

Mônica Silveira Brito

**Modernização e tradição:
urbanização, propriedade da terra e crédito
hipotecário em São Paulo, na segunda
metade do século XIX**

Tese de doutoramento apresentada ao programa de Pós-Graduação em Geografia Humana da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo.

Orientadora: **Profa. Dra. Margarida Maria de Andrade.**

São Paulo
Dezembro de 2006

Mônica Silveira Brito

**Modernização e tradição:
urbanização, propriedade da terra e crédito
hipotecário em São Paulo, na segunda
metade do século XIX**

Tese de doutoramento apresentada ao programa de Pós-Graduação em Geografia Humana da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo.

Orientadora: **Profa. Dra. Margarida Maria de Andrade.**

São Paulo
Dezembro de 2006

AGRADECIMENTOS

À Prof. Dra. Margarida Maria de Andrade, pela orientação ofertada com infinita paciência, disponibilidade, incentivo, compreensão e amizade, concedendo-me plena liberdade na concepção deste trabalho.

Ao Prof. Dr. Nestor Goulart Reis, que há mais de vinte anos me oferece, generosamente, a oportunidade de compartilhar de sua experiência, de suas idéias, de seus frutos, ensinando-me muito sobre o urbano e sobre a vida.

À Profa. Dra. Amélia Luísa Damiani, pelas sugestões apresentadas no exame de qualificação.

Ao Prof. Dr. Flávio Azevedo Marques de Saes, por me esclarecido muitas dúvidas sobre o crédito em São Paulo.

À Profa. Dra. Marta Tanaka, pelo incentivo e sugestões.

Ao Prof. Dr. Alfredo Pereira de Queiroz, pelo esclarecimento de dúvidas relativas à produção do material cartográfico.

Ao Prof. Sidnei Raimundo, pelas conversas sobre a dialética entre conservação e mudança.

Aos colegas Adriano Botelho e Alúcio Ramos, pelas frutíferas discussões no grupo de estudos coordenado por nossa orientadora.

Grandes amigos ofereceram apoio incondicional, que viabilizou a conclusão deste trabalho: ao Cláudio, à Ângela, à Márcia e ao Otelo.

A Maria Elena, Yara, Elisa, Denise e Chris, pelo carinho, ao Alexandre pela elaboração de um projeto gráfico para a capa da tese e Ricardo pelo apoio logístico.

À Jessika, Juliana, Marcela e Thiago, pela grande ajuda com as imagens e os mapas.

Ao Marcos Kochleitner, pelo processamento dos dados quantitativos.

Aos meus pais, Nair e Licínio, ao Victor
e ao Cláudio: aqueles cujo afeto tornou
possível a realização deste trabalho.

RESUMO

BRITTO, Mônica Silveira. **Modernização e Tradição: urbanização, propriedade da terra e crédito hipotecário em São Paulo na segunda metade do século XIX**. 2006, f. Tese (Doutorado) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, 2006.

O presente trabalho trata do processo de urbanização e dos primórdios da organização do mercado imobiliário paulistano, ao longo da segunda metade do século XIX, com o objetivo de analisar a introdução de estratégias mais complexas de inserção da propriedade imobiliária urbana nos circuitos de valorização capitalista no contexto de *modernização conservadora* que se configurava. A abordagem optou, por um lado, pelo exame do processo de estabelecimento das bases jurídicas e institucionais que definiram o estatuto da propriedade da terra urbana e a reformulação legal do funcionamento do crédito hipotecário e da regulamentação das hipotecas. Por outro lado, analisou as repercussões desses instrumentos formais nas práticas concernentes aos referidos aspectos e suas conseqüências sobre a urbanização, na capital paulista. O tratamento dispensado à propriedade fundiária urbana privilegiou o movimento de passagem do patrimônio fundiário municipal, um bem público, ao domínio privado.

No que respeita ao crédito hipotecário, explorou-se tanto os propósitos envolvidos no processo de sua institucionalização, quanto as características assumidas pelo movimento não-institucional de empréstimos efetivados sob a garantia de imóveis urbanos na cidade de São Paulo.

Palavras-chave: São Paulo (cidade), modernização, urbanização, mercado imobiliário, crédito hipotecário, hipotecas, propriedade fundiária.

ABSTRACT

BRITTO, Mônica Silveira. **Modernização e Tradição: urbanização, propriedade da terra e crédito hipotecário em São Paulo na segunda metade do século XIX**. 2006, Thesis (Doctoral) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, 2006.

This paper deals with the urbanization process and the early stages of the real estate market in the City of São Paulo during the second half of the 19th century, with the aim of analyzing the introduction of more complex strategies for including urban properties into capital value appreciation within the emerging context of *conservative modernization*. This approach sought, on the one hand, to review the process of establishing legal and institutional foundations that determined the statute of urban land ownership and the legal changes of mortgage credit and regulation of mortgages. On the other hand, it reviewed the impact of these formal instruments on the above-mentioned issues and their consequences on urbanization in the Capital City of São Paulo. The treatment given to urban land ownership focused on the transfer of municipal land properties, a public asset, to the private domain. In respect of mortgage credit, this study looked at both the purposes implied in the formalization process and the character of the informal loans made against the security of urban properties in the City of São Paulo.

Key-words: São Paulo (city), modernization, urbanization, real estate market, mortgage credit, mortgages, land property.

SUMÁRIO

1. MODERNIZAÇÃO CONSERVADORA NA METADE DO SÉCULO XIX

- 1.1. A persistência do caráter patrimonialista do Estado e da desigualdade no processo de modernização brasileira
- 1.2 A transição das formas de organização do trabalho e a valorização da propriedade imobiliária
- 1.3. A inserção da propriedade imobiliária aos circuitos da acumulação e reprodução capitalista
- 1.4. O arcaico, o moderno, a acumulação e o urbano na economia cafeeira

2. MODERNIZAÇÃO CONSERVADORA E PROPRIEDADE DA TERRA URBANA

- 2.1. O processo de regularização da propriedade fundiária urbana
- 2.2. A Lei de Terras e as noções de terra urbana, patrimônio do Conselho e logradouro público: as novas povoações
- 2.3. A Lei de Terras e as povoações já existentes
 - 2.3.1. A décima urbana como delimitação da área urbana
 - 2.3.2. O registro paroquial, a demarcação do patrimônio público e a legitimação da propriedade fundiária
- 2.4. Particularidades do processo de modernização da propriedade da terra urbana em São Paulo
 - 2.4.1. A Lei de Terras e o patrimônio do Conselho em São Paulo: antecedentes
 - 2.4.2. As conseqüências da Lei de Terras sobre o patrimônio do Conselho em São Paulo
 - 2.4.3. A República e o patrimônio municipal paulistano

3. CRÉDITO HIPOTECÁRIO E MERCADO IMOBILIÁRIO

- 3. 1. Crédito Hipotecário e mercado imobiliário
- 3. 2. Crédito Hipotecário, Encilhamento e o urbano
- 3. 3. Crédito Hipotecário e o urbano em São Paulo

4. A CIDADE DE SÃO PAULO NA SEGUNDA METADE DO SÉCULO XIX: MODERNIZAÇÃO E MERCADO IMOBILIÁRIO

- 4.1. Administração pública, iniciativa privada, melhoramentos materiais e mercado imobiliário na cidade de São Paulo
 - 4.1.1. antecedentes
 - 4.1.2. Melhoramentos materiais e atividades imobiliárias: primeiros movimentos
- 4.2. Empréstimos hipotecários e mercado imobiliário na Comarca da Capital
 - 4.2.1. A urbanização e a mobilização do imobiliário: primeiros movimentos (1865-1881)
Características dos empréstimos hipotecários registrados: valores, prazos e juros negociados
Participação de estabelecimentos bancários
Referências a atividades produtivas
 - 4.2.2. A urbanização e a mobilização do imobiliário: os últimos anos do Império (1882-1889)
Características dos empréstimos hipotecários registrados valores, prazos e juros negociado
Participação de estabelecimentos bancários
Referências a atividades produtivas

1. *MODERNIZAÇÃO CONSERVADORA* NA SEGUNDA
METADE DO SÉCULO XIX

Os conceitos gerais de *modernidade* e *modernização* adotados neste trabalho são aqueles que trazem em sua concepção a noção de processo e que privilegiam os aspectos econômicos e políticos. Reconstruindo brevemente a significação desses conceitos, Henri Lefebvre (1969) considera que as alterações sofridas em seus conteúdos refletem as preocupações filosóficas e científicas que, ao longo da história, giraram em torno dos termos da dicotomia *continuidades* e *descontinuidades*, ou *mudanças* e *permanências*.

Na Idade Média francesa, por exemplo, a expressão *moderno* era utilizada para designar o magistrado municipal eleito para ocupar a função da direção da polícia e dos negócios da comuna, em substituição aos *antigos*, isto é, aqueles magistrados cujos mandatos haviam expirado (LEFEBVRE, 1969: 208). A expressão envolvia, assim, a idéia de uma regularidade cíclica na mudança, segundo uma norma bem determinada. Durante o Renascimento, a noção do *moderno* adquiriu o caráter de uma atividade de vanguarda, de inventividade, de uma renovação que se coloca em oposição ao antigo, ao clássico. Essa noção seguiu cada vez mais reforçada, de modo agressivo e polêmico, até o final do século XVIII, quando começou a perder tal sentido para, já quase no fim do século XIX, aparecer claramente como *modernismo*, o culto do novo pelo novo, sua *fetichização*.

Até o início do século XX, as construções conceituais sobre a *modernidade* organizavam-se predominantemente em torno da noção de *continuidade* (LEFEBVRE, 1969: 209), que foi levada, em todos os domínios, às suas últimas conseqüências, entre elas a extensão do esquema evolucionista à filosofia da história e à sociologia, juntamente com sua noção de *contínuo matemático*, isto é, de um movimento que se dá pelo acréscimo de variações infinitesimais (LEFEBVRE, 1969: 210).

Entretanto, a seguir, a lenta emergência histórica da *modernidade* ganha contornos nos quais a noção de *descontinuidade* assume plena afirmação, invadindo “*lenta mas poderosamente o conhecimento, as atividades, a própria consciência*” (LEFEBVRE, 1969: 209). Essa mudança decorreu da ameaça à relativa tranquilidade que caracterizou a *Belle Époque*, que passava a ser perturbada por sintomas cujos resultados futuros pareciam cada vez mais imprevisíveis, dando plena consistência à noção de *ruptura*. Os recursos analíticos engendrados não dispunham de instrumentos para incorporar as metamorfoses, as mudanças que se dão lentamente, sem que haja corte absoluto e, ainda, para reconhecer que “*o novo período não suprime as contradições do antigo. Ele as agrava. Acrescenta-lhe novas*” (LEFEBVRE, 1969: 208-209).

As tentativas de estabilização do conhecimento e dos dados da ação, da vida social e política foram negadas com a Primeira Guerra: técnicas novas começam a

Gracias por visitar este Libro Electrónico

Puedes leer la versión completa de este libro electrónico en diferentes formatos:

- HTML(Gratis / Disponible a todos los usuarios)
- PDF / TXT(Disponible a miembros V.I.P. Los miembros con una membresía básica pueden acceder hasta 5 libros electrónicos en formato PDF/TXT durante el mes.)
- Epub y Mobipocket (Exclusivos para miembros V.I.P.)

Para descargar este libro completo, tan solo seleccione el formato deseado, abajo:

