



# XIV Encontro Nacional da ANPUR

23 a 27 · maio · 2011 · Rio de Janeiro

---

XIV ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR  
Maio de 2011  
Rio de Janeiro - RJ - Brasil

---

ITALIANOS E JUDEUS NO PROCESSO DE TRANSFORMAÇÃO DO BAIRRO DO BOM RETIRO  
(SÃO PAULO, 1930-1954)

**Liziane Peres Mangili** (Universidade São Francisco) - limangili@hotmail.com

*Arquiteta e Urbanista (2000) e mestre (2009) pela EESC-USP, especialista em Restauração e Reabilitação do Patrimônio Histórico. Docente do curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade São Francisco.*

## **Italianos e Judeus no Processo de Transformação do Bairro do Bom Retiro (São Paulo, 1930-1954)**

### **RESUMO**

Este trabalho retrata o envolvimento de proprietários no processo de transformação ocorrido no bairro do Bom Retiro, em São Paulo, entre os anos de 1930 e 1954, a partir de uma pesquisa em arquivos de fontes primárias: o Arquivo Aguirra, do Museu Paulista da USP; as fichas de abertura de processos do Arquivo Municipal de Processos da Prefeitura de São Paulo; e os anúncios imobiliários publicados no jornal O Estado de São Paulo no período. Através do cruzamento de dados desses documentos com a pesquisa bibliográfica, foi possível identificar dois grupos de proprietários – italianos e judeus – que atuaram no bairro, bem como quantificar e qualificar o tipo de atuação e como contribuíram para a caracterização e as transformações do mesmo.

## **O Bom Retiro: bairro de italianos e judeus**

O Bom Retiro, assim como os demais bairros centrais de São Paulo, provém das áreas que constituíam o antigo cinturão de chácaras da capital que, até por volta de 1875, quando o centro da cidade estava delimitado pelas ruas Direita, XV de Novembro e São Bento, compunham a sua zona suburbana. Os bairros centrais de São Paulo se constituem a partir da primeira expansão de vulto da cidade, ocorrida a partir do final do século XIX, quando o cinturão de chácaras foi gradativamente loteado e deu origem aos bairros do Bom Retiro, Barra Funda, Campos Elíseos, Santa Ifigênia, Santa Cecília, Vila Buarque, Consolação, Bela Vista, Liberdade, Glicério, Cambuci, Brás, Moóca e Pari. O loteamento dessas chácaras passou a atender a demanda por terras tanto para implantação das indústrias que começavam a surgir em São Paulo, quanto por moradias dos grupos de imigrantes que chegavam à cidade e dos fazendeiros de café que procuravam as áreas mais aristocráticas.

O bairro do Bom Retiro, até o final do século XIX, destacava-se pela presença de grandes indústrias, mas já nas primeiras décadas do século XX passou a se caracterizar pelo predomínio de pequenas indústrias, artesanais e familiares e, como os outros bairros operários, pela ocupação da população estrangeira. No período de 1930 a 1954, a área urbanizada do bairro se compacta, principalmente através da “construção sobre o construído”, processo no qual reformas e aumentos tiveram importante escala, maior no bairro que em outras áreas da cidade de São Paulo. A esse processo de compactação contribuíram também transformações na estrutura fundiária, os “rearranjos” – desmembramentos e remembramentos de lotes – e a verticalização. Os rearranjos fundiários tanto multiplicaram os terrenos, retalhando o solo urbano, quanto possibilitaram a edificação de tipologias que requeriam maiores lotes para sua implantação. A verticalização no bairro ocorreu a um só tempo em sintonia com a vontade de modernização da cidade, através da adoção da arquitetura moderna, e com as necessidades intrínsecas ao Bom Retiro: a acomodação da atividade de produção e de comércio de confecções em um mesmo espaço. (MANGILI, 2009).

Esses diferentes processos estiveram relacionados aos proprietários dos imóveis e às atividades econômicas por eles desenvolvidas. Os dados do Arquivo Aguirra, referentes à transferência de propriedades evidenciaram que, desde a formação do bairro, através do loteamento das chácaras, até a década de 1950, a atuação de imigrantes estrangeiros foi uma constante no Bom Retiro. Na parte do bairro mais próxima do centro – arredores da rua José Paulino e rua Prates – se instalaram os imigrantes judeus, com suas pequenas indústrias e comércio de confecções, e com fundação de sinagogas, instituições de auxílio e lojas de alimentos específicos. Já a área mais próxima da várzea, menos valorizada, continuou abrigando uma população mais modesta: os descendentes dos primeiros

imigrantes italianos, que desenvolviam atividades industriais diversas muitas vezes nos espaços contíguos à moradia.

### **O primeiro ciclo de transferência de propriedades: loteamentos e multiplicação de proprietários**

O primeiro grande processo de transferência de propriedades e desconcentração fundiária no Bom Retiro ocorreu no momento de formação do bairro, ou seja, quando as chácaras aí existentes foram loteadas. A partir da análise dos dados levantados no Arquivo Aguirra, referentes a transações imobiliárias (compra e venda, hipoteca, edital de praça e inventário), podemos observar que nesse momento foi predominante a compra de lotes por imigrantes italianos, portugueses e espanhóis. As transações envolvendo imigrantes italianos se intensificam nas primeiras décadas do século XX e se mantém até a década de 1940 em todo o bairro, exceto na área mais próxima do centro – ruas José Paulino, Prates e Ribeiro de Lima – onde ocorre um processo massivo de transferência de propriedades de imigrantes italianos para imigrantes judeus.

Embora muitos estudos ressaltem a ação isolada de proprietários no loteamento do cinturão de chácaras e constituição dos bairros centrais (HOMEM, 1980; LANGENBUCH, 1971; MONBEIG, 1958; PRADO JÚNIOR, 1983), outros, como os de Nestor Reis (2000), conforme ressalta Mônica Brito (2000, p. 2-3 e 6), apontam para

*a existência de uma intensa atividade de adequação material dos núcleos urbanos no Brasil, inclusive na cidade de São Paulo, bem como uma significativa participação da iniciativa privada nesse processo, seja na instalação de infra-estrutura, na implementação de planos modeladores, na abertura de loteamentos, na construção de habitações ou no provimento da cidade com equipamentos adequados a uma vivência urbana dentro de padrões considerados modernos e civilizados. Assim, a atividade urbanizadora é (...) vista como atividade empresarial mais ampla, uma opção para a acumulação de capital, como as ferrovias ou a indústria, entre outras.*

Nesse sentido se enquadra a atividade dos loteadores das chácaras do Bom Retiro. O estudo de Brito (2000) mostra que Manfred Mayer, o principal loteador do bairro, além de proprietário das terras e dono da primeira olaria da cidade (DERTÔNIO, 1971, p.12), no Bom Retiro, era acionista de sociedades anônimas voltadas a atividades de urbanização, como a Cia. Iniciadora Paulistana, A Cia Água e Luz do Estado de São Paulo e a Cia. São Paulo Hotel. Conforme revela a pesquisa de Brito (2000, p.19 e 26), a Cia. Iniciadora Paulistana foi instalada em 1891 e tinha como objeto social loteamentos, fabricação de telhas e tijolos, produção de féculas, óleos vegetais e álcool. Também eram seus acionistas Victor Nothmann, Samuel Augusto das Neves, Eduardo Vautier, Martinho Burchard e Cícero Bastos. A Cia. São Paulo Hotel, instalada no mesmo ano, tinha por objeto implantar serviços

de hotelaria e construir uma vila habitacional. A Cia. Água e Luz do Estado de São Paulo, de 1890, tinha vários acionistas, como Victor Nothmann, Cícero Bastos, Burchard, Lins de Vasconcelos e Albuquerque Lins, e como objetos sociais:

*(...) Instalação e exploração por conta própria ou alheia da iluminação pública e particular, pela eletricidade ou qualquer outro meio conveniente às cidades, vilas, fábricas e estabelecimentos industriais, dentro ou fora do Estado de São Paulo; (...) aplicação da eletricidade às indústrias; (...) abastecimento de água potável a povoações deste e outros Estados, sendo as respectivas instalações de conta própria ou alheia; (...) execução de obras de saneamento da cidades e vilas (...)* (BRITO, 2000, p. 26)

A exemplo de vários outros “*empresários, homens públicos e proprietários fundiários*”, listados pela autora, Manfred Mayer atuou tanto no loteamento de terras quanto em atividades urbanizadoras e na construção civil. O anúncio seguinte mostra que junto com Jules Martin, Manfred Mayer participava da construção de edificações, com materiais produzidos em sua própria olaria:

*(...) A olaria do Bom Retiro, fabricando boa parte do material (...) encarrega-se de edificar casas e chalets nestes terrenos ou em quaisquer outros (...). A planta dos terrenos, bem como alguns projetos de casas, acham-se expostos com o Sr. Jules Martin à Rua de S. Bento (...)* (DERTÔNIO, s.d: 37 citado por BRITO, 2000, p. 40)

Há indícios de que as edificações construídas por Manfred Mayer no Bom Retiro fossem alugadas e que teriam atraído imigrantes judeus para o bairro. Ida Coulicoff Gottlieb<sup>1</sup> relata que os judeus que chegaram a São Paulo no final do século XIX e início do XX foram morar no Bom Retiro atraídos por aluguéis baratos das propriedades de Manfred Mayer, que também era judeu:

*“(...) os judeus só vinham morar no Bom Retiro (...) porque tinha um senhor que chamava-se Manfredo Meyer o qual era judeu e construiu uma vila de casas e as alugava a um preço baratíssimo, e algumas pessoas não podiam pagar e ele não cobrava nada!”*

A venda e permuta de terrenos por Manfred Mayer aparece nos registros do Arquivo Aguirra a partir do ano de 1881. Das 82 transações levantadas, referentes às ruas Anhaia, dos Italianos, José Paulino, Javaés, Ribeiro de Lima, Barra do Tibagi, Prates, Newton Prado, Mamoré, Matarazzo e Sérgio Thomaz, Manfred Mayer aparece envolvido em 43 transações relativas a imóveis nas cinco primeiras ruas, no período de 1881 a 1899, conforme mostra a Tabela 1.

Os dados do Arquivo Aguirra, sistematizados nesta tabela, apontam para uma grande atividade imobiliária ocorrida no final do século XIX na área do Bom Retiro, que teve como característica a subdivisão das áreas das chácaras e a desconcentração de propriedades. Se na coluna “envolvido 1” identifica-se apenas 37 proprietários vendendo imóveis, na coluna “envolvido 2”, correspondente aos compradores, eles somam 77. Como vendedores,

além de Manfred Mayer se repetem os nomes do Marquês e Marquesa de Três Rios, relativos a venda de terrenos na rua Prates e os de José Fernandes Pinto e Rita da Silva Pinto, como vendedores de três terrenos também nessa rua. Como comprador, repete-se somente o nome de Narcizo Augusto de Moraes, que adquiriu terrenos nas ruas Prates e José Paulino.

TABELA 1. VENDA E PERMUTA DE IMÓVEIS NO BOM RETIRO, 1881 A 1899.

<b>data</b>	<b>rua</b>	<b>nº</b>	<b>tipo de transação</b>	<b>vendedor</b>	<b>comprador</b>
30/04/1881	José Paulino		venda terreno	Manfred Mayer/Eloísa Isabel Mayer	Narcizo Augusto de Moraes
24/02/1882	Anhaia	s/n	venda terreno	Manfred Mayer	Françoise Lafore
15/11/1889	Prates	s/n	venda terreno	Marques e Marquesa de Três Rios	Francisca Georgina Martins
22/6/1891	Anhaia	37	venda terreno	Silvio Alpina	Creml de Angelo
14/09/1891	Prates	s/n	venda terreno	Ana Francisca da Silva Monteiro de B...	Narcizo Augusto de Moraes
14/09/1891	Prates	s/n	venda terreno	José Fernandes Pinto e Rita Silva Pinto	José Agostinho da Silva
14/09/1891	Prates	s/n	venda terreno	José Fernandes Pinto e Rita Silva Pinto	Narcizo Augusto de Moraes
16/11/1891	Anhaia	s/n	venda terreno	Manfred Mayer	Andre Perella
24/01/1891	Prates	esq. Guarani	venda terreno	Marques e Marquesa de Três Rios	José Francisco Oliveira
21/6/1892	Anhaia	s/n	venda terreno	Manfred Mayer	João Henrique Eugelbanlt
2/7/1892	Anhaia	s/n	venda terreno	Lapon Vianth	Liberto Roman
20/08/1892	Prates	s/n	venda terreno	José Fernandes Pinto e Rita Silva Pinto	Manuel Tavares da Costa
10/3/1893	Anhaia	7,9	venda casa	José (...) Ferreira	Julio Gomes Alvim Barroso e Gumercindo Campos
19/3/1893	Anhaia	55	venda casa	José Francisco Cruz	Caetano D'Angeli
9/11/1893	Ribeiro de Lima	3	venda casa	Antonio Roberto e Luzia Italiano	Francisco Marcelino de Candelassi
2/3/1894	Anhaia	s/n	venda terreno	Manfred Mayer	Felice de Petti
9/4/1894	Anhaia	s/n	venda terreno	Manfred Mayer	Emygdio Campanela
10/04/1894	Anhaia	s/n	venda terreno	Manfred Mayer	Constantino de Jorge
12/04/1894	Anhaia	s/n	venda terreno	Manfred Mayer	Rocco de Chiano
9/6/1894	Anhaia	9 e 11	venda casa	Julio Gomes de Alvim Barroso	Gumercindo Ferreira Anhaia
6/7/1894	Anhaia	s/n	venda terreno	Manfred Mayer	José Maria Mourão
29/9/1894	Anhaia	s/n	venda terreno	Manfred Mayer	Manuel da Costa Galante
4/10/1894	Anhaia	s/n	venda terreno	Balbina Rose de Camargo	Deolinda Lut de Camargo
12/10/1894	Anhaia	s/n	venda terreno	Manfred Mayer	Antonio Lubracco
10/12/1894	Anhaia	1/3/2005	venda terreno	José (...) Ferreira	Angelo Gonçalvez
15/5/1895	Anhaia	esq. F.	venda	Domingues Bento Correa	José Joaquim Correa

		Penna	terreno		
2/9/1895	Anhaia	5	venda casa	Angelo Gonçalves	Manoel Vasquez
9/12/1895	Ribeiro de Lima	5-7-7A esq. Imigrantes	venda casa	Joaquim Manoel de (...) Pinto	João Isola e Emilio Frugoli
21/1/1896	Anhaia	s/n	venda terreno	Manuel da Costa Galante	José Amario
11/3/1896	Anhaia	s/n	venda terreno	Manfred Mayer	Manoel Peres Garcia
11/4/1896	Anhaia	s/n	venda terreno	Manfred Mayer	Circulo de São José Pres. Antonio Mendes da Costa
24/4/1896	Anhaia	s/n	venda terreno	Manfred Mayer	Belini Grimalha e Luiz Guinalia
11/5/1896	Anhaia	s/n	venda terreno	Manfred Mayer	José Maria Mourão
11/5/1896	Anhaia	s/n	venda terreno	Manfred Mayer	Anna Rosa Domingues
12/6/1896	Ribeiro de Lima	s/n	venda terreno	Manfred Mayer/Eloísa Isabel Mayer	Francisco Barone e Vicente Pena
10/09/1896	Anhaia	s/n	venda terreno	Manfred Mayer	Carleti Luigi
14/11/1896	Ribeiro de Lima	s/n	venda terreno	Manfred Mayer/Eloísa Isabel Mayer	Nuno Rodrigues Liberado
20/1/1897	Anhaia	s/n	venda terreno	Manfred Mayer	Orestes Piza
20/1/1897	Anhaia	75	edital de praça de olaria	Bento Fernandez Picarra	Catharina Engelhardt
10/3/1897	Anhaia	esquina Javaés	venda terreno	Manfred Mayer	Andre Perrech
10/3/1897	Anhaia	27	venda casa	Pedro Francisco de Jesus	Francisco da Costa
11/3/1897	Anhaia	s/n	venda terreno	Manfred Mayer	Alexandre de Baptista
17/3/1897	Anhaia	s/n	venda terreno	Manfred Mayer	Garabeth Pedro
26/4/1897	Ribeiro de Lima	s/n	venda terreno	Manfred Mayer/Eloísa Isabel Mayer	Manoel Gonçalves Freire
28/6/1897	Anhaia	s/n	venda terreno	Manfred Mayer	Ranieri Guidi, Umberto Guidi e Guido Guidi
28/6/1897	Anhaia	s/n	venda terreno	Antonio Labrasco	Antonio Bove
30/6/1897	Anhaia	53	venda casa	Felice Gentil	Macolim Serafim
10/8/1897	Anhaia	s/n	venda terreno	Ana Roza Domingues	José Maria (...)
19/10/1897	Javaés	s/n	venda terreno	Manfred Mayer/Eloísa Isabel Mayer	Vicentini Baptista
19/10/1897	Javaés	s/n	venda terreno	Manfred Mayer/Eloísa Isabel Mayer	Menegueti Victorio
10/11/1897	Javaés	8	venda terreno	Germano Palazzo	Antonio Roberto, Armenio Roberto, Salvador
19/11/1897	Italianos	10	edital de praça casa	Manoel Godinho Mendes	Antonio Medeiros Beatriz
12/1897	Ribeiro de Lima	s/n	venda terreno	João Pari e Avelina Rampareli	J. Colodral (...)
11/12/1897	Anhaia	s/n	venda terreno	Manfred Mayer	Giovanni Della Nova
14/12/1897	Javaés	s/n	venda terreno	Manfred Mayer/Eloísa Isabel Mayer	Miguel de Agostinho
20/12/1897	Anhaia	s/n	venda terreno	Orestes Piza e Julia Pantaleone	Girolamo de Lucca
7/01/1898	Mamoré	s/n	venda terreno	Domingos José da Costa	Franco Benigno
24/01/1898	Ribeiro de Lima	s/n	venda terra	Manoel José Fernandes	Camilo (...)

9/03/1898	Javaés	s/n	venda terreno	Manfred Mayer/Eloísa Isabel Mayer	Otaviano Rigliani
8/06/1898	Italianos	142	venda terreno	Manfred Mayer	Antonio de Petz de Miguel
19/06/1898	Anhaia	s/n	venda terreno	Manfred Mayer	Angela de Hypolito
21/06/1898	Anhaia	s/n	permuta terreno	Manfred Mayer	Daniel Lazzareschi e Augusta Lazzareschi e Felipe Roselpim
26/06/1898	Javaés	s/n	permuta terreno	Manfred Mayer/Eloísa Isabel Mayer	Daniel Lazzareschi e Felice Rosalquio
13/09/1898	Anhaia	s/n	venda terreno	Manfred Mayer	Antonio Francisco Dantas
2/12/1898	Anhaia	s/n	venda terreno	Manfred Mayer	Lucia de Camilles
2/12/1898	Italianos	72	permuta casa	Manfred Mayer	Lucia de Camilles
7/12/1898	Javaés	s/n	venda Terreno	Manfred Mayer/Eloísa Isabel Mayer	Ferri Giuseppe
13/12/1898	Anhaia	s/n	venda terreno	Manfred Mayer	Rigotai Beniani
13/12/1898	Anhaia	s/n	venda terreno	Manfred Mayer	Rafaele Giovani
15/06/1898	Ribeiro de Lima	72	venda casa	Francisco Barone e Anunciata Pierre, Vicente Perche (...) Piazzì	Paolo Bernardo de Araújo
26/06/1898	Javaés	s/n	venda terreno	Vittorio Pretti	Fachinato Giuseppe
5/07/1898	Cap Matarazzo	44	doação casa	José Pereira Gomes	Manfredo Meyer
09/08/1898	Ribeiro de Lima	62 a 66	divisão de terras	João Isola e Emilio Frugolli	Emilio Frugolli e Augusto Frugolli
13/08/1898	Mamoré	9	venda casa	João (?) do Espírito Santo Gatto	Carlos Masetti
24/08/1898	Anhaia	101	edital de praça	Florinda Roza de Jesus	espolio de Joaquim Gonçalves
19/04/1899	Anhaia	s/n	venda terreno	Manfred Mayer	Felice Pietro
10/05/1899	Italianos	24	venda casa	Eugenio de Azevedo Marques	Miguel Novadelli
17/05/1899	Anhaia	s/n	venda terreno	Manfred Mayer	Salvador Muri
23/05/1899	Mamoré	11	venda casa	Anna Rosa Guilhermina da Costa	Antonio da Costa Gomes
11/06/1899	Mamoré	6 e 8	venda casa	Frances Banigni	Raphael Ramacciotti
26/09/1899	Prates	12 a 18 esq. Guarani	edital de praça de 4 casas	Rodrigo da Costa Santos	Narciza Augusta de Neves e José Fernandes Pinto
21/11/1899	Cap Matarazzo	88	edital praça casa	Antonio Chirico	Sassi Nazareno

*Fonte: Tabela organizada pela autora a partir do levantamento realizado nas fichas por ruas do Arquivo Aguirra – Museu Paulista da USP.*

Nesse momento em que o bairro estava sendo formado, o que se observa é uma intensa comercialização de terrenos, correspondendo a 77% das transações. Verifica-se também que alguns proprietários que adquiriram imóveis no final do século XIX estavam vendendo os mesmos alguns anos depois. É o caso de Orestes Piza, que adquiriu um terreno na rua Anhaia em 1897 e aparece como vendedor de um terreno nessa mesma rua, no mesmo ano; e o de Francisco Barone, que aparece como comprador de um terreno na

rua Ribeiro de Lima, em 1896, e como vendedor de uma casa na mesma rua, em 1898. Os terrenos comprados começavam também a serem desmembrados: em 1895, João Isola e Emilio Frugolli aparecem como compradores de uma casa na rua Ribeiro de Lima, e em 1898 há o registro de uma “divisão de terras” envolvendo João Isola, Emilio Frugolli e Augusto Frugolli. Além disso, observa-se a aquisição de imóveis entre membros de mesma família, como essa transação entre dois “Frugolli”, e a venda de terreno na rua Anhaia, em 1894, feita de Balbina Rose de Camargo para Deolinda Lut de Camargo.

As primeiras transmissões de imóveis no Bom Retiro ocorreram predominantemente para italianos, portugueses e espanhóis. Nas duas primeiras décadas do século XX, o envolvimento de italianos nas transações se intensifica, inclusive como vendedores de imóveis, e permanece intenso até a década de 1940 para a maioria das ruas levantadas, exceto para as ruas José Paulino, Prates e Ribeiro de Lima, para as quais ocorre a transferência de propriedades para imigrantes judeus.

Além do predomínio de nomes italianos nas transações imobiliárias, os dados do Arquivo Aguirra revelam a rápida ocupação dos lotes. Enquanto entre os anos de 1881 e 1899 ocorreram para as ruas levantadas 63 transações relativas a terrenos e 19 relativas a casas, entre os anos de 1900 e 1929 (Tabela 2) essa situação se inverte: ocorreram 30 transações relativas a terrenos e 111 relativas a casas. A cartografia disponível sobre o Bom Retiro também mostra que esses lotes foram rapidamente edificados, pois em 1894, significativa parte do que veio a ser o bairro já apresentava vários lotes com construções, e todos eles, inclusive, servidos de rede de esgoto.

Essa velocidade de ocupação oscilou entre as ruas levantadas. Na rua Anhaia, por exemplo, que no final do século XIX teve a maioria dos terrenos vendidos por Manfred Mayer, nos primeiros anos de 1900 já tinha propriedades sendo repassadas através de inventários ou vendidas para italianos, por compradores que haviam adquirido propriedade anteriormente, conforme mostra a Tabela 2. Apesar da maioria das transações serem relativas a casas, ainda haviam terrenos sendo comercializados, ao contrário das ruas Mamoré e José Paulino, para as quais predominavam as transações relativas às casas, e diferente da rua Javaés, que teve ocupação mais tardia e onde até 1929 foram registradas somente transações de terrenos.

TABELA 2. VENDA DE IMÓVEIS NO BOM RETIRO, RUA ANHAIA, 1900 A 1929.

<i>Rua Anhaia</i>					
data	rua	número	tipo	envolvido 1*	envolvido 2**
14/8/1900	Anhaia	101	venda casa	Domingues Bento Correa	?
8/10/1900	Anhaia	s/n	venda casa	Girolamo de Lucca	Frizzo Virginio
20/4/1901	Anhaia	s/n	venda terreno	Manoel Peres Garcia	Ambrosia Bernarda dos Santos e Damaceno Rosa

9/9/1901	Anhaia	s/n	venda terreno	Manfred Mayer	Cyro Fanello
21/3/1902	Anhaia	1/3/2005	edital de praça	Banco de São Paulo	Manfred Mayer
20/10/1903	Anhaia	s/n	venda terreno	Francisco de Medeiros Graça	Menotti Nioleti
9/5/1904	Anhaia	27	venda terreno	Francisca A. Paes de Barros	Irmãos Falechi
17/12/1904	Anhaia	s/n	venda terreno	Antonio Bernardes dos Santos	Antonio Francisco Dantas
19/3/1905	Anhaia	53	inventario casa	João Romano	
1906	Anhaia	91	inventario	Adriano Floresbeth de Jesus	
11/1/1907	Anhaia	63	hipoteca casa	Nicolino d' Augusto e Domenica Menzi (devedor)	Miguel de Reenzo (credor)
1908	Anhaia	109	inventario casa	Felix di Petti	
20/10/1908	Anhaia	137-139	avaliação de casa	Alessandro Baptista	Salvador Ostoni
22/6/1909	Anhaia	s/n	venda de casa	Andrea Valenzi e Adelaide Valenzi	Carleti Carolina
7/10/1909	Anhaia	1/3/2005	venda casa	Diogo Rodrigues de Moraes	... Antonia de Lima...
31/1/1914	Anhaia	53	venda casa	Francisca de Macolim Graça	Thereza Frederico
28/2/1914	Anhaia	37	edital de praça prédio	Wilson Soares Cia Ltda	Paschoal Ceroni
13/4/1915	Anhaia	127	edital de praça	Americo Pardini	Bernardo Gianonni
22/1/1921	Anhaia	53	venda casa	Thereza Frederico	Felicio Mongolli
1925	Anhaia	61	inventario casa	Vittorio Romano Giovetta	
21/2/1926	Anhaia	esquina Javaés	venda terreno	Emygdio Campaelli	Accacio Francisco
3/9/1927	Anhaia	79	venda casa	Carlos (...) Junior	Portamano Prospero

*Fonte: Tabela organizada pela autora a partir do levantamento realizado nas fichas por ruas do Arquivo Aguirra – Museu Paulista da USP.*

Para a rua Matarazzo, uma das ruas que apresentou maior número de transações, os dados mostram que já era ocupada no início do século com construções, mesmo antes de ser urbanizada – pois a urbanização efetiva dessa área só ocorreu após a retificação do rio Tietê. Conforme mostra a Tabela 3., nessa rua são significativos os números de inventários e de editais de praça. Os primeiros mostram que diversas propriedades haviam sido adquiridas anteriormente, e os segundos sugerem a ocupação por população pobre, que hipotecou o imóvel e não conseguiu liquidar a dívida. A hipoteca de imóveis era prática comum no início do século; o terreno comprado era hipotecado como garantia de pagamento de empréstimo para construção da casa, que depois de construída era novamente hipotecada ou vendida, possibilitando ao operário o capital para estabelecimento de pequeno negócio familiar. Essa prática explica o elevado número de hipotecas de terrenos e casas entre as transações imobiliárias, bem como o significativo número de editais de praça ou venda de imóveis por bancos.

TABELA 3. VENDA DE IMÓVEIS NO BOM RETIRO, RUA MATARAZZO, 1900 A 1929.

<i>rua Matarazzo ou Capitão Matarazzo</i>					
<b>data</b>	<b>rua</b>	<b>Nº</b>	<b>tipo</b>	<b>vendedor</b>	<b>comprador</b>
5/2/1902	Cap Matarazzo	65 67	venda casa	Thereza Carlete	Romualdo Dini
8/6/1902	Cap Matarazzo		edital praça terreno	William H. Reynoldi (promovente)	Manfredo Meyer (penhorado)
16/6/1902	Cap Matarazzo	103	edital praça terreno	Cassio Marcondes de Rezende (promovente)	Manfredo Meyer (penhorado)
20/9/1902	Cap Matarazzo	54	edital praça casa	Banco Francês do Brasil (promovente)	Manfredo Meyer (penhorado)
20/9/1902	Cap Matarazzo	54	edital praça casa	Banco Francês do Brasil (promovente)	Manfredo Meyer (penhorado)
24/11/1902	Cap Matarazzo		venda terreno	José Barbosa de Siqueira	Willian H. Reynold
5/3/1903	Cap Matarazzo	54	venda casa	Banque Français du Bresil	Anna Contaloli
24/11/1903	Cap Matarazzo		venda terreno	José Barbosa de Siqueira	Willian H. Reynold
18/7/1904	Cap Matarazzo	47	venda casa	Salvador Bataglia	Paulo Alberto Faria e Arthur Alberto Faria
25/10/1904	Cap Matarazzo	50	venda casa	José de Barros	Antonio Grecco
10/3/1905	Cap Matarazzo	83 a 91	inventário	Paschoal Cristel (invenariante)	
15/3/1905	Cap Matarazzo		venda terreno e 12 casas	Augusto Garcia de Miranda (vendedor)	Manuel Alves Garrido (comprador)
18/3/1905	Cap Matarazzo	88	inventário	Antonio Chirico (inventariado)	Carmella Gallo (inventariante)
25/3/1905	Cap Matarazzo		arrematação terreno	(ex ant) Jose Barbosa deSiqueira	(R) Manfredo Meyer
25/3/1905	Cap Matarazzo	25	venda casa	José Manora	José Cherigatto
2/4/1905	Cap Matarazzo	125	manutenção de posse	Manuel Alves Garrido (A)	Fazenda do Estado (R)
3/4/1905	Cap Matarazzo	6	inventário	Roque Scurcci	Maria Castelli
7/4/1905	Cap Matarazzo	150 e 152	venda prédios	Manoel Francisco Foz	Joaquim Pinto Guedes
9/4/1905	Cap Matarazzo	127	inventário	Bernardo Turcato	Furlan Turcato
13/4/1905	Cap Matarazzo	119 121	inventário	Luiz Laurino	Luigi Grose Laurino
13/4/1905	Cap Matarazzo	115 a 119	inventário	Luiz Laurino	Luiza Giusa Laurino
11/6/1906	Cap Matarazzo	47	venda casa	Paulo Alberto de Faria	Arthur Alberto de Faria
11/6/1907	Cap Matarazzo		venda terreno	Amador da Cunha Bueno	Miguel Bueno
9/1/1909	Cap Matarazzo	53	venda casa	Arthur Alberto Faria	João Antonio Faria
4/3/1909	Cap Matarazzo		venda terreno	William H. Reynoldi	Ubaldo Mengoni
19/4/1909	Cap Matarazzo	129	venda casa	Frederico Boccini	Leonardo Rugi e Giacomo Rugi
19/5/1909	Cap Matarazzo		venda terreno	Ubaldo Mengoni	Antonio Rocetti
12/9/1911	Cap	105	venda	Cap. Eduardo Augusto da (?)	Carolina Marrella e

	Matarazzo		sobrado	Freire	Salvador Telzoni
12/3/1913	Cap Matarazzo	40	doação casa	Jacob Fornazari	Attilio Fornazari
10/3/1914	Cap Matarazzo	43	venda casa (3)	Banco de São Paulo	Christian Cameris Ribeiro da Luz
2/7/1915	Cap Matarazzo	57	edital praça casa	João Augusto Atrio	João Francisco de Souza
4/9/1916	Cap Matarazzo	s/n	venda terreno	Fabio Grazzinni	Victor Albieri
23/4/1918	Cap Matarazzo		edital de praça casa	Joaquim Domingues Ferreira	Espolio de Simão José da Costa
17/4/1920	Cap Matarazzo	146 148	venda casas (2)	José Pereira da Silva	José Augusto dos Santos
15/3/1921	Cap Matarazzo	104	venda casa	Vicente Mazza	Thereza Francozo
28/3/1923	Cap Matarazzo	89	venda casa	Joaquim Maria Correa	Offoriso Argoniz
24/4/1923	Cap Matarazzo	64	venda casa	Antonio Paucaro	Vicente Giamida
4/8/1925	Cap Matarazzo	61	venda casa	Joaquim Marques dos Santos	Roque, Antonio Genoveva e Eduardo
31/10/1925	Cap Matarazzo	142	venda casa	Amadeu Rossi	Vicente Scavoni
9/12/1925	Cap Matarazzo	15	venda casa	Braulio Pereira Nunes	Adelina Cipela Felipelli
10/6/1926	Cap Matarazzo	84	venda casa	Roza Cosentine Rivelli	Francisco de Chiaro e Paschoalina Adeve
12/11/1929	Cap Matarazzo	15	venda casa	Lervulo (?) Fernandez Roza	Humberto Sá de (?)

*Fonte: Tabela organizada pela autora a partir do levantamento realizado nas fichas por ruas do Arquivo Aguirra – Museu Paulista da USP.*

Indústrias e instituições estavam também adquirindo imóveis para sua instalação no bairro. Na rua dos Italianos, por exemplo, há registro da compra de imóveis pela Companhia Antártica Paulista, indústria de bebidas que se instalou nessa rua anos antes, com o nome de Germânia. A Cia. Antártica Paulista, segundo registros do Arquivo Aguirra, era proprietária dos imóveis de número 22, 24, 26, 28 e 30 da rua dos Italianos, em 1917. Algumas instituições adquiram terrenos no bairro ainda no final do século XIX, como o Círculo de São José, que comprou terreno na rua Anhaia em 1896 (Tabela 1), e outras em 1912: a Previdência Caixa Paulista de Pensões, na rua Ribeiro de Lima, e a Fundação Paulista de Assistência à Infância, na rua Prates. Também há registro de propriedade da Caixa de Aposentadoria São Paulo Railway, na mesma rua (Tabela 4).

TABELA 4. VENDA DE IMÓVEIS NO BOM RETIRO PARA INDÚSTRIAS E INSTITUIÇÕES, 1900 A 1929.

<b>data</b>	<b>rua</b>	<b>número</b>	<b>tipo</b>	<b>envolvido 1* * vendedor</b>	<b>envolvido 2** ** comprador</b>
16/12/1911	Italianos	32	venda casa	Giovanni Banso	Cia Antartica Paulista
11/3/1912	Italianos	20	venda casa	Camil Misanchi	Cia Antartica Paulista
18/12/1923	Prates	esq. Ribeiro de Lima	venda terreno	Roberto Simonsen e Raquel C. Simonsen	Fundação Paulista de Assistência (Infância) por seu diretor Paulo Gastão Libone Pinto
27/7/1912	Ribeiro de	14-16	venda	Pedro (Arbues) da	Previdência Caixa Paulista

Lima	terreno	Silva, espólio	de Pensões
------	---------	----------------	------------

Fonte: Tabela organizada pela autora a partir do levantamento realizado nas fichas por ruas do Arquivo Aguirra – Museu Paulista da USP.

## O segundo ciclo de transferência de propriedades: a demarcação de setores de proprietários italianos e de proprietários judeus

As primeiras transferências de propriedades de imigrantes italianos para imigrantes judeus acontecem no final dos anos de 1920 nas ruas José Paulino e Prates. Na rua Prates, a transação de “divisão e permuta de casa” ocorre entre membros da família Kulaif, em 1926. Na rua José Paulino, como podemos observar pela Tabela 5., ocorre, em 1929, a venda de uma casa de Silvestre Amato e Grazia Lateressa para Felipe e Esther Kauffman e, no mesmo ano, há o registro de duas transações para um mesmo imóvel – uma hipoteca e uma venda – envolvendo uma portuguesa, Ismenia Pereira Martins, e um casal judeu, Gasham Melzer e Elisa Melzer.

TABELA 5. VENDA DE IMÓVEIS NO BOM RETIRO, RUA JOSÉ PAULINO, 1900 A 1929.

<i>rua José Paulino</i>					
1915	José Paulino	127	inventário	Ignacio Miranda de Rezende	
1916	José Paulino	98	inventário	João (Lomatti)	Thereza (Lauvin)
30/4/1917	José Paulino	esq. Ribeiro de Lima	venda terreno	Antonio Augusto Martins Bassi	Angelino Belfiori
1918	José Paulino	56-58-62	inventário	Francisco de Sampaio Moreira	
12/8/1920	José Paulino	166	venda casa	Paschoal de Petta	Maria Antonia de Petti
15/2/1923	José Paulino	66	venda casa	João Santiago	José Torregrossa
23/10/1925	José Paulino	29	partilha sobrado	Donata Luccarolli Luigi	espólio de Sisto Speria
21/12/1926	José Paulino	179-181	divisão de casas	Domingos Ricci	Emilio Salvetti
31/1/1928	José Paulino	83	hipoteca casa	Ida Fannuchi	Emilio Salvetti
25/2/1928	José Paulino	179	venda casa	Antonio Salvatori	Emilia Salvatori
10/5/1928	José Paulino	179	venda casa	Antonio Salvati	Emilio Salvetti
4/6/1928	José Paulino	146 e 148	doação	Januário Sollito	filhos
18/4/1929	José Paulino	64	venda sobrado	Alberto Buonfiglolo e Luiza D'Alessio	Cyro D'Alessio e João Castelbianco
24/5/1929	José Paulino	74	venda casa	Silvestre Amato e Grazia La(terressa)	Felipe Kauffman e Esther Kauffman
1/10/1929	José Paulino	52	venda casa	Ismenia Pereira Martins	Gash(...) Melzer e Elisa Melzer
1/10/1929	José Paulino	52	hipoteca casa	Ismenia Pereira Martins (credor)	Gasham Melzer (devedor)
17/8/1926	Prates	10 e 12	divisão e permuta	Warol Kulaif	Antonio Kulaif e Valeria Kulaif

casa

Fonte: Tabela organizada pela autora a partir do levantamento realizado nas fichas por ruas do Arquivo Aguirra – Museu Paulista da USP..

Segundo essa tabela, vemos que na década de 1920 alguns judeus já estavam adquirindo propriedades no bairro, nas ruas José Paulino e Prates: Felipe Kauffman e Esther Kauffman, Gash(...) Melzer e Elisa Melzer, Warol Kulaif, Antônio Kulaif e Valeria Kulaif. No entanto, somente na década de 1930 é que se intensifica a compra de imóveis por imigrantes judeus nessas três ruas, enquanto que para todas as outras levantadas permanecem predominantes as transações entre italianos. Entre 1930 e 1947 – data do último registro encontrado no Arquivo Aguirra – nas ruas José Paulino, Prates e Ribeiro de Lima, *todas* as transações envolveram nomes judeus, enquanto para as demais ruas levantadas, de 44 transações, somente em 3 aparecem nomes judeus, sendo que 2 delas referem-se ao mesmo nome (Sam Rabinovich). É o que observamos na Tabela 6.

TABELA 6. COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NO BOM RETIRO, 1930 A 1947.

<b>data</b>	<b>rua</b>	<b>nº</b>	<b>tipo de transação</b>	<b>envolvido 1</b>	<b>envolvido 2</b>
<b>rua José Paulino</b>					
1930	José Paulino	65 esq. Ribeira de Lima	inventário	Izaak Tabacow	Olga Tabacow
24/11/1930	José Paulino	62 e 62A	venda casa	Cyro D'Alessio e Carmem D'Alessio	(Aron) Schiwartz e (Alice) Schiwartz
20/1/1933	José Paulino	51	venda casa	Lourenço Frapè Libchti	Auziel Lanemann
1/8/1933	José Paulino	74 ant. 82	venda casa	Shemaria Cabernite e Judith Cabernite	Bernardo Serson
14/5/1934	José Paulino	45 e 47	hipoteca casa	Companhia Tecelagem (...)São Bernardo	Sam Rabinovich e Wolf Rabinovich
1/10/1934	José Paulino	44	hipoteca casa	Luiz Wenstein	Fajval Slomki e Sarah Slomki
19/12/1934	José Paulino	32	venda casa	Antonio de Souza Campos	Sam Rabinovich
12/7/1935	José Paulino	6, 8 e 10	venda casa	Paulo Procopio de Araújo Carvalho	Sam Rabinovich
11/10/1935	José Paulino	31	venda casa	Dolores Vasques, Laura Gomes	Ismael Waismann
11/12/1935	José Paulino	27	venda casa	Carmo Bianco	Mayloch Wajechenberg
17/6/1936	José Paulino	27	hipoteca casa	Manoel de Oliveira Abrantes	Mayloch Wajechenberg
<b>rua Prates</b>					
17/2/1932	Prates	72	hipoteca casa	Luiz Wainstein	Roza Zindorf
28/8/1935	Prates	74	venda casa	Orlando Della Nina e Leonor Della Nina	Chaim Luil Froymann e Sarah Froimann
1/9/1945	Prates	523	venda casa	Manoel Gomes Martins e Gregoria Candida Martins	Alexandre Suchodolski
<b>rua Ribeiro de Lima</b>					
1930	Ribeiro de Lima	130-157	inventário	Izaak Tabacow	Olga Tabacow
18/8/1931	Ribeiro de	70	venda casa	Leonardo Giraldi e	Elias Anstein

	Lima			Nicolas Giraldi, Vicente Giraldi	
31/5/1932	Ribeiro de Lima	57-55	venda casa	Germano Maza e Gina Maza	Sam Rabinovich
22/10/1932	Ribeiro de Lima	55	meação parede casa	Sam Rabinovich e Woolf Rabinovich	José Baptista Júnior
14/5/1934	Ribeiro de Lima	55	hipoteca	Companhia Tecelagem (...)São Bernardo pelo diretor presidente Italo Setti	Sam Rabinovich e Wolf Rabinovich
29/10/1934	Ribeiro de Lima	57	venda casa	Fanny Tabacow Felmans e Abam Felmans	Sam Rabinovich
15/5/1935	Ribeiro de Lima	73	venda casa	Henrique Golenbeck e Cecilia Golenbeck	Majer (Wolt Irnifer)
17/9/1935	Ribeiro de Lima	59	venda casa	Francisco Lacano e Aurora Lacano	Sam Rabinovich

Fonte: Tabela organizada pela autora a partir do levantamento realizado nas fichas por ruas do Arquivo Aguirra – Museu Paulista da USP.

Nesse período, contrariamente ao que vinha ocorrendo até então, os dados apontam para o início de um processo de concentração fundiária: há dois nomes que aparecem envolvidos em mais de uma transação, um de italiano, Roque Sollitto, e outro de um judeu, Sam Rabinovich. Algumas escassas informações que encontramos sobre esses proprietários, permitiram identificar que eram moradores do bairro e que desenvolviam atividades de produção: Sam Rabinovich, proprietário de imóveis nas ruas dos Italianos, Javaés, José Paulino (3 imóveis) e Ribeiro de Lima (3 imóveis), era pequeno industrial que possuía uma fábrica de guarda-chuvas<sup>2</sup>. A família Sollitto possuía um estabelecimento na rua Ribeiro de Lima que produzia e importava queijos e derivados. No sobrado, a pequena fábrica junto com o comércio funcionava no térreo, no pavimento superior era a moradia da família e nos fundos havia ainda uma pequena edícula que o proprietário alugava:

*“(...) na Rua Ribeiro de Lima, Bom Retiro, (...) morava a família Solito, (...) eles trabalhavam com laticínios e tinha um negócio de queijo. Eles traziam queijo do exterior e também queijo que vinha de Minas etc. Então eles moravam na parte da frente, na parte inferior tinha o depósito de queijos etc., e lá no fundo tinha uma edícula né: era um quarto, um banheiro, uma cozinhezinha e a gente morava lá (...)”<sup>3</sup>*

Além da propriedade na rua Ribeiro de Lima, a família possuía também imóveis na rua Anhaia (Jannuario Sollitto), Mamoré, Newton Prado e José Paulino (Roque Sollitto).

O cruzamento dos dados dessa tabela (Tabela 6) com os dados levantados no Arquivo Municipal de Processos (Tabela 7) mostra que esses proprietários adquiriram imóveis (“casas”) respectivamente em 1930 e 1932, e procederam a alterações nos anos de 1933 e 1937. Outros judeus que também adquiriram imóveis no bairro empreenderam mudanças nos mesmos, alguns deles mais de uma vez ao longo do período de estudo. Além dos nomes que pudemos identificar como *proprietários* de fato dos imóveis, os demais requerentes junto à prefeitura – que poderiam ser proprietários, profissionais ou

procuradores dos proprietários – para as ruas José Paulino e Prates, eram na maioria judeus.

TABELA 7. PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS NO BOM RETIRO E REQUISIÇÕES DE OBRAS FEITAS NA PREFEITURA.

<i>Proprietários de imóveis</i>	<i>requisição na prefeitura:</i>	<i>ano</i>
<b>Rua José Paulino</b>		
Olga Tabacow	licença para reforma	1940
Ismael Waisman	licença para reforma e construção	1941/1953
Carmo Bianco	licença para reforma e aumento	1943
Fajwel Slomka	licença para construção	1944
Bernardo Serson	licença para aumento e construção	1944/1952
Sam Rabinovich	habite-se	1947
Felippe Kauffman	licença para demolição e construção	1950/1951
Roque Sollitto	licença para reforma	1951
Isidoro Kauffman	habite-se	1953
<b>Rua Prates</b>		
Alexandre Suchodolski	licença para construção	1945/47/48
<b>Rua dos Italianos</b>		
Januário Tramonti	licença para construção	1931
Vicente Napoli	licença para aumento, construção e reforma	1933/1947
Sam Rabinovich	licença para construção	1937
<b>Rua Newton Prado</b>		
Roque Sollitto	licença para aumento	1933
Motel Szucher	licença para construção de uma loja e duas habitações; licença para aumento	1947
<b>Rua Sergio Thomaz</b>		
Rosa Poncio de Camargo	licença para construção e habite-se	1947/1948
Sebastião Bartolomeu de Camargo	licença para construção	1948

*Fonte: Tabela organizada pela autora a partir dos levantamentos realizados nas fichas por ruas do Arquivo Aguirra – Museu Paulista da USP e nas fichas de abertura de processos de obras particulares, no Arquivo Municipal de Processos da Prefeitura de São Paulo.*

Como relata o depoimento de Ida Coulicoff Gotlieb (FREIDENSON & BECKER, 2003, p. 55), as primeiras famílias judias a se instalarem no Bom Retiro foram: Goldstein, Pretzer, Klabin, Tabacow, Teperman e Gordon. Até a década de 1920, instalaram-se outras famílias, como a Lafer, Nebel, Lichtenstein e Naslavsky. A partir da década de 1920, principalmente entre os anos de 1928 e 1932, a vinda de judeus ao Brasil se intensifica, principalmente de judeus *ashkenazim* provenientes da Polônia, Hungria, Bessarábia, Romênia, Lituânia e Letônia. (LESSER, 1995 citado por PÓVOA, 2007, p. 184). A maioria desses imigrantes, ao chegar a São Paulo, foi residir no Bom Retiro, por estarem lá outras famílias judaicas vindas anteriormente (LESSER, 1995 citado por PÓVOA, 2007, p. 184). Segundo Lesser, os imigrantes judeus se estabeleceram nas ruas da Graça, Prates, Guarani, Joaquim Murtinho, José Paulino, Corrêa de Melo e Três Rios. Depoimentos de imigrantes e descendentes de

imigrantes judeus também fazem referência a estas ruas como locais onde se estabeleceram:

*“Nós morávamos no Bom Retiro, na Rua Três Rios. Era o centro judaico de São Paulo. Quase toda a coletividade lá era israelita. (...) As ruas Tocantins, Afonso Pena, Bandeirantes, Guarani, todas estas estavam cheias de judeus (...)”<sup>4</sup>*

*“Em geral a maior parte dos que viram aqui antes da Primeira Guerra eram da Bessarábia (...). Os da Bessarábia estavam no Bom Retiro, na José Paulino, Silva Pinto, etc.”<sup>5</sup>*

*“Aí viemos para São Paulo e meu pai já tinha preparado para nós aqui uma moradia. Ele trabalhou com casimira – uma loja. (...) Era uma loja muito grande na José Paulino, e a moradia era atrás da loja. (...) Eu cheguei aqui em 1912. Toda a Rua José Paulino tinha lojas dos judeus.”<sup>6</sup>*

As famílias judias recém chegadas abriam pequenos negócios e “indústrias de fundo de quintal” no Bom Retiro, cujos produtos eram vendidos nas suas próprias lojas. (LESSER, 1995 citado por PÓVOA, 2007, p. 184). A associação dos locais de moradia e trabalho foi uma prática muito comum no bairro. As transformações nas edificações, sejam as reformas, aumentos ou novas construções estão, assim, associadas à necessidade de instalação ou aumento dessas pequenas indústrias de confecções.

O trabalho de Feldman (2008), que mapeou as indústrias de confecções e afins, instaladas no Bom Retiro entre 1924 e 1945, mostrou que se tratava de pequenas indústrias, com número de funcionários entre 2 e 10, e que a maior parte dos proprietários (90%) eram judeus. A maioria dessas indústrias se instalava na rua José Paulino, em maior escala, e nas ruas da Graça, Silva Pinto, Júlio Conceição, Três Rios, Guarani e Prates, em menor escala. Através do cruzamento dos nomes dos proprietários das indústrias e dos dados do Arquivo Municipal de Processos, pudemos identificar os donos de indústrias de confecções que fizeram requisições junto à Prefeitura, relativas a obras (Tabela 8). As solicitações feitas por esses donos de indústrias iam desde os aumentos e reformas, até demolições, construções e instalação de elevadores. Vários nomes estão associados a mais de uma requisição junto à prefeitura, em anos diferentes, apontando para sucessivas modificações dos imóveis, e apenas um nome, Wulf Kulkovsky, está associado a mais de um imóvel.

TABELA 8. PROPRIETÁRIOS DE INDÚSTRIAS DE CONFECÇÃO NO BOM RETIRO E REQUISIÇÕES DE OBRAS FEITAS NA PREFEITURA.

<b>Proprietários de indústrias</b>	<b>requisição na prefeitura</b>	<b>ano</b>
<b>Rua José Paulino</b>		
Aron Eibischitz	aumento e reforma	1943
Benjamin Kulikovsky	construção	1944
Berek Goldstein	reforma e construção	1946, 1950 e 1957 construção 1957 reforma

David El Apfeld	construção	1956 construção 1958 subs. de plantas
Godel Kon	construção	1950 subs. de plantas 1952 construção 1953 habite-se
Henrique Rosset	construção	1952
Jacob Mester	reforma	1951
Jacob Rosset	aumento, reforma e instalação de elevador	1941 aumento 1949 reforma 1952 reforma 1953 instalação de elevador
Felipe Kauffman	demolição e construção	1950 demolição e construção 1951 construção
Carmo Bianco	reforma e aumento	1943
Adolpho Timoner	reforma e habite-se	1940 habite-se 1952 reforma
Fajwell Slomka	construção	1944
José Kauffman	reforma	1947
Kiva Janovitch	demolição, construção e instalação de elevador	1945 demolição e reforma 1947 instalação de elevador
Major Chil Okret	construção	1950
Milton Schubsky	construção	1960
Moyses Rosenthal	construção	1945
Nello Della Nina Del Moro C. S. Muller	construção e reforma	1942 construção 1952 reforma
Nojek Grunkraut	construção	1951 construção
Owsej Golcman	demolição e construção	1946 construção 1948 demolição
Semeras Jankel Vulfas	aumento e construção	1943 construção 1946 aumento
Suher Krasner	construção, instalação de elevador e reforma	1940 construção 1942, 1944 e 1945 instalação de elevador 1949 e 1950 reforma
Szaja Zelman Berengut e outro	construção	1953
Wulf Kulikovsky	demolição e construção (dois imóveis diferentes)	1944 demolição e construção 1943 construção (outro imóvel)
<b>Rua Prates</b>		
Moises Altman	construção	1950
Moises Bouer	construção	1950
<b>Rua dos Italianos</b>		
Josefina Zerella Palaia	construção	1952
<b>Rua Newton Prado</b>		
Morduch Tyles	construção e reforma	1946

*Fonte: Tabela organizada pela autora a partir dos levantamentos realizados nas fichas de abertura de processos de obras particulares, no Arquivo Municipal de Processos da Prefeitura de São Paulo, e a partir de FELDMAN (2008).*

Além das transformações nos imóveis visando a adequação para o uso da indústria e comércio de confecções e para moradia, os judeus desenvolveram também atividades ligadas à construção no bairro, como forma de aplicação do capital. O depoimento de Abram Szajman revela que de fato alguns imigrantes judeus que se dedicavam ao comércio e indústria no bairro, depois de instalados e bem estabelecidos comercialmente, passaram a diversificar seus investimentos em outros setores, que iam desde a importação e

diversificação do ramo comercial até o investimento em imóveis. Szajman, filho de imigrantes poloneses fixados no Bom Retiro no início dos anos de 1930, relata que trabalhou no comércio de um tio, também imigrante, porém fixado anos antes e por isso “com melhores condições”. O tio tinha uma pequena malharia, na mesma casa em que morava. Com o tempo, o negócio cresceu, e o tio abriu uma importadora, atacadista, que importava geladeiras inicialmente, e posteriormente até cristais da Boêmia. Passado mais algum tempo, o tio começou a construir imóveis, a princípio dentro do próprio bairro e depois fora dele:

*“(...) O negócio cresceu mais e aí ele (...) começou a construir imóveis, apartamentos, era o início de uma fase de condomínio. No próprio Bom Retiro construiu uns dois, três prédios, depois na Avenida Angélica.*

*“(...) esse tio meu construía, (...) tinha os negócios dos prédios (...) Na época, eu me lembro que nós construímos alguns armazéns grandes para locação (...)”*

*“quando esse meu tio começou a construir, ele tinha um sócio dele lá, que era um consultor, era um engenheiro, e nesse escritório de engenharia, tinha um outro engenheiro que era um cara muito aguçado nesse negócio de ações, negócio de investimento (...)”*

### **A verticalização promovida pelos proprietários judeus**

No Bom Retiro, a verticalização se deu justamente na porção do bairro ocupada pelos imigrantes judeus, que é a parte mais próxima do centro e a mais valorizada. Para a rua José Paulino, no período de 1940 a 1960 foram 43 as solicitações para instalação de elevador. Metade delas foi feita por empresas de elevadores (51%), como a Atlas ou Otis, 44% foram feitas por requerentes judeus e apenas 4% por requerentes não judeus<sup>7</sup>.

As requisições de abertura de processos junto à prefeitura mostram que, entre as ruas levantadas, os judeus foram maioria dos requerentes para a rua José Paulino, onde somaram 68% do total<sup>8</sup>, e estiveram também solicitando licenças para obras em outras ruas do bairro, embora em proporção bem menor: 31% na rua Prates, 28% na Newton Prado, 22% na rua dos Italianos, 16% na rua Matarazzo, 14% na rua Mamoré e 7% na rua Sérgio Thomaz. Nestas outras ruas, predominaram como solicitantes os nomes italianos.

Na área de várzea urbanizada após a retificação do rio Tietê, ao contrário das outras duas áreas do Bom Retiro, ocorreram empreendimentos de vilas habitacionais que tinham maior escala que as demais vilas do bairro. Nessa área a atuação de proprietários deu-se tanto no loteamento quanto na construção das vilas. Um exemplo é o de Carmo Zaccur, na Rua Matarazzo, que aparece como requerente de obra na prefeitura e também como proprietário de duas vilas habitacionais na área de várzea urbanizada após a retificação do Tietê. No anúncio de 16/12/1952, Carmo Zaccur aparece como proprietário da Vila

Adoração, embora as vendas e a construção estivessem a cargo da empresa “Aronis & Cia Ltda – engenharia, construções, imóveis”. Em outro anúncio do mesmo ano, de 01/03/1953, Carmo Zaccur aparece responsável tanto pela construção como pela venda de outra vila, a Irradiação, feita pela “Construtora e Imobiliária Carmo Zaccur S.A.”

## **Conclusão**

O primeiro ciclo de transferência de propriedades do Bom Retiro correspondeu à “desconcentração” fundiária e multiplicação de proprietários, processos em que os imigrantes estrangeiros estiveram envolvidos, tanto os proprietários das chácaras – como Manfred Mayer e Dulley – quanto os imigrantes portugueses, italianos e espanhóis que se instalaram no bairro no final do século XIX e início do XX. Após o período de “loteamento” do bairro, ou seja, décadas de 1880 e 1890, a presença de imigrantes, principalmente italianos, é uma constante no bairro, assim como a característica da *não concentração* fundiária. Essas características são elementos de permanência durante as décadas posteriores e ocorrerão por quase todo o bairro, exceto na parte mais próxima do centro, na qual um novo contingente – também de imigrantes estrangeiros – se instalará: os judeus vindos principalmente da Europa.

Vemos que a partir desse segundo ciclo de transferência de proprietários, as três áreas no Bom Retiro – a mais próxima do centro, a mais próxima da várzea e a área da várzea urbanizada após a retificação do Tietê – passam a ser também diferenciadas pelos proprietários (que são também os moradores) predominantes em cada uma delas. Enquanto na área mais próxima da várzea há a permanência de proprietários de origem italiana, na área mais próxima do centro ocorre um intenso processo de transferência de propriedades para imigrantes judeus, e na área da várzea urbanizada após a retificação do Tietê ocorrem diversos empreendimentos de vilas habitacionais cujos moradores serão tanto italianos quanto judeus. Assim, por um lado, podemos considerar a presença de proprietários italianos e seus descendentes como uma permanência no bairro, mas apenas em determinado setor, e por outro, a transferência de propriedades, de determinado setor, para imigrantes judeus, uma transformação.

A característica da *não concentração* fundiária também deve ser considerada uma permanência, mesmo que se esboce, no período de estudo, indícios de uma concentração fundiária.

## Referências Bibliográficas

- BRITO, Mônica Silveira (2000). *A participação da iniciativa privada na produção do espaço urbano: São Paulo, 1890-1911*. Dissertação de mestrado FAUUSP. São Paulo.
- DEERTONIO, Hilário (1971). *O bairro do Bom Retiro*. Série História dos Bairros de São Paulo, v.9. São Paulo.
- FELDMAN, Sarah (2008). Permanence of Urban Fabric and Movement of Foreigners. In: *Proceedings o 13<sup>th</sup> International Planning History Society Conference*, Chicag, Illinois.
- FREIDENSON, Marília e BECKER, Gaby (orgs.) (2003). *Passagem para a América*. Relatos da imigração judaica em São Paulo. São Paulo: Arquivo do Estado/Imprensa Oficial.
- HOMEM, Maria Cecília Naclécio (1989). *Higienópolis: grandeza e decadência de um bairro paulistano*. São Paulo: Prefeitura do Município de São Paulo.
- LANGENBUCH, Juergen Richard (1971). *A estruturação da Grande São Paulo: estudo de geografia urbana*. Rio de Janeiro: Instituto Brasileiro de Geografia, Departamento de Documentação e Divulgação Geográfica e Cartográfica.
- LESSER, J. (1995). *O Brasil e a Questão Judaica: imigração, diplomacia e preconceito*. Rio de Janeiro: Imago.
- MANGILI, Liziane Peres (2009). *Transformações e Permanências no Bairro do Bom Retiro, SP (1930-1954)*. Dissertação de Mestrado EESC-USP. São Carlos.
- MONBEIG, Pierre (1954). *Aspectos geográficos do crescimento de São Paulo*. São Paulo: Anhambi.
- PÓVOA, Carlos Alberto (2007). *A territorialização dos judeus na cidade de São Paulo-SP: a migração do Bom Retiro ao Morumbi*. Tese de doutorado apresentada ao Departamento de Geografia da FFLCH-USP. São Paulo.
- PRADO JR., Caio (1983). *A cidade de São Paulo: geografia e história*. São Paulo: Brasiliense, 13<sup>a</sup> Ed.
- REIS FILHO, Nestor Goulart (2004). *São Paulo: vila, cidade, metrópole*. São Paulo: Prefeitura do Município de São Paulo; BankBoston.

## Notas

---

<sup>1</sup> Depoimento de Ida Coulicoff Gottlieb. Trecho de entrevista realizada em 20 de julho de 1995. In FREIDENSON, Marília e BECKER, Gaby (orgs.) *Passagem para a América*. Relatos da imigração judaica em São Paulo. São Paulo: Arquivo do Estado/Imprensa Oficial, 2003, pg. 55.

<sup>2</sup> Sobre Sam Rabinovich encontramos poucas informações na internet: foi um dos donos da Vicunha Têxtil; recentemente vendeu sua parte da sociedade ao sócio. Sam Rabinovich fundou em 1946 uma fiação na cidade de São Roque, interior de São Paulo, que tinha por objetivo garantir a produção de tecidos para sua fábrica de guarda-chuvas, a Samira. A fábrica seria assumida por seus cunhados, e em 1966 Sam Rabinovich montaria, junto com a família Steinbruch, a Brasipel, que sucessivamente vai comprando e fundando outras indústrias. Chegaram a fundar um banco em 1989 e a participar do grupo CSN.

<sup>3</sup> Depoimento de Abram Szajman ao Museu da Pessoa, s/d. Extraído do sítio <http://www.museudapessoa.net>

<sup>4</sup> Elisa Tabacow Kauffmann. In FREIDENSON, Marília e BECKER, Gaby (orgs.) *Passagem para a América*. Relatos da imigração judaica em São Paulo. São Paulo: Arquivo do Estado/Imprensa Oficial, 2003, pg. 69.

<sup>5</sup> Malvina Teperman In FREIDENSON, Marília e BECKER, Gaby (orgs.) *Passagem para a América*. Relatos da imigração judaica em São Paulo. São Paulo: Arquivo do Estado/Imprensa Oficial, 2003, pg. 80.

<sup>6</sup> Sara Lerner In FREIDENSON, Marília e BECKER, Gaby (orgs.) *Passagem para a América*. Relatos da imigração judaica em São Paulo. São Paulo: Arquivo do Estado/Imprensa Oficial, 2003, pg. 94.

<sup>7</sup> Dados levantados no Arquivo Municipal de Processos da PMSP.

<sup>8</sup> Entre proprietários, procuradores dos proprietários e profissionais.