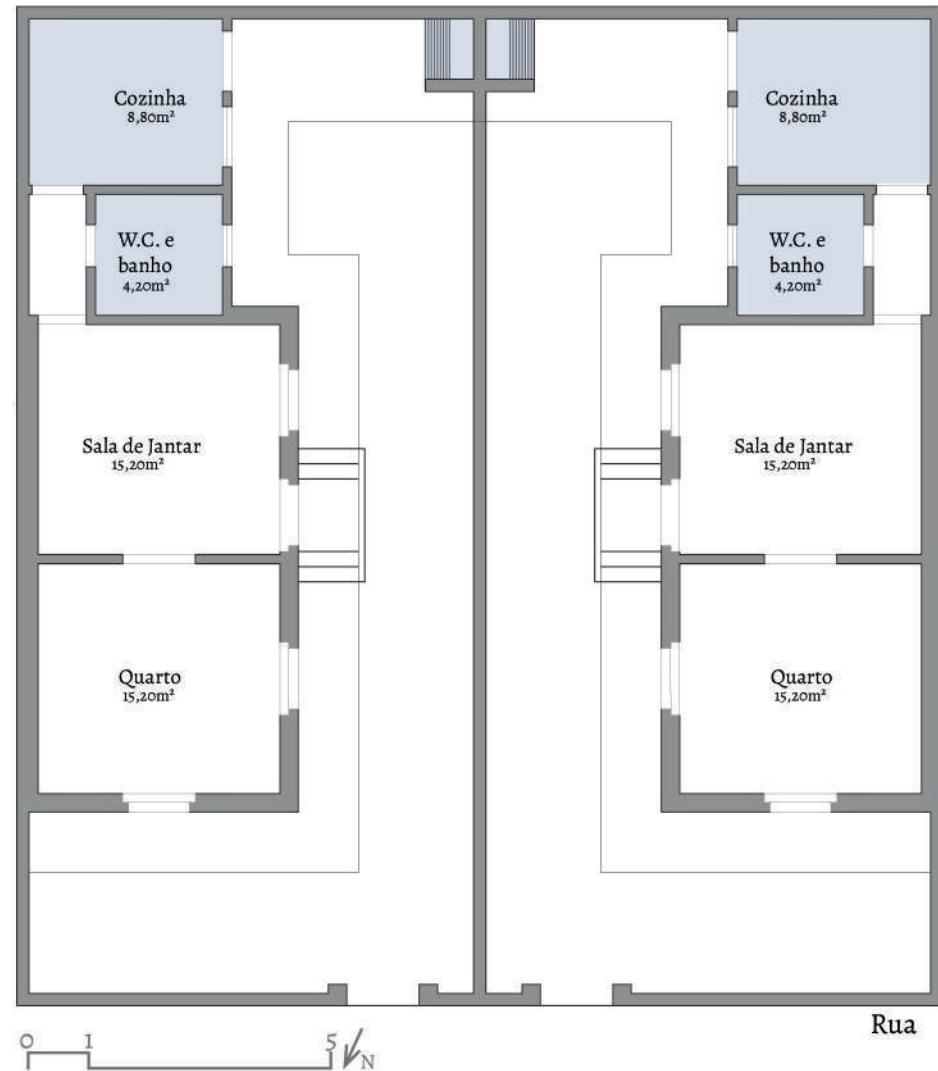
Todas as paredes internas levarão uma barra impermeável, na altura de 1,50 a óleo.

Cozinhas e banheiros serão ladrilhados com ladrilhos nacionais, tipo Mar selha, e em redor das paredes levarão uma barra impermeável a óleo, na altura de 1,50.

O teto será construído por um vigamento de madeiras com tesouras ferra das, será fornecido de calhas e condutores para as águas pluviais será coberto com telhas nacionais côncavas.

ESCOAMENTO para as águas e Obras de caráter SANITÁRIO conservare mos a máxima escrupulosidade conforme as indicações que serão a tempo indicadas para esta DIGNA DIRECTORIA de Obras e Hygiene.

**Figura 42: Planta do Tipo P3.** Redesenhos feitos com base nos desenhos contidos no processo do Arquivo Histórico Municipal doc. 13; ano 1918; caixa C9..



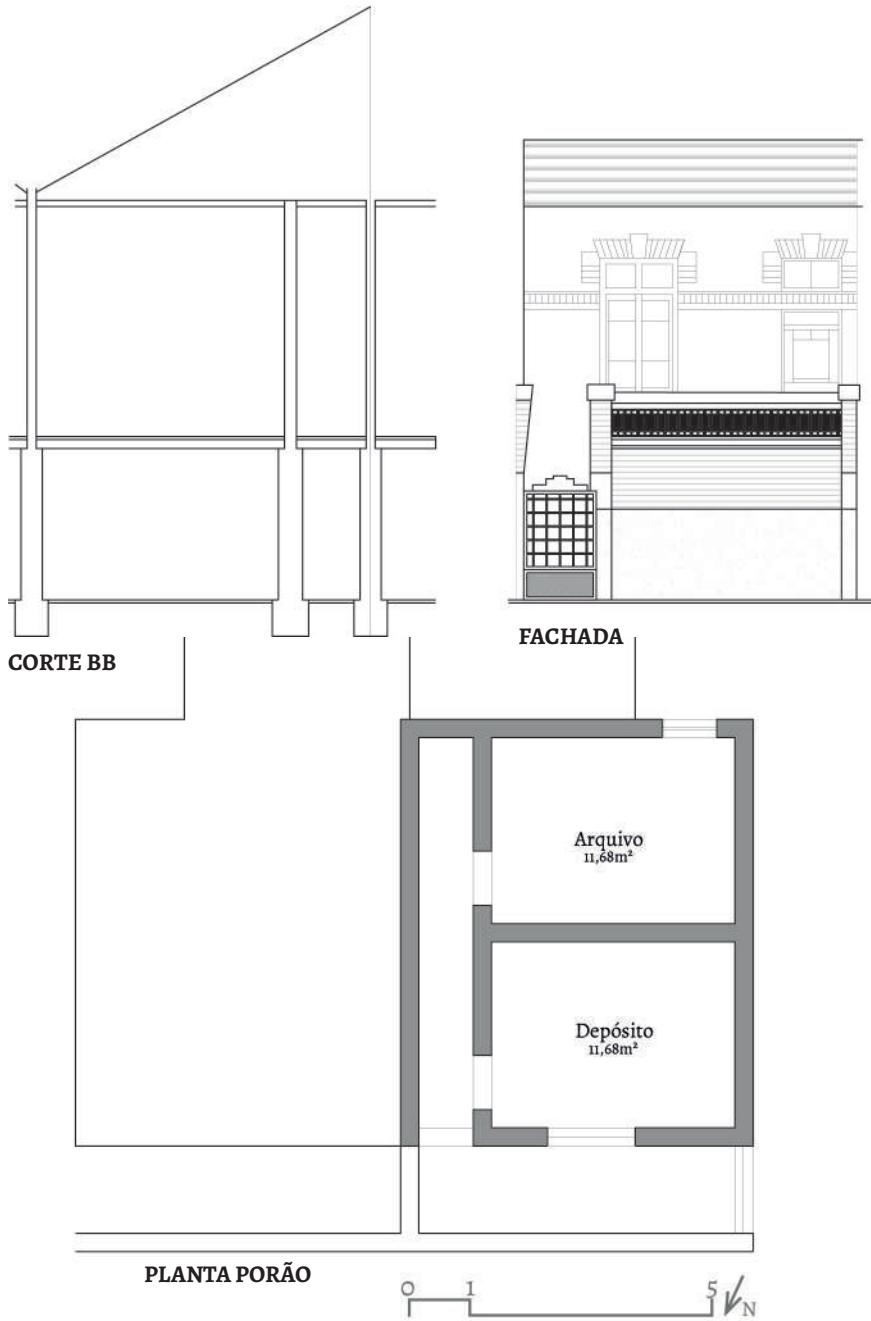
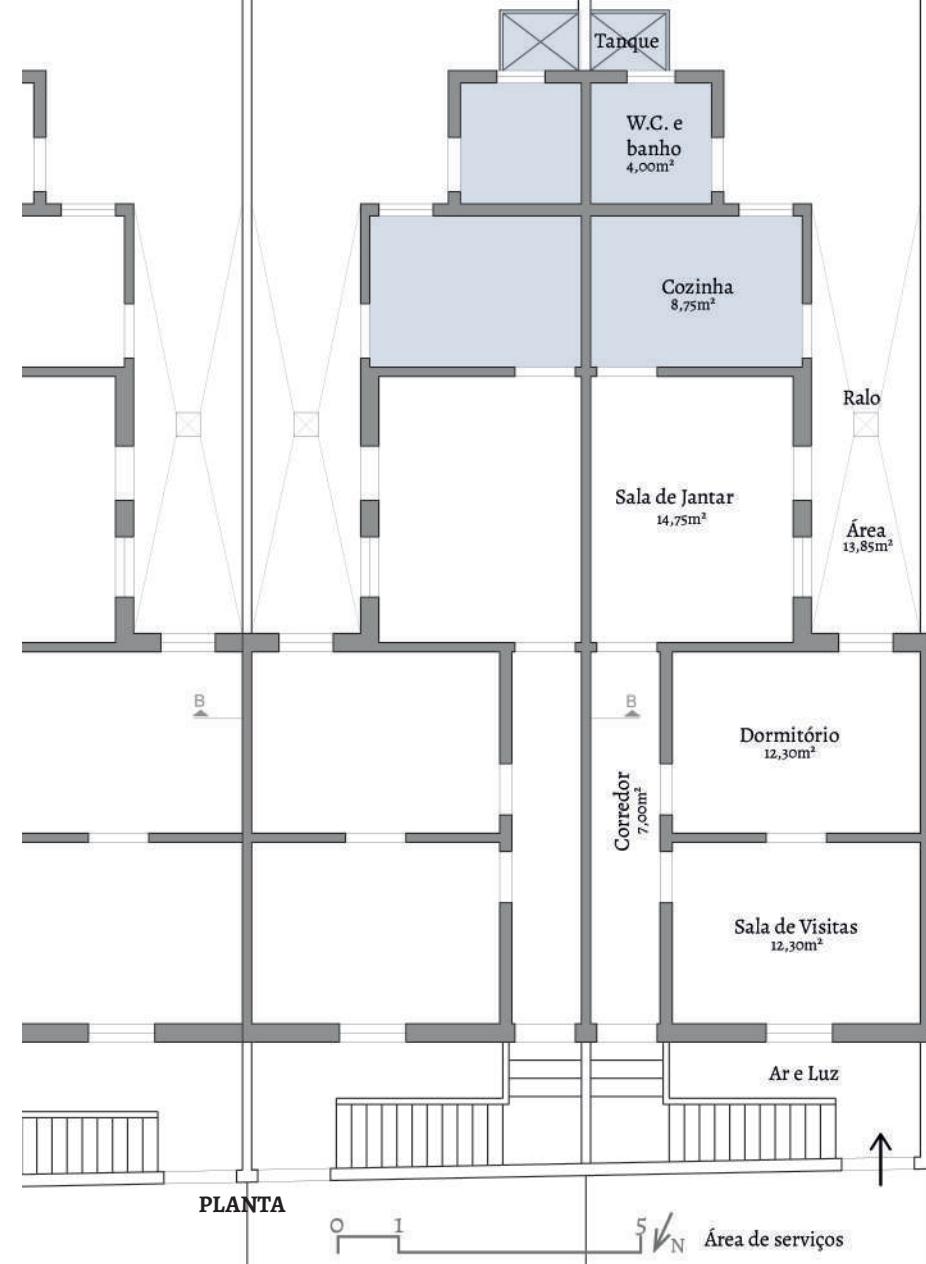
#### P4a – Primeiro projeto de 1921

Notação do Arquivo Histórico: 27; Ano: 1921; Caixa: C16

Chamadas no próprio projeto como “Casas operárias para a Villa, sita a Avenida Donna Paula. Prop. Do Exmo Sr. José Lohn” o tipo P4 é encaminhado para aprovação da municipalidade em abril de 1921 e passará por duas alterações que serão melhor especificadas à frente. Consiste em um total de 6 casas, geminadas 2 a duas e seriadas, não havendo corredores entre as casas. Nesse projeto, a frente da casa conta com uma área de serviços, precedida pela escada que vence os 2,5m de pé-direito do porão para dar acesso à casa. A escada desemboca em corredor que dá acesso à sala de visitas – primeiro cômodo da casa – seguido pelo dormitório e sala de jantar. A sala de visitas e o dormitório se conectam por uma porta. Pela sala de jantar se acessa a cozinha e a área. A cozinha também pode ser acessada pelo externo da casa. Por fim, na sequência, temos o cômodo identificado como W.C. e banho acessado apenas pelo lado externo, e do lado de fora deste cômodo, o tanque. Por fim, temos o quintal.

No porão temos, dois cômodos de dimensões iguais, mas a frente fica o depósito, e, mais atrás o arquivo. Chama atenção o fato da casa ter duas salas – de visitas e de jantar – mas apenas um quarto. Pode ser que, como a legislação da época proibia acesso direto da cozinha pelo quarto, um dos dormitórios tenha sido identificado como sala de jantar para aprovação. Outra característica interessante da planta é a marcação da posição do ralo.

**Figura 43: Desenhos técnicos do Tipo P4a.** Redesenhos feitos com base nos desenhos contidos no processo do Arquivo Histórico Municipal doc. 27; ano 1921; caixa C16  
Quintal



Um ponto importante sobre o memorial é que Porão, Dispensa e Armazém aparecem riscados, embora existam no projeto, o que pode demonstrar uma padronização do memorial descritivo, usado para mais de um projeto, apenas alterando-se o necessário. O projeto parece cumprir com as regras impostas pela lei nº498, embora o memorial descritivo não especifique algumas questões pedidas pela normativa, não se cumpre apenas à exigência de área mínima superior à 10m<sup>2</sup> imposta por essa lei. Cumpre todos os requisitos do Capítulo VI do Padrão Municipal. Esse tipo tem porão habitado que era proibido pelo Padrão Municipal, mas que mesmo assim foi aprovado nesse projeto, talvez por ser apresentado como armazém.

---

#### MEMORIAL DESCRIPTIVO

ALICERCES – em concreto de pedregulho e cimento

PAREDES – alvenaria de tijolos assentes com argamassa de cal e areia

REVESTIMENTO – interna e externamente, as paredes serão revestidas com argamassa de cal e areia

COBERTURA – telhas de barro sobre madeiramento de peroba

SOALHOS – taboas estreitas de peroba sobre vigamento da mesma madeira

FORROS – Taboas estreitas de pinho do Paraná

ESQUADRIAS – Portas e janelas de pinho de Riga, venezianas de cedro. Os quartos de dormir serão providos de venezianas.

PORÃO EMBASAMENTO – Piso cimentado e as paredes, numa faixa de 0,30 =, interna e externamente serão cimentadas.

PASSEIO – contornando as construções e as dependências haverá um passeio cimentado de 1m 00 de largura.

CAMADA ISOLDORA – constituída de 3 fiadas de tijolos assentes com argamassa de cimento

COZINHA, DISPENSA, BANHEIRO E LATRINA – com piso revestido de ladrilhos cerâmicos e as paredes revestidas com azulejos até a altura de 1,80.

ARMAZÉM – Piso ladrilhado e as paredes até a altura de 2 metros impermeabilizadas, a escada de acesso ao 1º andar em cimento armado.

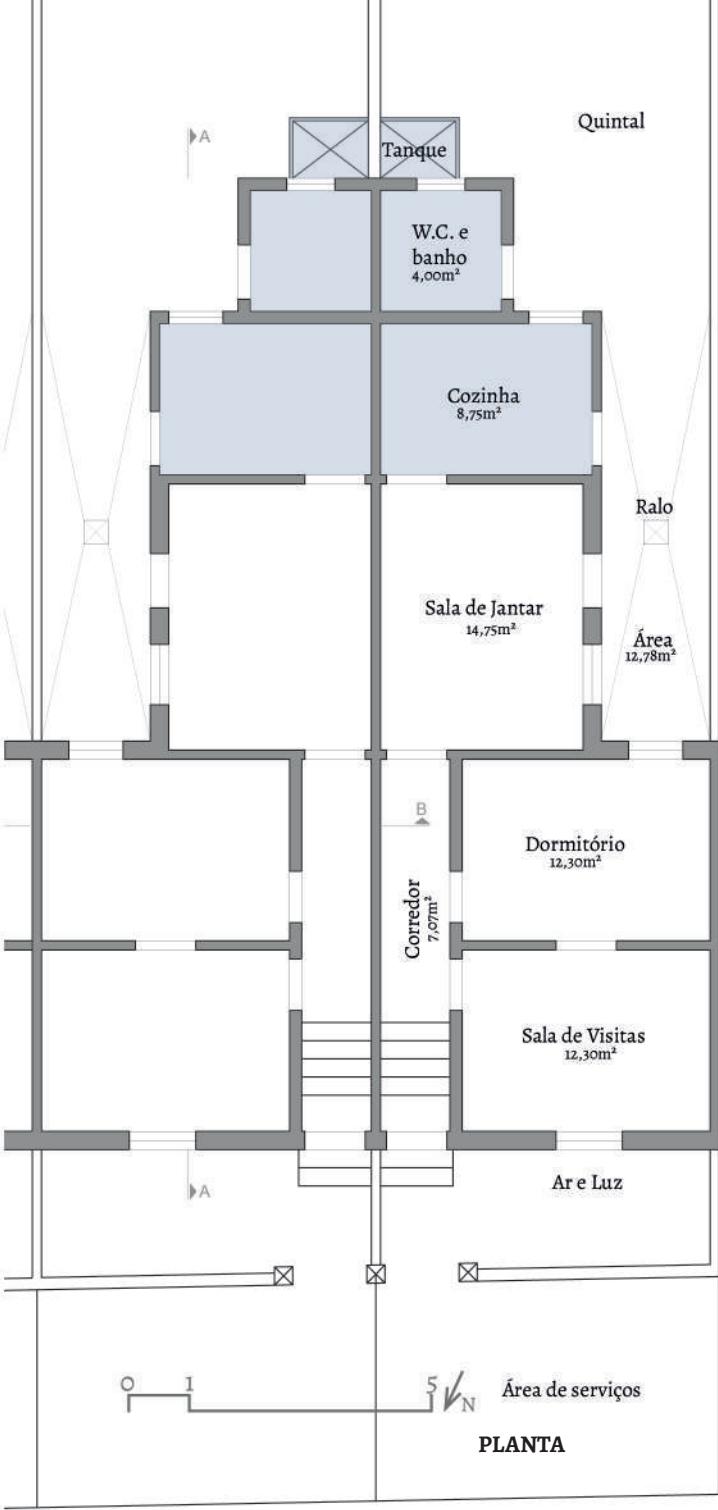
#### P4b – Segundo projeto de 1921.

Notação do Arquivo Histórico: 26; Ano: 1921; Caixa: C16

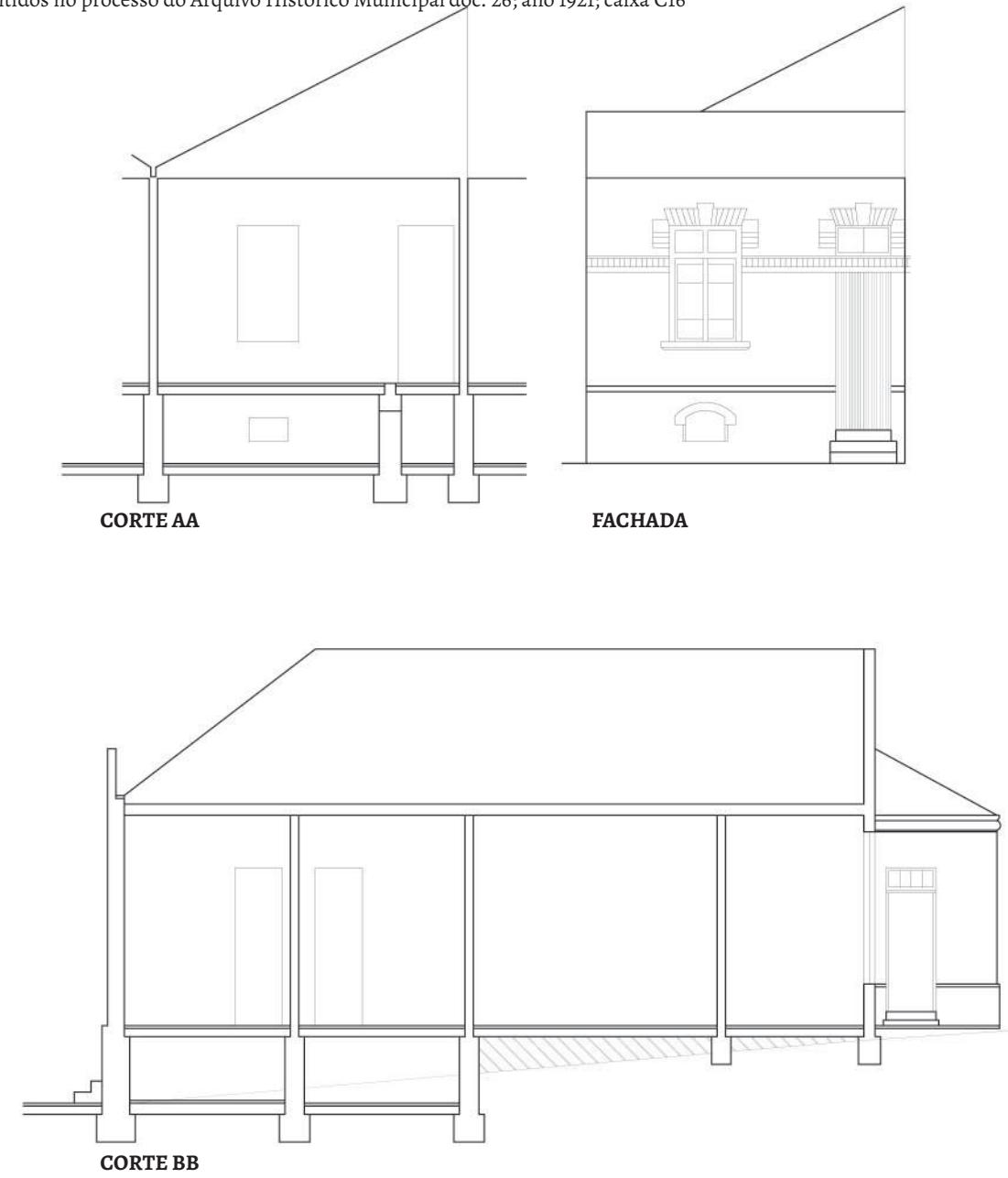
O processo é intitulado de “reforma de prédio” e no momento da sua formulação as casas já estavam em construção. Esse projeto de julho, elimina o porão de 2,5m de altura do primeiro projeto, substituindo-o por um de 0,5m, e, por consequência, a escada existente da frente da casa. A mudança é sentida principalmente, nas elevações e cortes das casas. O resto do projeto da casa permanece o mesmo, inclusive o memorial descritivo, com exceção das portas e janelas que antes seriam de pinho de Riga e agora passam a ser de cedro. Em 1922, o proprietário entra com um pedido para substituir a platibanda das casas por um beiral de 60 centímetros.

As casas são apresentadas como “Casas operárias para a Villa, sita a Avenida Dona Paula”. Ao eliminar o porão habitado e substituir por um porão de 50 centímetros ventilado, porém não habitado, a casa passa a respeitar as normativas em vigor. O projeto passará ainda por mais uma modificação, em fevereiro de 1922, se entra com um pedido para substituir a platibanda por um beiral de 0,60m nas casas.

Os tipos da Vila da Travessa Dona Paula variaram muito entre si, não havendo muitas características em comum entre eles. Percebemos também uma constante modificação nas tipologias, com projetos sendo abandonados e modificados nos poucos anos aos quais tivemos acesso a informações.



**Figura 44: Desenhos técnicos do Tipo P4b.** Redesenhos feitos com base nos desenhos contidos no processo do Arquivo Histórico Municipal doc. 26; ano 1921; caixa C16



### **3.1.2 VILA DA RUA PIAUÍ**

A vila da Rua Piauí é um conjunto de seis casas de dois tipos diferentes, conectadas à uma fábrica do mesmo proprietário – Miguel D'Ápice – esta com entrada pela rua da Consolação. A vila tem um formato de “L” com entrada pela Rua Piauí, 107 (o número na época da construção era 23 à tinta). O quarteirão onde a vila se localiza é conformado pelas ruas Piauí, Consolação, Dona Antônia de Queiróz e Itambé. Do outro lado da rua fica o Mackenzie, na época, Escola Americana, e há apenas um quarteirão, o Cemitério da Consolação.

Foram identificados dois processos referentes à vila, os dois de 1913, o primeiro data de 15 de abril de 1913 e o segundo, de 19 de setembro, e nos parece tratarem da totalidade da vila, sendo assim, ela provavelmente foi construída toda de uma vez no ano de 1913. Também nesse processo o proprietário pede a construção de “forração para fábrica de camas de ferro nos fundos de uma casa existente e de sua propriedade à rua da Consolação”. O processo não identifica construtor, apenas o proprietário.

Com base nos mapas produzidos por Paulilo (2017) pudemos determinar que o quarteirão no qual se localiza a vila já estava servido de água e esgoto em 1894, mas não em 1893 o que indica que a área recebeu as redes logo após a encampação da Companhia Cantareira, quando o serviço passa a ser provido pelo poder estadual.

Analizando o Sara Brasil (1930), podemos perceber que a vila está próxima a três linhas de bonde, a que passa pela rua da Consolação, pela rua Maria Antônia e pela Rua Maranhão. Próxima à vila também temos o cemitério da Consolação, o conjunto conformado por Escola de Engenharia Mackenzie, Escola Americana e Grupo Escolar da Consolação, as caixas d’água da rua da Consolação, a Praça Buenos Aires, o Hospital Santa Casa de Misericórdia, o Colégio des Oiseaux, a Escola Alemã, a Igreja da Consolação, e não muito distante da Praça da República. A proximidade com o transporte público e diversos equipamentos valorizam a vila e, das vilas estudadas nesse trabalho, essa provavelmente é a que está na localização mais bem servida de transporte e de equipamentos, consequentemente de ofertas de empregos.

Quando a vila é construída, em 1913, o perímetro em vigor era aquele estabelecido pela lei nº 498 de 1900. Esse perímetro acaba um quarteirão antes da vila, na rua Maria Antônia, assim sendo, do ponto de vista da legislação urbana, não haveria nenhum impedimento para o estabelecimento da vila no local onde foi construída.

É interessante pontuarmos aqui a diferença na ocupação não só da vila, como do quarteirão em que se localiza, e as quadras ao seu redor. Indo em direção à Praça Buenos Aires, os quarteirões de Higienópolis na altura da vila, são ocupados principalmente por palacetes, embora não exclusivamente, enquanto no quarteirão da vila temos uma ocupação de casas

menores, tendo até mesmo outra vila e uma ruela no mesmo quarteirão. O quarteirão ao lado, conformado pelas ruas Dona Antônia de Queiróz, da Consolação, Sergipe e Itambé tem uma ocupação muito parecida com a quadra da vila, assim como as outras quadras próximas do outro lado da rua da Consolação.

No momento da sua construção, 1913, a vila se situa em uma região já bem consolidada da cidade, com as ruas em seu entorno todas abertas já, porém em poucas quadras atinge-se o bairro do Pacaembu que, como já discutimos com a vila da Travessa Dona Paula, não estava loteado na época e continua quase não habitado no final dos anos 1920. A vila da rua Piauí, portanto, está numa posição menos periférica que a sua parceira de bairro, em muito devido a sua maior proximidade do centro novo da cidade.

Com base nos processos encontrados no Arquivo Histórico Municipal sabemos que em algum momento anterior à 1913, o proprietário, Miguel D'Ápice construiu uma casa com entrada para a rua da Consolação e, em 1913 decidiu por construir atrás dessa casa uma fábrica e mais seis casas, sendo que o proprietário identifica as cinco casas internas como casas operárias e a casas com entrada direta pela rua Piauí como casa de tratamento, que teriam entrada pela rua Piauí. O processo para construção das seis casas e da fábrica é protocolado em 15 de abril de 1913, em 27 de maio do mesmo ano o projeto é aprovado pelo Diretor de Obras e em junho de 1913, Miguel D'Ápice pede para calçar as ruas com paralelepípedos "...conforme as exi-

*gências do padrão municipal".* Em 19 de Setembro, o proprietário entra com um pedido para "Aumento de cozinhas em quatro casas operárias em construção nos fundos de um terreno à Rua Piauí, n. 23 à tinta de propriedade de Miguel D'Ápice". Desse processo podemos saber que em setembro de 1913 as casas da vila já estavam em construção, mas também se cria uma questão: porque apenas quatro das cinco casas do tipo D2 foram alteradas, sendo que o desenho da planta dá a entender que a quinta casa existia? Temos assim:

**Abril de 1913:** Pedido de construção para seis casas – uma do tipo D1 e cinco do tipo D2 – e para uma fábrica de camas de ferro.

**Junho de 1913:** Compromisso do proprietário de calçar todo o terreno com paralelepípedos de acordo com o padrão municipal.

**Setembro de 1913:** Pedido de aumento da cozinha de quatro das cinco casas do tipo D2.

A fábrica é composta por três volumes, um com entrada pela rua da Consolação já construído em 1913, seguido por uma garagem e o volume que também seria construído em 1913, um galpão que dista apenas 7,30m das casas operárias e possuía entrada virada para elas, o que pode significar que as casas foram pensadas para trabalhadores da fábrica. Quanto às casas, os dois tipos são:

Figura 45: Implantação da Vila da Rua Piauí em 1930. Redesnho feito com base no mapa Sara Brasil por Ana Pahor em 2018.

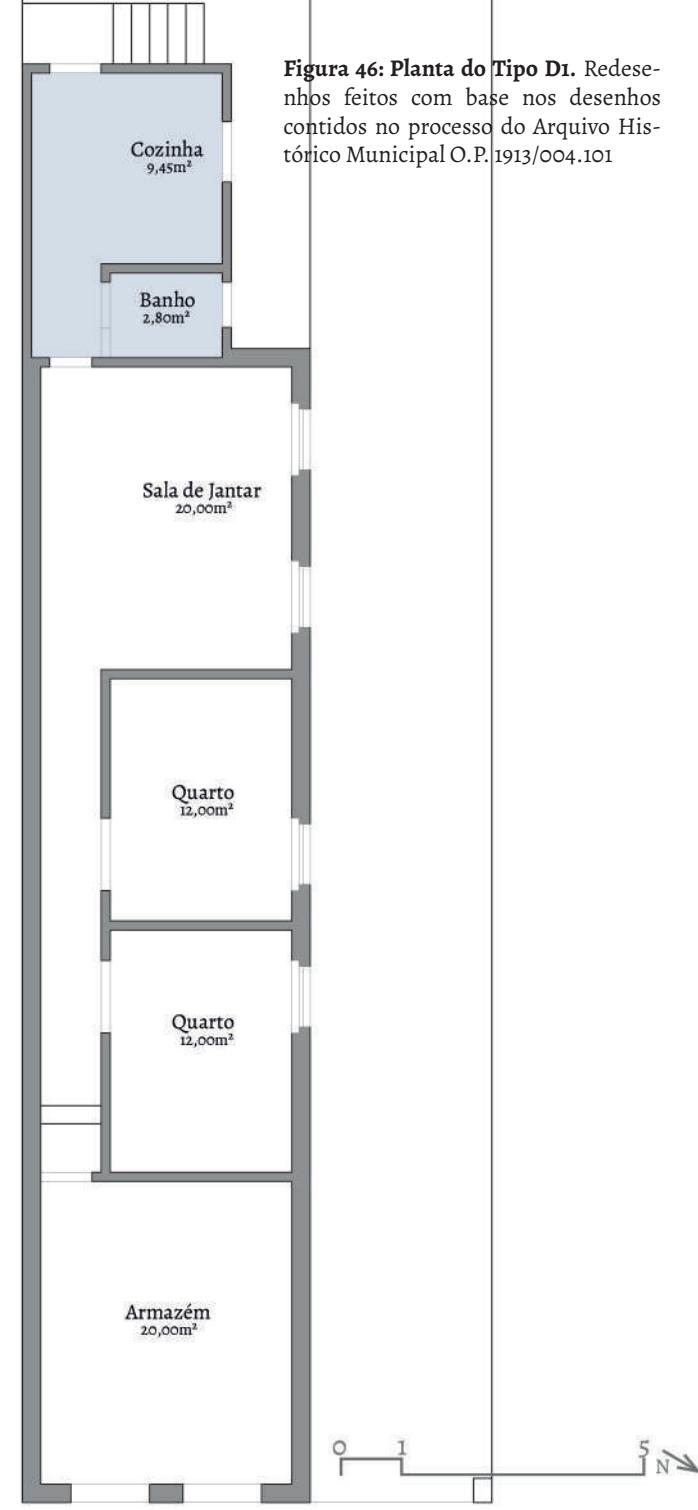


## **Tipo D1 – casa da frente da vila**

Notação do Arquivo Histórico: O.P.1913/004.101

Essa tipologia é composta por apenas uma casa, chamada de casa de tratamento que é localizada diretamente de frente para a rua Piauí. Maior que as outras casas da vila, com área total construída de 99,75m<sup>2</sup> implantada em um terreno de 178,44m<sup>2</sup>, ela também é a única apresentar um armazém na frente da casa e não possuí sala de visitas. Provavelmente a escolha por trocar a sala de visitas pelo armazém se deva exatamente ao fato da casa estar de frente para a rua. Na sequência da casa temos dois quartos, sala de jantar, banho e cozinha e nos fundos do quintal, a latrina. É interessante notar que esse projeto já apresenta um banheiro – identificado como banho – já totalmente integrado ao corpo da casa, com entrada pela cozinha e não pelo ambiente externo como era o mais usual, mas mesmo assim apresenta também, o que parece ser, uma latrina aos fundos do terreno. Nessa casa é apenas pela cozinha que se acessa o quintal e não há presença de um tanque. A casa é isolada do resto, não possuindo nenhuma porta que a conecte às outras cinco ou à fábrica.

A casa atende aos padrões construtivos impostos pela lei nº 498 de 1900 com apenas a cozinha tendo menos de 10m<sup>2</sup>, porém não tivemos acesso ao memorial descritivo para analisar as questões relativas a materiais utilizados. Cumpre todos os requisitos do Capítulo VI do Padrão Municipal com exceção da área que deveria ser reservada à frente da casa.



## **Tipo D2a – projeto original das casas dos fundos**

Notação do Arquivo Histórico: O.P.1913/004.101

Composta por sala de jantar, quarto, cozinha, tanque e W.C. e com área total construída de apenas 39,00m<sup>2</sup> em um terreno de 66,00m<sup>2</sup>, essa tipologia representa cinco casas localizadas nos fundos do terreno e ao lado da fábrica. As casas são geminadas e seriadas, sempre tendo paredes em comum com os vizinhos. As áreas molhadas – cozinha, tanque e W.C. – se localizam na parede em comum das casas geminadas. É curioso que o tipo não apresente sala de visitas, apenas sala de jantar que ocupa a posição que seria destinada à de visitas, a entrada da casa. Além dos quintais individuais, as casas compartilham uma área coletiva de acesso às outras casas e com acesso também à fábrica.

A casa é a composição mínima permitida pela lei nº498 de 1900 de três cômodos mais aparelho sanitário, mas de acordo com as determinações dela, novamente, com exceção da cozinha. Cumpre todos os requisitos do Capítulo VI do Padrão Municipal. Aqui, diferentemente do visto no tipo D1, o equipamento sanitário, a latrina, está no quintal e afastada, assim como o tanque, e tem a entrada pelo lado externo da casa, numa posição mais comumente conhecida como “casinha”, mesmo a área sendo saneada.

## **Tipo D2b – projeto modificado das casas dos fundos**

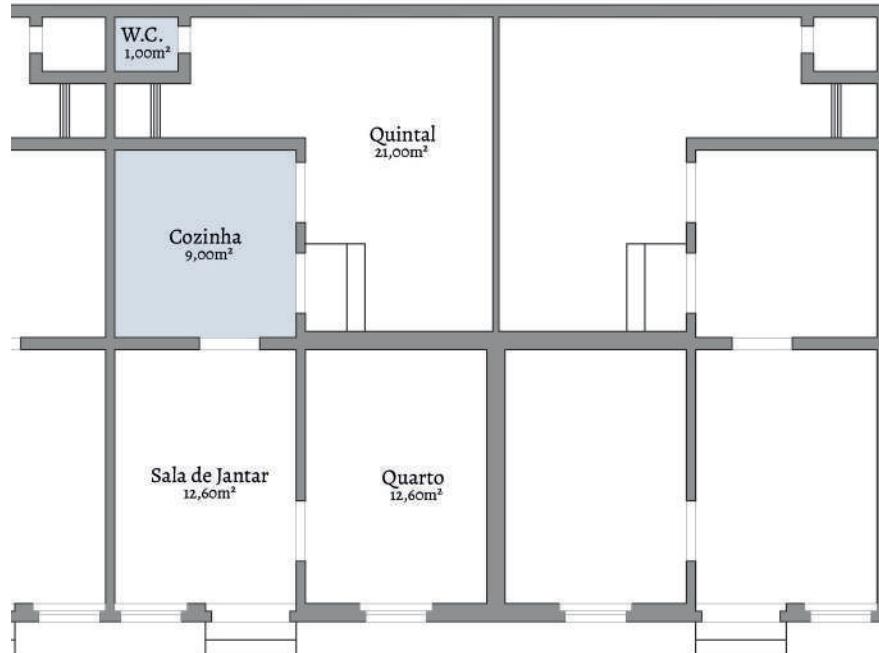
Notação do Arquivo Histórico: O.P.1913/004.102

Embora o projeto de modificação seja apresentado como para aumento da cozinha, as mudanças desse em relação ao projeto apresentado anteriormente começam pela alteração da geminação. No tipo D2a, se entendermos a primeira casa como aquela mais próxima à entrada pela rua Piauí, a primeira casa da sequência não possuía sua gêmea e as próximas quatro casas eram geminadas, no tipo D2b, a primeira casa já está geminada, assim sendo, invertem-se as paredes geminadas e elas passam a não mais concentrar as áreas molhadas, apenas o W.C. e o tanque ficam nessa parede, enquanto a cozinha continua no lado original, porém mais aos fundos. Nessa tipologia há a adição de mais um cômodo, portanto a casa deixa de ser o tipo mínimo exigido pela lei nº498 de 1900. A casa ganha, então, mais 6m<sup>2</sup> de área construída passando a ter 45m<sup>2</sup> em um terreno de 66m<sup>2</sup>. Esse cômodo a mais é exatamente a sala de visitas que agora fica no lugar onde antes estava a sala de jantar, o quarto permanece na mesma posição, a sala de jantar passa a ser onde antes era a cozinha e a cozinha ocupa o espaço entre a sala de jantar e o fim do lote, onde antes se encontravam tanque e W.C. que por sua vez passaram para o outro lado do quintal.

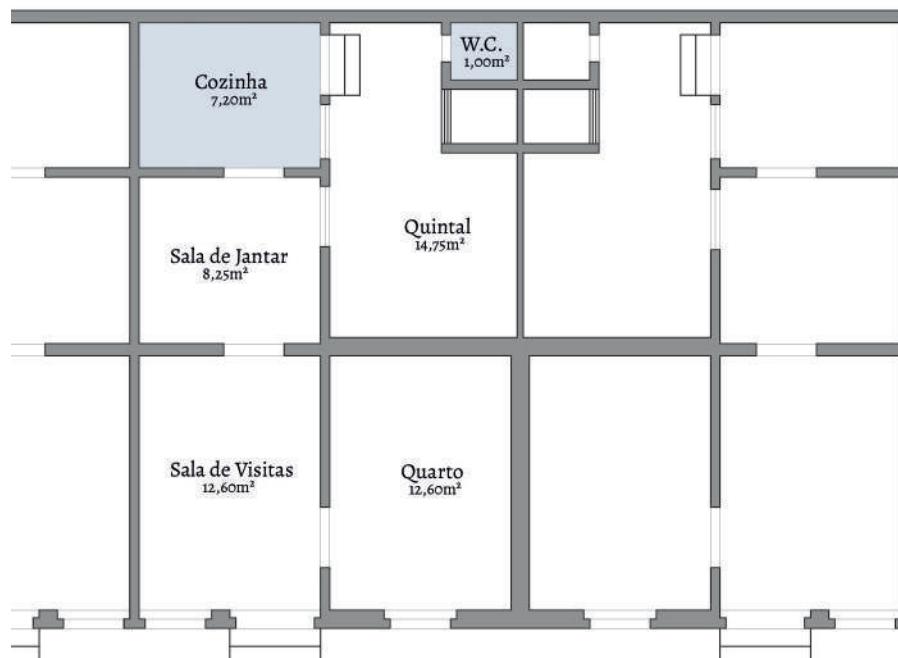
No que se refere ao cumprimento da lei nº498 de 1900, tendo acesso apenas à planta da casa, não podemos avaliar questões que apenas o memorial descritivo nos elucidaria, porém, a avaliação do projeto nos

indica que a casa estava em conformidade com a legislação com exceção das áreas da sala de jantar e da cozinha que são inferiores à  $10\text{m}^2$ . Pelos requisitos do Capítulo VI do Padrão Municipal, a casa atende a todos os requisitos, com exceção da área da cozinha que ainda é menor que a mínima permitida pela normativa que é  $7,50\text{m}^2$ . A planta ter sido aprovada mesmo com a irregularidade da área da cozinha talvez se deva ao fato do projeto se apresentar apenas como um modificativo de projeto já existente e aprovado.

Os tipos da vila demonstram bem a diferença entre o tipo operário (tipo D2) e de uma casa de classe média (D1), não tanto pelo programa ou quantidade de cômodos, mas sim pelas áreas desses cômodos e pela posição do aparelho sanitário. Sabemos que a região já estava completamente provida de água e esgoto no momento da construção das casas, portanto, não havia porque o aparelho sanitário das casas operárias não ser incorporado à casa, como é o da casa de tratamento, no entanto, o tipo operário ainda possui a “casinha”. Essa posição do aparelho sanitário e do tanque também aparece nos dois exemplos de vila que temos na Mooca.



**Figura 47: Planta do Tipo D2a.** Redesenhos feitos com base nos desenhos contidos no processo do Arquivo Histórico Municipal O.P. 1913/004.101



**Figura 48: Planta do Tipo D2a.** Redesenhos feitos com base nos desenhos contidos no processo do Arquivo Histórico Municipal O.P. 1913/004.102

### 3.2 MOOCA

Ocupando a área entre o rio Tamanduateí e a linha férrea, o bairro da Mooca, e também o Brás, sempre foi reconhecido como bairro operário e imigrante. A grande quantidade de fábricas se instalaram ali aproveitando a proximidade com a linha férrea, para o fácil escoamento dos produtos, e os preços baixos dos terrenos de várzea. Ao lado da estação do Brás se instalaria a Hospedaria dos Imigrantes que, juntamente com a grande oferta de empregos gerados pela indústria, significaram a instalação de um grande contingente populacional, de maioria de imigrantes, na região. Esses imigrantes, operários em sua maioria, foram morar nas numerosas vilas operárias da região, uma solução habitacional patrocinada pelas indústrias e que eram baratas e higiênicas.

O capítulo acima descreve a narrativa clássica atribuída ao bairro da Mooca e às vilas que ali se instalaram. Embora não esteja errada, consideramos ela incompleta. Sim o bairro abrigava várias fábricas e ainda mais vilas, mas não era simplesmente um bairro operário. Sua ocupação indica um forte caráter residencial do bairro e sua proximidade com o centro atraía para ali uma população de classe média baixa que morava na Mooca e no Brás, mas trabalha nas regiões mais centrais da cidade. (VITORINO, 2008?; REIS, 2017?) Essas populações encontraram sua moradia nas diversas vilas construídas pelas classes médias pelo bairro, duas das quais analisaremos a seguir.



Figura 49: Vilas da Mooca com o perímetro da lei nº 498/1900. Base: Planta geral da capital de São Paulo - 1897 .Fonte: CESAD/FAUUSP Redesenho por Ana Pahor em 2018.

Figura 50: Vilas da Mooca com o perímetro da lei nº 1788/1914. Base: Planta da cidade de São Paulo - 1916. Fonte: SMUL/PMSP. Redesenho por Ana Pahor em 2018.



**Figura 51: Localização dos principais equipamentos no entorno das vilas - Mococa.**  
Base: Mapa Sara Brasil 1930. Redesenho por Ana Pahor em 2018.





**Figura 52: Vilas da Mooca no mapa de 1895.** Base: Planta da cidade de São Paulo –1895. Fonte: DPH/PMSP. Redesenho por Ana Pahor em 2018.



**Figura 53: Vilas da Mooca no mapa de 1907.** Base: Planta da cidade de São Paulo –1895. Fonte: DPH/PMSP. Redesenho por Ana Pahor em 2018.



3 - Vila da Mooca  
4 - Vila Operária São José



3 - Vila da Mooca  
4 - Vila Operária São José

### **3.2.1 VILA DA MOOCA**

A Vila da Mooca é um conjunto de casas em série, geminadas duas a duas, de propriedade de João Rozas (aparece grafado também como Rosas ou Roza) localizada na Rua da Mooca, nº315 – originalmente entre os números 73 e 75. O quarteirão no qual a vila se localiza é delimitado atualmente pelas ruas da Mooca, Carneiro Leão, Avenida Alcântara Machado e rua Itápira. A avenida Alcântara Machado foi construída posteriormente e corta o quarteirão original da vila que terminava na rua Visconde de Parnaíba

Foi localizado apenas um processo referente a essa vila no Arquivo Histórico Municipal. Datado de 2 de maio de 1913, trata-se de um pedido de construção de mais “...três prédios em continuação aos prédios existentes da sua villa operária denominada Villa da Mooca”, os prédios já existentes eram vinte e dois de acordo com a planta constante no processo. Destacamos aqui o uso do termo “vila operária” utilizado pelo proprietário para designar seu empreendimento.

No processo, a informação sobre a quantidade de casas já existentes era apenas uma notação de “grupo de 11 casas existentes” escrita nos dois lados da “rua da villa”. Essa notação não deixava claro se eram 11 casas ao todo ou se eram onze casas de cada lado. Para sanar a dúvida, consultamos os mapas Sara Brasil, Voo Vasp e o croqui de Quadra Fiscal que indicaram um total de vinte e cinco casas construídas, o que significaria onze casas de cada lado da rua. Assim, retornamos

a planta e verificamos que realmente cabiam onze casas de cada lado que somadas às três a serem construídas em 1913 totalizam vinte e cinco casas na vila. Como não foram localizados processos para as vinte e duas casas originais, uma hipótese que se levanta é de que elas teriam sido construídas antes de 1906, ou as diferentes grafias do sobrenome do proprietário dificultaram a localização dos processos.

No que se refere à rede sanitária, a quadra onde se localiza a vila aparece com a canalização de esgoto em projeção no mapa elaborado por Paulilo (2017) para o ano de 1894, mas no mapa do mesmo ano para a rede de água a região já aparece canalizada. Quanto ao esgoto, no mapa de 1901, a Rua da Mooca já aparece canalizada, mas o quarteirão da quadra ainda não está inteiramente englobado pela rede. Na próxima data, 1917, a quadra já recebe as redes de água e de esgoto. Assim, podemos dizer que a vila recebe as redes de abastecimento de água e recolhimento de esgoto relativamente cedo, o que, no entanto, não reflete diretamente na tipologia que ainda apresenta a “casinha”, o aparelho sanitário nos fundos do lote, sem conexão direta com a casa. Como não sabemos a data exata da construção das primeiras casas não podemos precisar se no momento da elaboração e aprovação do primeiro projeto se a área já era provida das redes. Outro fator importante é que como a rede de esgoto não aparece na quadra inteira, apenas na rua da Mooca, não sabemos se ela atingia o interior da vila.

Figura 56: Implantação da Vila da Mooca em 1930. Redesenho feito com base no mapa Sara Brasil por Ana Pahor em 2018.



Na frente da vila, na rua da Mooca, passava a única linha de bonde da região. A vila também está próxima da avenida do Estado e do Rio Tamanduateí, também próximo do Parque Dom Pedro II. A região onde a vila se encontra é composta principalmente por residenciais e fábricas, sendo poucos os equipamentos identificados com base no mapa Sara Brasil. Além do bonde, não há muitas quadras de distância temos a linha férrea, a estação do Brás e a Hospedaria dos Imigrantes. A vila também fica próxima ao centro. Esses fatores nos levam a crer que mesmo o bairro sendo visto como periférico, a região da vila seria valorizada devido principalmente à oferta de transporte e à proximidade com o centro que Gennari (2005) indica como um fator de valorização imobiliária.

Tendo sido construída antes de 1914, a vila deveria respeitar o perímetro imposto pela lei nº 498 de 1900 que termina a vários quarteirões de distância da vila, sendo assim, ela estava, sob esse aspecto, regular.

A vila está localizada em uma região da cidade com urbanização que remonta do final do século XIX e, portanto, já bem consolidada no que supomos ser a época da construção da vila, em algum momento entre 1900 e 1913, porém por ser uma região de várzea, algumas partes não foram ocupadas até muitos anos depois, temos assim, uma situação, visível no mapa Sara Brasil, de grande densidade construtiva na parte mais interna do bairro e algumas partes, mais próximas do rio, ainda vazias. Estando a Vila da Mooca próxima do rio e ao mesmo tempo em uma das principais

vias da região, ocupa uma posição de estar, de um lado em uma área muito densamente construída, mas bem próxima a áreas vazias.

A ocupação do bairro é pautada por casas menores, e é possível identificar muitas outras vilas na região, bem como algumas fábricas principalmente nas partes mais próximas da linha férrea, há alguns quarteirões da vila. Usando como base o mapa de 1916, podemos ver que o bairro já estava bem consolidado em direção ao Brás, porém nas direções leste, sudeste e sul, a ocupação vai se dissipando e apenas alguns quarteirões depois da vila já se tem poucas construções. Ao compararmos esse mapa com o Sara Brasil de apenas 15 anos depois, percebemos a rápida urbanização da área que embora ainda apresente uma urbanização mais “rarefeita” que aquela em direção ao Brás, avança em várias quadras em comparação à situação de 1916.

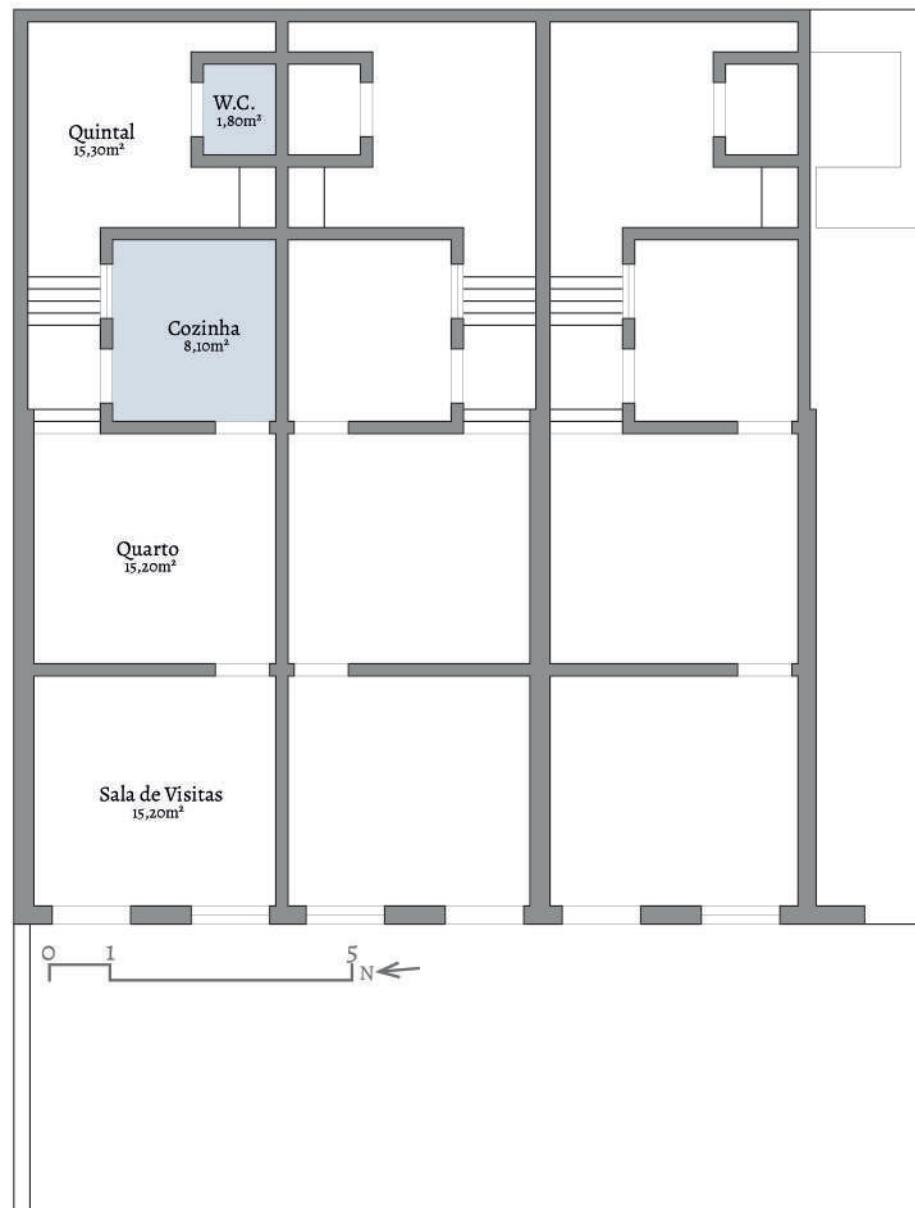
Com base nos mapas disponíveis e no processo pudemos concluir que a vila é composta por vinte e cinco casas e, embora não haja nenhuma afirmação clara quanto a isso, deduzimos que todas sejam iguais às três apresentadas no processo. Temos, portanto, pelo menos dois momentos de construção da vila, antes de 1913 foram construídas 22 casas e aberta a viela, e em 1913 construídas as últimas três casas. Analisaremos a tipologia contida no processo encontrada:

## **Tipo M1 – casas construídas em 1913**

Notação do Arquivo Histórico: O.P.1913/003.748

O projeto não identifica quais eram os ambientes, sendo assim, podemos apenas deduzir, com base nos outros processos analisados, decidimos por nomear os cômodos de sala de visitas – o da entrada -, quarto, cozinha, tanque e W.C. Trata-se de uma casa mínima de 47,60m<sup>2</sup> em um lote de 65,4m<sup>2</sup>, composta por três cômodos, sendo os dois primeiros do mesmo tamanho e o terceiro um pouco menor, tanque e banheiro. O aparelho sanitário se encontra nos fundos do lote com entrada pela área externa e não acoplado ao resto da casa. Como a planta não estava cotada, algumas medidas foram aproximadas e por isso podem haver pequenas diferenças entre as áreas obtidas e as áreas reais. Como nas outras casas já vistas, as áreas estão de acordo com o exigido pela lei nº 498, com exceção da cozinha. Se compararmos a vila com o exigido pelo Capítulo VI do Padrão Municipal, a casa está de acordo.

**Figura 57: Planta do Tipo M1.** Redesenhos feitos com base nos desenhos contidos no processo do Arquivo Histórico Municipal O.P. 1913/003.748



### **3.2.2 VILA OPERÁRIA SÃO JOSÉ - CONJUNTO DE VILAS SUZANA, HILDA E REGINA**

Com o nome original de *Vila Operária São José*, esse conjunto de noventa casas agrupadas em três ruas particulares – Suzana, Hilda e Maria Regina – é de propriedade de Eduardo Lobo e Regino Aragão, este último um importante construtor da época. A vila ocupa boa parte do quarteirão conformado pelas ruas Coronel Cintra, Xingu, Luiz Gama e da Mooca. É a vila estudada com o maior número de casas.

São três os processos referentes à essa vila no Arquivo Histórico Municipal, todos de 1912, de 10 de maio, 06 de junho e 17 de setembro. Tivemos acesso apenas ao último, o único a apresentar desenhos técnicos. Trata-se de um processo para “*continuar a construção da VILLA OPERÁRIA S. JOSÉ, sita à Rua Coronel Cintra de acordo com a planta já aprovada*” e acompanha um termo de compromisso assinado por Regino Aragão no qual “*se compromete a fielmente executar as plantas para um grupo de habitações com entrada commun pela Avenida Hilda, números 39 a 64*” e a cumprir com “*(...) requisitos exigidos no Capítulo VI do Padrão Municipal de 11 de Agosto de 1886*” o documento também especifica que teriam o prazo de um ano a partir da assinatura do termo para completar as obras. O Capítulo VI do Padrão Municipal de 1889 é referente à construção de “*cortiços, casas de operários e cubículos*”.

Assim como ocorre com a Vila da Mooca, no quarteirão da Vila Operária São José, as redes de abastecimento chegam relativamente cedo, a água em 1894

e o esgoto em 1901 já passa pelas ruas da Mooca e rua Xingu. Por não passar pelo quarteirão inteiro, existe a possibilidade da vila não ter acesso à rede de esgoto. O próximo mapa disponível, de 1917, já apresenta as redes de água e esgoto para a quadra da vila. As casas, no entanto, ainda apresentam a “casinha” o que pode significar que as redes de abastecimento de água e coleta de esgoto eram deficientes. (PAULILO, 2017)

Devido à proximidade da Vila Operária São José com a Vila da Mooca, a análise da situação urbana delas é muito similar. Por estar ainda mais perto do rio Tamanduateí, a Vila Operária São José se encontra mais perto das regiões de várzea e seus vazios. A quadra onde a vila se encontra abriga também outras duas vilas, além do que aparenta ser uma fábrica.

A vila foi construída a partir de 1912, mas não conseguimos precisar quando teriam terminado as obras. As noventa casas se dividem em quatro tipologias, o tipo J1 é composto por vinte e cinco casas, todas viradas para as ruas externas da vila, o tipo J2, o mais numeroso, é composto por sessenta casas e representa as casas com entrada pelas ruas particulares, aqui denominadas avenidas, o tipo J3 é composto por quatro casas que fazem esquina entre as ruas particulares e a rua Coronel Cintra, o último tipo, J4, é composto por apenas uma casa que faz a esquina entre as ruas Coronel Cintra e Xingú. Todas as casas têm um pé-direito de 4 metros. O Processo consultado dá a entender que a vila foi sendo construída em etapas, porém não conseguimos construir uma cronologia.

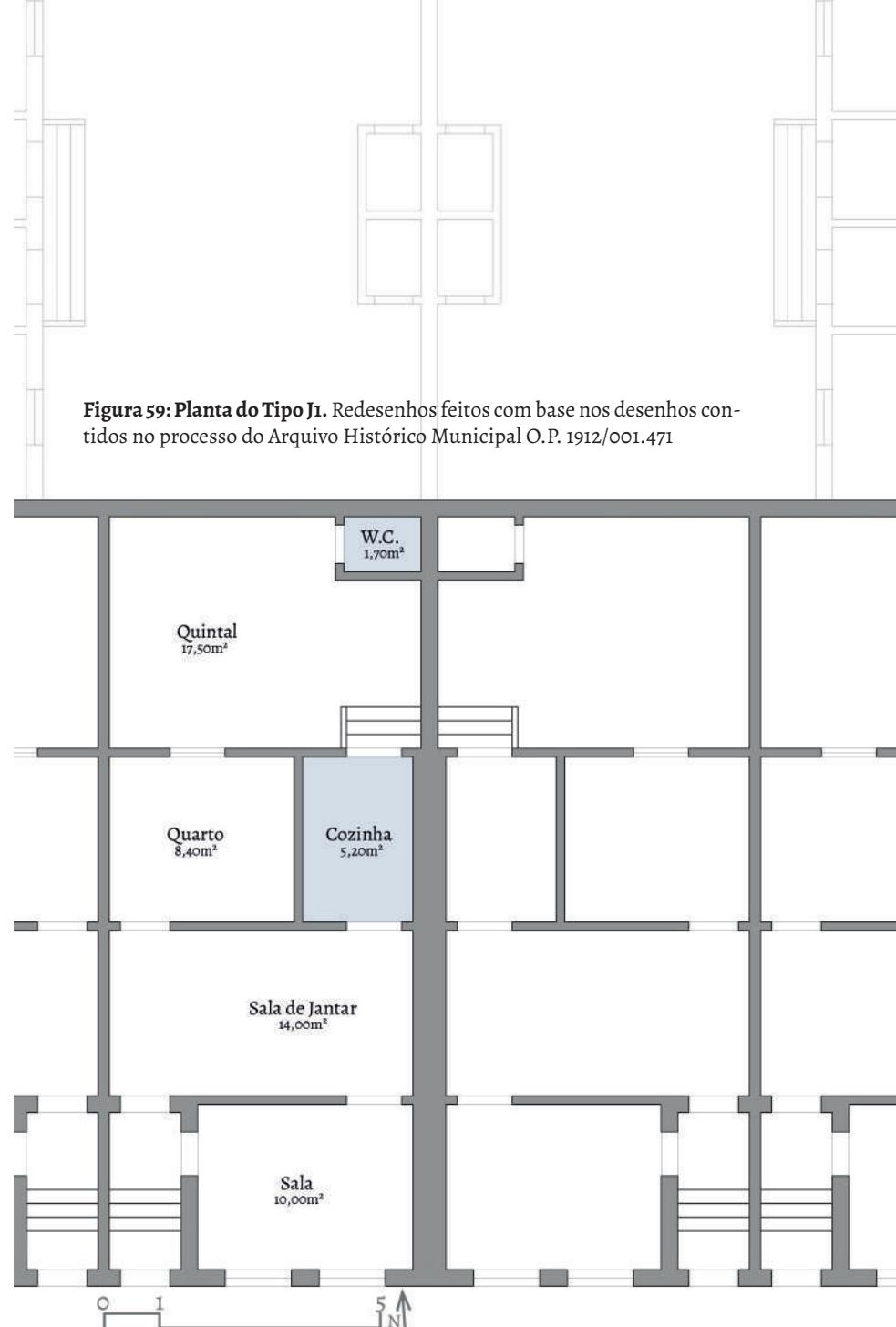
Figura 58: Implantação da Vila Operária São José em 1930. Redesenho feito com base no mapa Sara Brasil por Ana Pahor em 2018.



## TIPO J1 – casas voltadas para a rua

Notação do Arquivo Histórico: O.P.1912/001.471

A tipologia J1 engloba vinte e cinco casas ao todo, todas elas viradas para a rua pública, ou Coronel Cintra ou Xingú, seriadas, elas também dividem paredes com o tipo J3. É composta por sala, sala de jantar, quarto, cozinha, tanque e W.C. em uma área total de aproximadamente  $50,70\text{m}^2$  implantada em terrenos que variam de tamanho, mas com áreas próximas a  $70\text{m}^2$ . O acesso à casa é feito por meio de uma escada que passa ao lado da sala e se entra na casa pela sala de jantar. Nessa tipologia as áreas molhadas se concentram na parede em comum entre as casas e o W.C. e o tanque ficam localizados nos fundos da casa na posição conhecida como “casinha”. Nesse tipo não só a cozinha, mas também o quarto, possuem área inferior a  $10\text{m}^2$ , o que significa que não estava de acordo com as prescrições da lei nº498 de 1900. Para o pedido pelo Padrão Municipal, no entanto, a casa estava de acordo com exceção da área da cozinha que ainda é menor que  $7,50\text{m}^2$ .



## TIPO J2 – casas voltadas para o interior da cila

Notação do Arquivo Histórico: O.P.1912/001.471

As sessenta casas que compõe essa tipologia são geminadas duas a duas e todas compartilham paredes em comum com as suas vizinhas. Com  $44,65m^2$  em um terreno de  $70,10m^2$ , a casa é composta de uma entrada, dois quartos idênticos, cozinha, tanque e W.C., esses dois localizados aos fundos do terreno e sem conexão com o restante da casa. As áreas molhadas – cozinha, tanque e W.C. se concentram na parede em comum entre as casas geminadas. O programa da casa difere das outras analisadas nesse trabalho por não apresentar nenhum tipo de sala, nem de visitas, nem de jantar e apresentar um ambiente denominado de entrada.

A casa é apenas um pouco maior o tipo mínimo, pois apresenta apenas quatro cômodos e um deles é apenas uma entrada, além do equipamento sanitário. A casa não atende aos parâmetros da lei nº 498 no que diz respeito à área da cozinha e da entrada e pelos requerimentos do Capítulo VI do Padrão Municipal, esses ambientes também seriam menores que o exigido, mas por uma margem bem pequena – possuem área de  $7,20m^2$ , quando o exigido seria de  $7,50m^2$  – como podem haver distorções nas medidas ou diferenças na maneira de medir as áreas, não podemos afirmar que a casa não atendia a exigência de área mínima desses cômodos.

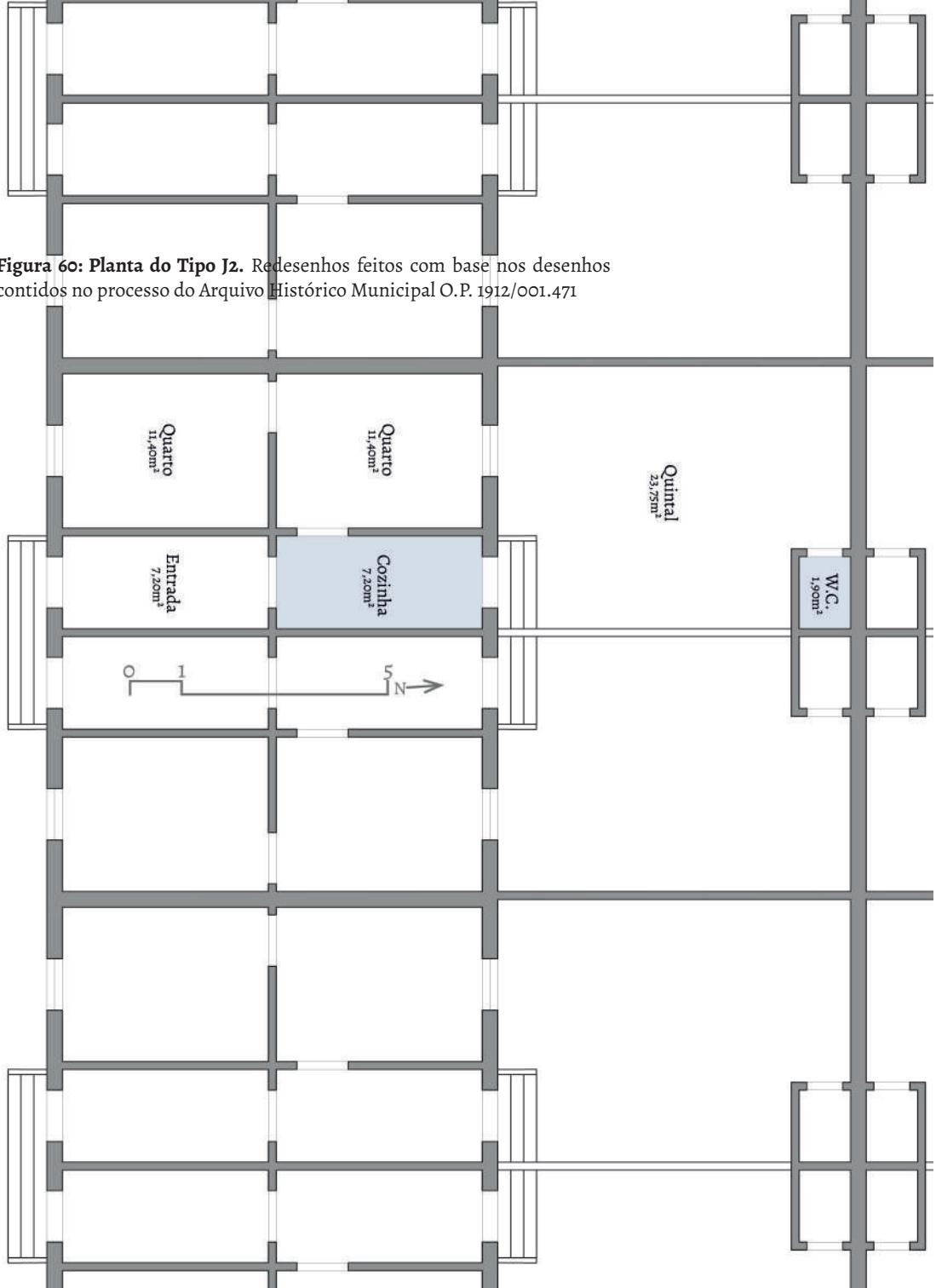


Figura 60: Planta do Tipo J2. Redesenhos feitos com base nos desenhos contidos no processo do Arquivo Histórico Municipal O.P. 1912/001.471

## TIPO J3 – casas de esquina com as ruas particulares

Notação do Arquivo Histórico: O.P.1912/001.471

Nas esquinas conformadas pelas ruas particulares Suzana e Hilda e a rua Coronel Cintra encontramos as quatro casas do tipo J3. Com planta muito similar ao tipo J1, a casa tem uma área construída de 48,50m<sup>2</sup> implantada em terreno de 69,20m<sup>2</sup>, o tipo J3 possui uma venda na frente da casa, a esquina é chanfrada e pela venda que se dá acesso ao resto da casa composta por sala de jantar, área, cozinha, dormitório, banheiro e W.C., nesse tipo todos os ambientes tem área inferior à 10m<sup>2</sup>, exceção da venda, estando em desacordo com a lei 498 de 1900. Para o Padrão Municipal, no entanto, essa casa estava de acordo com exceção da área da venda que ainda é menor que 7,50m<sup>2</sup>. Nesse tipo as áreas molhadas se concentram na parede que faz a vista com as casas do tipo J1.

Diferentemente do tipo J1, a entrada da casa não se faz por um corredor, assim, a sala de jantar perde a sua abertura para o exterior, o que justifica o surgimento de uma área ao lado do tipo J3. Ao colocar essa área e a janela da sala de jantar aberta para ela se cumpria as exigências de sem a necessidade de se abrir uma janela para a rua particular.

Figura 61: Planta do Tipo J3. Redesenhos feitos com base nos desenhos contidos no processo do Arquivo Histórico Municipal O.P. 1912/001.471



## **TIPO J4 – casas na esquina da Cel. Cintra com a Xingu**

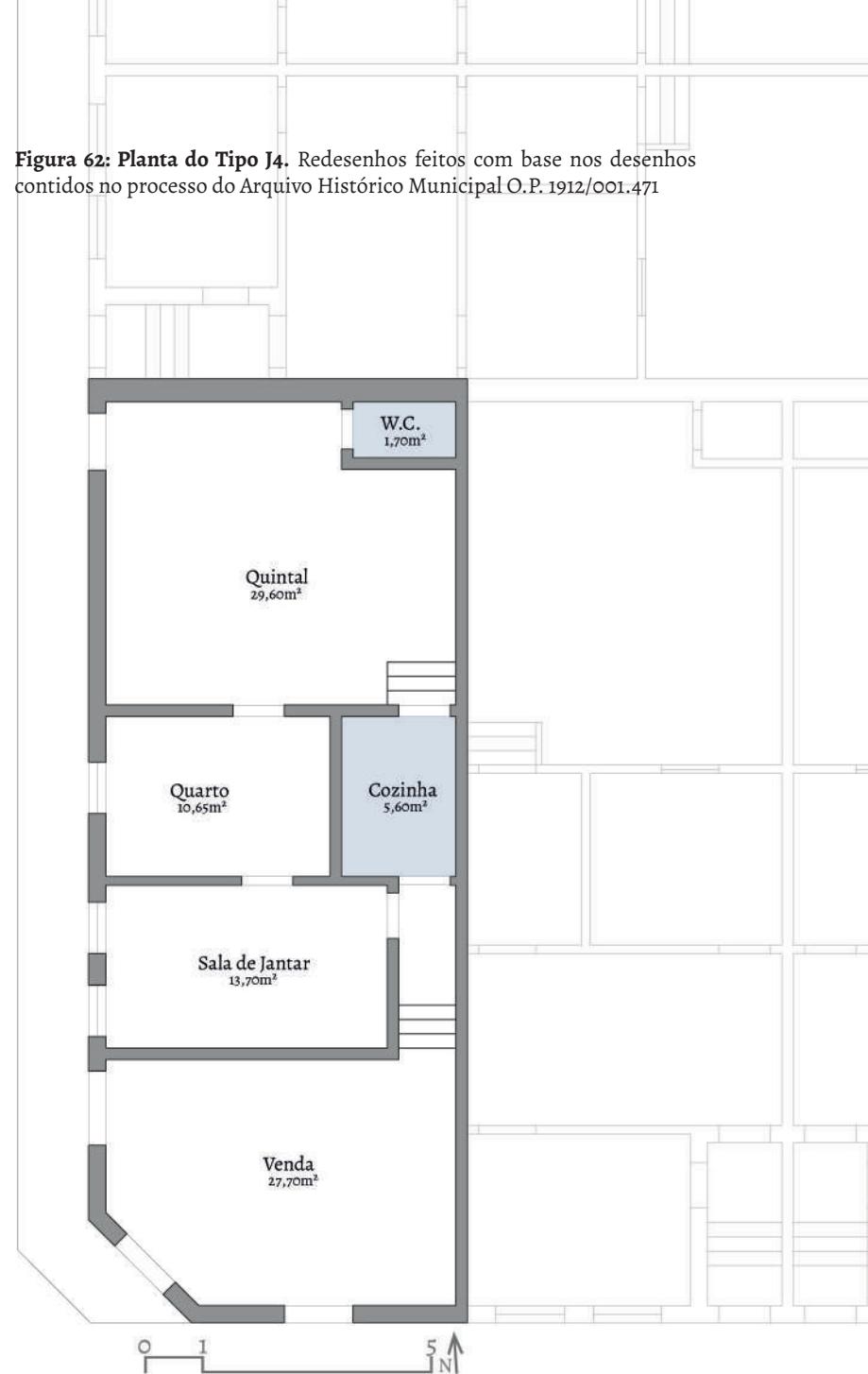
Notação do Arquivo Histórico: O.P.1912/001.471

A casa que faz a esquina da rua Xingu com a rua Coronel Cintra é a maior de todas as da Vila Operária São José com  $67,80\text{m}^2$  de área construída em um terreno de  $104,75\text{m}^2$ . Embora seu programa não varie dos outros tipos da vila – Venda, sala de jantar, cozinha, dormitório, tanque e W.C. – as áreas desse tipo são maiores que nos outros tipos. A entrada da casa se dá por meio de um corredor e uma escada saindo da venda, o que demonstra um desnível entre a venda e a casa, que dão acesso à sala de jantar e também à cozinha. Aqui também as áreas molhadas se concentram na parede de divisa com a outra casa e o W.C. aparece nos fundos do lote na posição da “casinha”.

A casa cumpre as exigências tanto da lei nº 498 de 1900 quanto do Capítulo VI do Padrão Municipal excetuando a cozinha que tem área inferior ao exigido pelas duas normativas.

Construída ao longo de vários anos, supomos, e com apenas vinte e cinco casas, a Vila da Mooca, embora fisicamente próxima da Vila Operária São José é muito diferente dela. A Vila Operária São José é um enorme conjunto de noventa casas, distribuídas em três vielas e aparentemente construída em um curto período de tempo. Embora suas tipologias sejam similares e também não muito diferente do que veremos nas vilas do Glicério que apresentam um contexto urbano diferente.

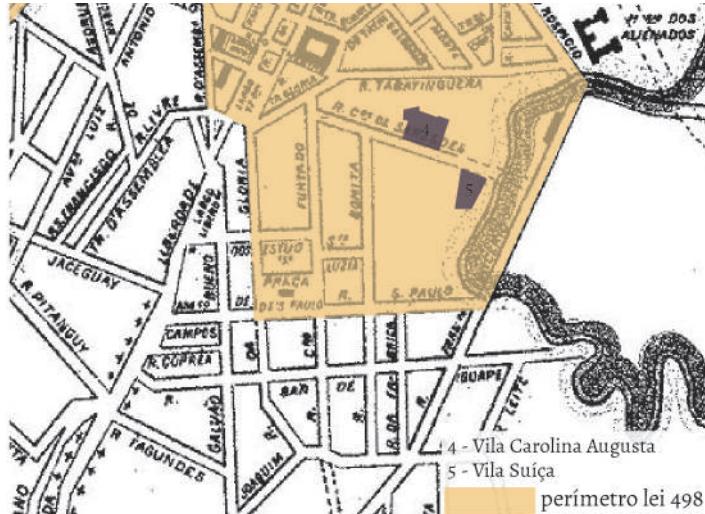
**Figura 62: Planta do Tipo J4.** Redesenhos feitos com base nos desenhos contidos no processo do Arquivo Histórico Municipal O.P. 1912/001.471



### **3.3 GLICÉRIO**

A mais central das localidades, estando à poucas quadras da Praça da Sé e do triangulo central da cidade, a região da baixada do Glicério era originalmente ocupada por chácaras e aos poucos foi sendo ocupada. Muito importante para a constituição da área é a canalização do rio Tamanduateí já que boa parte da área de estudo aparece ocupada pelo rio no mapa de 1907. Ou seja, pelo menos até essa data, boa parte do terreno não tinha como ser ocupado por construções.

Com a canalização do rio e a liberação de terrenos, vemos uma rápida ocupação por algumas fábricas, a oficina da Light e principalmente de casas, muitas delas vilas, principalmente na parte mais baixa da rua Conde Sarzedas e na rua dos estudantes. Duas das quais estudaremos a seguir. A proximidade com o centro e os prováveis baixos preços dos terrenos de várzea devem ter sido fatores que incentivaram a instalação das fábricas na áreas, mas principalmente para a construção de casas voltadas para o mercado rentista, uma vez que os terrenos baratos e a grande densidade construtiva possível com a instalação de vilas tornavam o investimento muito interessante.



**Figura 63: Vilas da Mooca com o perímetro da lei nº 498/1900.** Base: Planta geral da capital de São Paulo - 1897 .Fonte: CESAD/FAUUSP Redesenho por Ana Pahor em 2018.



**Figura 64: Vilas da Mooca com o perímetro da lei nº 1788/1914.** Base: Planta da cidade de São Paulo – 1916. Fonte: SMUL/PMSP. Redesenho por Ana Pahor em 2018.

**Figura 65: Localização dos principais equipamentos no entorno das vilas - Glicério.**  
Base: Mapa Sara Brasil 1930. Redesenho por Ana Pahor em 2018.





**Figura 66: Vilas do Glicério no mapa de 1895.** Base: Planta da cidade de São Paulo –1895. Fonte: DPH/PMSP. Redesenho por Ana Pahor em 2018.

**Figura 68: Vilas do Glicério no mapa de 1914.** Base: Planta da cidade de São Paulo – 1907. Fonte: DPH/PMSP. Redesenho por Ana Pahor em 2018.



4 - Vila Carolina Augusta  
5 - Vila Suíça



**Figura 67: Vilas do Glicério no mapa de 1907.** Base: Planta da cidade de São Paulo –1895. Fonte: DPH/PMSP. Redesenho por Ana Pahor em 2018.

**Figura 69: Vilas do Glicério no mapa de 1907.** Base: Planta da cidade de São Paulo – 1924. Fonte: DPH/PMSP. Redesenhado por Ana Pahor em 2018.



4 - Vila Carolina Augusta  
5 - Vila Suíça

### **3.2.1 VILA CAROLINA AUGUSTA**

O que entendemos como Vila Carolina Augusta aparece no levantamento da Z8-200 (SÃO PAULO, 1984) como um conjunto. No entanto, o levantamento realizado junto ao Arquivo Histórico Municipal nos revelou uma formação mais complexa para vila do que as outras já vistas aqui. Com provavelmente cinquenta casas compondo o conjunto, com base no Sara Brasil, a vila é conformada pelas ruas Conde de Sarzedas, João de Carvalho, Carolina Augusta e Oliveira Monteiro.

Pudemos identificar cinco processos que nos parecem ser da vila, esses processos englobam trinta e uma casas, sendo assim temos dezenove casas cujos processos não foram identificados. Os processos têm construtores e proprietários diferentes, mas todos os proprietários identificados são da família Bresser Monteiro – Carolina Augusta, que nomeia a vila, Antônio, Alberto, Bruno e Joveniano – embora não saibamos o grau de parentesco entre eles. Os processos são dos anos de 1911 e 1912.

A área onde a vila se localizada já tinha a rede de esgoto no ano 1894, porém apenas irá receber a rede de abastecimento de água em 1905. (PAULILO, 2017) Isso reflete no interior das casas, uma vez que os banheiros de todas elas se encontram com entrada pelo lado de fora, mas unido ao resto da casa, o que não poderia existir caso a casa não fosse conectada à rede de esgoto, uma vez que a legislação da época exigia que casas sem ligação com as redes de água e esgoto tives-

sem a latrina nos fundos do lote e sem conexão com o restante da casa.

Próximo à vila, na Rua Glicério, na rua da Glória e na rua da Liberdade, passavam linhas de bondes. A vila está localizada ao lado da Oficina da Companhia Light e Power, fato que é citado em um dos processos. A vila está a poucas quadras da Colina Histórica da cidade e de locais como a Praça da Sé, Quartel do Batalhão de Bombeiros, Palácio da Justiça, Faculdade de Direito do Largo São Francisco, Escola de Comércio Álvares Penteado, dos Largos Sete de Setembro e da Pólvora, das Praças Almeida Júnior e da Liberdade e do Parque Dom Pedro II.

A área onde a vila foi construída ficava ao lado do curso natural do rio Tamanduateí que no mapa de 1907 ainda aparece com seu curso natural, sendo assim, até essa data, o traçado das ruas ainda não atingia a rua do Glicério e quando da canalização do rio e aterrramento do seu curso natural, os terrenos vazios do Glicério foram ocupados por algumas fábricas, principalmente entre a rua do Glicério e a Avenida do Estado, mas entre a rua do Glicério e a rua da Glória diversas vilas foram construídas.

Como já mencionamos, a escolha por analisar as vilas do Glicério se deu, também, por elas estarem inseridas no perímetro urbano estabelecido pela lei nº498 de 1900. Esse perímetro foi interpretado ao longo dos anos como proibindo a presença de vilas, porém ao analisarmos a redação da lei “Art 1º- Na cons-

trução de casas para habitação de famílias operárias, fora do perímetro urbano marcado na presente lei, serão observadas as seguintes prescrições” não fica claro que as vilas seriam proibidas no perímetro central, apenas não poderiam se beneficiar das isenções que essa provia. Outro aspecto que pode explicar a existência de vilas dentro do perímetro é que a lei nº 1098 de 1908, parece ter retrocedido os padrões para aqueles descritos no Padrão Municipal de 1889, anterior ao estabelecimento do perímetro em questão.

A ocupação urbana no entorno da vila é muito mais consolidada em direção à Sé e na direção oeste. À leste, existem grandes terrenos de várzea entre a vila e a avenida do Estado que permanecem vazios ou subocupados por muitos anos, mas depois do rio, na Mooca, a ocupação volta a ser intensa. A sul, a ocupação urbana também é bem consolidada pelo menos até a altura da Vila Mariana, mas áreas ainda mais a sul, como o bairro do Ipiranga também possuem uma ocupação mais antiga. Sendo assim, a vila se encontra em uma posição bem central.

Com base nos processos levantados no Arquivo Histórico Municipal pudemos perceber que, as partes identificadas, foram construídas em um período de tempo curto, quase que simultaneamente entre 1911 e 1912, sendo o primeiro processo de fevereiro de 1911 e o último de 1912.

**Fevereiro de 1911:** De propriedade de Carolina Augusta Bresser Monteiro, trata da construção de

quatro casas com entrada pela rua Conde de Sarzedas números 61, 63, 65 e 67

**Junho de 1911** Pedido para construção de cinco casas de propriedade de Antônio Bresser Monteiro na rua Conde de Sarzedas números 47, 49, 51, 53 e 55

**Outubro de 1911:** Outro pedido de construção de Carolina Augusta Bresser Monteiro, dessa vez para duas casas na rua Conde de Sarzedas, em terreno entre as casas já construídas por ela e aquelas construídas por Antônio Bresser Monteiro.

Em outubro também é protocolado um pedido de modificação de projeto apresentado por Alberto e Bruno Bresser Monteiro. O projeto original teria sido apresentado em agosto de 1911 e pedia a construção de 20 casas, o pedido de outubro modifica a largura das casas e, portanto, passam a ser 16 casas, dessas nove eram com entrada pela rua João de Carvalho e sete pela rua Carolina Augusta.

**Maio de 1912:** O último pedido identificado data de maio de 1912 e trata-se de um pedido de para a construção de quatro casas que supomos ser da rua Oliveira Monteiro sendo Joveniano Bresser Monteiro o proprietário.

**Ao longo de 1912:** Há ainda um processo datado de 1915 que apresenta em seu interior diversos processos do ano de 1912 para construção de casas no que parece ser a vila Carolina Augusta, mas não conseguimos identificar a localização dessas casas com base

nos desenhos disponíveis. O proprietário dessas casas é novamente Joveniano Bresser Monteiro e o construtor identificado é o mesmo do processo de maio de 1912 – Manoel Francisco Dias – as casas também apresentam a mesma tipologia.

Embora a quantidade de donos pudesse indicar que essas casas não compunham um grupo coeso, uma vila, a análise das tipologias nos mostra que, na verdade, existem apenas dois tipos de casas na vila, em um esquema já visto nas outras em que as casas com entrada para a rua principal são maiores e as casas internas à vila, menores. Na vila Carolina Augusta isso ocorre mesmo com a variação de proprietários e construtores conforme mostra a tabela abaixo. Isso pode indicar que mesmo a vila tendo sido feita em partes, havia um projeto geral para ela.

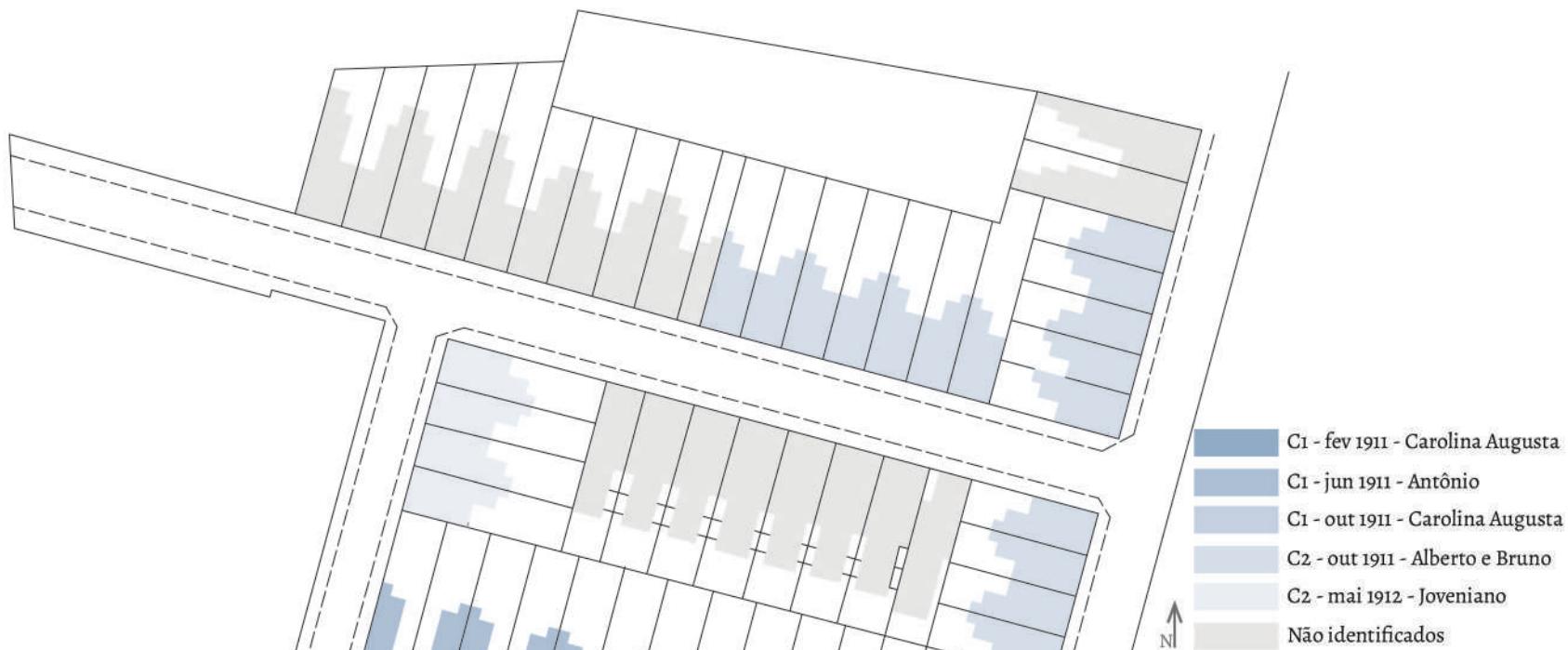
**Tabela 02: Proprietários e construtores das casas da Vila Carolina Augusta.**

PROPRIETÁRIO	CONSTRUTOR	TIPO	CASAS	DATA
Carolina Augusta	Não consta	C1	4	02/1911
Antônio	João de Carvalho	C1	5	06/1911
Carolina Augusta	Não consta	C1	2	10/1911
Alberto e Bruno	José Kanz	C2	16	10/1911
Joveniano	Manoel Francisco Dias	C2	4	05/1912

Figura 70: Implantação da Vila Carolina Augusta em 1930. Redesenho feito com base no mapa Sara Brasil por Ana Pahor em 2018.



Figura 71: Implantação da Vila Carolina por proprietário e data. Redesenho feito com base no mapa Sara Brasil e nos processos por Ana Pahor em 2018.



## TIPO C1 – casas voltadas para rua Conde de Sarzedas-

Notação do Arquivo Histórico: 1911/001.075

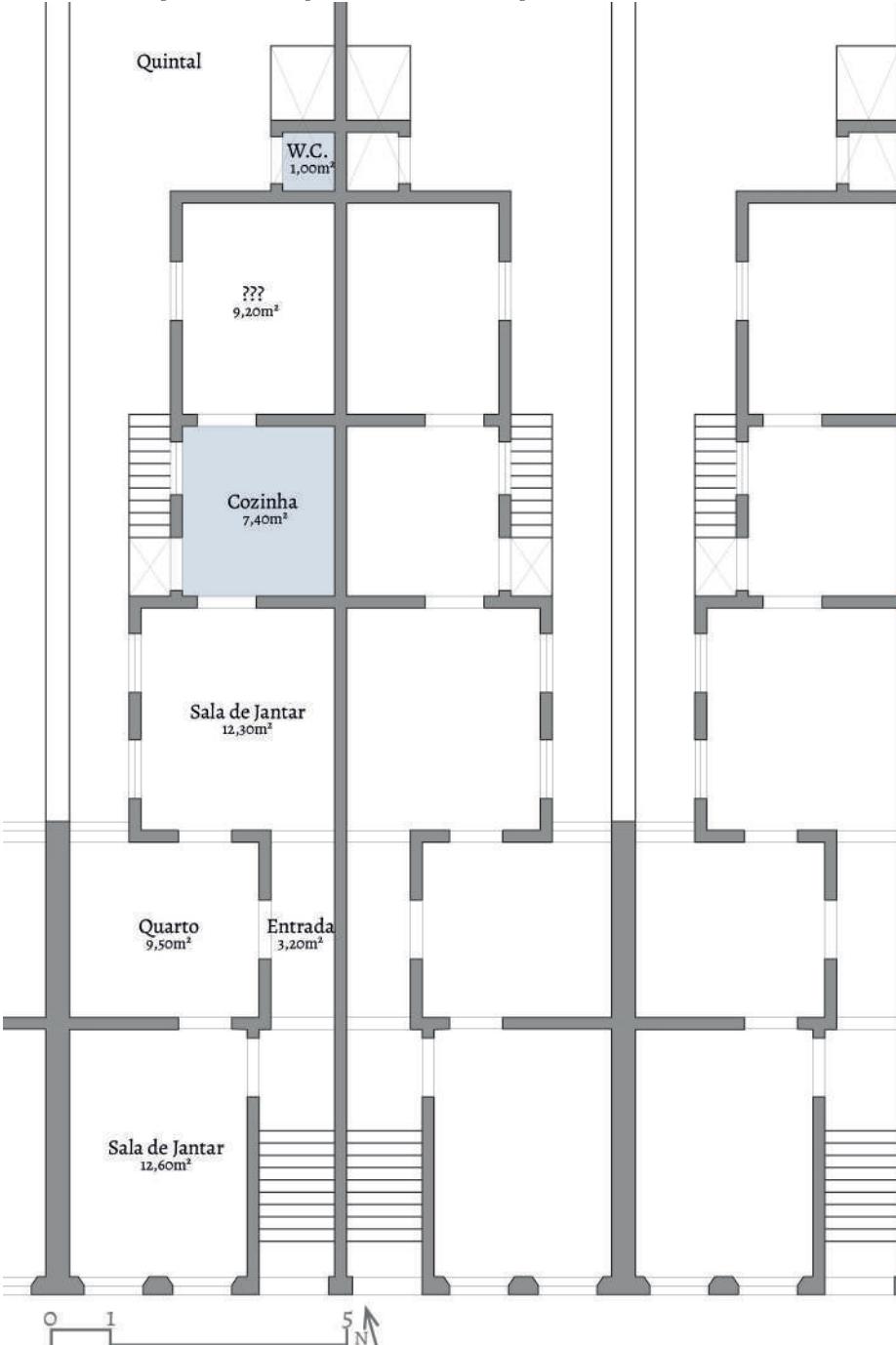
Notação do Arquivo Histórico: 1911/001.073

Notação do Arquivo Histórico: 1911/001.074

São três os processos que conformam as onze casas desse tipo, todos de 1911. Seis casas são de propriedade de Carolina Augusta Bresser Monteiro e não há construtor identificado, as outras cinco são de propriedade de Antônio Bresser Monteiro e o construtor é identificado como João de Carvalho. Nas plantas não há indicação de quais seriam os ambientes, porém a casa é composta por cinco cômodos internos mais uma latrina e um tanque na parte externa da casa, porém juntos ao resto da casa.

As casas são geminadas e possuem um alto porão, embora não saibamos a altura exata. A entrada para a casa se faz por meio de uma escada que dá acesso ao primeiro cômodo e também um ambiente comprido que supomos ser um hall de entrada, pois dá acesso a outros dois cômodos. Um possível programa para a casa, com base nas outras plantas já vistas seria: sala de visitas, dois quartos, sala de jantar, cozinha, W.C. e latrina. Como o primeiro cômodo não apresenta portas para o exterior, não acreditamos que fosse uma venda ou armazém. O acesso ao quintal se faz pelo quarto cômodo da casa, que supomos ser uma sala de jantar.

Figura 72: Planta do Tipo C1. Redesenhos feitos com base nos desenhos contidos no processo do Arquivo Histórico Municipal O.P. 1911/001.075



## TIPO C2 - casas do interior da vilas

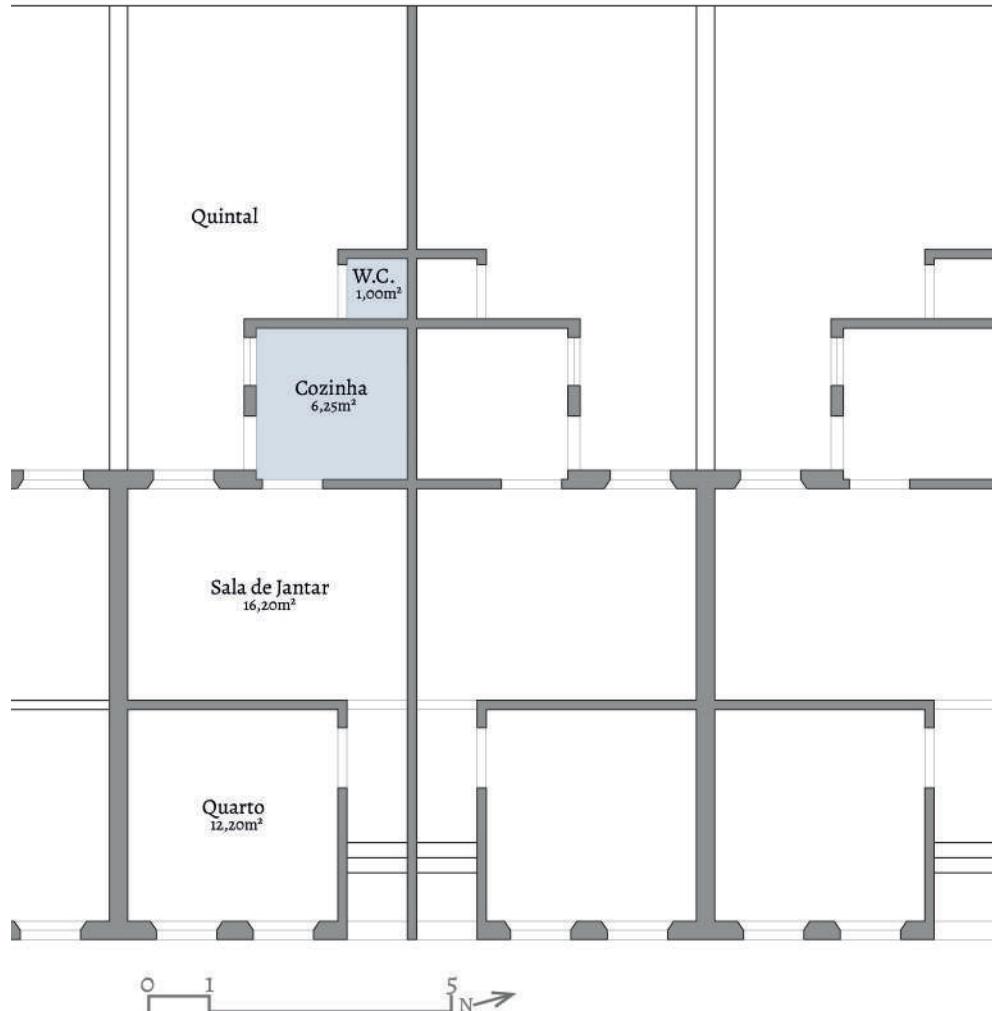
Notação do Arquivo Histórico: 1911/001.076

Notação do Arquivo Histórico: 1912/001.302

Os dois processos que apresentam essa tipologia totalizam vinte casas, sendo dezesseis de propriedade de Alberto e Bruno Bresser Mooca e as outras quatro de propriedade de Joveniano Bresser Mooca. Os construtores responsáveis por essas casas foram José Kanz (dezesseis casas) e Manoel Francisco Dias (quatro casas). Os dois foram responsáveis por diversas outras obras na região da baixada do Glicério.

Geminada, a casa é do tipo mínimo, composta por três cômodos mais aparelho sanitário e a casa não parece ter um tanque. Os ambientes não estão identificados, mas supomos que sejam quarto, sala de jantar, cozinha e W.C. A entrada da casa se faz por meio de uma pequena escada que dá acesso aos dois primeiros cômodos da casa. O acesso ao quintal se dá pelo terceiro e menor cômodo e o W.C. embora unido ao corpo da casa é somente acessível pelo lado de fora.

**Figura 73: Planta do Tipo C2.** Redesenhos feitos com base nos desenhos contidos no processo do Arquivo Histórico Municipal O.P. 1912/001.302



### **3.3.2 VILA SUÍÇA**

A Vila Suíça é um conjunto de casas de propriedade de Possidônio Ignácio das Neves de frente para o Largo Conde de Sarzedas – hoje Praça Dr. Maria Margarido – fica na “ponta” do quarteirão conformando as esquinas da rua Conde de Sarzedas, do Largo de mesmo nome e da rua dos Estudantes, além da parte interna da vila. O quarteirão é delimitado por esses três logradouros e pela rua Dr. Tomaz Ribeiro de Lima.

Essa vila foi a de mais difícil identificação dos processos no Arquivo Histórico. A primeira hipótese que levantamos para a dificuldade de obtenção era de que a vila teria sido construída antes de 1906, porém documentos encontrados com datas posteriores e o fato de no mapa de 1907 a área da vila ainda não aparecer com o arruamento completo e de nesse mapa ainda aparecer o traçado natural do rio Tamanduateí passando no local, nos leva a crer que não seja esse o caso. Outra hipótese é de que algumas plantas para a vila simplesmente não existam, seja por terem se perdido ao longo dos anos, seja por terem sido construídas de forma irregular. Na pesquisa feita no Arquivo Histórico Municipal procuramos olhar o maior número possível de processos para as ruas dos Estudantes e Conde de Sarzedas, e também o Largo no período disponível – 1906 a 1923 – e constatamos que a área sofreu muitas alterações entre a década de 1910, período do qual datam a maioria dos processos, e o mapa Sara Brasil, o que tornava a identificação da localização das casas ainda mais difícil. Outro fator dificultador foi que

Possidônio Ignácio das Neves era proprietário de diversos terrenos nessa região, e assim, encontrar um processo em seu nome, não significava que fosse referente à vila em questão.

Com os processos em mãos fez-se um trabalho de tentar identificar quais seriam relativos à Vila Suíça. O primeiro passo para identificá-los foi perceber que a entrada para a vila se fazia primeiro por uma pequena viela na altura do número 76/78 da rua Conde de Sarzedas e não pelo Largo, como aparece no mapa Sara Brasil. Identifica essa entrada e com base na numeração da rua que pudemos inferir ao localizar as casas da Vila Carolina Augusta, pudemos identificar dois processos, referentes a vinte e uma casas que nos parecem ser da vila, um dos processos se refere à doze casas no interno da vila, e o outro à sete casas voltadas para a rua Conde de Sarzedas, esses dois processos datam de 1913. Há ainda um outro processo, de 1914 que apresenta três projetos diferentes que também nos parece ser da Vila, mas que não pudemos precisar com a mesma convicção dos outros dois.

Como já visto para a Vila Carolina Augusta, a área já aparece servida pela rede de esgoto em 1894 e pela rede de água em 1905. (Paulilo, 2017) Isso reflete na tipologia das casas já que nenhum dos tipos apresenta “casinha”, a latrina nos fundos do lote.

Embora muito próxima ao centro, como já demonstrado quando falamos da Vila Carolina Augusta, a vila está em uma parte com desenvolvimento mais tardio em comparação com seu entorno. Até o

Figura 74: Implantação da Vila Suíça em 1930. Redesenho feito com base no mapa Sara Brasil por Ana Pahor em 2018.



mapa de 1916, o local da vila ainda não aparece com o arruamento finalizado, embora saibamos que a vila já estava ali pelo menos a partir de 1913, essa realidade só irá aparecer nos mapas do fim da década de 1920.

Próxima à vila temos grandes áreas vazias e fábricas instaladas nos terrenos de várzea que vão surgir com a canalização do rio Tamanduateí apenas alguns anos antes da construção da vila. É em um terreno que surge com a canalização do rio que a vila será construída. É também em terrenos desse tipo que diversas outras vilas irão surgir nessa parte baixa ao lado do Largo Conde de Sarzedas e na rua dos Estudantes, vizinhas à Vila Suíça.

De um total de aproximadamente quarenta e oito casas identificadas pelo Sara Brasil, pudemos identificar dois momentos de construção da vila que equivalem à dezenove casas da vila. O primeiro processo identificado é de agosto de 1913 e é para sete casas da vila, todas com entrada pela rua Conde de Sarzedas. O segundo processo é de novembro do mesmo ano e trata da construção de doze casas no interior da vila.

Há também um processo que começa em fevereiro de 1914 e pede a construção de quatro casas, seguido por um projeto de agosto para a construção de mais uma casa e, por fim um projeto de outubro de 1914 para a construção de mais duas casas. Embora esses processos pareçam ser referentes à Vila Suíça, não conseguimos confirmar essa informação e por isso, não incluiremos a análise desses projetos.

## TIPO S1 - CASAS VOLTADAS PARA A RUA CONDE DE SARZEDAS

Notação do Arquivo Histórico: 1913/001.533

O projeto apresenta sete casas, todas voltadas para a rua Conde de Sarzedas e geminadas duas a duas, o construtor era Francisco das Neves. A planta apresentada não nomeia os ambientes que são cinco no total e não é possível identificar qual deles seria o aparelho sanitário, W.C., latrina ou banheiro. A entrada da casa se faz por uma pequena casa que vence a altura do porão, de 50 centímetros, essa escada dá acesso aos dois primeiros cômodos da casa. Há casa é dividida de tal maneira que conforma dois grupos, o primeiro deles é composto por três cômodos mais a entrada, depois desse bloco há um espaço que os conecta ao quintal que dá acesso aos outros dois cômodos da casa.

Não tendo muitas informações sobre a casa fica difícil a avaliação se esta cumpria as exigências das leis, tanto a nº 498 quanto o Padrão Municipal, mas ao que nos parece, a casa não cumpria algumas áreas e também destinava uma área à frente da habitação, o que é recorrente nas casas analisadas. Não sendo possível identificar o banheiro, também não conseguimos analisar se este estava de acordo com a normativa. Existem duas possibilidades, a primeira é a de que um dos cinco cômodos desenhados seria o banheiro, o que significaria que ele teria grande dimensões, com área muito maior do que das outras casas analisadas, isso, no entanto, não nos parece ser o caso,

já que além das grandes áreas dos cômodos desenhados, para um banheiro, nenhum deles apresenta uma entrada sem ser por um cômodo, o que, além de não usual para a época, era proibido pelo Padrão Municipal. Outra possibilidade é, como aponta Paulilo (2017), de que a latrina não esteja desenhada na planta, como ocorria na época. Se for realmente isso, significa que a casa não estava sendo analisada pela lei nº 498 de 1900, já que essa normativa tinha regras específicas para latrinas, o que implicava que elas aparecessem no desenho para que a casa fosse aprovada.

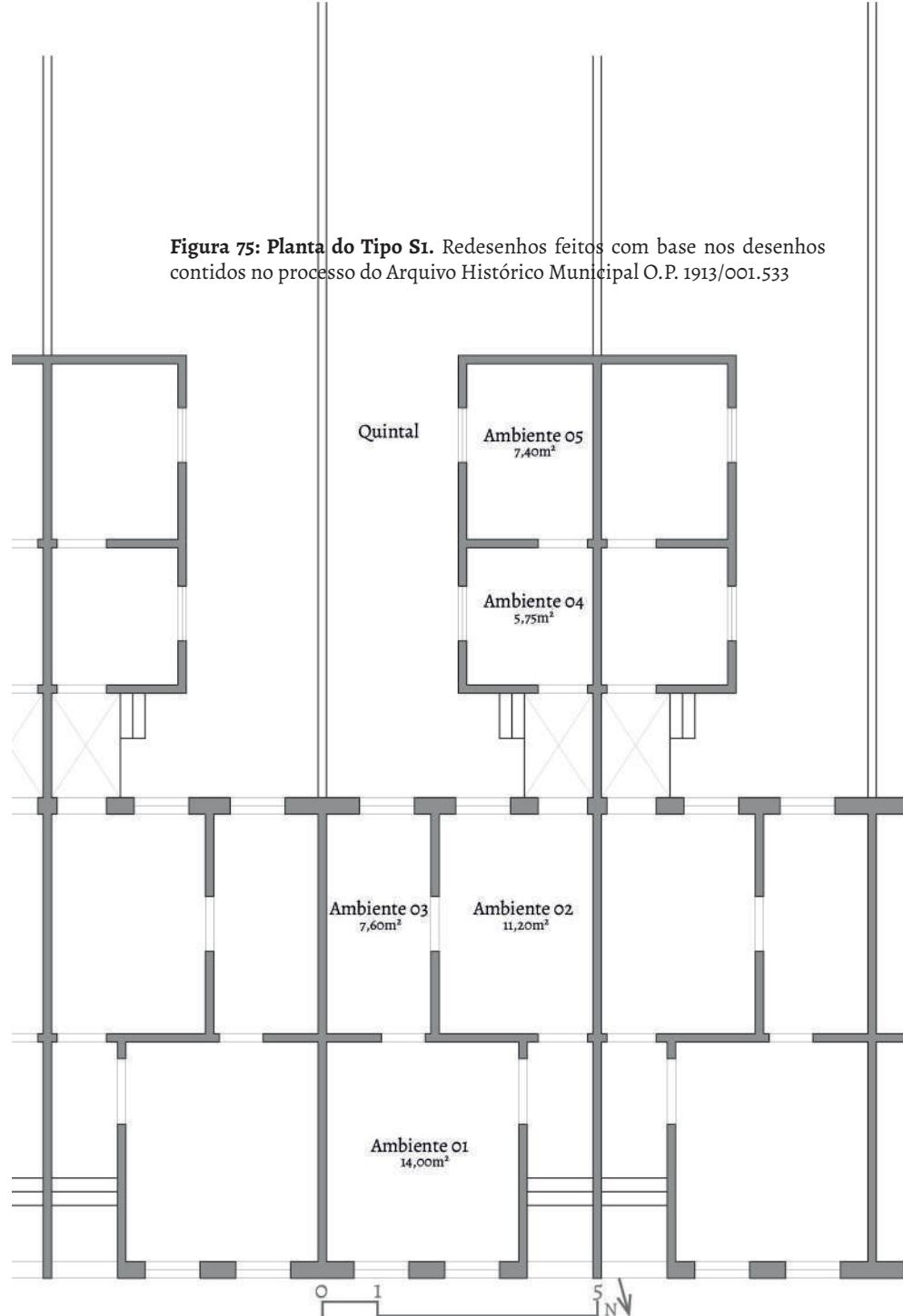
## TIPO S2 – CASAS DO INTERIOR DA VILA

Notação do Arquivo Histórico: 1913/001.531

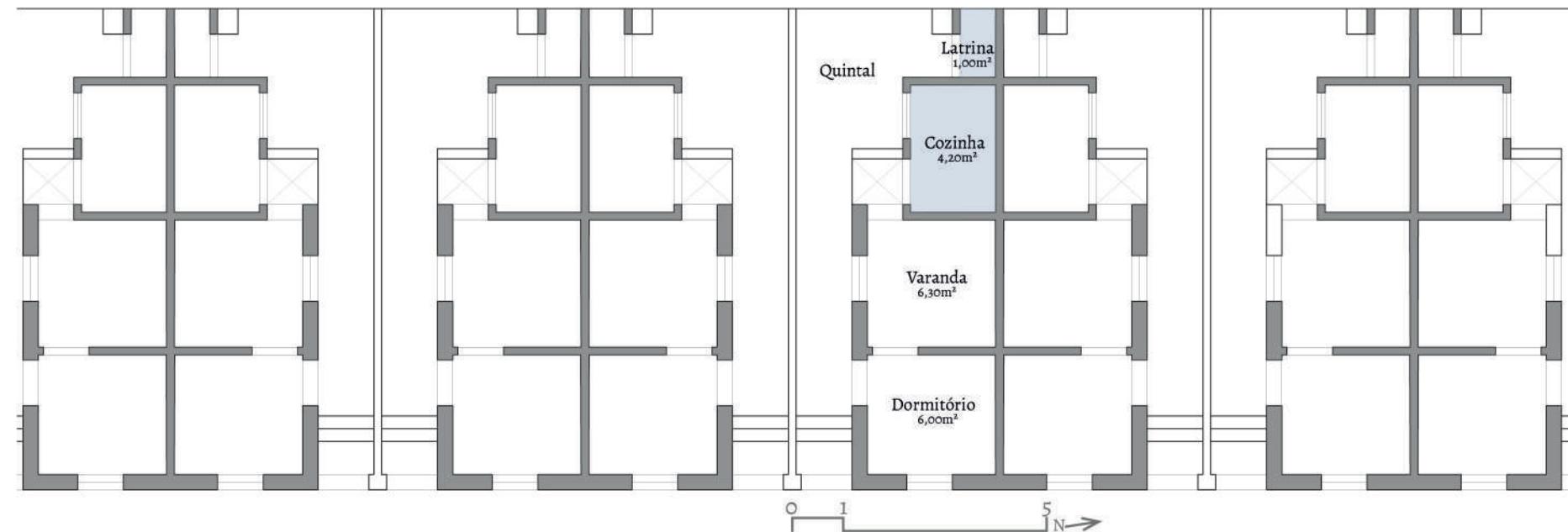
As doze casas desse tipo encontram-se dentro da vila, na parte mais aos fundos desta. Do tipo mínimo, a casa é composta de apenas três ambientes – dormitório, varanda e cozinha – mais a latrina. O acesso à casa é feito por uma pequena escada e corredor de entrada que dá acesso tanto ao dormitório quanto à varanda. A latrina está localizada junto ao restante da casa com entrada pelo lado de fora, mas por receber o nome de latrina, a lei nº 498, exigiria que esta fosse afastada pelo menos três metros da casa.

Quanto às exigências das normativas, a casa parece cumprir as exigências tanto da lei nº 498 de 1900 quanto ao Padrão Municipal com exceção da já mencionada questão da latrina e da área à frente da casa.

**Figura 75: Planta do Tipo S1.** Redesenhos feitos com base nos desenhos contidos no processo do Arquivo Histórico Municipal O.P. 1913/001.533



**Figura 76: Planta do Tipo S2.** Redesenhos feitos com base nos desenhos contidos no processo do Arquivo Histórico Municipal O.P. 1913/001.531



### **3.4 CONCORDÂNCIAS E DISSONÂNCIAS DE SEIS VILAS EM SÃO PAULO**

As vilas estudadas aqui se encontram em três pontos diferentes da cidade, com formações urbanas que ocorreram em tempos e de maneiras diferentes, porém ainda assim carregam características similares. As seis vilas possuem fácil acesso ao transporte público. Se na Mooca temos apenas uma linha de bonde, essa passa em frente às vilas e apenas poucas quadras de distância temos a linha férrea e a estação do Brás. Portanto, se à primeira vista as vilas da Mooca parecem ser as mais afastadas e de difícil acesso, uma análise mais aprofundada nos demonstra que seus habitantes não teriam dificuldade nenhuma em acessar transporte público, além de estarem próximos do centro.

No Glicério, essa proximidade com o centro da cidade é ainda maior e os moradores das vilas ali instaladas também tinham fácil acesso a diversas linhas bondes. A região é, porém, a mais residencial das estudadas nesse trabalho.

O que se esperaria ser o bairro mais residencial, Higienópolis, se mostrou ser o que mais possuía equipamentos em seu entorno, tais como XX, também bem servido de transporte público, com as duas vilas tendo linhas de bonde passando a poucos metros, seus habitantes poderiam facilmente se deslocar pela cidade, mas também não teriam dificuldade de encontrar o que procuravam nos seus arredores. Destacamos aqui também que das seis vilas estudadas, a única que

de fato tem uma relação direta com algum tipo de fábrica, a Vila da Rua Piauí, é a que se localiza na parte mais “nobre” da cidade.

Contrariamente ao que a se poderia inferir, a vila que estava em uma posição mais limite na mancha urbana era a Vila da Travessa Dona Paula que se encontrava, no momento da sua construção, na parte mais inhabitada da cidade em comparação com as outras vilas aqui estudadas. Mesmo a outra vila do bairro estava em uma área mais ocupada da cidade naquele momento. As vilas do Glicério se encontravam ao mesmo tempo em uma região da cidade muito consolidada e que com muito espaço para crescer devido à liberação de terras com a canalização do rio Tamanduateí. A Mooca era a região mais consolidada na época.

Outro ponto interessante é perceber que todas as regiões receberam as redes de abastecimento de água e recolhimento de esgoto logo no começo do século, então no momento de suas construções elas já contavam com essa infraestrutura. Destacamos aqui que a vila que mais tarde recebeu as redes de água e esgoto foi, novamente, uma vila de Higienópolis, a Vila da Travessa Dona Paula, que é também a uma das únicas vilas a integrar o aparelho sanitário ao corpo da casa nos tipos P2 e P3, a outra tipologia a apresentar banheiro integrado ao corpo da casa é o tipo D1 da vila da Rua Piauí, que não aparece como casas operária nas plantas, mas sim como casa de tratamento.

Todos os outros tipos habitacionais, não importando de qual vila, apresentam o W.C. ou latrina do lado de fora da casa, às vezes junto ao corpo da casa, mas na maioria das vezes, nos fundos do terreno. Isso ocorre mesmo as áreas tendo a infraestrutura sanitário necessária para ter banheiros internos e mesmo, como por exemplo na Rua Piauí quando um outro tipo da vila já apresentava banheiro interno. O banheiro interno só aparece em casas que não são chamadas de operárias. Não havendo um impedimento legal para que casas operárias tivessem banheiros internos, podemos apenas levantar possibilidades para essa padronização do banheiro externo. A primeira seria de que o banheiro interno seria mais caro que o externo e por isso não era utilizado nos tipos mais econômicos. A segunda seria o costume de a população utilizar o banheiro externo ou de ainda ver o banheiro como um lugar sujo que deveria, portanto, estar afastado da casa. A terceira possibilidade é a de que mesmo tendo as redes de água e esgoto, essas fossem deficientes e por isso, os proprietários preferiam construir as “casinhas” como forma de garantir a higiene da casa mesmo se a rede não funcionasse.

Mencionamos acima que algumas das casas eram chamadas de operárias enquanto outras não. O que pudemos perceber é que as duas vilas da Mooca se chamavam de Vilas Operárias, sem nenhuma distinção entre suas casas, as duas vilas de Higienópolis chamam algumas das casas de casas operárias e outras apenas de casa, na Vila da Travessa Dona Paula, temos a curiosidade dos dois tipos que se chamavam apenas de casas

não terem sido construídos e na Vila da Rua Piauí, as casas internas da vila se chamavam operárias enquanto a casa com entrada pela Rua Piauí se chamava de casa de tratamento. Essa mesma lógica, das casas internas se chamarem operárias e as voltadas para rua pública se chamarem apenas de casa, é vista nas vilas do Glicério, com um detalhe sobre a Vila Carolina Augusta que apenas as últimas quatro casas se intitularem como operária ao serem denominadas de “casas da vila operária” e na Vila Suíça a denominação dada às doze casas do interior da vila era de “casas para uso operário”.

As casas voltadas para a rua pública tendem a ser maiores que as internas, as diferenças entre elas não estão tanto na quantidade de cômodos ou no programa dessas casas, mas principalmente nas áreas. Algumas das casas voltadas para a rua também apresentam uma venda ou armazém como primeiro cômodo. Sendo assim, a parte privativa da casa acaba tendo área mais próxima das casas internas as vilas. Podemos inferir essa diferença entre as casas voltadas para a rua e as voltadas para a vila que as casas internas provavelmente eram menos valorizadas do que as externas. Das vilas estudadas, quatro possuem esse arranjo de ter casas internas e externas e duas possuem apenas casas voltadas para o interior da vila – Vila da Travessa Dona Paula e Vila da Mooca. Os nomes dados à rua interna da vila variam nos processos, sendo o mais comumente utilizado o de avenida, que caiu em desuso na cidade com essa designação de rua particular, também aparece escrito como rua particular ou simplesmente rua da vila.

Das seis vilas estudadas, cinco apresentam pelo menos uma casa de tipo mínimo, isso é três cômodos, incluindo a cozinha, além do aparelho sanitário. A Vila Operária São José é a única que não apresenta o tipo mínimo, mas o tipo J2 é composto por apenas quatro cômodos além do aparelho sanitário e um desses cômodos é simplesmente uma entrada. Sendo assim, consideramos que todas as vilas aqui estudadas apresentam pelo menos um tipo mínimo sendo que em cinco vilas, todas as casas internas à vila são de tipo mínimo. A única que apresenta casas maiores é a Vila da Travessa Dona Paula.

Outra questão comum às vilas é a construção por etapas. A única vila que parece ter sido construída inteiramente de uma só vez é a Vila da Rua Piauí, que mesmo assim, apresenta um projeto modificativo mostrando que o processo de construção não foi tão linear assim. A Vila Operária São José, também parece ter sido construída em um curto período tempo, mas mesmo assim, o processo dela demonstra que cada uma de suas avenidas foi sendo aberta independentemente das outras. As vilas do Glicério também parecem ter sido construídas em um espaço de tempo curto, porém como não tivemos acesso a todos os processos, não podemos ter certeza disso. A Vila da Travessa Dona Paula é a que teve o período de construção mais alargado. A Vila Carolina Augusta tem a particularidade de ter diversos proprietários, embora todos da mesma família e com projetos padronizados, os processos foram encaminhados de forma separada e até mesmo com construtores diferentes.

A bibliografia lida sobre o tema das vilas (Rönnik, 2003; Paulilo, 2017, Campos, 2008) nos dava a impressão de que a lei nº498 de 1900 era a lei que regia a construção de casas operárias na cidade nas primeiras décadas do século XX, principalmente o perímetro urbano que ela implementava, muitas vezes descrito como uma fronteira invisível que afastava os mais pobres das regiões mais centrais da cidade. Exatamente por essa caracterização da lei que escolhemos estudar vilas na baixada do Glicério, região que estava dentro do perímetro.

Nos processos das vilas aqui estudadas não há nenhuma menção à lei nº 498, as vezes que esses processos fazem menção à alguma lei específica o faz ao Capítulo VI do Padrão Municipal de 1889, posterior à lei nº498. A hipótese que formulamos para isso é de que quando da promulgação da lei nº1098 de 1908, seu artigo 8º acabou por anular à lei nº 498 ao dizer que para receber os benefícios que aquela lei especifica, o proprietário deveria seguir o Padrão Municipal.

*“Art. 8º - Os favores criados pela presente lei só serão concedidos ás casas hygienicas e baratas, que forem construidas posteriormente á promulgação desta lei e que estiverem de acordo com o padrão municipal”. (Lei Municipal nº 1098 de 1908 – grifo nosso)*

Acreditamos que isso também tenha sido válido para o perímetro demarcado pela lei nº498. A partir da promulgação da lei nº1098 e o retorno do Padrão

Municipal, o perímetro no qual as vilas e casas operárias não poderiam se instalar seria o Perímetro do Comércio, composto pelas ruas XV de Novembro, Direita e São Bento (CAMPOS, 2008) e portanto muito menor. Outra questão em relação ao perímetro da lei nº 498 que percebemos após uma análise mais cautelosa é que ele não proibia a instalação de casas operárias em seu interior, a lei apenas dizia que caso fossem construídas dentro do perímetro não poderiam gozar dos benefícios da lei, o que poderia às tornar desinteressantes para o empreendedor, mas não ilegais.

Como todas as vilas aqui estudadas são de depois de 1908, acreditamos que tenham seguido a lei nº 1098 e, por consequência, o Padrão Municipal e não as especificações da lei nº 498. Apoiamos essa ideia no fato de que alguns dos processos consultados apresentarem um termo de compromisso especificando que o proprietário deveria seguir o Padrão Municipal e também no fato que praticamente todas as casas estão em desacordo com lei nº 498, porém seguem melhor as especificações do Capítulo VI do Padrão Municipal. Uma análise mais minuciosa dessa questão se faria necessária, principalmente analisando processos entre 1900 e 1908 para entender a real influência da lei nº 498 na conformação da cidade, mas ao que nos parece com os materiais que tivemos acesso é que essa lei talvez tenha tido um impacto na conformação da cidade menor do que nos faz acreditar a bibliografia consultada.

Mesmo pelos padrões do Capítulo VI do Padrão Municipal, algumas casas ainda não os atendem. O principal ponto da legislação que quase nenhuma casa cumpre é o da área reservada à frente da casa de 30m<sup>2</sup>. Outro ponto que de descumprimento da lei era a área da cozinha de algumas casas que era menor que 7,50m<sup>2</sup>. Enquanto dormitórios e salas dificilmente tinham menos de 10m<sup>2</sup>, as cozinhas comumente tinham áreas muito menores, em alguns tipos tendo apenas 5,60m<sup>2</sup> ou 6m<sup>2</sup>. Muito pequenas também eram as áreas dos aparelhos sanitários, não importa onde se localizavam sempre tinham entre 1m<sup>2</sup> e 2m<sup>2</sup>. Temos então, casas onde as áreas molhadas eram muito diminutas, mesmo em relação aos outros cômodos da casa.

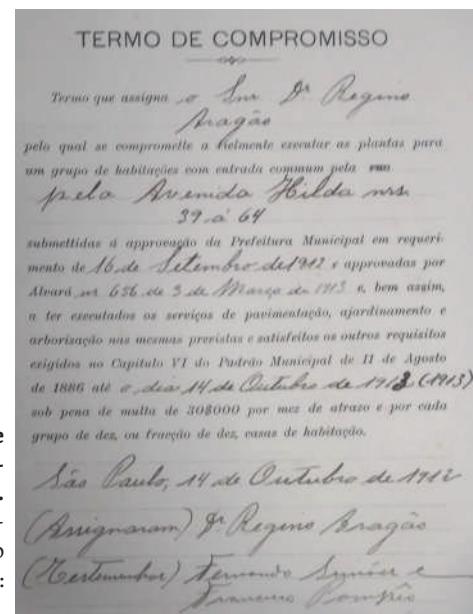


Figura 77: Termo de compromisso assinado por Regino Aragão.

Fonte: Arquivo Histórico Municipal, Notação do Arquivo Histórico: O.P.1912/001.471

# CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao longo da elaboração desta pesquisa, ao explicar o tema, diversas vezes fui questionada sobre a relevância de estudar as “Vilas Operárias” uma vez que a questão já havia sido explorada extensivamente nos anos 1980. As Vilas eram vistas como um assunto encerrado e datado. Não era isso, no entanto, que via em minhas pesquisas. A cada nova fonte encontrada mais perguntas eram feitas do que respostas eu obtidas. Durante todo esse trabalho busquei encontrar respostas para essas perguntas, e o encerro com indicações de futuros caminhos a serem seguidos em outras pesquisas para que elas sejam respondidas.

Algumas dessas perguntas são fruto da abordagem escolhida. Queria com esse trabalho entender não somente as vilas, ou a formação da cidade, ou a segregação, queria entendê-las em conjunto, o quanto cada uma se relaciona com a outra e o que elas podem nos dizer uma da outra. A maior parte da bibliografia existente sobre as vilas, falava delas apenas nos bairros ditos operários, Brás, Mooca, Belemzinho, Bom Retiro, Luz, entre outros e as relacionava diretamente com funcionários fabris.

Embora não tenha respostas definitivas sobre como eram essas vilas, onde essas vilas se construíram, quem nelas habitava e as construía ou sobre a

composição desses bairros, pude perceber com essa pesquisa que as respostas para essas perguntas não são tão simples ou diretas e que ainda se tem o que pesquisar sobre as vilas e sua relação com o urbano.

As vilas e suas casas parecem ser consequências de seu tempo, elas são idealizadas e desenvolvidas por higienistas que por sua vez reagiam às condições precárias das cidades que cresciam e se modernizavam devido à fatores sociais, econômicos e políticos. No Brasil, a recém instituída República se viu diante uma situação urbana que exigia intervenções, mas o caráter neoliberal do governo não propiciava uma intervenção direta como idealizava o vereador Celso Garcia.

A ação direta do governo para a melhoria das ações sanitárias será o Encampamento da Companhia Cantareira e Esgotos diante da incapacidade da Companhia de prover a cidade de uma infraestrutura sanitária eficiente. Se nos primeiros anos a RAE expande a rede consideravelmente, em pouco tempo o ritmo se reduz e a Repartição passa a responder aos interesses da iniciativa privada, privilegiando áreas mais nobres da cidade e detimento daquelas de caráter mais popular, mesmo quando em bairros mais nobres, como demonstra Ferreira (2016) em seu trabalho.

Mas, apesar de diversas áreas da cidade não serem saneadas e a presença das redes de água e esgo-

to encarecerem terrenos, todas as vilas estudadas no Capítulo 3 “As vilas na prática: Higienópolis, Mooca e Glicério” estão conectadas à rede de água e esgoto no momento de sua construção. Embora não consigamos afirmar a eficiência desse sistema, a simples presença da rede indica que essas vilas estavam em terrenos com alguma valorização na cidade.

A infraestrutura sanitária, a presença de transporte público, bonde, nas proximidades, a oferta de empregos na região, facilidade de acesso ao centro nos indicam que essas vilas e suas casas não estavam em áreas vazias e periféricas da cidade, mas sim em bons locais, o que provavelmente tinha um impacto no valor de seus terrenos e de seus aluguéis.

A quebra no quarteirão provocada pela abertura das ruas particulares das vilas levava ao adensamento construtivo que possibilitava a inserção de tipologias habitacionais “operárias” em terrenos tão bem localizados, uma vez que o número de casas que se é possível construir em uma vila é muito maior do que se poderia construir apenas nas porções do terreno voltadas para o logradouro público.

As vilas foram sendo construídas em diversas regiões da cidade, em bairros considerados, pela bibliografia, como de elite e os considerados operários sem aparente diferença entre elas. Aliás, a única vila estudada com relação direta com uma fábrica é a Vila da Rua Piauí, construída em Higienópolis, o dito mais nobre dos bairros estudados. A grande difusão das vi-

las leva a considerar que elas eram bem recebidas pela população e, também, eram um bom investimento para seus proprietários.

Um dos maiores problemas que encontrei nesse trabalho foi o da definição do que seriam essas vilas e suas casas. Ao contrário do que acabou sendo consagrado, a vila não é apenas *operária*, não está apenas atrelada à indústrias, fábricas ou mesmo grandes sociedade mutuárias. Elas foram um tipo habitacional propagado por empreendedores e construtores médios que entravam no mercado de aluguel pela sua rentabilidade.

As vilas estavam, afinal, inseridas na lógica do mercado imobiliário rentista, seus proprietários, visavam o lucro e o aluguel era, na época, um bom investimento. Para garantir capital de retorno os proprietários se valiam da estratégia de “construção por etapas” que fica mais evidente na primeira vila estudada no Capítulo 3 “As vilas na prática: Higienópolis, Mooca e Glicério”, a Vila da Travessa Dona Paula. Essa estratégia consistia na construção de algumas casas da vila e apenas depois que elas estivessem prontas e habitadas e com parte do capital retornando ao investidor e que se inicia a construção de outro grupo de casas.

Ser promovida por investidores privados não significava que o governo não estivesse envolvido na promoção dessas casas. A casa de vila é o modelo habitacional eleito pelo governo para as camadas mais baixas da sociedade, é, em sua formulação, a casa higiéni-

ca acessível e para assegurar sua construção o governo promulgou leis de incentivos que visavam tornar essas casas mais economicamente interessante para os investidores do que os tipos insalubres.

Esse incentivo não garantiu o fim dos tipos chamados insalubres. Os cortiços permanecem, alguns deles se instalando em casas de vilas como no Glicério. As exigências das legislações, as escolhas de terrenos, os materiais empregados e o tamanho das casas são alguns dos fatores que significaram o encarcamento das vilas tanto para construção quanto, e consequentemente, para o aluguel, o que as afastava da parcela da população mais pobre e mais afetada pela falta de salubridade.

O tipo mínimo, proposto pela legislação, previa três ambientes mais o aparelho sanitário. Esses três ambientes, em geral, eram uma sala, um dormitório e cozinha o que traduz as ideias de segregação interna e especificação dos ambientes que vinham da Europa com as propostas de John Wood e de Comte em meados do século XIX. A casa das vilas, mesmo quando mínima apresentava uma diferença clara, pelo menos em planta, entre social, íntimo e serviço. Muitas das casas estudadas eram maiores que o tipo mínimo, apresentando mais uma sala ou mais quartos conforme cresciam.

Não consegui estabelecer uma relação entre o tamanho das casas e suas localizações o que indica que

não havia uma distinção entre as vilas dos bairros mais nobres e a dos bairros mais proletários.

Procurei com os exemplos levantados nesse trabalho demonstrar como as vilas, na verdade, estão presentes em todas as áreas da cidade, mesmo em locais onde, a princípio, não se imaginaria sua presença. Com as vilas do Glicério percebe-se que, ao contrário do que aponta Rolnik (2003) em seu estudo, o perímetro urbano traçado pela lei nº 498 não influiu tanto assim na distribuição das pessoas na cidade. As vilas do Glicério estão dentro desse perímetro, a hipótese que levanto para isso é de que a lei nº 1098 de 1908 teria acabado por revogar a lei nº 498 e consequentemente o seu perímetro. Sendo assim, a única região da cidade em que as vilas estariam proibidas era o triângulo central, delimitado pelas ruas São Bento, Direita e XV de Novembro e todo o resto da cidade poderia abrigar essa tipologia. Mesmo o perímetro imposto pela lei nº 1788 de 1914 que proíbe a construção de vilas em quase toda a mancha urbana consolidada não parece ter impedido a construção dessas casas.

Sendo assim, o que impediria a instalação das vilas seriam aspectos do mercado imobiliário e as tendências de segregação de determinadas regiões. O que os exemplos da Mooca e de Higienópolis nos mostraram, no entanto é que as vilas se instalaram em bairros aparentemente opostos.

As vilas da Mooca, embora mais numerosas, são tipologicamente muito parecidas com as vilas de

Higienópolis. Essas últimas se instalaram em um bairro, em teoria, de elite e segregado sem qualquer marca de sofisticação e se constroem em meio a palacetes e outras tipologias médias sem maiores problemas.

Se trabalhos recentes como os desenvolvidos por Ferreira (2016) e Reis (2017) já levantam que os bairros que estudam, Higienópolis e Brás, não eram tão homogêneos. A análise realizada sobre as vilas de Higienópolis nos ajudam a questionar o princípio da homogeneidade interna levantada por Villaça (2001 e 2011). Faltam dados sobre os proprietários e moradores dessas vilas para tirarmos uma conclusão, mas o simples fato das vilas existirem em meio aos palacetes nos leva a questionar quão realmente exclusivos e segregados eram esses bairros de elite.

Procurei mostrar, também, que as vilas não eram voltadas para as camadas mais pobres da população, e, principalmente, não eram habitadas por operários de fábricas. Operário era o termo usado na época para designar um tipo de habitação, higiênica e acessível, se relacionava ao construído e não a sua ocupação, assim, as diversas vilas operárias construídas na Mooca não reforçam seu caráter de bairro de fábricas. As duas vilas desse bairro que estudamos – *Vila da Mooca* e *Vila Operário São José* – não fazem menção em nenhum momento a alguma fábrica, foram pensadas e construídas, provavelmente, tendo em mente uma população de classe média, servidores públicos, comerciantes que seriam atraídos pela região pela facilidade de acesso ao centro com preços menores que em

outros locais. Assim, as vilas da Mooca não reforçam a narrativa industrial do bairro, mas introduzem nele uma nova camada social.

Procurei mostrar com esse trabalho a complexidade das dinâmicas da cidade, das complexas relações entre habitação e cidade, no caso as vilas que resumo com uma frase elaborada com a ajuda da minha orientadora em um dos nossos atendimentos “*Nem a vila é tão operária, nem a cidade é tão segregada*”.

# BIBLIOGRAFIA

BASBAUM, Leônio. **História sincera de República.** 4<sup>a</sup>ed. v.1 e v.2 São Paulo: Alfa-Omega, 1975-1976.

BLAY, Eva Alterman. **Eu não tenho onde morar:** Vila operárias na cidade de São Paulo. São Paulo: Nobel, 1985

BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil:** arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. São Paulo: Estação Liberdade, 1998.

BUENO, Beatriz Piccolotto Siqueira. **Aspectos do mercado imobiliário em perspectiva histórica:** São Paulo (1809-1950). São Paulo: Edusp, 2016

CACHIONI, Marcelo. **Londres, Lisboa e São Paulo:** Vigilância, ordem, disciplina e higiene nos espaços de sobrevivência operária. 582 f. Tese (Doutorado em Projeto de Arquitetura) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo: São Paulo, 2013

CAMPOS, Eudes. **Casas e vilas operárias paulistanas.** Informativo do Arquivo Histórico Municipal, 4 (19): jul/ago. 2008

CANTON, André Luiz. **Preservação contraditória no centro de São Paulo:** degradação das Vilas Preservadas na Baixada do Glicério no contexto da renovação

urbana (Operação Urbana Centro). 89 f. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo: São Paulo, 2007

CORREIA, Telma de Barros. **A Construção do Habitat moderno no Brasil – 1870-1950.** São Carlos: RiMa, 2004.

\_\_\_\_\_. **De vila operária a cidade-companhia:** as aglomerações criadas por empresas no vocabulário especializado e vernacular. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, n.4. maio/2001. Pp.83-98

D'ALAMBERT, Clara Correia. **Manifestações da arquitetura residencial paulistana entre as Grandes Guerras.** 253 f. Tese (Doutorado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo: São Paulo, 2003

FERREIRA, Pedro Beresin Schleider. **A avenida de mil vias:** conflito, contradição e ambivalência na modernização de São Paulo (1890-1920). 308 f. Dissertação (Mestrado em História e Fundamentos da Arquitetura) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo: São Paulo, 2016

GENNARI, Luciana Alem. **As casas em série do Brás e da Mooca:** um aspecto da constituição da cidade de São Paulo. Dissertação (Mestrado em Estruturas Ambientais Urbanas) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo: São Paulo, 2005

. **O lugar da casa na cidade:** Rio de Janeiro da Belle Époque. 399 f. Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional) – Universidade Federal do Rio de Janeiro, Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional. Rio de Janeiro: 2013

GOUVÊA, José Paulo Neves. **Cidade do Mapa:** A produção do espaço de São Paulo através de suas representações cartográficas. 355 f. Dissertação (Mestrado em Tecnologia da Arquitetura) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo: São Paulo. 2010

GROSTEIN, Marta Dora. **Expansão urbana e habitação da classe trabalhadora:** da vila operária ao lote popular. In: SAMPAIO, Maria Ruth Amaral de (coord.). *Habitação e Cidade*. São Paulo: FAUUSP, 1998. (pp. 101-122)

IPHAN. **Projeto de pesquisa: vilas e congêneres -** Estudo de caso da vila operária da antiga companhia petropolitana da cascata - Petrópolis/RJ. SPHAN/FNPM, 1987

IPHAN. **Vilas Brasileiras.** 1984

NASCIMENTO, Flávia Brito do. **Entre a estética e o hábito:** o Departamento de Habitação Popular (Rio de Janeiro, 1946-1960). Rio de Janeiro: Secretaria Municipal das Culturas, Coordenadoria de Documentação e Informação Cultural, Gerência de Informação. 2008

NEGRI, Silvio Moisés. **Segregação Sócio-Espacial:** Alguns Conceitos e Análises. 2010

PAULILO, Clarissa de Almeida. **Corpo, casa e cidade:** três escalas da higiene na consolidação do banheiro nas moradias paulistanas (1893-1929). 314 f. Dissertação (Mestrado em Design e Arquitetura) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo: São Paulo, 2017

PECHMAN, Robert Moses. **A Gênese do Mercado Urbano de Terras, a Produção de Moradias e a Formação dos Subúrbios no Rio de Janeiro.** 169 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Universidade Federal do Rio de Janeiro: Rio de Janeiro, 1985.

PEREIRA, Paulo César Xavier. **A modernização de São Paulo no final do século XIX-** Da demolição da taipa à sua reconstrução com tijolos. In: SAMPAIO, Maria Ruth Amaral de (coord.). **Habitação e Cidade.** São Paulo: FAUUSP, 1998. (pp. 53-66)

PINHO, Márcia Lúcia Rebello. **Desenvolvimento Urbano e habitação popular em São Paulo: 1870-1914.** Trabalho de Graduação (Graduação em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo: São Paulo, 1974

REIS, Philippe Arthur dos. **Construir, morar e viver para além do centro de São Paulo:** os setores médios entre a urbanização e as relações sociais do Brás (1870-1915). 383 f. Dissertação (Mestrado em História e Fundamentos da Arquitetura) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo: São Paulo, 2017

ROLNIK, Raquel. **A Cidade e a Lei:** Legislação, Política Urbana e Território na cidade de São Paulo. São Paulo. Studio Nobel, FAPESP, 2003 (coleção cidade aberta)

\_\_\_\_\_. **Territórios em conflito:** espaço, história e política. São Paulo: Três Estrelas, 2017.

SÃO PAULO, Secretaria de Estado dos Negócios Metropolitanos, Empresa Metropolitana de Planejamento da Grande São Paulo S/A. Secretaria Municipal do Planejamento. **Bens Culturais Arquitetônicos no Município e na Região Metropolitana de São Paulo.** São Paulo: Secretaria Municipal do Planejamento, 1984.

SVECENKO, Nicolau. **A Revolta da Vacina:** mentes insanas em corpos rebeldes. São Paulo: Cosac Naify, 2010.

TOPALOV, Christian; BRESCIANI, Stella; LILLE, Laurent Coudroy; D'ARC, Hélène Riviere (Org.); NOVICK, Alícia (Trad.). **A aventura das palavras da cidade: através dos tempos, das línguas e das sociedades.** São Paulo: Romano Guerra, 2014

VAZ, Lilian Fessler. **As habitações coletivas no Rio Antigo.** 301 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Universidade Federal do Rio de Janeiro: Rio de Janeiro, 1985

VILLAÇA, Flávio. **Espaço Intra-urbano no Brasil.** São Paulo. Studio Nobel. 2001/2009

VILLAÇA, Flávio. **São Paulo:** segregação urbana e desigualdade. Revista Estudos avançados, n25 (71), 2011 pp. 37-58

VITORINO, Bruno Bonesso. **Patrimônio ameaçado: os grupos residências construídos até 1930 no Brás, Mooca e Belém.** 273 f. Dissertação (Mestrado em História e Fundamentos da Arquitetura) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo: São Paulo, 2008

## **LEGISLAÇÃO:**

SÃO PAULO. Código de Posturas Municipal, de 06 de outubro de 1886. **Código de Posturas do Município de São Paulo.** São Paulo, 1886.

SÃO PAULO (SP). Decreto Estadual nº 233 de 02 de março de 1894. **Estabelece o Código Sanitário.** São Paulo, 1894

SÃO PAULO. Lei Municipal nº 315, de 14 de agosto de 1897. **Autoriza o contrato com Guilherme M. Rudge para construção de Vilas Operárias.** São Paulo, 1897

SÃO PAULO. Lei Municipal nº 498, de 14 de dezembro de 1900. **Estabelece prescrições para construção de casas de habitação operária.** São Paulo, 1900.

SÃO PAULO. Lei Municipal nº 533, de 14 de novembro de 1901. **Autoriza o prefeito a contratar a construção de casas, vilas operárias e núcleos coloniais.** São Paulo, 1901.

SÃO PAULO. Lei Municipal nº 604, de 13 de setembro de 1902. **Autoriza o prefeito a contratar a construção de casas, vilas operárias e núcleos coloniais.** São Paulo, 1901.

SÃO PAULO. Lei Municipal nº 1098, de 09 de julho de 1908. **Concede favores para a construção de casas operárias.** São Paulo, 1908.

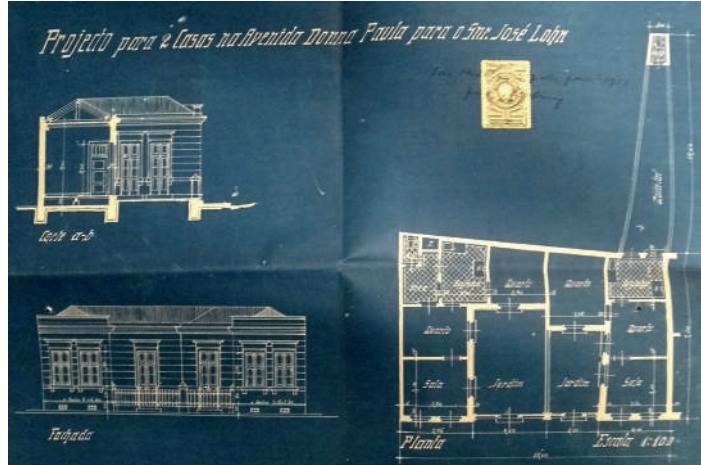
SÃO PAULO. Lei Municipal nº 1788, de 28 de maio de 1914. **Divide em três perímetros o município de São Paulo.** São Paulo, 1914.

# ANEXO 1

## DESENHOS ORIGINAIS DO ARQUIVO HISTÓRICO MUNICIPAL

### VILA DA TRAVESSA DONA PAULA

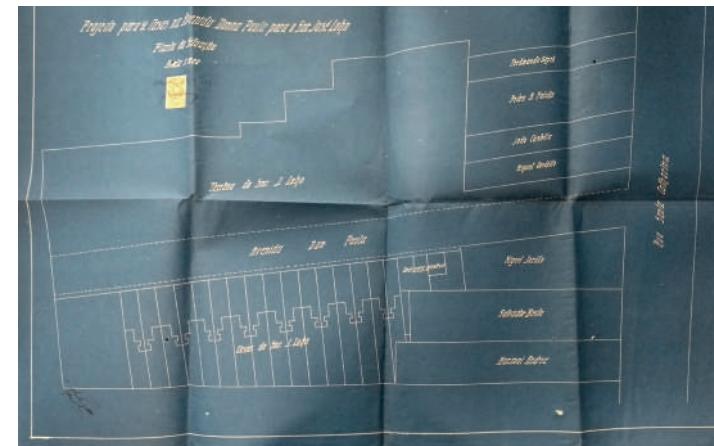
**Figura 78:** Prancha do Tipo P2. Fonte: Arquivo Histórico Municipal, Notação do Arquivo Histórico: O.P.1913/001.971



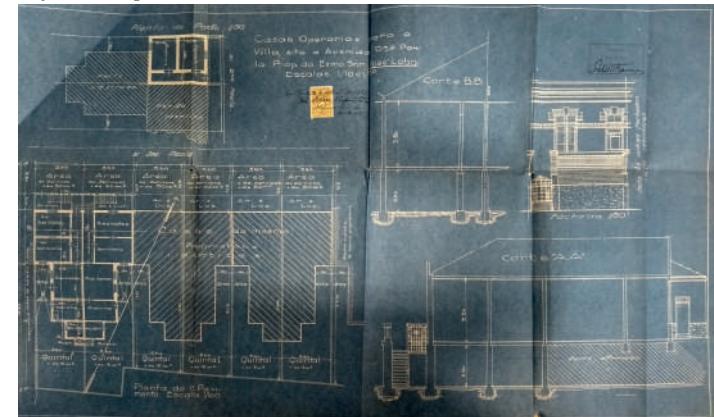
**Figura 79:** Prancha do Tipo P4b. Fonte: Arquivo Histórico Municipal, Notação do Arquivo Histórico: doc. 26; ano 1921; caixa C16



**Figura 80:** Implantação da Vila da Travessa Dona Paula anexada ao processo do Tipo P2. Fonte: Arquivo Histórico Municipal, Notação do Arquivo Histórico: O.P.1913/001.971



**Figura 81:** Prancha do Tipo P4a. Fonte: Arquivo Histórico Municipal, Notação do Arquivo Histórico: doc. 27; ano 1921; caixa C16

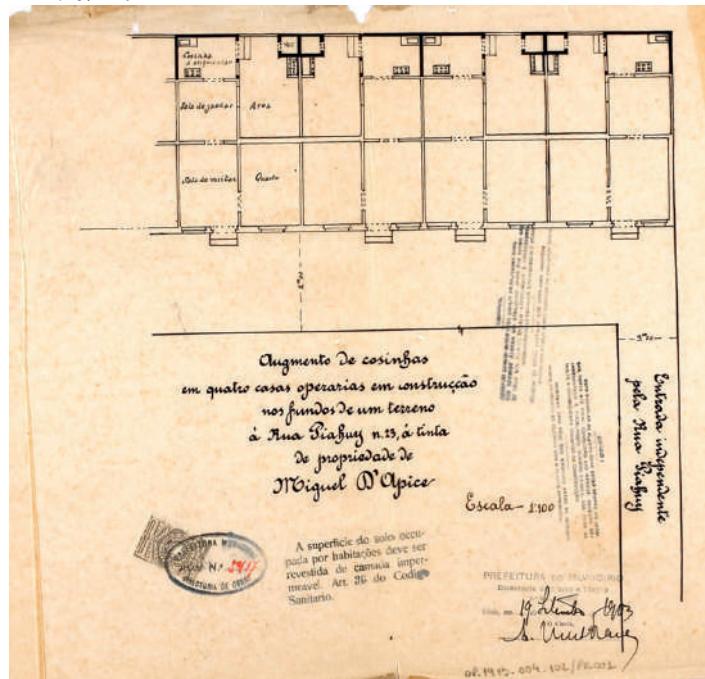


## VILA DA RUA PAIUÍ

Figura 82: Prancha do primeiro projeto para a vila da Rua Piauí. Fonte: Arquivo Histórico Municipal, Notação do Arquivo Histórico: O.P.1913/004.101

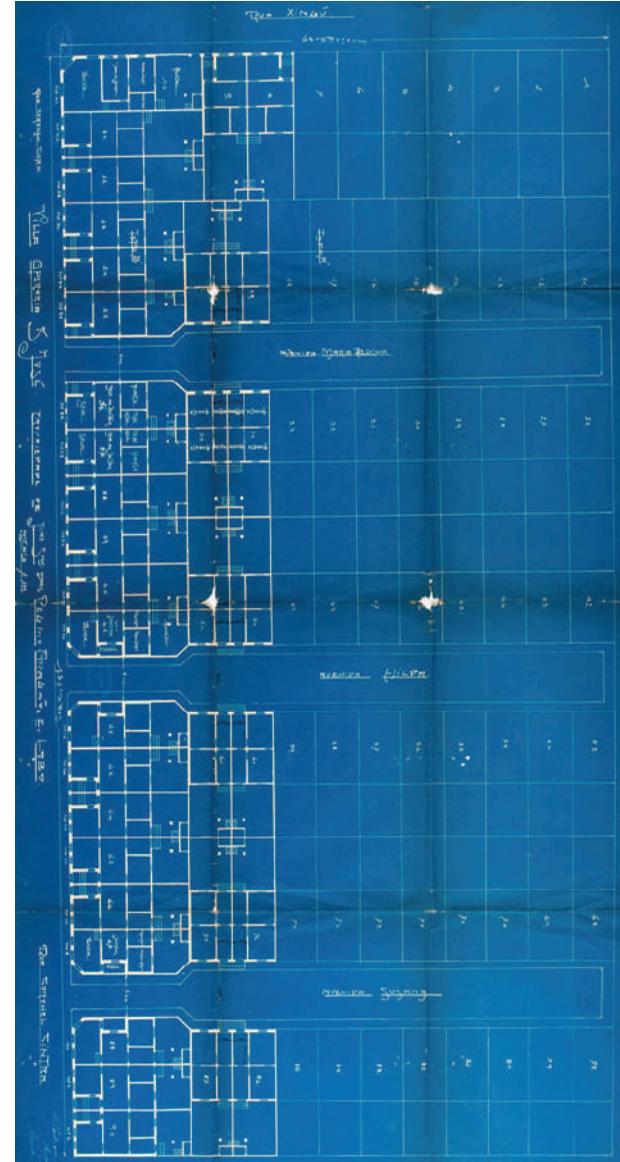


Figura 83: Prancha do projeto modificativo para a vila da Rua Piauí. Fonte: Arquivo Histórico Municipal, Notação do Arquivo Histórico: O.P.1913/004.102



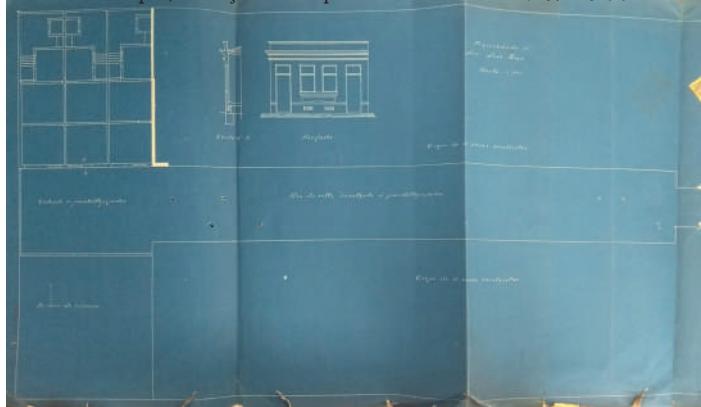
## VILA OPERÁRIA SÃO JOSÉ

Figura 84: Prancha do projeto para a Vila Operária São José. Fonte: Arquivo Histórico Municipal, Notação do Arquivo Histórico: O.P.1912.001.471



## VILA DA MOOCA

Figura 85: Prancha do projeto para a vila da Mooca. Fonte: Arquivo Histórico Municipal, Notação do Arquivo Histórico: O.P.1913/003.748



## VILA CAROLINA AUGUSTA

Figura 86: racha do projeto para a Vila Carolina Augusta, tipo C2. Propriedade de Joveniano Bresser Monteiro. Fonte: Arquivo Histórico Municipal, Notação do Arquivo Histórico: O.P.1912/001.302

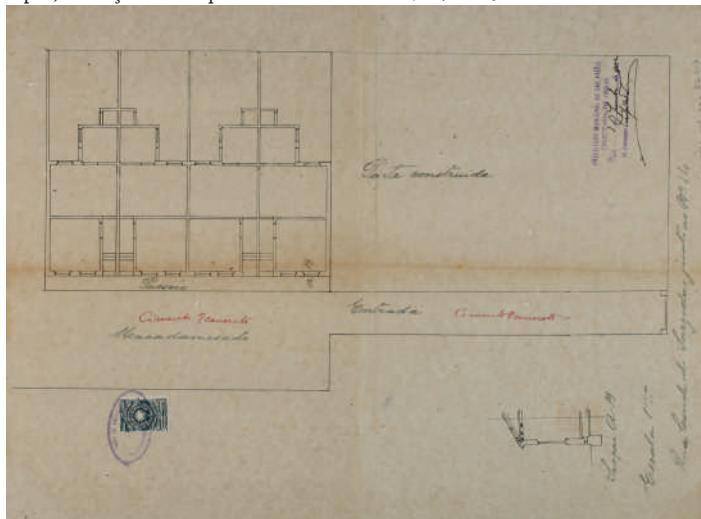


Figura 87: Prancha do projeto para a Vila Carolina Augusta, tipo C2. Propriedade de Alberto e Bruno Bresser Monteiro. . Fonte: Arquivo Histórico Municipal, Notação do Arquivo Histórico: O.P.1911/001.076

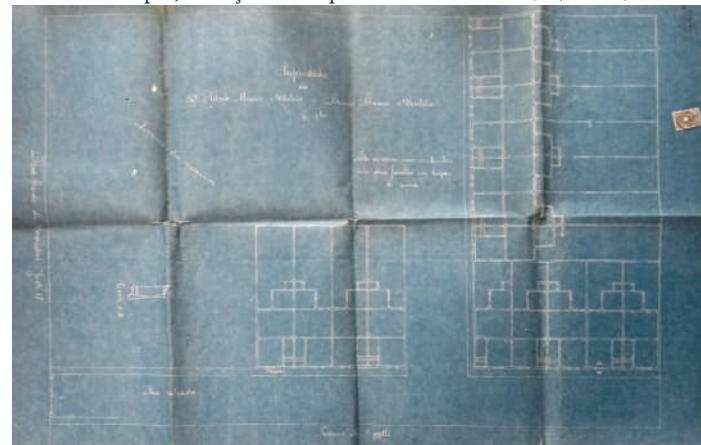
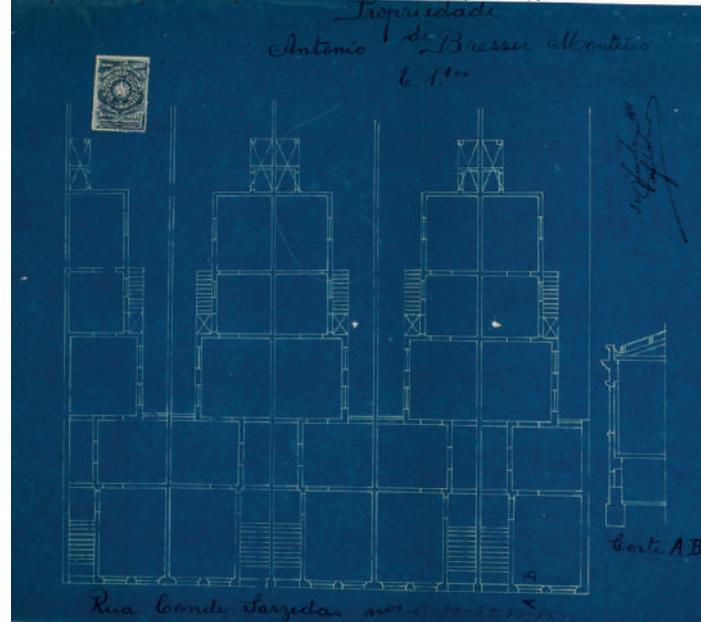
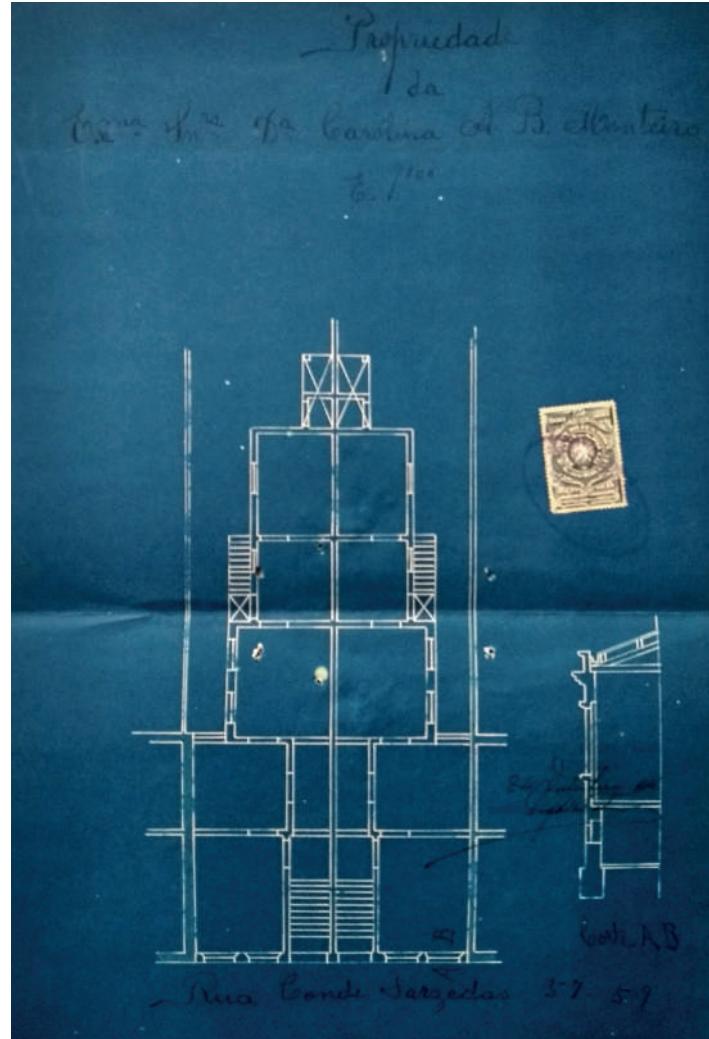


Figura 88: Prancha do projeto para a Vila Carolina Augusta, tipo C1. Propriedade de Antônio Bresser Monteiro. Fonte: Arquivo Histórico Municipal, Notação do Arquivo Histórico: O.P.1911/001.073

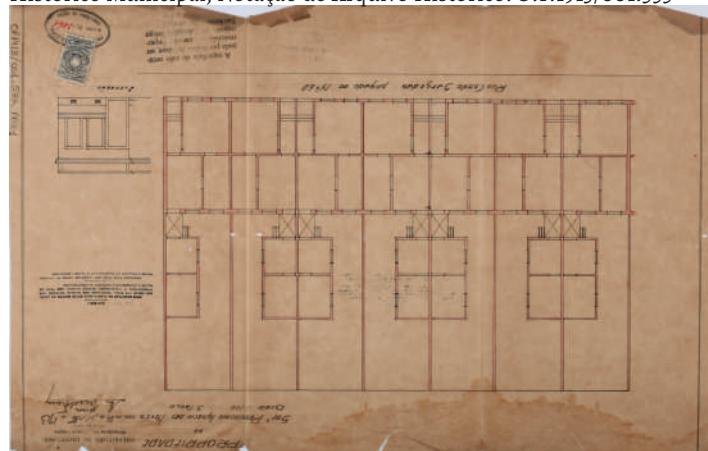


## VILA SUÍÇA

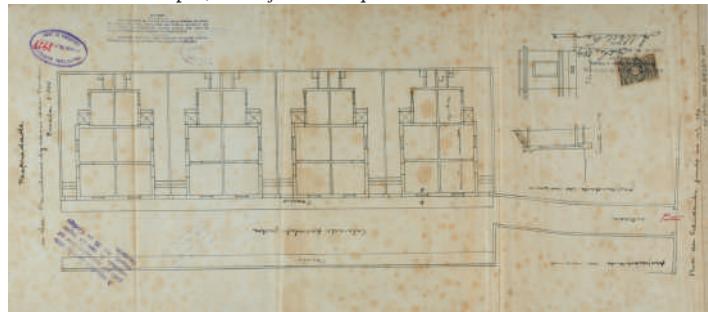
**Figura 89: Prancha do projeto para a Vila Carolina Augusta, tipo C1.**  
Propriedade de Carolina Augusta Bresser Monteiro. Fonte: Arquivo Histórico Municipal, Notação do Arquivo Histórico: O.P.1911/001.074



**Figura 90: Prancha do projeto para a Vila Suíça, tipo S1.** Fonte: Arquivo Histórico Municipal, Notação do Arquivo Histórico: O.P.1913/001.533



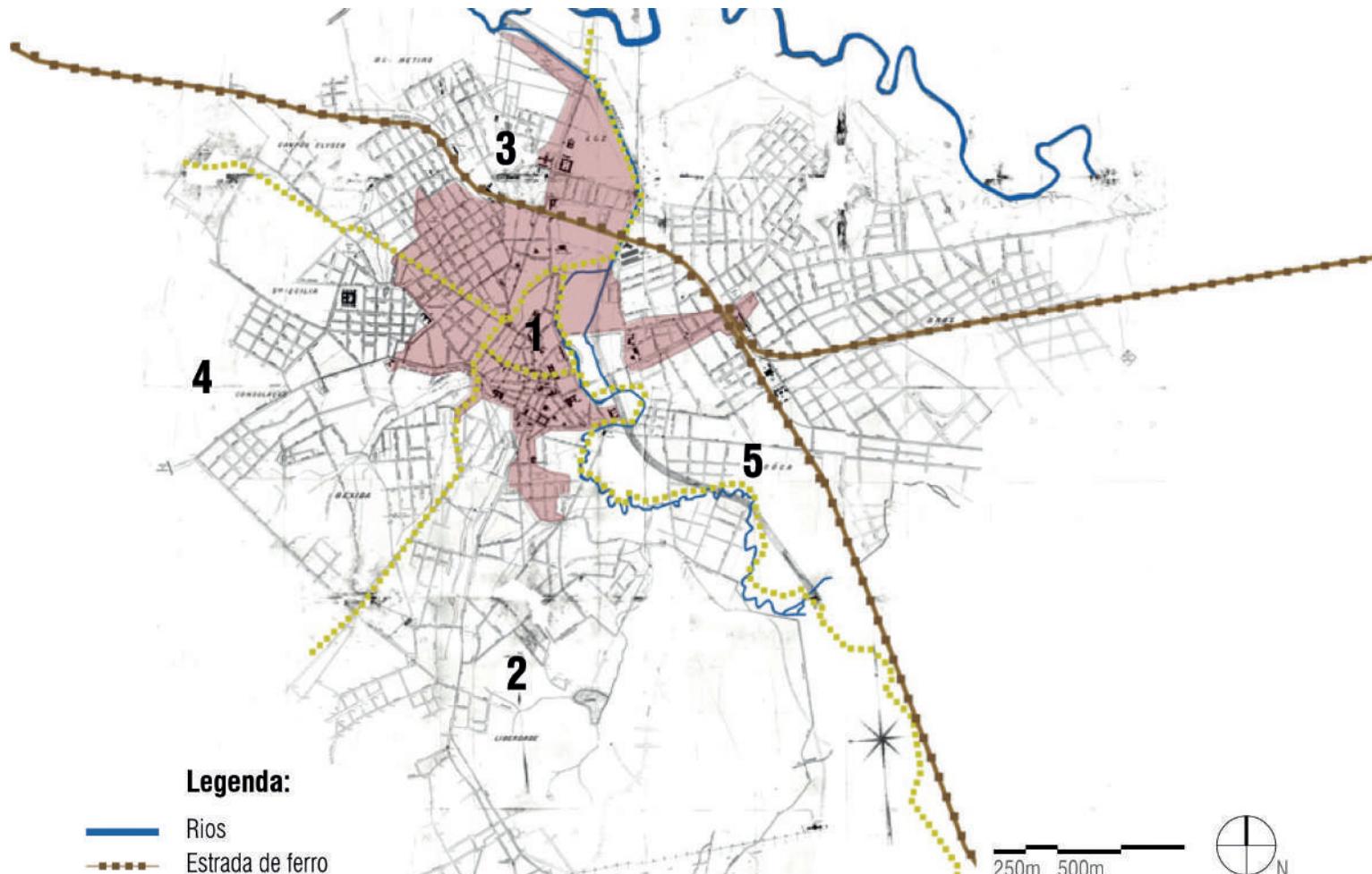
**Figura 91: Prancha do projeto para a Vila Suíça, tipo S2.** Fonte: Arquivo Histórico Municipal, Notação do Arquivo Histórico: O.P.1914/001.883



## ANEXO 2

### MAPAS DE INFRAESTRUTURA SANITÁRIA

Mapa 08: Planta da cidade de São Paulo mostrando zona servida de esgoto em 1893. Fonte: PAULILO, 2017



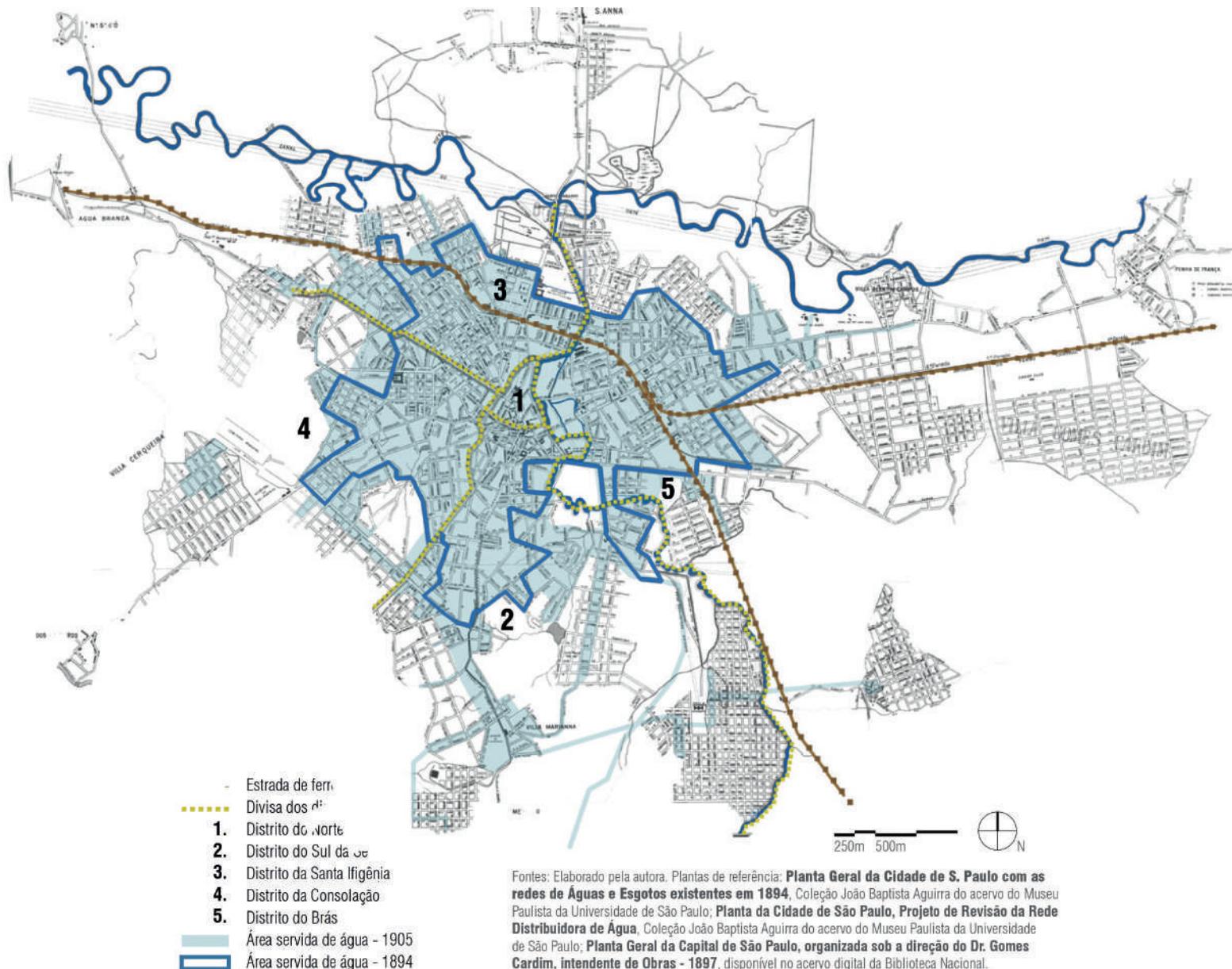
#### Legenda:

- Rios
- - - Estrada de ferro
- Divisa dos distritos
- 1. Distrito do Norte da Sé
- 2. Distrito do Sul da Sé
- 3. Distrito da Santa Ifigênia
- 4. Distrito da Consolação
- 5. Distrito do Brás
- Zona servida de esgoto - 1893

Planta Geral da cidade com a demarcação dos “limites da zona servida de Esgotos em 8 de Fevereiro de 1893”, isto é, até o decreto n. 154, de 8 de fevereiro de 1893, quando foi criada a Repartição de Águas e Esgotos (RAE).

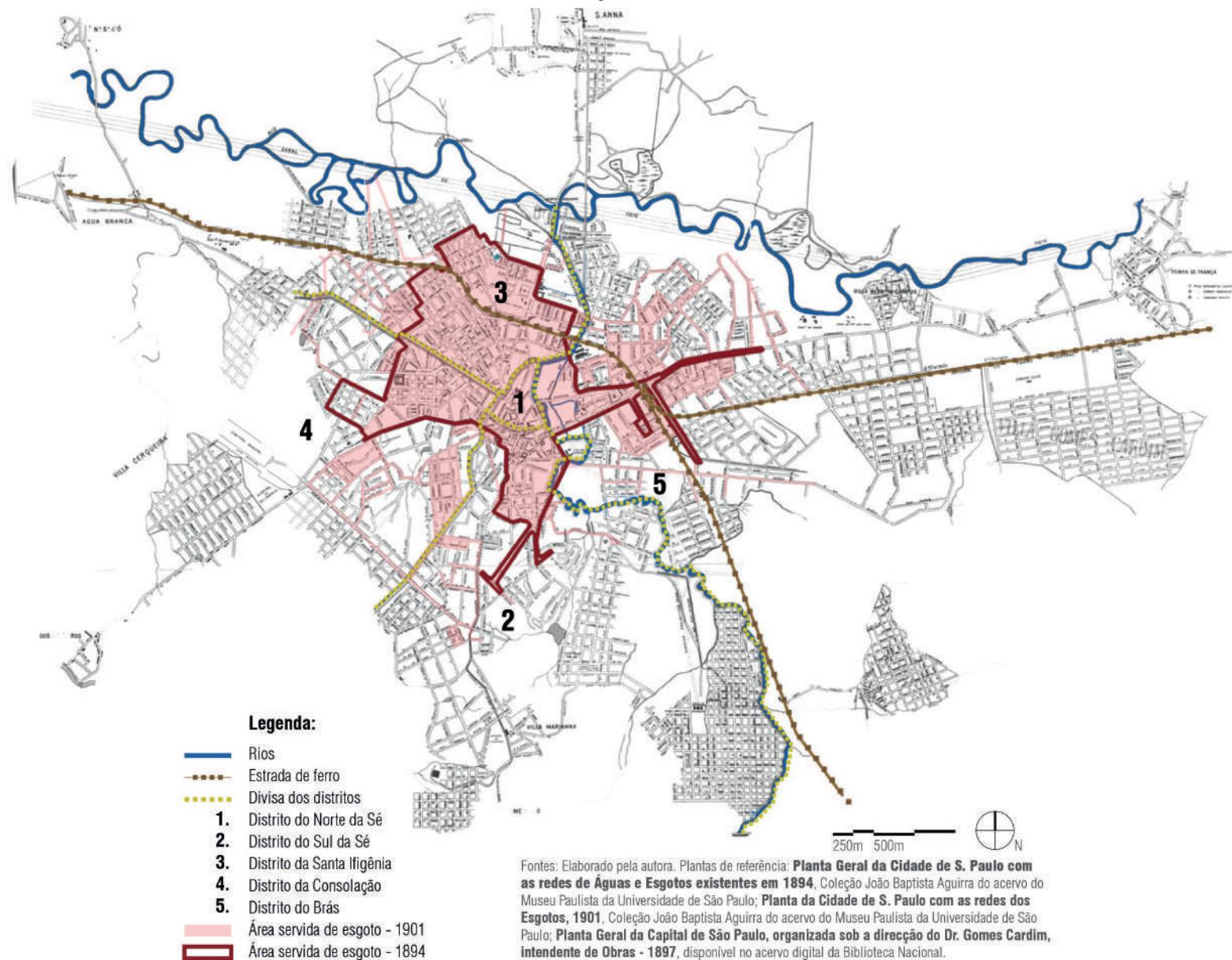
Fonte: Elaborado pela autora. Planta de referência: **Planta Geral da Cidade de S. Paulo com as redes de Águas e Esgotos existentes em 1894**. Coleção João Baptista Aguirra do acervo do Museu Paulista da Universidade de São Paulo.

**Mapa 09: Planta da cidade de São Paulo mostrando zona servida de água em 1894 e 1905.** Fonte: PAULILLO, 2017



Fontes: Elaborado pela autora. Plantas de referência: **Planta Geral da Cidade de S. Paulo com as redes de Águas e Esgotos existentes em 1894**, Coleção João Baptista Aguirra do acervo do Museu Paulista da Universidade de São Paulo; **Planta da Cidade de São Paulo, Projeto de Revisão da Rede Distribuidora de Água**, Coleção João Baptista Aguirra do acervo do Museu Paulista da Universidade de São Paulo; **Planta Geral da Capital de São Paulo, organizada sob a direção do Dr. Gomes Cardim, intendente de Obras - 1897**, disponível no acervo digital da Biblioteca Nacional.

**Mapa 10: Planta da cidade de São Paulo mostrando zona servida de esgoto em 1894 e 1901.** Fonte: PAULILO, 2017



**Mapa 11: Planta da cidade de São Paulo mostrando zona servida de água e esgoto em 1917.** Fonte: PAULILO, 2017



**Legenda:**

- Zona servida por águas e esgotos
- Zona servida por água somente
- Perímetro urbano
- Perímetro suburbano

Demarcação dos perímetros da cidade segundo lei n. 1.788, de 28 de maio de 1914.

Fonte: Elaborado pela autora. Planta base: Planta Geral da cidade de São Paulo, 1917 (SÃO PAULO, 1918).

