

A EXPANSÃO DA CIDADE DE SÃO PAULO (1809-1829)

THE GROWTH OF SÃO PAULO CITY (1809-1829)

Allan Kato
atkato@gmail.com

Resumo:

Este artigo tem por objetivo comparar o espaço registrado no livro de Décima Urbana da cidade de São Paulo de 1829 com o seu anterior, de 1809, buscando compreender a expansão da cidade tanto em termos físicos quanto em relação aos valores. Para que esse estudo fosse possível adaptamos a metodologia de espacialização da historiadora Beatriz Bueno com o objetivo verificarmos se era possível percebermos o crescimento da cidade nesse período.

Palavras-chave: Décima Urbana; Expansão; Aluguel dos imóveis

Abstract:

This article aims to compare the space recorded in the book of Urban Tenth of the city of São Paulo of 1829 with its previous, of 1809, seeking to understand the expansion of the city in both physical and values.

Keywords: Décima Urbana; Growth; Property Rent

A partir do Morgado de Mateus (1765-1775), a capitania de São Paulo tomou novo rumo. A reestruturação promovida por este governador tanto a cidade quanto a capitania apontou para outras perspectivas. A agricultura foi fomentada, a cidade conectada a outras partes do Império luso-americano, e o comércio cresceu. Esse era o cenário pós-morgado, e no início do século XIX com as crescentes conexões comerciais entre as partes do Brasil levou a uma nova era. Esse era a situação que viviam os moradores da capital daquela capitania. E, nesta realidade, a cidade expandiu-se indicando o crescimento tanto físico, e como veremos a seguir econômico também.

A Fonte

Localizamos no Arquivo Público do Estado de São Paulo (APESP), dois livros com a denominação “Lançamento do imposto da Décima urbana – São Paulo”, um que seria referente ao ano de 1809 e outro a 1829.¹ Folheando-os é fácil fazer a analogia com a atualidade. Eram livros de imposto predial. O alvará que abre o primeiro livro foi copiado.²

¹ As duas Décimas foram encontradas no APEESP na lata C09877. Nessa mesma pasta está a Décima de Santos, de 1814.

² BRASIL. *Collecção das Leis do Brazil de 1808*. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1891. p. 69-73.

Era uma lei que determinava a cobrança de uma nova taxa, sobre os ‘prédios urbanos’ das vilas, cidades e lugares notáveis do Brasil. A renda desse imposto iria para sustentar a Coroa recém-instalada no Rio de Janeiro. Esses dois livros são, até hoje, os mais antigos encontrados em arquivos paulistas, e eles delimitam nossa pesquisa já que os outros localizados são referentes a cidade no último quartel do XIX.

De acordo com as determinações desse mesmo alvará, em um livro aberto para esse fim o escrivão do imposto deveria registrar cada imóvel da cidade associando-o ao logradouro em que estava. Em cada nota de propriedade o nome do proprietário e o do inquilino – se houvesse – teria que ser registrado. A partir do valor de aluguel seria feito o cálculo do imposto a ser pago. Se a propriedade não fosse alugada, uma junta formada por ‘especialistas’ arbitraria o valor que teria caso tivesse inquilino. O modo como isso foi feito não é claro nem no alvará da lei tampouco no livro de Décima da cidade. De qualquer forma fica como parâmetro de maior ou menor valorização da casa.

No mais antigo livro de imposto predial, a cidade inteira (ou quase isso) foi registrada. No documento de 1829 não ocorreu o mesmo. Somente uma parte de São Paulo foi escriturada. Diversos podem ser os motivos, mas acreditamos que o mais provável é que a cidade tenha sido dividida em setores e cada um destes era de responsabilidade de um grupo. No Rio de Janeiro a cidade pelo seu porte bem maior no início do século XIX foi dividida e suas freguesias arroladas separadamente, depois unidas em um mesmo livro.³ O que nos restou (ou o que foi escriturado) da cidade de São Paulo foi a parte referente a Freguesia de Santa Efigênia⁴ e parte nordeste da Freguesia da Sé. Diferentemente da Décima de 1809, a de 1829 é mais uma lista do que um inventário sobre as casas.

A cada registro de logradouro, o escrivão anotava em uma mesma linha o número do imóvel, o nome do proprietário, os valores de aluguel e do imposto predial e se este último foi pago. Às vezes, uma segunda linha era feita para detalhar a cobrança. Quando isso acontecia era porque partes do imóvel (como quartos) tinham sido alugados por preços diferentes e/ou por tempos diversos. Não houve a preocupação de indicar o sentido do logradouro tampouco o lado que estava sendo registrado o que gerou dúvidas com relação de registro das casas.

³ CAVALCANTI, N. *O Rio de Janeiro setecentista: a vida e a construção da cidade da invasão francesa até a chegada da Corte*. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Ed, 2004, p.260-262.

⁴ O termo freguesia foi registrado nos livros de Décima. Remetia a uma divisão da Igreja Católica, e era bastante utilizada nos documentos da época. Por ora basta dizer que era um determinado território pertencente a uma vila ou cidade que tinha uma paróquia própria, mas que ainda obedecia a uma chefia central sediada na Igreja da Sé.

Descrições dos imóveis eram raras nesse segundo livro. A palavra *sobrado* não foi escriturada em nenhum momento, apesar de termos ciência de que eram vários na cidade.⁵ A expressão utilizada era ‘altos’ que foi anotada porque fazia-se a cobrança da parte térrea que tinha quartos e/ou lojas e a parte superior. Contudo, o número de sobrados da região (19) está abaixo da quantidade arrolada 20 anos antes (74). Não acreditamos que houve uma queda desse número, apenas que não foram registradas. Talvez porque o imóvel todo fosse alugado para um só inquilino ou mesmo utilizado por seu dono; talvez por descaso do escrivão. Parece-nos pouco provável que sobrados tenham sido derrubados para a construção de casas de um pavimento, ainda que em um caso ou outro possa ter ocorrido.

Outro dado que pode ser extraído dessa Décima é a situação da casa com relação ao proprietário. Pensamos, nesse sentido, no uso que o dono faz da sua propriedade: ele mesmo usa ou aluga; estava em reforma/construção, fechada, ou em ruínas. Em 1829, o escrivão registrou algum tipo de informação nesse sentido para 46,2% das propriedades. A maior parte das anotações se refere ao aluguel (38,7%) sem, contudo, constar o nome do inquilino, e os demais para outras situações (7,5%). Para o percentual restante, 53,8% desconhecemos qual era o uso dado pelo proprietário.

Enquanto na primeira Décima, em cada página, havia o registro médio de 5 casas, na segunda (de 1829) a média era de 24 imóveis. Isso porque foi mudado a forma de registro. Enquanto na primeira foi anotado uma descrição sumária das casas (número de pavimentos, se existiam lojas, quartos de aluguel e outras divisões) e o nome do inquilino, se havia nesta segunda Décima quase não havia descrições. Para poucos prédios foi registrado apenas os ‘altos’ (que identificamos com o andar superior), quartos e lojas de aluguel. Nada mais do que isso. Em ambos foi escriturado o nome do proprietário e os valores de aluguel e do imposto predial afinal, porque esse era o objetivo da cobrança. O imposto cobrado continuava a ser de 9% sobre o aluguel. Décima porque o 1% restante era para o pagamento da Junta que realizaria o levantamento e a cobrança do imposto.

Os livros de Décima são importantes porque ‘descrevem’ a cidade, em termos e números que só poderiam ser reconstruídos com outras fontes ainda que de forma bem parcial. Mas esses mesmos livros também tem os seus problemas. Comparando com censos nominativos, e registros de compra e venda foi possível perceber que apesar de se tratar de um documento que gerava rendas a Coroa e aos executores, não houve o registro de todas as casas

⁵ BUENO, B. *Aspectos do mercado imobiliário em perspectiva histórica: São Paulo (1809-1950)*. São Paulo: FAUUSP, 2008, p.23; SAINT-HILAIRE, A. *Viagem a Província de São Paulo*. São Paulo: Edusp, 1976, p.127; MAWE, J. *Viagens ao interior do Brasil*. Belo Horizonte/ São Paulo: Itatiaia/ EDUSP, 1978, p.63.

da cidade. Alguns imóveis foram vendidos, mas não constavam aparentemente nas Décimas. Além disso há questões relacionadas aos aluguéis. Por vezes, preferiu-se reduzir o valor do imposto porque a propriedade não estava no todo ocupada, outras vezes com a mesma situação, o imposto era integral.

Os logradouros

Na Décima de 1829, o escrivão registrou 21 logradouros eram ruas (12), travessas (6), um ‘porto’, um ‘tanque’ e uma ‘descida’ nos quais foram arroladas 745 propriedades sendo que seis destas foram descritas como extintas.

TABELA 1 – Quantidade de imóveis registrados na Décima (1829)

Logradouros	Casas	Logradouros (continua)	Casas
Rua de São Bento	92	Rua da Alegria	27
Rua Alegre	91	Travessa do Comércio	22
Rua do Rosário	65	Travessa da Boa Vista	19
Rua da Boa Vista	60	Travessa das casinhas	18
Rua de São José	54	Tanque do Zunica	16
Rua Direita	50	Rua Triste	14
Rua de Santa Efigênia	46	Travessa do Hospital	11
Rua do Comércio	40	Travessa da Lapa	8
Rua de São João	40	Travessa da Rua de São João	4
Porto de São Bento	34	Descida do Guaçú	2
Rua da Constituição	32	TOTAL	745

FONTE: Décima Urbana da cidade de São Paulo, 1829.
Acervo do Arquivo Público do Estado de São Paulo.

Na Décima de 1829, o maior logradouro quanto ao número de imóveis era Rua de São Bento que tinha 92 propriedades, destas 98,9% foram tributadas. Apenas o imóvel da Santa Casa de Misericórdia era isento. Em 1809 havia 21,7% mais casas. A diferença no número de imóveis (20) pode ser explicada pela inclusão de um outro logradouro, o Porto Geral de São Bento, como se fosse o mesmo logradouro. Discorreremos sobre isso quando nos referirmos ao porto mais adiante.

Somente na planta de 1841, a São Bento fora registrada nominalmente, mas o logradouro estava consolidado desde a planta de 1810, na qual não foram registrados os topônimos. Como pode-se perceber verificando o formato dos quarteirões que formavam a rua, quatro de um lado e cinco do outro limitados a leste pela Rua de São José, a norte pelo Mosteiro e ao sul pelos Franciscanos. O topônimo ‘rua de São Bento’, como se sabe, foi um dos poucos da região central que se manteve desde a época colonial apesar de um pequeno interregno no final do século XIX quando foi alterado (Rua Coronel Moreira César).

Nas listas nominativas de habitantes de 1810 e 1813, a rua de São Bento foi dividida em duas partes.⁶ Cada uma delas (que correspondia a um dos lados do logradouro) foi anotada em uma companhia de ordenanças.⁷ Em 1810, o recenseador da 1ª companhia não registrou as ruas, mas comparando com a Décima de 1809 foi possível identificar que se tratava do lado direito do logradouro. Já o responsável pela 2ª companhia arrolou 33 domicílios na Rua de São Bento que era o lado esquerdo novamente confrontando com a Décima. Não havendo, contudo, ia uma correspondência com a numeração empregada no primeiro livro de imposto predial e este arrolamento populacional.

No censo de 1813, parte do mesmo logradouro foi arrolado na 1ª companhia de ordenanças. Foram anotadas 54 casas que correspondiam, conforme verificamos, ao lado direito e que seguiam a mesma numeração do primeiro imposto predial. Não restou a 2ª companhia. A posterior reorganização dessas companhias manteve a divisão em duas companhias e por lado. Na Lista Nominativa de 1822 dispomos apenas da 2ª companhia na qual foram registradas 52 casas (com 53 domicílios). Já para 1825 temos as duas partes: na 2ª foram registrados 47 domicílios, e na 6ª, 30 fogos. O aumento do número de companhias pode ser um fator indicativo da expansão da cidade.

O segundo maior logradouro em número de casas arrolado era a Rua Alegre (atual Brigadeiro Tobias) que tinha 91 propriedades.⁸ Sendo que 82% das casas foram taxadas. As demais por não estarem em uso não foram tributadas. Estavam em obras (6), fechadas (6), inabitáveis (3) e uma arruinada. Esse topônimo pode ter sido com outro nome na primeira cobrança de imposto predial. Em 1809, o capitão Antônio Álvares dos Reis era proprietário de oito imóveis na Rua do Guaçu, dos n.ºs 5 ao 8 e 10 ao 13. Em 1829, na rua Alegre o mesmo capitão tinha seis casas, talvez nove entre os números 54 ao 58 e o n.º60.⁹ Parece pouco

⁶ Listas nominativas de habitantes, ou também conhecidas como Mapas de população, são censos produzidos entre a segunda metade do século XVIII e a primeira do XIX onde a população de cada vila ou cidade deveria ser arrolada nominalmente. Idade, estado conjugal, cor, naturalidade eram elementos registrados pelos recenseadores para todos os componentes do domicílio, mesmo que fosse escravo. Essas listas estão disponíveis no Arquivo Público do Estado de São Paulo ou de forma digital no site do referido arquivo: http://www.arquivoestado.sp.gov.br/site/acervo/repositorio_digital/macros_populacao É necessário um cadastro e a busca pode ser feita por cidade e por ano.

⁷ Além da divisão eclesiástica, havia também uma divisão “militar”. Cada companhia tinha um número de homens, chefiados por um cabo e liderados por um capitão. No início da colonização essas companhias existiam para fortalecer as defesas do território luso-brasileiro contra os invasores. Dependendo da época, o número de companhias alcançou sete.

⁸ A numeração dos imóveis era até o 67 mas, a quantidade era de 91 casas. Imaginamos que se tratavam de 67 lotes onde estavam uma ou mais casas. Sob a numeração 9, 23, 35, 38 e 41 eram duas propriedades. Pertenciam a diferentes proprietários. Sob o n.º19 eram 20 propriedades. Não temos confirmação de como esses imóveis estavam dispostos. Imaginamos que se localizavam em um mesmo lote. Não é possível saber se eram casas antigas ou que dividiam paredes, o fato é que foram contabilizadas como separadas cada qual pagando o seu imposto. Essa situação ocorreu em outros logradouros também.

⁹ Talvez nove porque para três imóveis não foi registrado o nome do proprietário.

provável que o dito Reis tenha vendido todas as suas casas da Guaçu e comprado outras na mesma sequência (ou quase isso) em outro logradouro. Outro proprietário ajuda a fundamentar isso, o Mosteiro de São Bento que era dono de três imóveis contíguas na rua do Guaçu e três consecutivas foram localizadas na rua Alegre, de 1829.

Na planta de 1810 pode-se verificar que a rua Alegre estava em formação, apesar de não nomeada. Nas plantas de 1841 e 1847 foi nominalmente registrada. Ao norte tinha como ponto limite o Convento da Luz. Na planta de 1890 constava com a atual nomenclatura. No censo de 1825, na 7ª companhia, este topônimo pode ter sido arrolado com outro nome: ‘Rua Clara’ na qual localizamos dez chefes de domicílio¹⁰ que eram proprietários, na mesma ordem, mas não no mesmo intervalo, das casas arroladas na Décima de 1829.

TABELA 2 – Comparação entre o censo de 1825 e a Décima de 1829

Chefe/Proprietário	Censo 1825: n. do fogo	Décima 1829: n. da casa
Luis Antônio Neves de Carvalho, brigadeiro	115	1
Florência Antônia	120	9
João Álvares Fragoso, físico-mor	123	12
Manoel Antônio de Castro, guarda-mor	124	14/15
Maria Inácia do Carmo	125	16
Antônio Fernandes da Silva	126	19
Bernardo Jose Pinto Galvão, coronel	127	20
Maria Anunciação Pinto, dona	130	23
Joaquim Jose Pinto de Moraes Leme, brigadeiro	131	23A
José do Nascimento	138	34

FONTES: Décima Urbana da cidade de São Paulo, 1829. Lista Nominativa de Habitantes, 1825. Ambos localizados no Acervo do Arquivo Público do Estado de São Paulo.

Seria então que as ruas do Guaçu, Clara e Alegre seriam denominações diferentes de um mesmo logradouro? Isso é possível já que indicamos moradores em comum, mas parece mais provável pelo número de casas registradas que a ‘Alegre’ fosse a união do ‘Guaçu’ com a ‘Clara’, porém não conseguimos confirmar isso já que não localizamos esse segundo topônimo na primeira Décima.

Essas duas ruas – São Bento e Alegre – deviam ser as maiores em número de casas da cidade. Apesar de não termos as quantidades dos outros logradouros parece bastante provável que poucas ruas do lado leste tivessem uma quantidade muito superior a essas a leste da Sé.

¹⁰ É importante diferenciar chefe de domicílio (ou fogo, nomenclatura da época) do proprietário da casa. Poderiam ser a mesma pessoa, mas o chefe é aquele que efetivamente mora na casa (que pode não ser de sua propriedade)

Talvez um desses poucos logradouros fosse a Rua dos Piques (depois Consolação) que, em 1809, tinha 92 imóveis.

Na sequência estavam as ruas do Rosário, da Boa Vista, de São José e Direita que tinham entre 50 e 65 propriedades. Em 1829, na Rua do Rosário (atual XV de novembro) foram registrados 65 imóveis dos quais 91% foram taxados. O percentual restante não foi tributado porque estavam em obras (4) ou pertenciam a Câmara municipal (2). O fato de ter oito casas a mais na primeira Décima pode ser explicado pela inclusão de imóveis de um logradouro perpendicular, a Travessa da Boa Vista, como se pertencesse ao Rosário. Isso era recorrente porque nos censos de 1813 (70 casas) e de 1822 (77 casas), os recenseadores incluíram a referida travessa como se fosse o próprio Rosário. Esse logradouro que foi registrado na representação de 1841 e nas plantas de 1842 e 1846 já tinha o seu espaço limitado nas suas extremidades pelos largos da Sé e do Rosário desenhado na planta de 1810.

Na segunda Décima foram registrados dois topônimos relacionados a terminação Boa Vista, a rua com 60 casas e a travessa com 19. Em 1809, somente a Travessa da Boa Vista que contava com 37 imóveis foi anotada. Comparando as travessas foi possível perceber que não tinham nenhum proprietário em comum. Isso não seria em si um caso excepcional porque em outros logradouros também não houve continuidade de seus donos. Mas, comparando a travessa (1809) com a com a rua (de 1829) identificamos 14 propriedades em comum, ou seja, a Travessa da Boa Vista era o que depois seria relacionado como Rua da Boa Vista.

TABELA 3 – Comparação da Travessa da Boa Vista (1809) e da Rua da Boa Vista (1829) nas respectivas Décimas

Proprietário(a)	1809: n. da casa na travessa	1829: n. da casa na rua
Ana Maria da Conceição	4	5
Mosteiro de São Bento	5	6
Convento do Carmo	9	10
Mosteiro de São Bento	10	11
Mosteiro de São Bento	11	12
Mosteiro de São Bento	12	13
Mosteiro de São Bento	13	14
Mosteiro de São Bento	14	15
Mosteiro de São Bento	15	16
Mosteiro de São Bento	16	17
Irmandade do Rosário dos Pretos	17	18
Bento Manoel dos Passos	20	21
Maria Ribeiro	29	30
Irmandade do Santíssimo Sacramento	33	34

FONTES: Décimas Urbanas da cidade de São Paulo, 1809 e 1829.
Acervo do Arquivo Público do Estado de São Paulo.

Porém há outro problema, a travessa tinha 37 casas e a rua 60. Mesmo que tivesse havido uma subdivisão dos lotes e a ocupação de eventuais áreas não edificadas seria quase impossível esse acréscimo de 62,2% em um logradouro já delimitado desde o século anterior. Uma explicação possível era que alguma travessa (ou beco) fora incluída como se fosse a própria rua. Buscando a seção que não encontramos proprietários em comum com outros logradouros da primeira Décima, porém identificamos que a porção que faltava era o Beco dos Barbas, talvez beco do Quartim¹¹ que não foi arrolado como logradouro no segundo livro de imposto predial onde identificamos mais seis proprietários em comum. No censo de 1822 (na 4ª companhia) o beco foi registrado como se fosse continuação da Rua da Boa Vista. A Rua da Boa Vista foi registrada na planta de 1810 onde podemos constatar que o espaço do logradouro já estava consolidado. Nas plantas de 1841, 1842 e de 1847 foi nominalmente registrada.

A Rua de São José teve seu número de imóveis elevado de 46 (em 1809) para 54 (em 1829). Era o quinto maior logradouro em número de imóveis da segunda Décima. Nesta última 87% das propriedades foram tributadas; as outras 7 casas não foram taxadas (cinco em obras, e para dois não foi explicado o porquê não foram tributadas). No censo de 1810, na 1ª companhia, o arrolamento das casas da São José foi feito em duas partes, antes do Beco de

¹¹ Em na Décima de 1809, o tenente Antônio Maria Quartim era inquilino de João Soares de Figueiredo Cardoso Barbas na Travessa da Boa Vista, n.37 que identificamos como o final do beco dos barbas. DICK, M. V. *A dinâmica dos nomes na Cidade de São Paulo, 1554-1897*. São Paulo: Annablume, 1997, p.294.

Santo Antônio com 18 casas e depois com 15 casas. Na Lista Nominativa de 1811 eram 37 domicílios na ‘rua nova de São José’ que incluía pelo menos dois chefes do referido beco. No censo de 1822 foram registradas 48 casas (com 50 domicílios). No censo de 1825 eram 45 fogos. Em ambos os censos este logradouro pertencia a 2ª companhia de ordenanças e não foi arrolado o beco que foi denominado ‘travessa’. Na planta de 1810 verifica-se que era um logradouro em formação, principalmente no lado mais próximo do rio Anhangabaú. Na representação de 1841 esse topônimo foi relacionado. Nas plantas de 1842 e 1846 o local foi nomeado ‘rua nova’. Na planta de 1897 a atual nomenclatura foi registrada (Líbero Badaró), mas essa mudança teria ocorrido no final de 1889.¹²

Em 1829, na Rua Direita foram arrolados 50 imóveis. Somente um pertencente a Santa Casa de Misericórdia não foi taxada. Essa quantidade de imóveis inclui a Travessa (ou beco) de Santo Antônio que foram arrolados nos censos acima referidos. Esse beco ou travessa em que se localizava a Igreja de mesmo nome tinha onze prédios entre os n.ºs 24 e 32 (dois números com duas casas). Era um logradouro consolidado no que se refere a formato do quarteirão desde o início do século XIX como indica a planta de 1810. Nas plantas seguintes, esse topônimo manteve desde então permanecendo como uma das poucas ruas a preservar sua nomenclatura desde os tempos de colônia. No censo de 1822, a Direita estava dividida em duas companhias, na primeira foram arroladas 27 casas (28 domicílios), e na quinta companhia eram 11 casas (13 fogos) totalizando 38 casas (41 domicílios). Como já indicamos, no censo de 1822 os recenseadores indicaram o número da casa (que quase sempre coincidia com a Décima de 1809) e o número de fogos. Já na lista nominativa de 1825 da qual dispomos somente da 1ª companhia contava com 30 domicílios (que também utilizava a numeração da mesma Décima). O número de fogos é menor do que o número de casas porque era um logradouro de lojas que tinham, não raras vezes, apenas comércios.

Com 20 a 49 imóveis estavam as ruas de Santa Efigênia, do Comércio (e sua travessa homônima), de São João, da Constituição, da Alegria e o Porto de São Bento. Entre as Décimas, a Rua de Santa Efigênia teve o seu número de casas passando de 32 para 46. Nos censos esse logradouro que já era referenciado deste modo no final do século XVIII. No censo de 1795, era parte da 1ª companhia de ordenanças e contava com 29 domicílios, e em 1811 foram arrolados 23 fogos. Isso não significa que o número de fogos tenha decrescido. A falta registros ou a inclusão de uma travessa ou beco podem ser motivos dessa situação. No censo de 1825 subiu para 42 o número de casas, mas próximo da Décima de quatro anos depois. Na

¹² DICK, M.V. op. cit., p.192.

planta de 1810 pode-se ver a rua em formação, mas somente nas plantas de 1868 em diante o topônimo foi nominalmente anotado.

Na Rua do Comércio, o escrivão registrou um aumento na quantidade de casas 17,6% (para 40) em relação à primeira Décima. Foram 77,5% dos imóveis foram taxados no segundo livro. O percentual restante era composto por oito casas da Santa Casa de Misericórdia e um outro que estava em obras. Essa instituição não era, provavelmente, proprietária de todos esses imóveis na primeira Décima, mas alguns já sob posse da mesma desde então. Na planta de 1810, o espaço correspondente a esse logradouro já estava consolidado. Devia ocupar dois quarteirões (pela quantidade de casas) limitados pelas ruas de São Bento e Direita (que eram perpendiculares). Na planta de 1846 esse logradouro foi reduzido a um só quarteirão porque a parte mais próxima da São Bento foi anotada como ‘rua da Quitanda’. Porém essa denominação era mais antiga. No censo de 1767 consta o longo nome de ‘Rua da Quitanda principia no canto de Nossa Senhora da Lapa até Francisco Pinto, e segue a Rua do defunto Marcos Francisco até defronte de Jose Rodrigues, e Antônio Fernandes’ que identificamos como Comércio. Em 1773 era ‘Rua da Quitanda Velha’.¹³ Na planta de 1890 já foi registrado com seu atual topônimo (atual Quinze de novembro).

Nos censos do século XIX – o Comércio – pertencia a 1ª companhia. No arrolamento de 1813 eram 37 casas, no de 1822 eram 30 imóveis (com 37 domicílios), já no de 1825 eram 39 casas (com 38 fogos porque um estava fechado). Apesar de ser uma rua de comércio (fazenda seca, molhados e oficiais mecânicos), é possível afirmar que também tinha residências. Entre 1808-1810, 89,5% dos chefes que conseguimos levantar a ocupação (profissão) residiram nesse logradouro. Já no censo de 1825, 75,7% dos chefes que tiveram a atividade profissional registrada tinham algum tipo de comércio. Nessa última lista nominativa é clara essa relação entre residência e comércio. Armazéns, lojas e tendas dos oficiais mecânicos na mesma casa em que residiam comerciantes e artesãos, provavelmente na parte da frente do imóvel.

A Rua de São João era o logradouro da ‘ponte do marechal para a cidade nova’¹⁴, ou seja, conectava as freguesias da Sé a recém-criada Santa Efigênia. Em 1809, a Rua de São João contava com 12 prédios que, provavelmente, não contíguos se tivermos em mente a planta de 1810. Todas as casas estavam do mesmo lado esquerdo (portanto o sentido era periferia-centro) porque do outro lado estava a chácara do coronel Francisco Xavier dos Santos. Em 1829 o escrivão da Décima anotou 40 imóveis destes 90% foram taxados e os

¹³ DICK, M.V. op. cit., p.238.

¹⁴ DICK, M.V. op. cit., p.183.

quatro restantes estavam em obras. Na planta de 1841 esse logradouro já era representado ocupando um espaço bem maior inclusive do lado da chácara que pertenceu ao referido coronel.

Nos censos de 1822 e de 1825 este logradouro recebeu a denominação de ‘São João Batista’ no qual foram arrolados, respectivamente, 20 e 16 domicílios. Com isso parece ter havido um salto na quantidade de imóveis, de 20 fogos para 40 casas em sete anos. Isso poderia ser justificado por uma grande quantidade de casas exclusivamente comerciais ou pela ausência de moradores no logradouro. A primeira hipótese parece ser pouco provável primeiro porque este logradouro estava em uma área mais afastada da região central onde se concentravam os comércios, mas, principalmente, porque não foram localizados comerciantes na rua nos censos de 1822 e 1825. Assim como não houve registro de lojas na segunda Décima. O que parece mais provável é que alguns imóveis que foram arrolados neste logradouro pertencessem a ruas transversais. Três imóveis (n.^{os} 24, 25 e 27) listados no segundo livro de imposto predial como pertencentes a São João, foram registrados como imóveis da Rua da Alegria (uma transversal) no censo de 1825. Talvez, ainda, que os moradores não tenham sido registrados nas listas nominativas o que não seria raro já que é bastante conhecido o sub-registro nesses censos populacionais.¹⁵

O Porto de São Bento teve 34 imóveis registrados no segundo livro de imposto predial. No primeiro não houve o registro desse ‘porto’, contudo, esse local já existia, pelo menos, desde meados do XVIII. Pelo rio Tamanduateí, chegava a cidade frutas e cereais produzidos na fazenda São Caetano, de propriedade do Mosteiro e de outros sítios próximos que abasteciam a cidade.¹⁶ Ficava na direção norte em uma estrada lateral ao caminho da Luz, entre o Mosteiro e o Palácio do governo sendo mais próximo do primeiro. Era a continuação da Travessa da Boa Vista em direção ao rio Tamanduateí, uma região (e não uma rua ou travessa) que já fora registrada na planta de 1810. Não temos elementos nas fontes, mas parece possível que parte das casas arroladas como se fossem o próprio logradouro pertencessem ao porto.

Na planta de 1846, a denominação Porto Geral foi anotada. Provavelmente esse porto já tivesse sido registrado nas Listas Nominativas como ‘De baixo de São Bento’ (1795 e 1813), ‘Beira do rio abaixo de São Bento’ (1807) e ‘Arrabaldes de baixo de São Bento’

¹⁵ Sob o número 16 havia três prédios, e somente um dos chefes anotados na Décima foi registrado no censo de 1825. O mesmo aconteceu sob os números 10, 13 e 30 que tinham duas casas cada, mas somente um dos chefes foi arrolado no mesmo censo.

¹⁶ MOURA, D. A. S. de. Sociedade movediça: economia, cultura e relações sociais em São Paulo (1808-1850). São Paulo: Ed. Da UNESP, 2005, p.28.

(1809) com 7, 23, 18 e 23 domicílios, respectivamente. Com relação a sua presença na primeira Décima ainda temos dúvidas, porém a quantidade de propriedades arroladas na ‘rua de São Bento’ não caberia nos lotes da planta cadastral de 1846.

Na Rua da Constituição, o escrivão registrou 32 casas onde 84% foram taxadas. Esse logradouro deve ter sido registrado como ‘rua da Luz’ vinte anos antes quando foram registradas 13 propriedades. Entre esses anos nenhum dos proprietários continuou como dono de casas nesse logradouro. No censo de 1811, na 1ª companhia, foi denominada Rua Nossa Senhora da Luz quando tinha 21 domicílios. No censo de 1825, na 6ª companhia, foram registrados 16 domicílios. Talvez esse logradouro tenha sido registrado com dezenove fogos em 1822, na 7ª companhia, sem, contudo, o escrivão nomeá-lo. Na planta de 1846, o desenhista anotou a ‘Ponte da Constituição’ sem, todavia, registrar o nome da rua que passava por essa construção. O nome ‘rua da Constituição’ foi registrado somente na planta de 1868. Depois de 1881 fora substituído pelo atual – Florêncio de Abreu.¹⁷

Já a Rua da Alegria teve 27 propriedades arroladas na segunda Décima. Na primeira (1809) não foi registrada com essa denominação. Nas plantas do século XIX esse logradouro não foi apontado. Mas comparando com os censos é possível, ainda que com um grau elevado de incerteza, que a Alegria correspondesse em parte a ‘Rua da Cachoeira e Campo do Curro’ (1825) e a ‘Rua que principia no curro’ (1822). No primeiro censo os moradores das casas n.^{os} 1, 2, 3 e 4 (de 1829) estavam na mesma sequência dos moradores arrolados no censo de 1825, porém a falta de sobrenomes na lista nominativa impede uma precisão maior. No segundo ano eram o fogo 2, 3 e 4 que correspondiam a mesma sequência do livro de imposto predial. Essas duas listas de população indicam que, o campo do curro correspondia, em parte, a tal Rua da Alegria (hoje parte da avenida Ipiranga).

Travessa do Comércio foi arrolada nos dois primeiros livros de imposto predial. Em 1809 eram 13 casas, vinte anos depois eram 22 quando todas foram tributadas. No censo de 1813 quando fora arrolada como parte da 1ª companhia tinha 13 casas (14 fogos). Nos censos de 1822 e 1825, esse logradouro foi registrado na 6ª companhia como ‘Travessa da Quitanda com, respectivamente, 5 e 12 fogos. Esses números parecem destoar da quantidade de imóveis registrados na segunda Décima, porém, há uma explicação plausível. Esse era um logradouro de pequenos comerciantes, de homens e mulheres que vendiam ‘quitandas’ que, aparentemente, não residiam ali. Localizamos esse mesmo topônimo na planta de 1846 com outra denominação ‘rua [nova] da Quitanda’ ao que parece ser o único local para essa travessa

¹⁷ DICK, M.V. op. cit., p. 104 e 200.

já que a travessa mais a oeste era o beco do inferno e a leste a Travessa das Casinhas. Era a continuação do ‘beco da cachaça’.¹⁸ O qualificativo ‘nova’ era para diferenciar da ‘velha quitanda’ – outra denominação da rua do comércio.

Com número inferior a 20 casas estavam os logradouros as travessas da Boa Vista, e a das casinhas, o Tanque do Zunica (sic), a Rua Triste, as travessas do Hospital, da Lapa, da rua de São João e a Descida do Guaçu que completam a lista de 21 logradouros registrados na Décima de 1829. A Travessa da Boa Vista não era, como já indicamos, a mesma travessa arrolada no imposto predial de 1809 porque esta segunda era a própria rua. Essa travessa de 1829 que contava com 19 imóveis registrados e tributados era, provavelmente, o trecho (atual João Brícola) entre as ruas do Rosário e da Boa Vista, anterior a Ladeira Porto Geral. Somente nas plantas de 1868, 1877 e 1881 esse logradouro fora registrado com o nome de travessa da Boa Vista. Na planta de 1846 esse trecho não teve nome registrado. A partir das plantas de 1868 foi anotada como Travessa do Rosário ou Ladeira Porto Geral. O arrolamento, em 1809, da Rua do Rosário a Boa Vista incluiu a sua travessa.

A Travessa das Casinhas (atual rua do Tesouro¹⁹) localizava-se entre as ruas do Comércio e do Rosário. Era o local de venda dos produtos perecíveis que o contratador poderia vender carne, cereais, arroz, milho, fumo e toucinho.²⁰ Em 1809 todos os imóveis estavam do lado esquerdo o que indica que o logradouro iniciava na Rosário, mais próximo da Sé, se confrontarmos com a planta de 1846. Foram registrados nesse imposto nove casas de donos particulares e nove da Câmara Municipal. Em 1829, a Câmara deixou de ter um imóvel no logradouro passando a travessa a ter 18 casas. Nesta segunda vez, diferentemente da primeira, essas ‘casinhas’ não foram taxadas. Na planta de 1810, essa travessa já tinha seus lados definidos no que se refere ao espaço ocupado. Na planta de 1846 foi registrada como uma das travessas entre as ruas do Comércio e do Rosário, prolongamento da via que tinha como início (ou final) o Palácio do Governo. Já nos censos analisados o primeiro registro nominal ocorreu em 1813 onde oito propriedades foram registradas, talvez mais uma.²¹ No censo de 1822 eram nove casas registradas. Nas casas da Câmara não havia moradores, apenas comerciantes.

O Tanque do Zunica (hoje parte da Praça do Paissandú) era uma antiga lagoa formada pelas nascentes de riachos que desembocavam no Anhangabaú. As terras em que estava esse

¹⁸ DICK, Maria Vicentina. op. cit., p.238.

¹⁹ DICK, Maria Vicentina. op. cit., p.236.

²⁰ DICK, Maria Vicentina. op. cit., p.237; SAINT-HILAIRE, A. op. cit., p.132-133.

²¹ A 1ª companhia do censo de 1813 está incompleta. Ao menos uma página do documento não resistiu. Nesta estaria registrado as quatro primeiras propriedades da rua do ouvidor e talvez uma da travessa das casinhas.

tanque pertenciam ao sargento-mor Manoel Caetano Zuniga (também registrado como Zunega ou Zunica). Próximo ao tanque (ou ao lado, não podemos ter certeza) foram registradas 16 casas. Na Planta de 1810, o desenhista registrou o local ocupado por casas. Na Décima de 1809 e em quatro censos foi escriturado somente a ‘rua do Tanque’. Somente na planta de 1846 tanto o tanque quanto a rua homônima foram anotados. É possível imaginar que fossem o mesmo logradouro. Entre o censo de 1825 e a Décima 1829 localizamos quatro moradores em comum o que sugere ser o mesmo logradouro. Se esta associação estiver correta, o número de prédios subiu de nove (1809) para 16 (1829). Nos censos de 1810 e 1811 (na 2ª companhia), 1822 e 1825 (na 7ª companhia) foi registrado contendo oito, dez, dois e onze domicílios, respectivamente.

Já na Rua Triste (possivelmente atual Rua dos Andradas) o escrivão anotou 14 propriedades. Na Décima de 1809 esse topônimo não foi registrado. Buscamos os proprietários em comum, não localizamos nenhum. Apesar disso, parece provável que o logradouro já tivesse sido arrolado nesse primeiro livro de imposto porque na planta de 1810 o local que nos identificamos como o espaço desta rua já estava ocupado por algumas casas. No censo de 1825 (7ª companhia) esse logradouro foi nominalmente registrado contendo nove domicílios.

A provável localização da Travessa do Hospital era nas proximidades do hospital militar localizado na planta de 1842. Ficava no caminho para Santa Efigênia. Sua travessa correspondente (possivelmente rua Capitão Salomão) estava ao lado desse prédio. Era um logradouro que também tinha sido registrado na Décima de 1809 como rua que continha quatro propriedades, vinte anos depois o número foi para onze. Destas oito eram da Santa Casa de Misericórdia que não sofreram tributação. Parece provável que uma parte das casas dessa instituição já tivessem sido edificadas no início do século XIX, mas não foram registradas no primeiro imposto predial. Posteriormente, na planta de 1868 esse logradouro iria ser denominado Rua do Seminário. Isso talvez já 1830.²² Nos censos de 1822 e 1825 essa travessa pertencia a 7ª companhia de ordenanças. No primeiro eram oito domicílios, e na segunda lista eram onze – mesmo número de casas de 1829.

A Travessa da Lapa (atual Miguel Couto) era um dos logradouros que ligava São Bento a São José.²³ Na planta de 1810 já foi desenhada com o formato do quarteirão que permaneceria por todo o século XIX. Nas plantas anteriores a 1877 esse trecho não tinha denominação, depois foi registrado como Travessa da Lapa e Travessa do Grand Hotel

²² DICK, M.V. op. cit., p.211.

²³ DICK, M.V. op. cit., p.138.

(1881). O número de prédios aumentou em um imóvel em relação à primeira Décima, de sete para oito. Nos censos (1810, 1822 e 1825) essa travessa foi nomeada ‘Beco da Lapa’ onde foram arrolados dois, sete e sete domicílios, respectivamente.

A Travessa da Rua de São João não pode ser localizada. A planta de 1810 não é clara quanto ao possível local desta travessa assim como nas plantas posteriores em momento nenhum fizeram referência a este logradouro. Além disso, por ser uma travessa com apenas quatro imóveis sua localização é mais difícil porque poderia estar em qualquer lugar que atravessava a Rua de São João (hoje avenida). Não necessariamente eram casas contíguas.

A Descida do Guaçu era, provavelmente, o trecho que ligava a Rua de São José e a de São João. Era um pequeno logradouro que ultrapassava a ponte do Açú em que foram arroladas duas casas – ambas tiveram tributação da Décima. Não foi registrada com essa denominação, porém, suas casas podem ter sido arroladas no primeiro livro de imposto predial como parte de outro logradouro como a rua de São João ou a do Rosário, por exemplo. Não conseguimos associar os proprietários.

O aluguel médio

A tabela 4 mostra a quantidade de casas taxadas e o aluguel médio. Lembrando que quase sempre o número total de imóveis não corresponde ao dos taxados porque nem todos tiveram preço aluguel e, conseqüentemente, imposto arbitrado. Cerca de 90% foram taxadas. O motivo para não se cobrar imposto parece que era o mesmo da Décima de 1809. O proprietário não fez (ou não pode fazer) uso do imóvel, ou seja, não aferiu lucro nem utilizou como residência/comércio. Eram casas que permaneceram fechadas – terminologia da fonte – ou porque não tiveram inquilinos (1,5% do total de casas), ou porque estava em reforma/construção (4,7%) ou porque estavam arruinadas (0,7%). Some-se a esses percentuais 0,8% das propriedades que estavam extintas e não pagavam a Décima e o caso da Santa Casa de Misericórdia (1,5%) que assim como na primeira estava isenta de pagar o imposto predial.

TABELA 4 – Quadro do número de casas taxadas, total e o aluguel médio

Logradouro	N.casas taxadas	N.casas total	Aluguel médio
Rua Direita	49	50	117\$867
Travessa das Casinhas	9	18	107\$733
Rua do Comércio	31	40	96\$928
Rua do Rosário	59	65	90\$542
Travessa do Comércio	20	22	63\$660
Rua de São Bento	91	92	61\$633
Travessa da Boa Vista	19	19	61\$541
Rua de São José	47	54	47\$843
Travessa do Hospital	3	11	40\$800
Rua da Boa Vista	60	60	29\$203
Rua Alegre	75	91	23\$365
Rua de Santa Efigênia	45	46	22\$340
Rua de São João	36	40	22\$080
Rua da Constituição	27	32	21\$602
Descida do Guaçu	2	2	21\$600
Travessa da Lapa	8	8	21\$008
Rua Triste	10	14	11\$530
Travessa da rua de São João	4	4	9\$240
Tanque do Zunica	13	16	9\$095
Porto de São Bento	31	34	9\$203
Rua da Alegria	12	27	7\$760

FONTE: Décima Urbana da cidade de São Paulo, 1829.
Acervo do Arquivo Público do Estado de São Paulo.

A Rua Direita tornou-se o logradouro mais caro para se alugar uma propriedade daqueles arrolados no segundo livro de imposto predial. Vinte anos antes era o terceiro, à sua frente estavam a Rua do Comércio e a Travessa das Casinhas. Em 1809 era preciso pagar, em média, 25\$898 por ano, esse valor aumentaria para 117\$867 anuais, ou seja, 355% de elevação. Apesar de não termos os números de toda a cidade, parece pouco provável que qualquer dos logradouros não registrados tenha tido um valor maior do que esse.²⁴ Uma das razões para esse elevado valor eram os quartos de aluguel. Quase inexistentes no primeiro livro de imposto predial sendo que nenhum dos dois imóveis localizava-se na região afetada na segunda Décima, nesse outro livro 4,3% dos imóveis tinham o registro de quartos alugados. No caso da Direita, prédios com quartos tinham aluguel superior a 105% daqueles que não tinham. Era outro momento da história da cidade que recebia alunos para o recém-

²⁴ Caso isso acontecesse, os números de valorização seriam astronômicos sugerindo alguma transformação radical na estrutura da cidade o que não deve ter ocorrido naqueles anos.

criado curso de Direito, e que precisavam alugar-se na cidade sem, contudo, poderem pagar os altos preços de aluguel das casas.

Mas a Direita tinha também suas discrepâncias. Havia, como também aconteceu anteriormente, imóveis de valores díspares quase lado a lado. O menor aluguel era de 7\$680 enquanto a casa de maior avaliação tinha preço de 460\$800 por ano, ou seja, uma diferença de 5900%. Os herdeiros do brigadeiro Manoel Rodrigues Jordão (n.23) eram os donos da casa mais cara enquanto Feliciano Maria (n.29) da mais barata. Esses opostos construíam a média do logradouro. É relevante dizer que apesar disso, havia certo equilíbrio nas faixas de valores: prédios com preço superiores a 150\$000 representavam 24,5% das casas taxadas; valores entre 100\$000 e 150\$000 representavam 20,4%; preços entre 50\$000 e 100\$000 englobavam 22,4% das casas; já as 32,6% das casas restantes estavam abaixo dos 50\$ (ou 50\$000) por ano. A comparação com o censo de 1825, o mais completo e próximo, indicou que a maioria dos moradores deste logradouro (82%) continuavam a ter como fonte de sustento o comércio. Alguns eram comerciantes de molhados, outros donos de armazéns, outros negociantes de sobrado que vendiam artigos de luxo, e ainda os que foram genericamente registrados como 'vive de seus negócios' que, imagina-se, eram mais de um e poderiam incluir lojas.

O segundo logradouro mais oneroso para aluguel continuava a ser a Travessa das Casinhas que teve aumento de 257,6% em relação à primeira Décima passando a ser de 107\$733 anuais. Esse último número não incluía as propriedades da Câmara municipal, as famosas casinhas que não sofreram cobrança desse imposto. As nove propriedades que pertenciam a donos não-institucionais variavam 228%, de 60\$ (n.1) a 196\$800 (n.7). A mais cara tinha três quartos de propriedade dos herdeiros do referido brigadeiro Jordão, outros três imóveis também dispunham de dormitórios de aluguel. Novamente as casas com quartos de aluguel tinham preços mais elevados, 48% a mais (sem 81\$120 e com 141\$000).

A rua do Comércio era o terceiro logradouro mais caro para se alugar na região registrada na Décima de 1829. Era a primeira em valor médio vinte anos antes. Foram 31 prédios taxados que, em média, tinham preço de 96\$928 por ano. Os quartos de aluguel (12,9% das casas) também oneravam estas casas que neste logradouro eram, em média, 120% mais caras do que aquelas em que não foi indicado se havia esse tipo de espaço para inquilinos.

Analisando as faixas de preço pudemos constatar um desequilíbrio em uma delas, a de 50\$ a 100\$000 em que estavam 41,9% das propriedades taxadas do logradouro. As demais estavam por volta de 20%: nas casas abaixo de 50\$000, 22,6%; entre 100\$ e 150\$000, 19,3%; acima deste último valor, 16,2%. Não pudemos responder o porquê dessa situação já que as

fontes examinadas não dão indícios disso. Já a variação dos preços de aluguel na Rua do Comércio era de 2506,2% onde a casa de menor avaliação foi avaliada em 15\$360 e a maior em 400\$320 que era uma casa com sete quartos de aluguel – o imóvel com mais dormitórios arrolados nesse segundo livro de imposto.

Na Rua do Rosário a média de aluguel dos 59 imóveis era de 90\$542 anuais. Em 1809, era somente o oitavo logradouro mais caro da cidade, 18\$641. Falta indícios para justificar tal escalada de valores. A quantidade de lojas, quartos e sobrados neste logradouro explica, em parte, essa elevação, mas não totalmente. A variação era alta também, 2595,6% onde o imóvel mais barato era de 15\$360 (n.63, do bispo) e o mais elevado em 414\$045 (n.12) que era um prédio com loja, e provavelmente, com mais de um pavimento pertencente ao coronel Francisco Pinto Ferraz.

As faixas com os aluguéis abaixo de 50\$ e entre 100\$ e 150\$000 tinham certo equilíbrio, respectivamente, 27,1% e 25,4%. A faixa com o maior número de imóveis era a de 50\$ a 100\$000, 40,7% para o qual não conseguimos elaborar o porquê. Apenas um deles (dessa faixa) era um sobrado com loja. Somente, 6,8% dos prédios tinham preço superior a 150\$000.

Três logradouros seguintes tinham aluguel médio por volta de 60\$000. Na Travessa do Comércio (atual Quitanda) onde a média era 63\$660, ou seja, o quinto logradouro de melhor avaliação da região. Mesma posição de 1809 quando o valor médio correspondia a menos de um terço (19\$643). Mas havia diferenças grandes entre os imóveis (20) que variavam entre 19\$200 e 120\$000, ou seja, 525%. O engenheiro João da Costa Ferreira (n.13a) – responsável pela Calçada do Lorena – era o dono da mais barata e Francisco Alves Pereira (n.10) da mais cara – essa a segunda menor variação encontrada. Não temos indícios do porquê dessa menor variação já que não houve descrição dessas casas neste segundo livro de imposto predial apenas que, pelo menos, 70% destas eram alugadas. Nesta travessa 45% das casas tinham aluguel inferior a 50\$, outras 50% com valores até 100\$ e apenas uma com preço superior a isso. Nenhuma propriedade taxada teve preço superior a 150\$000 réis anuais.

O sexto logradouro mais caro (dos registrados em 1829) – Rua de São Bento com 91 imóveis taxados – tinha valor médio de aluguel em 61\$633 anuais. Em 1809 era o décimo segundo com preço médio em 16\$766. A diferença entre o mais baixo e o maior valor de aluguel era de 1712,5%. Os imóveis de menor aluguel eram de 15\$360 (n.^{os} 45 e 46) pertencentes aos herdeiros de Francisco Bueno. O mais valorizado (n.78) era dos herdeiros de Antônio José Vaz que foi avaliado em 278\$400 réis anuais. Esse preço seria a soma dos

aluguéis dos sete quartos, o que indica que cada dormitório era alugado por uma quantia um pouco superior a 3\$300 por mês.

Entre as faixas, mais da metade dos imóveis, 56%, da São Bento, tinham preço inferior a 50\$000. Casas que tinham valores entre 50\$ e 100\$000 representavam 29,7% enquanto as que tinham preços entre 100\$ e 150\$000 eram 7,7% e 6,6% para as acima desse último preço. Estavam cada vez mais raras as propriedades das faixas mais elevadas.

Em seguida a Travessa da Boa Vista que tinha média de 61\$541 por cada um dos 19 imóveis taxados. A diferença entre as propriedades era a mais alta dos logradouros registrados em 1829, 5733,3%. Isso porque a casa de melhor avaliação era de propriedade de José Fernandes da Silva (n.14) que era alugada por 168\$000. Já a de menor era de José Fortunato Crispim (n.13a) por 2\$880. Caso, retirássemos esta última casa e a outra avaliada em 9\$600 cujo dono era José Ferreira da Cunha, a diferença entre seria reduzida para 1458,3%. Em relação às faixas de aluguel, novamente mais do que a metade, 52,6%, tinha aluguel inferior a 50\$, dois destes tinham valores inferiores a 10\$000. Era o primeiro logradouro entre os mais valorizados em que imóveis do mais baixo valor foram registrados. Enquanto na faixa de 50\$ a 100\$000, 26,4% das casas. O percentual restante era dividido igualmente entre os prédios com valores entre 100\$ e 150\$000 e acima deste. Pode-se perceber, mais uma vez, os maiores percentuais nas faixas mais baixas.

Dois logradouros tinham média entorno de 40\$ por ano. Na Rua de São José a média das 47 propriedades era de 47\$843 anuais. Em 1809 era o 26^a em média de aluguel com 11\$728. O mais baixo aluguel era da casa (n.38) de Joaquim Floriano de Godoi avaliado em 3\$840. A mais alta (n.51) era do capitão Bento Jose Leite Penteado (irmão do capitão Bernardo José Leite Penteado) alugado por 200\$ anuais. Portanto, a variação era de 5108,3%. A distorção é provocada, neste caso, pela propriedade mais barata que se fosse retirada da contabilidade a diferença entre os extremos seria de 1736,1%. Nas faixas de aluguel $\frac{3}{4}$ dos imóveis taxados (74,6%) tinham preços inferiores a 50\$000; 19,1% para os imóveis com preços entre 50\$ e 100\$000 e na faixa mais elevada 6,3%.

Em 1829, na Travessa do Hospital onde havia três casas tributadas, a média era de 40\$800. Em 1809, a média era de 14\$070. Bento Franco era dono de duas propriedades (n.^{os} 1 e 2), uma alugada por 60\$000 e a outra, em que provavelmente morava, avaliada em 24\$000 e os herdeiros de José Mariano (n.3) cobravam aluguel de 38\$400.

Na faixa entre 20\$000 e 30\$000 estavam sete logradouros registrados na segunda Décima. Com média de 29\$203, na Rua da Boa Vista tinha 60 imóveis. Como já apontamos, essa rua incluía o Beco dos Barbas que foi considerada uma continuação da primeira, pelo

menos no que se refere a numeração dos imóveis. Por isso, acreditamos ser importante separar os logradouros para identificar eventuais diferenças. Quanto ao valor médio do aluguel não diferiam muito. Na própria Boa Vista que teria 38 casas, a média era de 29\$234 e o beco com 22 imóveis a média era de 29\$149.

Continuando com essa distinção. Na Boa Vista todas as casas estavam nas duas faixas mais baixas de aluguel. Com preço inferior a 50\$000, 86,8% dos imóveis sendo que uma estava abaixo dos 10\$000 (7\$680). As demais propriedades tinham preço entre 50\$ e 100\$000 réis, 13,2% sendo a mais cara 92\$160. No Beco dos Barbas, 90,9% dos imóveis tinham aluguel abaixo dos 50\$ sendo que três tiveram aluguel inferior a 10\$000. O percentual restante era composto da casa (n.44) de Joaquina Cordeiro alugada por 61\$440 e a da provável residência do brigadeiro Joaquim Mariano Galvão avaliada em 153\$600. Refletindo, novamente, sobre as diferenças entre os imóveis identificamos que a diferença entre os extremos na Boa Vista era de 1100% e nos Barbas 3900%. Se descontarmos os extremos a diferença decresceria para 557% e 512%, respectivamente o que indica o quanto eram desiguais esses imóveis.

A Rua Alegre tinha o aluguel médio em 23\$365.²⁵ Eram 75 prédios que apresentavam, quase sempre, valores inferiores a 50\$, 93,3%. O mais baixo aluguel (1\$280) pertencia a Ana Joaquina Falcão, n.19f.²⁶ Casas na faixa de 50\$ a 100\$000 representavam 4% dos imóveis deste logradouro. Somente 2,7% das propriedades tinham preços entre 100\$ e 150\$000, uma de propriedade do coronel Luis Antônio Neves de Carvalho (n.1) avaliada em 120\$, e outra (n.19) por Antônio Fernandes por 132\$ por ano.

A variação era entre os prédios extremos era de 10212,5%. Por não ter qualquer descrição dessas casas nada podemos fazer além de imaginar o porquê disso. É possível que o imóvel de menor avaliação tivesse paredes e cobertura de palha, porque seu preço era muito abaixo, inclusive comparando com os valores da Décima de vinte anos antes. A casa mais onerosa em valor arbitrado de aluguel era, provavelmente, um prédio de taipa-de-pilão ou de pedra com cobertura de telhas, talvez alguma ornamentação nas janelas e portas. Excluindo os dois imóveis mais caros a variação seria reduzida para 6000% – ainda bastante elevada.

Já as ruas de Santa Efigênia e de São João que tinham médias por volta dos 22\$ anuais e variações entre as casas, 8900% e 14900%, respectivamente. Na Santa Efigênia onde o aluguel médio era de 22\$340 (6\$287 em 1809), 93,3% (42) dos imóveis tinham preço inferior

²⁵ Não se pode descartar que algumas casas desta rua possam ter sido registradas como pertencentes a outro logradouro arrolado em 1809. Porém, não localizamos nenhuma seção naquele primeiro livro de imposto predial.

²⁶ Acreditamos que a letra depois do número da casa sempre indicada na Décima entre parênteses fazia parte de um grande terreno em que várias casas foram construídas.

a 50\$. Desta faixa mais baixa 42,9% destes (18) tiveram aluguel abaixo dos 10\$000 – as menores de 2\$400. Percebe-se que quanto menor a avaliação média do logradouro maior era essa sub-faixa. Duas propriedades tinham valores até 100\$, ambas alugadas, uma de Teresa de Jesus (n.1) por 57\$600 e outra de Ana Gertrudes de Jesus (n.31) por 96\$000. Apenas 2,2% das casas (uma) tinha um inquilino que pagava 216\$ a dona Gertrudes Galvão. A variação entre os preços extremos seria menor se excluirmos os dois maiores valores que eram casas ‘estranhas’ ao logradouro, 2300%.

A Rua de São João onde o preço médio das 36 propriedades taxadas era 22\$080. Em 1809, a média era 7\$944 quando foi o 38^a logradouro mais elevado. Os imóveis de menor valor pertenciam a Ana Esmeria (n.21) por 1\$600 e Caetano Manoel do Prado (n.20) e Antônia dos Passos (n.25) ambos por 1\$920. Os maiores preços eram do coronel Francisco Inácio de Souza Queiróz (n.33) avaliado em 153\$600 e o de Manoel Jose Rodrigues da Silva (n.34) por 240\$. Com até 50\$ estavam 94,4% das casas do logradouro, e acima de 150\$ somente os imóveis acima citados. Eram essas duas propriedades que distorciam a variação entre as casas, 14900%. Sem elas, a diferença seria de 1800%.

A grande distância de valores entre os imóveis indica, é claro, um abismo entre os tipos de construção e, talvez, de suas divisões internas. Não foram registrados lojas ou quartos de aluguel nesses logradouros, mas é muito provável que pudessem existir já que como indicamos houve uma proliferação desse tipo de inquilino. Talvez, ainda, é possível imaginarmos que por serem ruas em crescimento (assim como a Rua Alegre) existissem casas temporárias já que a legislação impunha a construção em até um ano após a concessão da data com pena de perda do lote caso não fizessem.

Ainda com média por volta dos 20\$ a 30\$ estavam a Rua da Constituição, 21\$600, a Descida do Guaçu, 21\$600 e a Travessa da Lapa, 21\$008 que tinham, também, variações grandes entre o imóvel de menor avaliação e o de maior. A Rua Constituição teve 27 casas taxadas. Em 1809 quando foi denominada ‘rua da Luz’ eram 13 com aluguel médio em 5\$298 que passou a 21\$600. Para 92,6% dos imóveis o preço era menor do que 50\$. Joaquim Galvão (n.24) e Ana Leme (n.29) eram donos dos dois imóveis de menor avaliação, 3\$840. Duas propriedades (n.^{os} 25 e 26) de Joaquim Alves dos Reis tinham aluguel em 60\$. Portanto, a diferença entre o imóvel mais barato e o mais caro era de 1462,5%. Caso as extraíssemos as quatro propriedades dissonantes (as duas mais caras e as duas mais ordinárias), a diferença reduziria para 166,7%.

Na Descida do Guaçu eram apenas duas casas, uma de Antônio de Almeida (n.1) avaliada em 19\$200 e a outra de Damásio Antônio por 24\$000. Este logradouro localizava-se,

provavelmente, entre a Rua de São José e a Ponte do Açu – um pequeno trecho que posteriormente seria parte da Ladeira de São João. É possível que estas casas tenham sido arroladas no primeiro livro de imposto predial, porém não localizamos estes. Talvez como parte da Rua de São João, ou da Rua do Rosário ou da Rua do Guaçu.

Já na Travessa da Lapa eram oito prédios. Em 1809, eram nove casas com aluguel médio em 8\$000, ou seja, uma elevação de 162,6%. A diferença entre o mais barato e o mais caro imóvel registrado em 1829 era de 608%. Seria, contudo, um logradouro bem mais homogêneo se não fossem as casas de Antônio da Luz (6\$780), dona Ana Nardi (9\$600) e o mais caro (48\$000) dos herdeiros de dona Ana Joaquina Eufrasia porque os demais tinham preço em 19\$200 ou 26\$880.

Para os cinco logradouros que restam os preços médios eram inferiores a 12\$000 réis por ano. Nestes os prédios mais valorizados eram inexistentes ou raros enquanto os menos onerosos percentualmente maiores. Na Rua Triste que teve dez casas taxadas, onde aluguel médio era de 11\$530, não foi registrado na primeira Décima assim como não localizamos seus imóveis em outra rua arrolada (a exemplo do que fizemos com a Rua da Boa Vista). Duas propriedades tinham o menor valor (3\$840), a dos herdeiros de Joaquim Jose (n.12) e a da Ângela Maria (n.14). Outras duas tinham o maior preço (28\$800), José Antônio Moreira (n.6) e Domingos Zacarias (n.11). A diferença percentual que era de 650% encobre o baixo valor dessas casas já que a média da Décima de 1829 era 72,6% superior ao valor das casas mais caras deste logradouro.

Na Travessa da rua de São João que teve quatro casas taxadas, o aluguel médio era de 9\$240 por ano. A única a destoar era a propriedade de Gertrudes de Tal avaliada em 2\$400 por ano. As demais que pertenciam a Maximiano de Tal o qual cobrava de aluguel, 11\$520 por cada casa. Se essas casas já estavam construídas quando da primeira Décima, elas podem ter sido arroladas como parte da Rua de São João ou de algum logradouro próximo que não pode ser identificado.

O Porto de São Bento no qual tiveram que pagar imposto predial os donos de 31 casas que, em média, tinham aluguel em 9\$203 réis anuais. A propriedade de menor avaliação era de Maria do Carmo (1\$920) e a de maior de Felipe Neri (19\$200) sendo a diferença entre ambos em 900%. Portanto, todas as casas estavam na menor faixa de aluguel sendo que 2/3 destas tinham preço inferior a 10\$000 por ano. Outro dado relevante quanto a posse de imóveis era que somente Mariana Dias foi registrado o título de ‘dona’. Para nenhum homem foi atribuído patente miliciano, nas ordenanças ou na tropa de primeira linha. Baixo status

social associado a aluguéis de valores pequenos sugerem proprietários que não pertenciam às elites locais, nem mesmo possuíam algum status social mediano.

No Tanque do Zunica que teve 13 prédios taxados na Décima de 1829 o aluguel médio era de 9\$095. Em 1809, esse ‘logradouro’ deve ter sido nomeado Rua do Tanque na qual foram registradas nove casas (oito taxadas) que tinham, em média, 2\$877 de aluguel. O imóvel de melhor avaliação (n.8) pertencia a Gertrudes de Toledo que devia ser dona no qual o inquilino pagava 30\$720 já o de pior tinha aluguel arbitrado em 2\$880 no qual se enquadravam três imóveis, Manoela Maria (n.6), Paula de Tal (n.7) e Maria Benedita de Jesus (n.9). Esses extremos tinham uma variação de 966%. É provável que se tratassem essas casas de menor aluguel porque tinham um material construtivo de baixa qualidade, talvez de palha ou de taipa de mão (pau-a-pique). Como não foram anotadas lojas, parece provável que não existissem já que não era local de comércio. Nenhum dos seus moradores, no censo de 1825, eram comerciantes. Apenas oficiais mecânicos (54,5%), viviam de esmolas (27,3%), um era tambor-mor e outra não foi indicado como sobrevivida. Já a casa de Gertrudes devia ser um imóvel de outro material construtivo, talvez taipa de pilão e cobertura de telhas. Outras três propriedades destacavam-se nesse logradouro: Teodora Joaquina (n.16) alugado por 19\$200, Ana da Anunciação avaliado em 14\$080 (n.2) e Floriano Fernandes (n.14) avaliado em 12\$.

Na Rua da Alegria a média era de 7\$760 – a menor de todos os logradouros registrados no segundo livro de imposto predial. Foram doze imóveis taxados, dos 27 arrolados. Entre a casa com o menor preço (n.25) que pertencia aos herdeiros de Dona Maria Joaquina Fortes (1\$280) e a mais elevada (n.1) que era de Justino Pereira dos Santos (24\$880) havia uma diferença de 2073%. A propriedade da mais baixa avaliação devia ser uma casa muito simples, talvez de palha para o pouso dos viajantes. Se eliminássemos o imóvel mais valorizado essa variação decresceria para 1067%. Mesmo assim, a variação continuava grande porque três imóveis (n.^{os} 1A, 17 e 24) que foram avaliados por volta de 12\$000 réis foram edificadas no logradouro.

Conforme pudemos verificar a variação entre os aluguéis de cada logradouro era variável e condicionada a certos parâmetros. Em diversos momentos não foi possível identificar o porquê, somente imaginar quais razões poderiam explicar aquela situação. A variedade dos imóveis construídos, provavelmente, alguns casebres, várias propriedades térreas e casas de sobrado davam o tom das diferenças. Mas não somente isso, o material construtivo (pau-a-pique, taipa de pilão, pedra e cal) era, certamente, determinante nessa questão de valor assim como a cobertura (telha ou palha) e os ‘acessórios’ janelas, trincos e

cadeados. Como já indicamos, a retirada dessas propriedades destoantes reduz significativamente a variação.

Infelizmente não foi possível comparar todos os logradouros registrados em 1809 porque, como já mencionamos, a listagem de 1829 é parcial. Mesmo assim pudemos comparar 14 logradouros. Todos os logradouros tiveram valorização nesses 20 anos.

Quatro ruas tiveram um aumento no valor do aluguel superior a 300%. A rua do Rosário teve a mais alta valorização destes logradouros, 385,7%. A segunda maior valorização ocorreu na Rua Direita, em média, 355,1%. Continuava sendo um dos mais valorizados logradouros da cidade, onde ainda residiam pessoas de alta condição socioeconômica. A Rua de São José teve aumento de 307,9%. Era, como pudemos perceber, uma rua em expansão. Todo lado ocidental da rua estava sendo ocupado, ou seja, fundos para o rio Anhangabaú. Caso semelhante deve ter sido ocorrido para a Rua da Luz/Constituição que era o caminho que passava ao lado do Convento da Luz em direção. Esse último logradouro teve seus aluguéis alterados em 307,7%.

Seis logradouros tiveram aumento entre 299% e 200%. Na Rua de São Bento, elevação do aluguel foi de 267,6%. Era uma rua de contrastes. Sobrados com valores de aluguel dos mais elevados construídos ao lado de casas térreas com um lanço. Essa situação continuava, provavelmente, nos anos seguintes. Isto porque a variação aumentou mais. Na Travessa das casinhas temos duas variações: 256,3% e 191,8%. A primeira contabilizando as 19 casas da primeira e as nove da segunda Décima (em que não foram registrados os valores das casinhas). O segundo percentual foi produzido excluindo as casinhas da Câmara.

Na Rua de Santa Efigênia o aumento era de 255,3%. Era um logradouro em expansão o que pode explicar, em parte, o aumento da diferença. Provavelmente a melhoria das casas existentes, e das novas construções devem explicar a melhoria da média dessa rua. Já na Travessa da rua do Comércio o aumento foi de 241,1%. Seis casas que não foram contabilizadas no primeiro livro de imposto predial, estavam arroladas no segundo. Não sabemos se eram imóveis novos ou pertenciam a um outro logradouro não localizado. Mas a diferença estava nelas. Duas delas tinham os maiores preços de aluguel 120\$000 e 187\$780.

Na Rua do Comércio o aumento foi de 218,6%. Houve um acréscimo no número de casas que parece ter sido pela construção de novas. O imóvel que distorceu esse percentual era o segundo mais valorizado no logradouro em 1809 pertencente ao tenente Luiz Gonzaga de Araújo que subiu para o maior valor do logradouro em 1829. Deve ter havido alguma reforma na casa. Em 1809 foi registrado como um sobrado com quatro lojas, vinte anos depois tinha sete quartos de aluguel. Não dispomos de mais informações, mas pode ser que os

quartos tenham sido construídos depois provavelmente no andar superior. Não se descarta a possibilidade de ter havido fusão de lotes. O Beco dos Barbas que teve acréscimo de 203,6% não foi registrado como logradouro na segunda Décima. Era, como já apontamos, parte da Rua da Boa Vista.

Outros quatro logradouros tiveram aumento entre 200% e 130%. Na Rua do Hospital (ou Travessa) houve valorização de 190%. Porém, esse percentual pode ser diferente por causa dos prédios da Santa Casa. Eram sete na segunda Décima, na primeira não foram registradas, mas provavelmente alguns deles já pertenciam a esta instituição. Isto porque no censo de 1810, na 2.º companhia de ordenanças, onde a Rua do Hospital foi nominalmente registrada na qual foram arrolados sete domicílios.

Na Rua de São João, além do aumento do número de imóveis, houve a valorização das casas que passaram, em média, a um preço 178% maior do que na primeira Décima. Na Travessa da Lapa a valorização foi de 162,6%.

Na Rua da Boa Vista (chamada de Travessa na Décima de 1809) a valorização foi a menor dentre os logradouros existentes nas duas Décimas, um pouco superior a 130%. Esse percentual deve ter sido um pouco acima inflação do período o que significa dizer que os valores de aluguel dos imóveis deste logradouro subiram pouco. Não temos uma explicação plausível para isso. Não se trata de uma diferença por áreas onde algumas valorizaram mais do que outras. A Rua do Rosário que era quase paralela a Boa Vista valorizara duas vezes mais no mesmo período. Talvez, a explicação seja mais simples do que imaginamos – uma menor remodelação das casas.

TABELA 5 – Preço médio geral nos logradouros nas Décima de 1809 e 1829

Logradouro	Casas	1809	Casas	1829	Valorização
Rua Direita	41	25\$898	49	117\$867	355,1%
Rua do Rosário	71	18\$641	58	92\$103	394,1%
Rua do Comércio	33	30\$423	31	96\$928	218,6%
Travessa [da rua] do Comércio	13	19\$643	19	67\$010	241,1%
Travessa das Casinhas	19	30\$127	9	107\$333	256,3%
Travessa [ou rua] da Boa Vista	33	12\$693	38	29\$234	130,3%
Beco dos Barbas	22	10\$560	22	31\$330	203,6%
Rua de São José	37	11\$728	47	47\$842	307,9%
Rua de São Bento	101	16\$766	91	61\$633	267,6%
Rua [ou Travessa] do Hospital	4	14\$070	3	40\$800	190,0%
Rua da Luz [Rua da Constituição]	11	5\$298	27	21\$602	307,7%
Rua de Santa Efigênia	28	6\$287	45	22\$340	255,3%
Rua de São João	10	7\$944	36	22\$080	177,9%

Travessa da Lapa	6	8\$000	8	21\$007	162,6%
------------------	---	--------	---	---------	--------

FONTES: Décimas Urbanas da cidade de São Paulo, 1809 e 1829.
Acervo do Arquivo Público do Estado de São Paulo.

Considerações finais

O que se pode perceber é que, pelo menos a parcela comparável nas duas Décimas, a cidade de São Paulo ampliou-se naqueles 20 anos. Novas casas foram construídas, e antigas provavelmente – em parte – reformadas. O crescimento da quantidade de casas foi expressivo, 60% na região que pode ser comparada com a primeira Décima, de 465 imóveis para 745. A cidade estava em expansão, novos moradores chegavam e novas fortunas se construía, e as velhas se consolidavam, outros caíam na desgraça. Mas não somente os números aumentaram, os valores também.

Algo mais do que evidente foi a subida dos valores de aluguéis. Em 1809, a média da cidade era de 13\$193 réis por ano por casa. Não temos a média da cidade vinte anos depois, porém comparando a mesma região de 1829 com a Décima anterior verificamos que o aumento foi de 16\$158 para 49\$559, ou seja, 206,7% de aumento. O preço de aluguel dobrou na região escriturada no segundo livro de imposto predial em relação ao primeiro registro. Isso indica o crescimento da cidade. Aquele cenário de pobreza, decadência e isolamento pintado com tintas fortes pelos historiadores da primeira metade do século XX, pode e deve ser relativizado. Novos proprietários substituíram os mais antigos, alguns eram filhos daqueles primeiros, outros eram homens que não figuravam entre os principais proprietários da cidade, outros ainda não moravam na cidade na época do primeiro imposto predial. Eles fizeram fortunas que, em parte, estavam na cidade. Não podemos esquecer é claro daqueles que continuaram vivos durante aqueles 20 anos, e que continuaram a crescer seus patrimônios. Enfim, a cidade não estava estagnada muito pelo contrário.