

## **Mapa e publicidade na construção do urbano: O caso dos bairros jardins da cidade de São Paulo no início do séc. XX, Brasil.**

**Fernanda Padovesi Fonseca Universidade de São Paulo (USP, São Paulo, SP, Brasil)**

**Jaime Tadeu Oliva Universidade de São Paulo (USP, São Paulo, SP, Brasil)**

Tentamos estabelecer num artigo (2016) o perfil (o modelo) de formação e crescimento da cidade de São Paulo a partir do final do século XIX, associando esse perfil com imagens do mundo publicitário da época. A literatura acadêmica trata esse processo sem destacar o “modelo de urbanidade” que estava se estruturando, o que demonstra a inexistência até hoje do interesse sobre o que os “efeitos da urbanidade” produzem na qualidade da sociedade urbana que cria seu espaço urbano e que nele, pratica suas espacialidades. Valorizando no estabelecimento do perfil de crescimento da cidade a urbanidade que substancialmente se estruturava chegamos à seguinte descrição:

**NEGAÇÃO:** o crescimento acelerado, marca do século XX, se deu negando a densidade/compacidade, a manutenção da diversidade/multifuncionalidade nas áreas de expansão e a preocupação em manter-se essas áreas em contiguidade/continuidade com as áreas já construídas. Nesse último aspecto nota-se a presença do comércio de terrenos interferindo nessa dinâmica.

**FRAGMENTAÇÃO:** A expansão a partir do núcleo histórico central para as novas áreas se deu criando “fragmentos urbanos” de baixa conexão e interação entre si. Alguns desses fragmentos refletiam uma filiação urbanística, como os “subúrbios-jardim” sobre os quais nos estenderemos mais adiante.

**ALTERAÇÃO NO REGIME DE DISTÂNCIA:** Um resultado importantíssimo produzido por essa modalidade de expansão foi a alteração de uma das dimensões essenciais que dão sentido à uma cidade: o seu regime de distância. A negação e a fragmentação mencionadas resultaram em periferias distantes e desconectadas do centro e, por consequência, dos recursos urbanos. De certo modo, inutilizou-se a escala do pedestre, criando-se uma “anti-cidade” distante da escala humana.

**INTERAÇÕES POBRES:** A consequência mais grave foi a construção de um século (algo que permanece se reforçando) de uma experiência urbana marcada por ambientes de baixa intensidade interacional, portanto de baixa integração social (que o urbano propiciaria) e de espaços públicos precários. A segregação urbana parece ser mais efetiva.

Esse cenário histórico desagua no presente com mais alguns ingredientes que não deixam de se relacionar com a herança do processo de formação da cidade. Convém também identificar

os elementos concretos que contribuíram para esse perfil de cidade disperso, sem compacidade, enfim, de baixa urbanidade que marca até hoje a cidade de São Paulo.

O primeiro elemento que afetou a expansão em continuidade e com contiguidade da cidade, logo no começo do século XX, foi a construção de um cinturão industrial muito próximo da área central. Algo em torno de 4 km de distância, impedindo uma urbanização com

diversidade, com residência e sociabilidade durante a maior parte do dia, e em todos os dias da semana. Esse cinturão se manteve ativo enquanto área industrial até recentemente, e agora é uma área (lembramos, próxima do centro) com vários traços de ruína urbana, sem uso efetivo.

Um segundo elemento importante foi a condição urbana dos rios que atravessam a região central da cidade. Suas margens (sua várzea) custaram muito tempo para serem urbanizadas e quando, na primeira metade do século XX, a cidade já não mais se continha no seu sítio inicial, não pôde urbanizar as áreas de várzea dos rios e teve que saltá-los, descompactando a cidade de forma muito negativa para a construção de sua urbanidade.

Um terceiro elemento deriva da impossibilidade da manutenção do mesmo padrão urbano do centro nas áreas imediatas de expansão do centro (em razão do cinturão industrial e da não urbanização dos rios). Isso gerou uma especialização do centro, dedicado agora apenas para negócios privados e para a vida política, e dispersou a moradia por áreas distantes da

cidade, provocando uma condição bastante negativa para a produção de urbanidade que é a separação radical entre residências e as outras atividades urbanas, produzindo espaços homogêneos que são a antítese dos espaços urbanos.

Por fim, o que queríamos destacar principalmente na apresentação, foi a aquisição de vastos terrenos em torno da área de expansão do centro por uma companhia de negócios urbanos que, devido a diversas contingências históricas, propunha de forma surpreendente um modelo urbanístico para seus loteamentos que feriram gravemente as chances de produção de uma cidade com maior urbanidade desde o início de sua expansão no século XX. Esse último elemento destacado será tratado a seguir com mais detalhes, mas antes vale a pena destacar que esse modelo urbanístico afetou a cidade não só do ponto de vista material, pois nada se arraigou mais na cultura urbana de São Paulo do que essa visão segregacionista de cidade, que na verdade é de uma anticidade.

Ricos fazendeiros da agricultura do café no Estado de São Paulo (Brasil) e seus herdeiros migram na virada do século XIX para o século XX para a cidade de São Paulo, capital desse estado. Para eles, até então, a cidade era apenas espaço de visita para fechar negócios, pois as fazendas eram autossuficientes, inclusive como provedoras de sociabilidade, no plano da vida familiar e de vida cultural. A riqueza acumulada somada a novas demandas e influências sociais levou esse segmento social, no início do século XX, a ser atraído para a vida urbana.



Figura 1: Jornal O Estado de S. Paulo, 09/06/1935

Nesse movimento trazem para a cidade de São Paulo não somente suas riquezas, mas também seus hábitos econômicos e dentre eles, o principal: a “especulação” com o comércio de terras, que realizavam nas áreas rurais do país. Assim é que, vislumbrado o crescimento demográfico e econômico da cidade, membros desse segmento social (agora moradores eminentes) logo estarão envolvidos na vida política e no principal negócio econômico da urbanização: o comércio de terras e o loteamento de novos bairros.

Excitados pelo que esse comércio podia propiciar e pela influência de homens experientes

nesse tipo de atividade nascente (inclusive alguns estrangeiros), alguns negociantes e políticos paulistas se interessaram pela aquisição de uma vasta área de terras a oeste do centro da cidade de São Paulo. Isso ainda na primeira década do século XX. Nessa época, a cidade não chegava a 300 mil habitantes. A área era tão grande que o investimento necessário exigia mais aportes financeiros do que os negociantes possuíam. Foi assim que eles partiram para Londres em busca de investidores e lá, com novos associados estrangeiros, fundaram uma empresa para executar o plano de aquisição dessas terras. Em 1912 começa a operar em São Paulo a *Companhia City*<sup>1</sup>, essa empresa fundada em Londres.

Uma contingência histórica de grande relevância ocorreu na capital britânica por ocasião de fundação da empresa. Em sua estadia na cidade europeia, os negociantes entraram em contato com um movimento urbanístico que ganhava fama na Inglaterra: *Garden City*, cujo mentor foi Ebenezer Howard (1850-1928). Esse movimento, que atualmente tratamos como um movimento utópico-urbanístico, vivia nessa época uma

inflexão importante que pode ser resumida nos seguintes termos: seu projeto de construção de pequenas cidades autossuficientes, integradas às suas regiões (e à natureza) e articuladas entre si como contraposição à grande cidade (no caso Londres) não havia vingado. No entanto o perfil arquitetônico/urbanístico da ideia foi adaptado e reduzido a uma versão mais modesta: a Cidade Jardim vira Subúrbio-Jardim. Os principais criadores e executores dessa modalidade foram Barry Parker e Raymond Unwin. E foi justamente esse modelo de Subúrbios-Jardim que seduziu os fundadores da *Companhia City* e foi aplicado nos loteamentos promovidos pela empresa na cidade de São Paulo. Resumindo: as operações da empresa iniciam-se com uma vasta aquisição de terrenos, principalmente na face oeste do espigão da região da avenida Paulista em direção ao vale do Rio Pinheiros, localidade onde seriam construídos os célebres *Jardins*. Esses terrenos se localizavam a 6 km do centro da cidade. No total, a empresa adquire 37% dos terrenos do perímetro urbano do município, na verdade, na área de expansão contígua ao núcleo histórico denso da cidade, como as diversas publicidades da época assinalavam.

Para implementar o modelo urbanístico no qual apostava, a *Companhia City* conseguiu uma

Figura 2: Jornal O Estado de S. Paulo, 01/09/1929

O ESTADO DE S. PAULO — DOMINGO, 1 DE SETEMBRO DE 1929



**USUFRUEM-SE**  
 plenamente as delícias da Vida de Campo, tranqüilla e sã, em plena capital e com todo o conforto das grandes metrópoles, no inconformável bairro modelo - JARDIM AMERICA - em qualquer outro bairro da Companhia City.

No JARDIM AMERICA todas as construções são regulamentadas, isto é, há garantia de bom vizinhame. As ruas, avenidas e ruas são asfaltadas, iluminadas e providas de instalações públicas de água, esgotos, gás, telefones, luz elétrica e varias linhas de bondes.

Os pequenos lotes do JARDIM AMERICA ocupam uma área de 125.000 m<sup>2</sup> (mais de 5 alqueires), e proporcionam o maior bem para a formação sã da nova geração paulista — espaços livres e ao puro para a criança, num ambiente de conforto e alegria.

PLANTAS E INFORMAÇÕES  
**CIA. CITY**

CAIXA, 1178  
 LIBERIO BADARO, 50  
 718, 8-4111

<sup>1</sup> *City of São Paulo Improvements and Freehold Land Company Limited.*



**7**ndubítavelmente, o Pacaembú é o bairro ideal para a instalação definitiva do seu lar. Projectado e construído pela Companhia City, de acôrdo com as normas rigorosas do urbanismo, espalha-se maravilhosamente entre Hygienópolis e Perdizes, attingindo os seus limites as Avenidas Angelica e Paulista, a Rua Cardoso de Almeida e a Avenida São João. Em pleno centro da cidade, portanto, o Pacaembú dispõe de todo o conforto moderno, constituindo o bairro residencial por excellencia da nossa metropole. — Construa, pois, o seu lar no Pacaembú — a nova maravilha urbana!

Mais de 5 kilometros de ruas asphaladas — Lotes a partir de 137000 por mes — Financiamento IMMEDIATO para construções, independente do pagamento integral do terreno.

**COMPANHIA CITY**  
A mais organizada, immo-biliar e urbanistica das Américas do Sul estabelecida em São Paulo desde 1889  
**89, RUA LIBERO BADARÓ**

mudança na legislação da cidade que se ajustou aos seus projetos. Logo, são projetados o Jardim América, o Jardim Paulista, o Alto da Lapa, o Pacaembu, todos seguindo o modelo *subúrbio-jardim*, que tinham alguns dos mesmos princípios urbanísticos do subúrbio-jardim *Hampstead* (1906), na cidade de Londres, concebidos por Barry Parker e Raymond Unwin. Aliás, não só princípios, pois a Companhia City contratou Barry Parker (que chegou a morar algum tempo em São Paulo) e Raymond Unwin para desenvolver alguns de seus projetos. Como já foi dito, trata-se de uma versão adaptada e “empobrecida” do modelo cidade-jardim de Howard, para ser implantado nas franjas das cidades já existentes, como no caso de *Hampstead*.

A caracterização desses subúrbios-jardim paulistanos, que ainda estão presentes no núcleo da cidade sem muita alteração, pode ser feita de maneira empírica visitando-os ou pela literatura estabelecida, mas pode principalmente ser efetuada pela visualização e análise da publicidade da época, que explicitava não só as virtudes dos subúrbios-jardins que estavam sendo comercializados, mas a própria concepção de cidade que o modelo urbanístico que a empresa havia adotado portava. Em nossa apresentação, trouxemos

algumas imagens publicitárias paradigmáticas desse discurso urbano que fundamentava os subúrbios-jardins. Elas constituem a base de nossa interpretação pela sua explicitude de propósitos e pela enorme capacidade operacional que elas tiveram no período. Isso pode ser constatado pelo discurso publicitário da *Cia City* que inundou a imprensa escrita da cidade na primeira metade do século com peças de propaganda (com forte teor imagético) que louvaram a propriedade privada da moradia, os bairros exclusivamente residenciais (e uma

condenação da diversidade - Figura 1), o contato com a natureza (os jardins e os horizontes paisagísticos) e a baixa densidade demográfica.

A pesquisa de imagens apresentada foi feita nos bancos digitais dos jornais que veicularam estas imagens/propagandas e subsidiaram a análise desse discurso.

Detalhando: os subúrbios-jardins são bairros de baixa densidade demográfica, pela especialização dos usos (uso exclusivamente residencial) e pela elitização social, que, se na época de sua concepção não era tão evidente, depois se tornará, pela própria valorização desses bairros.

Um fato curioso é que a construção de subúrbios-jardim em São Paulo carece das mesmas justificativas ideológicas que davam sentido a essa “espécie urbana” em Londres. Enquanto São Paulo, nos anos 1910, quando começa a construção dos subúrbios-jardim, não tinha chegado a 500 mil habitantes, Londres apresentava um quadro demográfico radicalmente distinto com mais de 4 milhões de habitantes e essa cidade já havia passado por várias crises sociais e sanitárias, que numa altura parecia fazer dessa aglomeração uma realidade inviável. Assim, compreende-se a concentração de “problemas” que inspirou diversos anarquistas e outras associações a vidas alternativas, Howard incluso, mas de fato isso não fazia sentido em São Paulo. Então, como São Paulo, uma realidade urbana tão distinta, num inesperado país tropical, adere ao modelo urbanístico dos subúrbios-jardim? E mais, incorporando nesses projetos as mesmas ideologias e os mesmos projetistas dos subúrbios-jardim de Londres? Essa é uma história tão inaudita que a literatura internacional sobre o movimento *Garden City* e seus frutos praticamente não registra a vasta construção de bairros londrinos em São Paulo, bairros esses que inflexionaram sua urbanidade.

Figura 3: Jornal O Estado de S. Paulo, janeiro de 1938



Figura 4: Jornal O Estado de S. Paulo, 04/10/1921

Se, para os londrinos, subúrbios-jardim representam uma repulsa à modernização, uma saída de uma urbanização vista por eles como impossível, em São Paulo, de forma inversa, esse modelo foi recepcionado com um prestígio típico de quem quer se modernizar segundo padrões vistos como mais avançados. E isso é incrível e merece todo destaque. Nem de longe convinham, em São Paulo, os discursos justificadores de Londres. A cidade até que era bem razoável, sem os problemas que Londres conheceu na época da gestação do movimento *Garden City*. Desse modo, os discursos londrinos acabaram operando por aqui como *discursos fora do lugar*. Fora do lugar, mas eficientes para se incorporar na cultura urbana de São Paulo entre outras razões pela força das imagens que a empresa foi capaz de propagar nos meios de comunicação da época (Figura 2).

Tínhamos indicado que os terrenos comprados pela *Cia City*, em razão de sua extensão e posicionamento na área de expansão da cidade, impediram que o padrão de cidade, até então existente, se reproduzisse nessa contiguidade colonizada pela companhia imobiliária. Mas, não foi apenas um elemento dispersor, um hiato

urbano que tinha que ser contornado, mas também um *obstáculo ideológico*, pois a *Cia City* foi portadora de um modelo de cidade e de “qualidade de vida” que marcou época, participou definitivamente da cultura urbana de uma cidade “não contígua” mas no “centro da cidade”, acessada e conectada por avenidas (Figura 3). Nesta imagem publicitária podemos visualizar um mapa, que poderia ser melhor descrito como um croqui, pois a não apresentação de outros referenciais, a exceção do próprio loteamento do Pacaembu e das “artérias” que o conectam ao centro da cidade, é embasada pela imagem sem escala e sem o posicionamento relativo a outros objetos urbanos.

Outro exemplo interessante desse modelo urbanístico, o que permite que notemos os impactos desse modelo na cidade, podemos destacar o projeto de Barry Parker, para o bairro do Alto da Lapa, onde se destaca o uso exclusivamente residencial, o embelezamento paisagístico, a proximidade com a natureza, os horizontes e as vistas (belvedere), assim como o traçado sinuoso, labiríntico na verdade, das ruas expressos no mapa, de modo a manter o bairro, mais ou menos reservado apenas aos seus moradores (OLIVA; FONSECA, 2016, p. 43).

Na apresentação tentamos ampliar a descrição dessa fundamentação, apontar algumas questões teóricas e apresentar uma interpretação de algumas imagens publicitárias, muitas contendo mapas, chamando atenção para o potencial de participar da produção de novos espaços que elas continham.

## Referências bibliográficas

- Artigos E Anúncios Do Estado De S. Paulo. In <http://acervo.estadao.com.br/>, 1890-1940.
- Bruno, E. S. (1984) *História e Tradições da Cidade de São Paulo* (volume 3). Hucitec.
- Campos, E. (2008) São Paulo antigo: plantas da cidade. *Informativo Arquivo Histórico Municipal*, 4 (20), 1-71. En <http://www.arquivohistorico.sp.gov.br>
- Fonseca, F. P., Dutkenfer, E., Zoboli, L., y Oliva, J. T. (2016) Cartografia digital geo-histórica mobilidade urbana de São Paulo de 1877 a 1930. *Revista do Instituto de Estudos Brasileiros* 64, 131-166.
- Hall, P. (1988) A cidade no jardim: a solução cidade-jardim: Londres, Paris, Berlim, Nova York (1900-1940). *Cidades do Amanhã*, 103-158.
- Jacobs, J. (2001) *Morte e vida de grandes cidades*. Martins Fontes.
- Monbeig, P. (1954) Aspectos geográficos do crescimento da cidade de São Paulo. *Boletim Paulista de Geografia* 16 (3), 3-29.
- Oliva, J. T. (2004) *A cidade sob quatro rodas*. [Tese de doutoramento]. FFLCH/USP.
- Oliva, J. T., Fonseca, F. P. (2016) O “modelo São Paulo”: uma descompactação antiurbanidade na gênese da metrópole. *Revista do Instituto de Estudos Brasileiros* 65, 20-56.
- Passos, M. L. P., Emídio, T. (2009) *Desenhando São Paulo: mapas e literatura (1887-1954)*. Senac/Imprensa Oficial.
- Petrone, P. (1955) A cidade de São Paulo no século XX. *Revista de História* 10 (21-22), 127-170.
- Seabra, O. C. de L. (1986) *Os meandros dos rios nos meandros do Poder. Tietê e Pinheiros: valorização dos rios e das várzeas na cidade de Paulo*. [Tese de doutoramento]. FFLCH/USP.
- Segawa, H. (2000) *Prelúdio da Metrópole: arquitetura e urbanismo em São Paulo na passagem do século XIX ao XX*. Atêlie Editorial.
- Toledo, B. de L. (1983) *São Paulo: três cidades em um século*. Livraria Duas cidades.
- Toledo, R. P. de. (2003) *A capital da solidão. Uma história de São Paulo, das origens a 1900*. Objetiva.
- Toledo, R. P. (2015) *A Capital da Vertigem. Uma história de São Paulo de 1900 a 1954*. Objetiva.
- Wolff, S. F. S. (2015) *Jardim América*. Edusp.