

Lógicas fundiárias e a forma urbana: o Barão de Itapura como agente modelador de Campinas-SP (1869-1900)

Land logics and urban form: the Baron of Itapura as a shaping agent of Campinas-SP (1869-1900)

Lógicas del territorio y forma urbana: el Barón de Itapura como agente forjador de Campinas-SP (1869-1900)

*Ana Beatris Fernandes Menegaldo, doutora em Arquitetura e Urbanismo pela Pontifícia Universidade Católica de Campinas (PUC-Campinas), docente titular do curso de Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário Nossa Senhora do Patrocínio (CEUNSP) dos campi Salto e Itu-SP.
E-mail: amenegaldo@ceunsp.edu.br  <https://orcid.org/0000-0001-7525-1734>*

*Rafael Augusto Silva Ferreira, doutor em Arquitetura e Urbanismo pela Pontifícia Universidade Católica de Campinas (PUC-Campinas), docente titular do curso de Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário da Fundação Educacional Guaxupé (Unifeg).
E-mail: rafaelaugustosferreira@gmail.com  <https://orcid.org/0000-0001-5723-4869>*

*Renata Baesso Pereira, doutora em Arquitetura e Urbanismo pelo Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (USP), coordenadora do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo e docente da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Pontifícia Universidade Católica de Campinas (PUC-Campinas).
E-mail: renata.baesso@puc-campinas.edu.br  <https://orcid.org/0000-0003-2690-158X>*

Para citar este artigo: MENEGALDO, A. B. F.; FERREIRA, R. A. S.; PEREIRA, R. B. Lógicas fundiárias e a forma urbana: o Barão de Itapura como agente modelador de Campinas-SP (1869-1900). *Cadernos de Pós-*



Graduação em Arquitetura e Urbanismo, São Paulo, v. 26, n. 1, p. 86-107, 2026.
DOI 10.5935/cadernospos.v26n1p86-107

Submissão: 2025-04-26

Aceite: 2025-11-13

Resumo

Este trabalho explora o processo de transformação da forma urbana de parte da cidade de Campinas-SP, entre 1869 e 1900, a partir da conversão de propriedades rurais em tecido urbano, sob a perspectiva das ações de um agente modelador: Joaquim Policarpo Aranha, o Barão de Itapura. O estudo de caso focaliza a fazenda Chapadão, um importante latifúndio da região, e a chácara Itapura, propriedade anexa a essa fazenda, localizada no espaço periurbano. Utilizam-se conceitos e métodos da morfologia urbana e do SIG Histórico como meio de reconstituir, hipoteticamente, as transformações no território e no tecido urbano de Campinas-SP. A metodologia abrange a análise de fontes primárias, textuais e cartográficas, que foram espacializadas em mapas georreferenciados, utilizando o *software* QGIS. A pesquisa demonstra que a análise de escalas e temporalidades diversas é essencial para compreender as permanências e transformações do território e da forma urbana.

Palavras-chave: SIG Histórico; Agentes modeladores da forma urbana; Morfologia urbana; História fundiária; Campinas-SP.

Abstract

This paper explores the process of transformation of the urban form of part of the city of Campinas-SP, between 1869 and 1900, based on the conversion of rural properties into urban fabric, from the perspective of the actions of a modeling agent: Joaquim Policarpo Aranha, the Baron of Itapura. The case study focuses on the Chapadão farm, an important large estate in the region, and the Itapura farm, a property attached to this farm, located in the peri-urban area. Concepts and methods of urban morphology and Historical GIS are used as a means of hypothetically reconstructing the transformations in the territory and urban fabric of Campinas-SP. The methodology includes the analysis of primary sources, both textual and cartographic, which were spatialized in georeferenced maps, using the QGIS software. The research demonstrates that the analysis of different scales and temporalities is essential to understand the permanence and transformations of the territory and urban form.

Keywords: Historical GIS; Modeling agents of urban form; Urban morphology; Land history; Campinas-SP.



Resumen

Este trabajo explora el proceso de transformación de la forma urbana de parte de la ciudad de Campinas-SP, entre 1869 y 1900, a partir de la conversión de propiedades rurales en tejido urbano, desde la perspectiva de las acciones de un agente modelador: Joaquim Policarpo Aranha, el Barón de Itapura. El estudio de caso se centra en la hacienda Chapadão, una importante hacienda de la región, y en la hacienda Itapura, una propiedad anexa a esta hacienda, ubicada en la zona periurbana. Se utilizan conceptos y métodos de morfología urbana y SIG Histórico como medio para reconstruir hipotéticamente las transformaciones en el territorio y tejido urbano de Campinas-SP. La metodología abarca el análisis de fuentes primarias, textuales y cartográficas, las cuales fueron espacializadas en mapas georreferenciados, utilizando el software QGIS. La investigación demuestra que el análisis de diferentes escalas y temporalidades es esencial para comprender la permanencia y las transformaciones del territorio y la forma urbana.

Palabras clave: SIG histórico; Agentes que configuran la forma urbana; Morfología urbana; Historia de la tierra; Campinas-SP.

A análise urbana deve perseguir a compreensão dos fenômenos que ancoram a cidade na duração. A abordagem das formas urbanas, é, portanto, inevitavelmente diacrônica e aberta a determinações complexas (Panerai, 2008, p. 66).

INTRODUÇÃO¹

A forma urbana é o resultado das ações perpetradas por diversos agentes modeladores (Vasconcelos, 2009), que as desenvolvem a partir de suas especificidades (Lepetit, 2016, p. 46). O Estado, agentes econômicos, a Igreja, os movimentos sociais e mesmo alguns indivíduos são exemplos de agentes modeladores da forma urbana. As formas produzidas por suas agências materializam-se desde a escala do território até a escala intraurbana.

O presente artigo tem por objetivo demonstrar o processo de transformação da forma urbana de parte da cidade de Campinas-SP, entre 1869 e 1900, a partir da conversão de propriedades rurais em tecido urbano, sob a perspectiva das ações de um agente modelador: Joaquim Policarpo Aranha, o Barão de Itapura². Ao longo do século XIX e início do XX, indivíduos da família Souza Aranha, membros de uma elite senhorial, delinearam estratégias para a ampliação de seu patrimônio, que se materializaram em infraestruturas territoriais e urbanas, bem como na forma de parte da cidade. O estudo de caso focaliza a fazenda Chapadão, um

1 Este artigo resulta de uma comunicação apresentada no 18º Seminário de História da Cidade e do Urbanismo (Natal-RN, nov. 2024), posteriormente reelaborada com acréscimo de cartografias georreferenciadas e novos resultados, a partir das discussões da Sessão Livre “O uso das geotecnologias para narrativas digitais da história urbana”.

2 Joaquim Policarpo Aranha foi agraciado com o título de Barão de Itapura por decreto imperial em 1883.



importante latifúndio da região, e a chácara Itapura, propriedade anexa a essa fazenda. Ao final do século XIX, a chácara e sua edificação principal, o palácio Itapura, ocupavam uma posição privilegiada no espaço periurbano de Campinas. A fachada frontal do palácio, alinhada a um dos limites da propriedade, voltava-se ao espaço urbanizado, e sua arquitetura concretizava a representação social de seu proprietário.

Utilizam-se os conceitos de períodos morfológicos (Conzen, 2022) e de tecido urbano (Panerai; Castex; Depaule, 2013; Panerai, 2008, 2014) e métodos do SIG Histórico³ como meios de reconstituir, hipoteticamente, as transformações de parte do território e do tecido urbano de Campinas-SP, entre os anos de 1869-1900. Apoia-se em contribuições da história urbana, a partir da obra de Lepetit (2016), que demonstra que a análise de escalas e temporalidades diversas é essencial para compreender as permanências e transformações do território e da forma urbana.

A metodologia abrange a análise de fontes primárias, textuais e cartográficas, que foram espacializadas em mapas georreferenciados, utilizando o *software* QGIS⁴. Argumenta-se que a análise da (trans)formação do tecido urbano exige o conhecimento da história fundiária. Nesse sentido, a produção de cartografias temáticas que evidenciem os períodos morfológicos configura-se como método eficiente, aplicável a distintos recortes espaciais e temporais⁵.

Morfologia urbana e SIG Histórico: fundamentos, contribuições e perspectivas

No campo disciplinar da morfologia urbana, há pesquisas que trabalham com a chave interpretativa dos agentes modeladores na produção e transformação dos espaços urbanos. A pesquisa de Abreu, Lima e Fischer (2018) contribui para os estudos morfológicos brasileiros recentes ao demonstrar como os espaços urbanos no século XIX foram conformados a partir da articulação entre aspectos normativos e condicionantes do sítio natural. As características morfológicas dos núcleos de povoamento e a localização de seus espaços livres são resultado tanto da relação entre os aspectos jurídico-administrativos, que regem a propriedade fundiária e o sítio natural onde se assentam, quanto de uma racionalidade geométrica, manifestada nos conceitos de “regularidade” e “alinhamento” (Abreu; Lima; Fischer, 2018, p. 4)⁶.

3 “SIG Histórico” é uma expressão convencionada para designar pesquisas que utilizam tecnologias geoespaciais em prol de abordagens históricas. Ferramentas de geotecnologia aplicadas à pesquisa histórica permitem estruturar dados diversos em um mesmo recorte espacial, facilitando a leitura de sobreposições temporais e contextos territoriais com maior precisão e dinamismo.

4 Embora já investigado anteriormente (Menegaldo, 2019), o uso do SIG Histórico neste estudo permite refinar a análise e integrar com mais precisão os dados sobre a estrutura fundiária.

5 A pesquisa resulta de estudos realizados no grupo “História das Cidades: Ocupação Territorial e Ideários Urbanos”, vinculado ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da PUC-Campinas (Ferreira; Pereira; Menegaldo, 2022; Ferreira, 2022; Menegaldo, 2019, 2024).

6 Tal abordagem salienta como os princípios de ordenamento do solo e de padronização formal foram incorporados na paisagem urbana e operam como fundamentos importantes para a leitura das permanências estruturais no tecido das cidades brasileiras, em consonância com a proposta deste trabalho.



O conceito de “agentes modeladores”, discutido por Vasconcelos (2000, 2009, 2020), aplica-se a indivíduos, instituições ou grupos sociais que exerceram papel ativo na conformação do espaço urbano. As ações conduzidas por eles contribuem para definir a ocupação territorial e a produção do espaço urbano, revelando como fatores sociais, políticos e culturais se materializam em formas espaciais. Barbosa (2011) se vale desse conceito para analisar a formação de Aracati-CE, no período colonial, e demonstra como agentes modeladores articulam estratégias que definem o traçado urbano e o uso do solo, revelando a importância da leitura da paisagem urbana como suporte da memória e da identidade.

Conforme as investigações de Panerai, Castex e Depaule (2013, p. 2), busca-se entender a forma urbana como resultado de processos históricos e sociais, destacando a importância da leitura morfológica⁷ nas transformações da cidade:

A autonomia relativa da forma urbana que tentamos evidenciar aqui não é absoluta. Ela se articula às determinações econômicas e culturais que pesam na produção social da arquitetura e do espaço urbano, e às condições cotidianas dos habitantes.

O uso de geotecnologias em pesquisas sobre a história urbana tem crescido desde o início do século XXI, oferecendo novas possibilidades para a análise de dados espaciais e temporais, permitindo a criação de mapas históricos temáticos, a visualização de padrões de urbanização e a identificação de relações entre fenômenos históricos e geográficos. Entre as tecnologias mais utilizadas entre os pesquisadores da história urbana, sobressaem os chamados Sistemas de Informação Geográfica – (Debats; Gregory, 2011). Quando aplicados em estudos do passado, denominam-se SIG Históricos. Como um método de pesquisa para a história urbana, o SIG Histórico oferece ferramentas para organizar informações históricas e visualizá-las em seu contexto geográfico, examinando diferentes escalas e temporalidades e integrando dados de naturezas distintas em uma mesma base espacial (Knowles, 2008).

Nessa linha investigativa, destacamos a pesquisa de Barbour (2023), que desenvolveu um SIG para mapear as transações de compra e venda de terras no bairro do Pari (São Paulo), entre 1890 e 1900. A partir da espacialização de dados extraídos de registros cartoriais, a autora reconstrói o processo de parcelamento de chácaras e a implantação de infraestrutura, revelando como a localização e os serviços urbanos influenciaram a valorização imobiliária. O estudo representa um avanço no uso do SIG Histórico ao evidenciar dinâmicas fundiárias e padrões de urbanização até então não evidentes em fontes textuais.

As pesquisas de Bueno (2005, 2016, 2018), que têm como recorte o centro histórico da cidade de São Paulo, mostram o potencial dos SIG na espacialização de grandes bancos de dados e na criação de cartografias temáticas na escala dos

7 Para que essa leitura seja efetiva, é fundamental articulá-la a uma abordagem histórica, à dimensão geográfica, ao trabalho cartográfico, à análise arquitetônica, à observação dos sistemas construtivos e, sobretudo, à compreensão dos modos e meios de vida que moldam o espaço (Panerai; Castex; Depaule, 2013, p. 11-13).



lotes. Em uma perspectiva de análise da “longa duração”, suas pesquisas lançam luz sobre a historicidade dos tecidos urbanos e as articulações de diversos agentes na formação de um mercado imobiliário rentista em São Paulo, desde o início do século XIX.

Pesquisas recentes voltam-se ao uso do SIG em abordagens históricas, com uso do *software* QGIS (Ferreira, 2022; Ferreira; Pereira, 2023). Articulando a escala do território com a dos espaços urbanos, analisa-se a formação da rede e do tecido urbano de municípios localizados na porção nordeste do estado de São Paulo, no século XIX. A metodologia, desenvolvida no grupo de pesquisa, inclui a espacialização de informações coletadas em fontes textuais como registros paroquiais de terras⁸ e documentos eclesiásticos. O potencial do uso do SIG Histórico como ferramenta de análise da historicidade da forma urbana reforça o caráter experimental e a contribuição da presente pesquisa.

Caminhos metodológicos para elucidar as ações de um agente modelador do território e da cidade de Campinas-SP

A metodologia da presente pesquisa parte da seleção criteriosa de fontes primárias de naturezas distintas e baseia-se na análise diacrônica⁹ de documentos textuais e cartográficos, com foco na identificação de permanências toponímicas. A recorrência a topônimos e referências geográficas permite espacializar os limites fundiários e compreender sua conversão em tecido urbano¹⁰. É o cruzamento de fontes documentais seriadas que possibilita revelar aspectos do território não evidentes à leitura convencional.

A elevação de Campinas-SP à categoria de cidade, em 1842, consolidou o papel estratégico do município no interior paulista, impulsionado pelos ciclos agroexportadores da cana-de-açúcar e do café. Esse cenário favoreceu a ascensão de uma elite senhorial cujas práticas fundiárias e alianças patrimoniais moldaram o território (Menegaldo, 2024). Entre os representantes dessa classe senhorial, destaca-se Joaquim Policarpo Aranha, o Barão de Itapura, cuja atuação articulou investimentos e estratégias fundiárias fundamentais para a configuração do espaço urbano de Campinas¹¹.

8 Trata-se de registros nominais de propriedades rurais, produzidas em todas as freguesias do Império, entre 1854 e 1857, como desdobramentos da Lei de Terras de 1850 e de seu regulamento de 1854. Os documentos comumente apresentam o nome da propriedade, seus limites, forma de aquisição, aproveitamento das terras, entre outras informações.

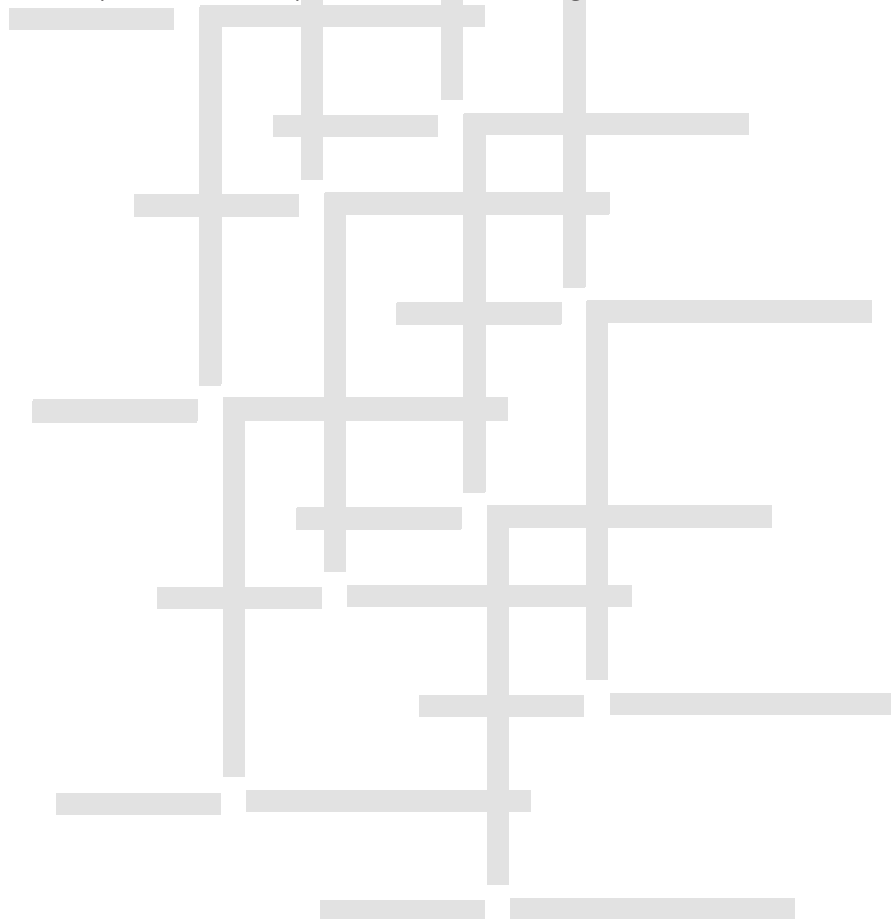
9 As principais séries documentais utilizadas são: inventários *post mortem* e inventários em vida (partilhas amigáveis), escrituras de imóveis, atas da Câmara Municipal de Campinas, notícias de periódicos, livros de impostos sobre o café, os registros paroquiais de terras de Campinas, livros de escrituras, aerofotos, cartografia histórica, fotografias antigas e as edificações remanescentes.

10 As cartas topográficas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística de 1972 e os levantamentos da Comissão Geográfica e Geológica de São Paulo para 1900 conservam informações valiosas que permitem localizar os dados descritos nos registros paroquiais de terras elaborados em 1856. A justaposição de mapas em diferentes escalas atende à necessidade de capturar elementos que nem sempre estão presentes em todas as cartografias.

11 Joaquim Policarpo Aranha nasceu em 1809 na “Vila Nova de Castro”, então pertencente à capitania de São Paulo, comarca de Curitiba. Era filho de José Francisco Aranha Barreto de Camargo e irmão consanguíneo de Manoel Carlos Aranha, futuro Barão de Anhumas, e chegou às terras da vila de São Carlos no início do século XIX (São Paulo, 1814).



A conduta familiar e social de Joaquim Policarpo Aranha trilhou os moldes tradicionais das elites senhoriais, baseando-se em estratégias de manutenção e ampliação do patrimônio fundiário. A partir de um casamento endogâmico¹² e da valorização das terras ligadas à produção de cana-de-açúcar – e, posteriormente, de café –, Joaquim Policarpo Aranha consolidou-se como um importante homem de negócios, articulando interesses econômicos, fundiários e políticos. Sua trajetória destacou-se pela atuação em diversas frentes, que ultrapassaram a produção agrícola, estendendo-se a investimentos em companhias privadas como ferrovias, bancos, infraestrutura urbana e ações filantrópicas vinculadas à Igreja. Entre suas estratégias, destaca-se o uso das terras como ativo de valorização, pois a expansão da cidade estava diretamente relacionada aos interesses e às ações de uma elite local que operava a partir da intersecção entre capital fundiário, alianças familiares e poder institucional. Até o fim do século XIX, Joaquim Policarpo Aranha acumulou vasto patrimônio rural¹³, do qual se destaca, por sua localização estratégica, a fazenda Chapadão, valorizada tanto pela integração à rede ferroviária, através da linha da Cia. Mogiana, quanto pelos processos de expansão urbana e parcelamento do solo (Figura 1).



12 Em 1843, Joaquim Policarpo Aranha casou-se com sua prima de segundo grau, Libânia de Souza Aranha, com quem teve seis filhos – união que representa uma lógica tradicional de reprodução do capital familiar, em que os laços de sangue também são estratégias de conservação de riqueza e poder (Bacellar, 1997, p. 113).

13 Joaquim Policarpo Aranha foi proprietário das fazendas Jaguari, Atibaia, Dois Córregos, Chapadão, Santa Thereza, Bom Retiro, Fazenda Velha (no termo da vila de Americana), sítio São João da Glória e sítio Guaiquica (ambos no termo da vila de Mogi Mirim).



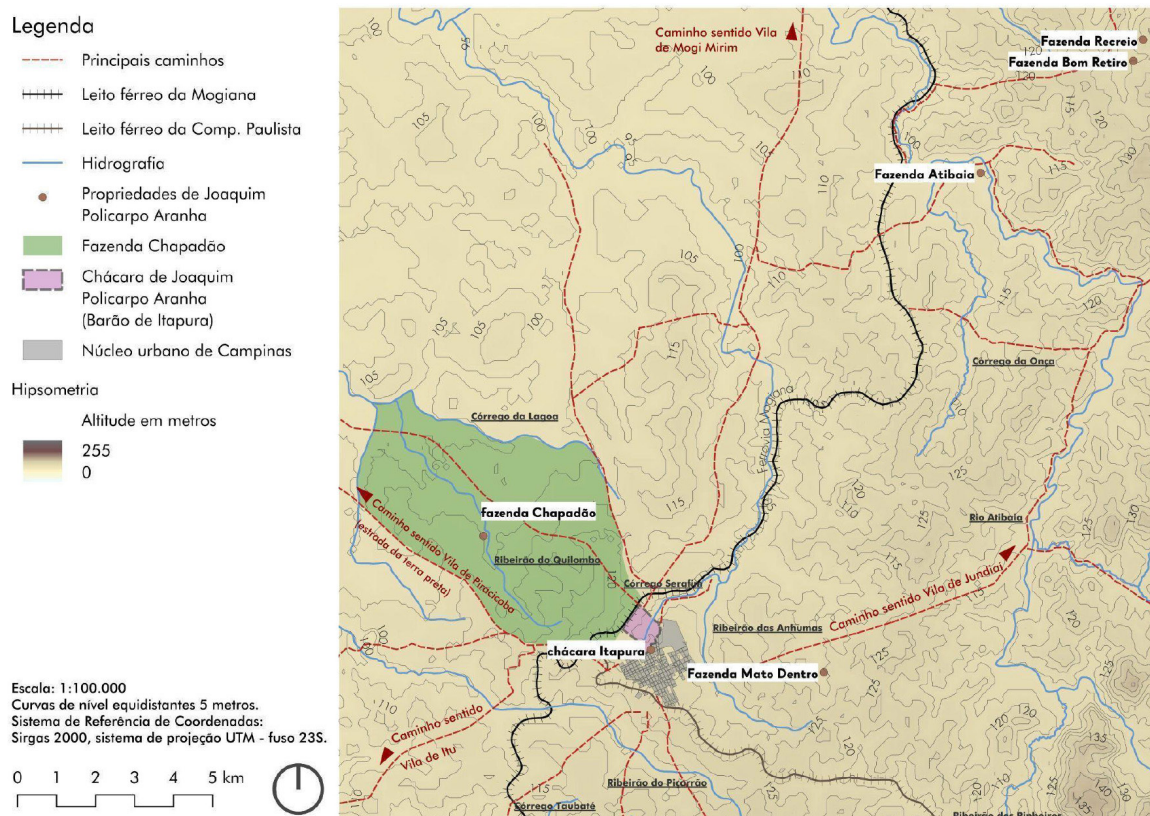


Figura 1: Espacialização das propriedades de Joaquim Policarpo Aranha no termo da cidade de Campinas-SP (1809-1889).

Fonte: Elaborada pelos autores em OGIS.

Espacializando o passado: o SIG Histórico e a reconstrução territorial da fazenda Chapadão em Campinas-SP

A cana-de-açúcar e o café sustentaram a base econômica de Campinas no século XIX, sob o sistema mercantil agrário, marcado por relações complexas entre as famílias senhoriais locais (Bacellar, 1997; Petrone, 1968). A partir de 1850, o acúmulo de capital da economia cafeeira impulsionou a diversificação dos investimentos e das fontes de renda, consolidando Campinas como centro estratégico na província (Bianconi, 2002, p. 67). O avanço da industrialização e da urbanização transformou tanto a estrutura fundiária quanto os padrões de ocupação do solo, e Joaquim Policarpo Aranha, atento a esse cenário, percebeu que sua estabilidade financeira exigia novos investimentos além do sistema escravista.

A chegada do trem a Campinas¹⁴, em 1872, marcou a modernização da cidade e ampliou os lucros dos capitalistas locais (Anunziata, 2013). A linha inicial, entre Campinas e Mogi-Mirim, atravessava terras de Joaquim Policarpo Aranha, como

14 A Companhia Mogiana de Estradas de Ferro, articulada por grandes fazendeiros, destacou-se pela extensa malha ferroviária e pelos pequenos ramais (Matos, 1974).

parte da chácara Itapura e da fazenda Chapadão, favorecendo o escoamento da produção agrícola. Ainda em 1872, Joaquim Policarpo Aranha doou parte da chácara para a instalação do primeiro gasômetro da cidade, ação que resultou na abertura da rua Dona Libânia (Figura 3), mais tarde ponto de partida dos bondes de tração animal, implantados em 1879.

Entre as terras adquiridas por Joaquim Policarpo Aranha, destaca-se a fazenda Chapadão, registrada em 1855 na freguesia de Campinas como pertencente a Thomaz Luiz Alves e Maria Joaquina de Abreu Cruz¹⁵. Em 1875, figurava como a única propriedade no município produtora de café e cana-de-açúcar, equipada com casa de morada, engenhos, senzalas e benfeitorias, vizinha a terras de outros grandes senhores¹⁶. Ao expandir seus interesses para setores diversificados como os serviços urbanos, o grande fazendeiro de café passou a residir na cidade, contribuindo para a transformação dos centros urbanos (Bianconi, 2002, p. 87). A valorização do solo urbano e seus “melhoramentos” consolidaram-se, então, como estratégia concreta de investimento patrimonial. Essa mudança de atuação consolidou a posição desses agentes modeladores, cujas ações determinaram a forma urbana por meio de decisões fundiárias e investimentos estratégicos.

A Figura 2 reconstitui uma hipótese da ocupação da área em 1875, possibilitando visualizar um período morfológico anterior à consolidação do traçado urbano e a relação entre o agenciamento de Joaquim Policarpo Aranha nos espaços rural e periurbano, além dos limites estabelecidos pelas Posturas Municipais. As mudanças representadas na Figura 2 são, em sua maioria, de natureza fundiária¹⁷, com exceção das intervenções na infraestrutura que, efetivamente, transformaram a paisagem.

A conversão de terras rurais em tecido urbano ocorreu de forma gradual, sendo a chácara a tipologia que melhor representou essa mediação, ao reunir produção agrícola e residência urbana. Nos arredores, predominavam fazendas e sítios voltados à cafeicultura. Implantado nos limites da chácara, anexa à fazenda, o palácio Itapura¹⁸ exemplifica como a elite senhorial campineira – especialmente o Barão de Itapura – se fixava nas bordas do núcleo urbano, mantendo influência sobre o espaço da cidade sem romper com o universo rural (Figura 2).

Estudos anteriores (Menegaldo, 2019, 2024) já assinalaram hipóteses dos limites da fazenda Chapadão, a partir da correlação entre descrições documentais e

15 “Neste âmbito se compreendem três prédios ou fazendas com as denominações de chácara Bom Retiro e Chapadão. Umas terras situadas na freguesia de Campinas [...] Umas terras situadas na freguesia desta cidade que por um lado seguem desde o subúrbio desta cidade até o córrego dos Cavalheiros, divisando com a estrada da Vila de Piracicaba, divisando com o antigo sítio da Boa Vista debaixo, cujo possuidor é Thomaz Luiz Alves, na beirada da Estrada da Terra Preta, vem por esta divisando com a Chácara de Luiz Nogueira Ferraz a qual dividem mourões de porteira, até divisar com o pasto denominado chácara até os subúrbios da cidade, divisando com vários moradores de prédios urbanos e fecham no bairro de Santa Cruz” (Registro, 1854-1857, n. 73, p. 35).

16 Registro de Escrituras, 1875, p. 72v.

17 A identificação desse período morfológico corrobora as afirmações de M. R. G. Conzen (2022, p. 6): “novas funções numa área mais antiga não dão necessariamente origem a novas formas”.

18 A construção do palácio Itapura teve início em 1880, com projeto de Luigi Pucci, sendo concluída em 1883 (Octavio, 1921).



levantamentos cartográficos. No presente artigo, ampliam-se as discussões com o suporte do SIG Histórico.

Busca-se demonstrar as modificações no parcelamento, a implantação de infraestrutura e de edificações que modificaram o tecido urbano dessa região. Torna-se evidente que determinadas infraestruturas urbanas foram implantadas de modo a favorecer as propriedades de Joaquim Policarpo Aranha, ao mesmo tempo que induziram a expansão da urbanização em parte da cidade.

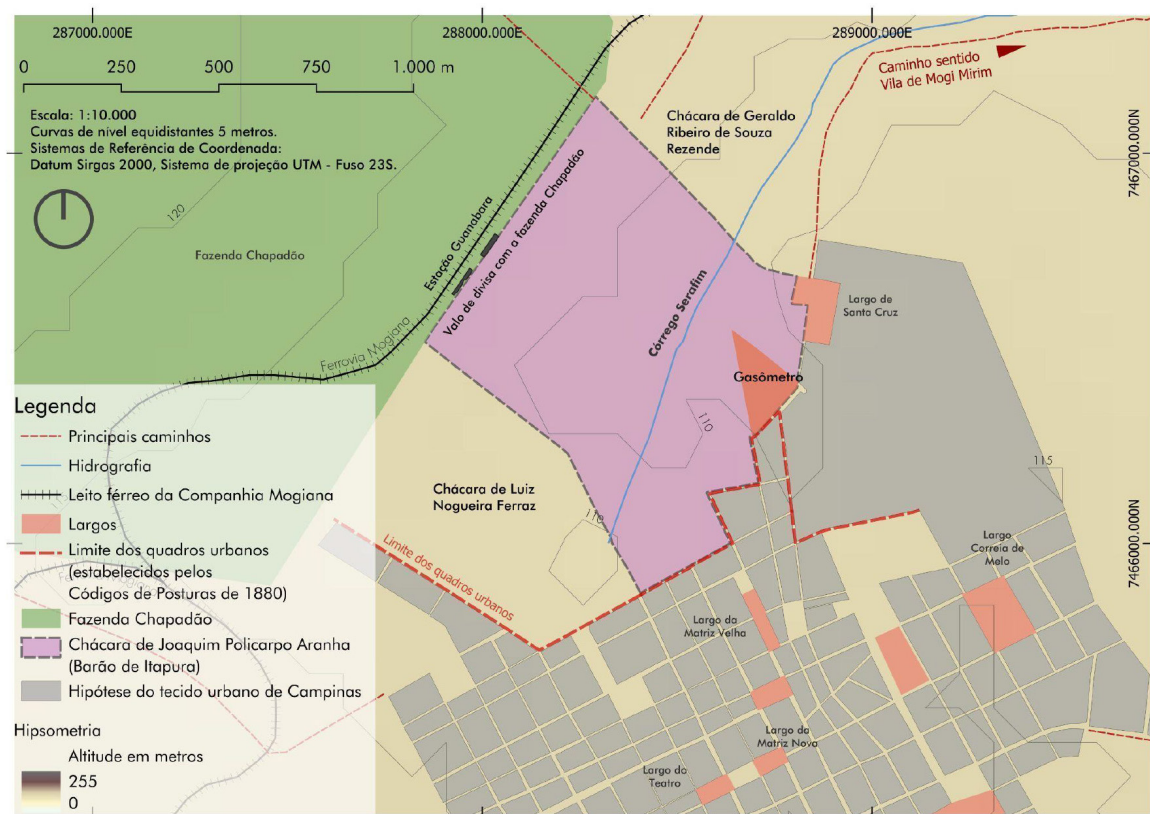


Figura 2: Hipótese de reconstituição da forma urbana em 1875.

Fonte: Elaborada pelos autores em QGIS.

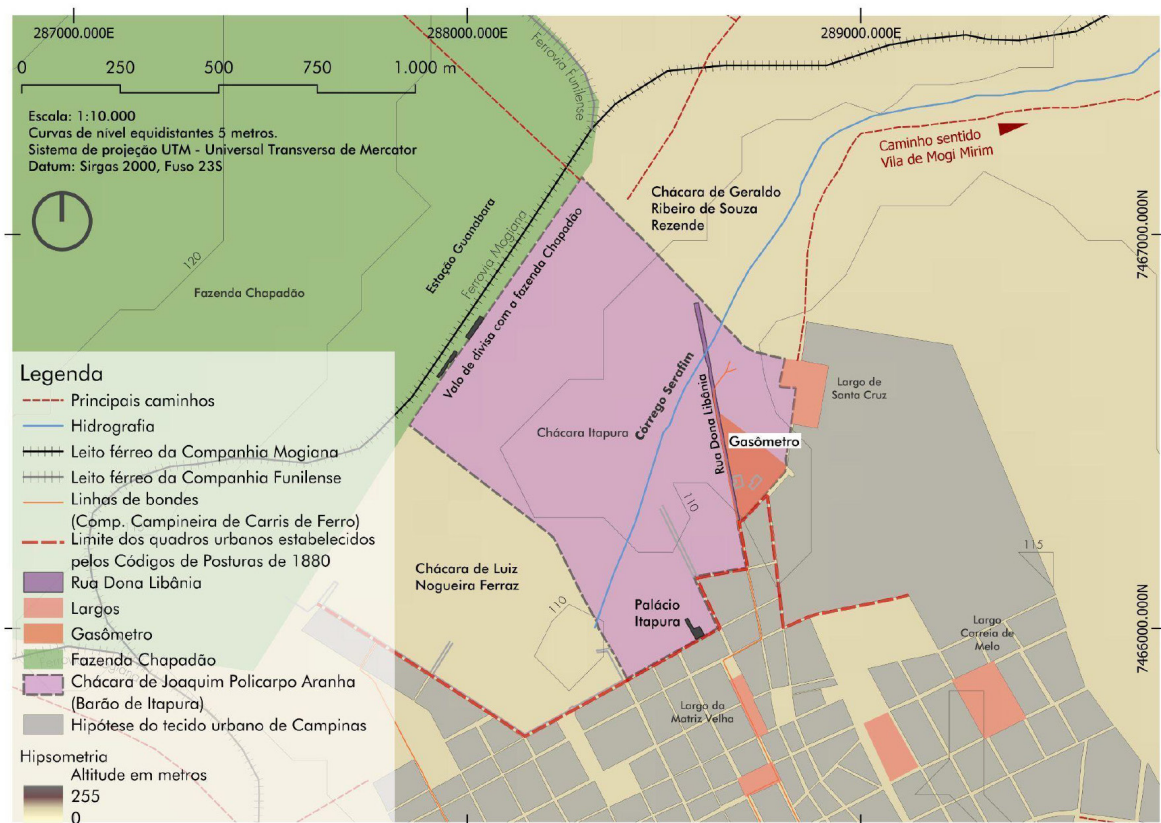


Figura 3: Hipótese de reconstituição da forma urbana em 1883.

Fonte: Elaborada pelos autores em QGIS.

A Figura 3 reconstitui os primeiros elementos urbanos implantados na área a partir das iniciativas do Barão de Itapura, como a linha férrea da Cia. Mogiana, a instalação do gasômetro e a abertura da rua Dona Libânia, reforçando a hipótese de que sua atuação foi determinante na modelagem da forma que essa parte da cidade assumiu.

Em 1886, também por iniciativa de Joaquim Policarpo Aranha, foi aberta a avenida que facilitaria o trânsito entre os bairros Guanabara e Botafogo (Pareceres, 1886, p. 1), nomeada, posteriormente, como avenida Barão de Itapura (Goulart, 1983, p. 117). Essa avenida marcava o limite entre a fazenda Chapadão e a chácara Itapura, estruturando o sistema viário local e induzindo a expansão urbana em direção à zona periurbana. Joaquim Policarpo Aranha solicitou à Câmara a extensão das ruas do Rosário e José Paulino até a nova avenida, definindo o traçado urbano da área.

Em 1887, foi instalada a Estação Agronômica (atual Instituto Agronômico de Campinas) em parte da chácara Itapura, vendida pelo Barão de Itapura. A iniciativa integrava-se à lógica de urbanização e valorização progressiva de suas propriedades. Por meio dos mapas, pode-se ver que a estrutura fundiária determinou a implantação das infraestruturas (ruas e avenidas) (Figura 4), que orientaram o posterior parcelamento das glebas.

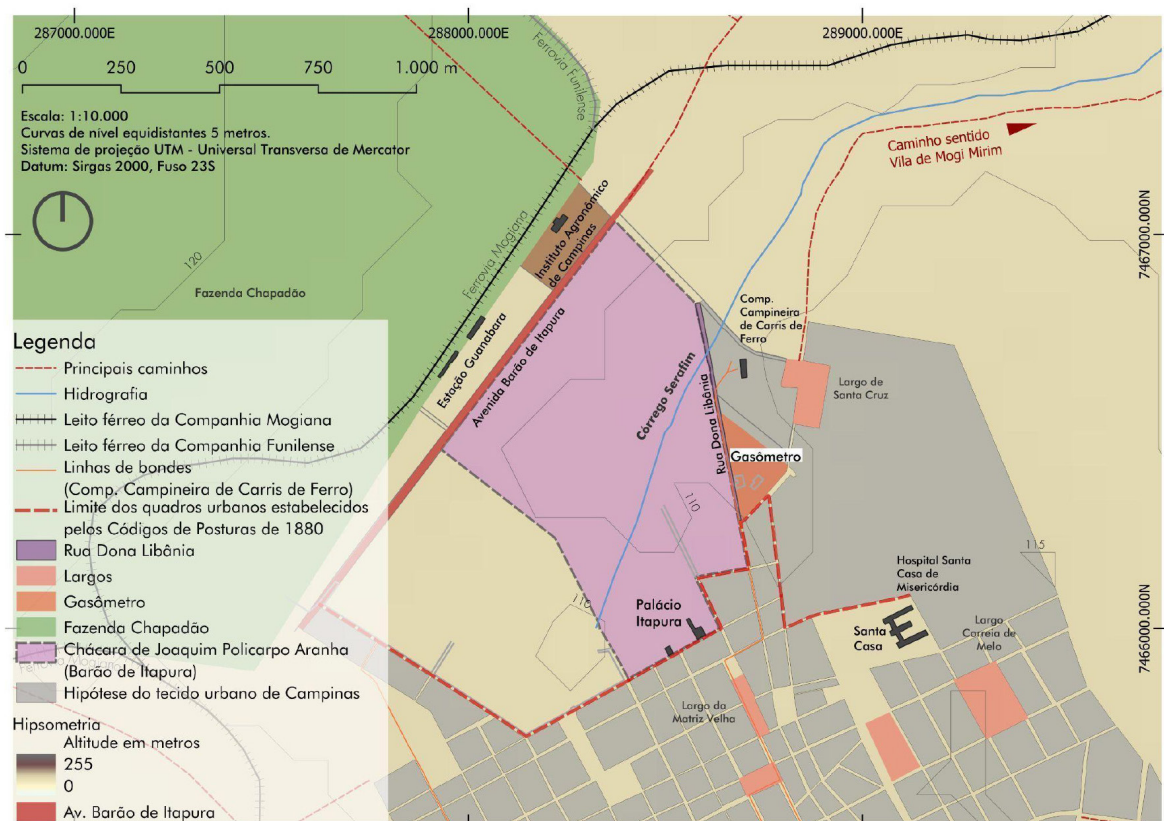


Figura 4: Hipótese de reconstituição da forma urbana em 1887.

Fonte: Elaborada pelos autores em QGIS.

As transformações fundiárias ocorreram em 1889 e em 1892, quando a fazenda Chapadão foi dividida e transferida aos herdeiros¹⁹. A articulação das propriedades, entre o rural e o urbano, expressa de forma simbólica e funcional uma estratégia de afirmação econômica e política, e transcende a mera acumulação de terras. Essa área tinha como limites a rua Marechal Deodoro (antiga rua do Imperador) e o canal do Saneamento – antigo córrego do Serafim –, retificado entre 1896 e 1897, às margens do qual foi aberta, posteriormente, a avenida Orosimbo Maia²⁰. Nesse trecho, o traçado retilíneo do canal do Saneamento passou a atuar como um elemento de separação das terras originais da chácara Itapura (Figura 5).

19 Em 1889, Joaquim Policarpo Aranha e sua esposa, a baronesa de Itapura, realizaram uma partilha amigável de bens, destinando parte do espólio do casal aos cinco filhos. Nesse contexto, a fazenda Chapadão foi dividida de forma equitativa entre os herdeiros José Francisco Aranha e Alberto Aranha, sendo avaliada em 250 contos de réis – cabendo a cada um a quantia de 125 contos. A propriedade compreendia terras, cafezais, benfeitorias, utensílios de trabalho, móveis e a casa de vivenda (Inventário, 1889, p. 11–12v). A descrição contida nesse inventário já indicava para o futuro desmembramento da chácara Itapura, cuja porção onde se localiza o palácio Itapura permaneceu com os herdeiros do barão e da baronesa de Itapura. Em 1892, a totalidade da fazenda passou a pertencer a Alberto Aranha e sua esposa, d. Isolina Barbosa Aranha, que adquiriram a parte correspondente ao irmão.

20 A retificação do canal do Saneamento integrou as intervenções de Saturnino de Brito em Campinas no combate à febre amarela no fim do século XIX.

Continuidade morfológica e o agenciamento indireto do Barão de Itapura no século XX

A Figura 5 apresenta um período morfológico definido pela expansão urbana da cidade em 1900²¹. As ações supramencionadas revelam que a infraestrutura e os elementos urbanos, agenciados pelo Barão de Itapura, continuaram a orientar a expansão urbana, evidenciando seu legado duradouro na forma urbana de Campinas. O foco recai sobre a conversão das terras da fazenda Chapadão em área urbana, permitindo observar a delimitação da chácara em momento posterior, já parcialmente transferida aos herdeiros do Barão e inserida em um contexto de novas infraestruturas no entorno imediato.



Figura 5: Hipótese de reconstituição da forma urbana em 1900.

Fonte: Elaborada pelos autores em QGIS.

21 A planta de Campinas de 1900 foi uma das bases cartográficas georreferenciadas utilizadas. Parte da metodologia foi desenvolvida em pesquisas de iniciação científica (2020–2021) no grupo de pesquisa.

A análise tem como base as descrições presentes no inventário amigável em vida, de Joaquim Policarpo Aranha e Libânia de Souza Aranha (1889), e em seu inventário *post mortem* (1902)²². A avenida Barão de Itapura configurava-se como linha divisória entre a gleba da família e os terrenos ocupados pela Companhia Mogiana e pelo Instituto Agrônomo de Campinas. O inventário²³ de Libânia de Souza Aranha (falecida em 1921) registrou que a chácara se estendia do prolongamento da rua do Rosário (atual Francisco Glicério) até a avenida Barão de Itapura, em terreno anteriormente doado à Câmara Municipal de Campinas (Inventário, 1921, p. 41v)²⁴.

A urbanização e o posterior loteamento da chácara – já dotada de infraestrutura – resultaram na formação dos bairros Vila Itapura e parte do Jardim Guanabara, processo iniciado após a morte do Barão, em 1902. Apesar de o loteamento da Vila Itapura ter sido aprovado em 1924, sua conformação urbana foi resultado direto das ações de Joaquim Policarpo Aranha, ainda no século XIX.

Em 1923, os herdeiros venderam parte da propriedade original à firma Rossi, Borghi & Cia, que elaborou um plano de arruamento que contava com um desenho de quadras regulares e parcelamento ordenado (Figura 7)²⁵. Além disso, a avenida Orosimbo Maia, implantada entre 1917 e 1918, sobre a retificação do Canal do Saneamento, consolidou-se como eixo estruturador, conectando os bairros em formação à cidade consolidada.

22 Na partilha de bens feita em vida, a chácara é descrita como “todo o campo devidamente cercado, incluindo as benfeitorias existentes em seu perímetro”, avaliada em 50 contos de réis, com destaque para o palácio Itapura, “com o respectivo terreno até o córrego, incluindo todos os móveis e utensílios presentes [...]” (Inventário, 1889, p. 4v). Embora não haja indicação precisa das dimensões da propriedade, a comparação com o inventário de 1902 permite delimitar parte de sua área, descrita como “a chácara abaixo da avenida Itapura, com todas as benfeitorias existentes, limitando-se com a rua Dona Libânia [...]” (Inventário, 1889, p. 16v).

23 A propriedade incluía uma casa de moradia em condições precárias, com fachada de oito janelas, uma porta e estrutura em taipa, além de um pomar avaliado em 5 contos de réis. O conjunto da chácara também abrigava a casa-grande, construída em alvenaria de tijolos, de planta quadrada e compartimentada, que no passado funcionou como cocheira, avaliada em 4 contos de réis (Inventário, 1921, p. 42–42v). Aos fundos, havia ainda duas casas: uma de tijolos e outra menor, em pau a pique, anteriormente utilizadas como enfermaria, avaliadas em 1 conto de réis (Inventário, 1921, p. 42v). Em 1921, a chácara Itapura possuía cerca de 13 alqueires, incluindo áreas de capinzal, pastagem, pomar e cultivo, confrontando com ruas já consolidadas como Dona Libânia, Santa Cruz, José Paulino e Barão de Itapura, além de terrenos pertencentes à família Souza Aranha e à herança do Barão de Ibitinga (Inventário, 1921, p. 43).

24 A criação da avenida Barão de Itapura, fruto de doação com cláusulas específicas à Câmara em 1886, já previa a abertura de uma via de 100 palmos de largura com cercamento para proteção dos rebanhos da chácara, evidenciando planejamento voltado à futura urbanização.

25 A proposta de loteamento da firma Rossi, Borghi & Cia, protocolada em 1924, estabelecia diretrizes urbanísticas inovadoras, como afastamentos obrigatórios, uso exclusivamente residencial e marcos de concreto, sendo executada na prática antes de sua regularização pela Resolução nº 807/1925 (Campinas... Processo, n. 1.223/1924, folha avulsa).



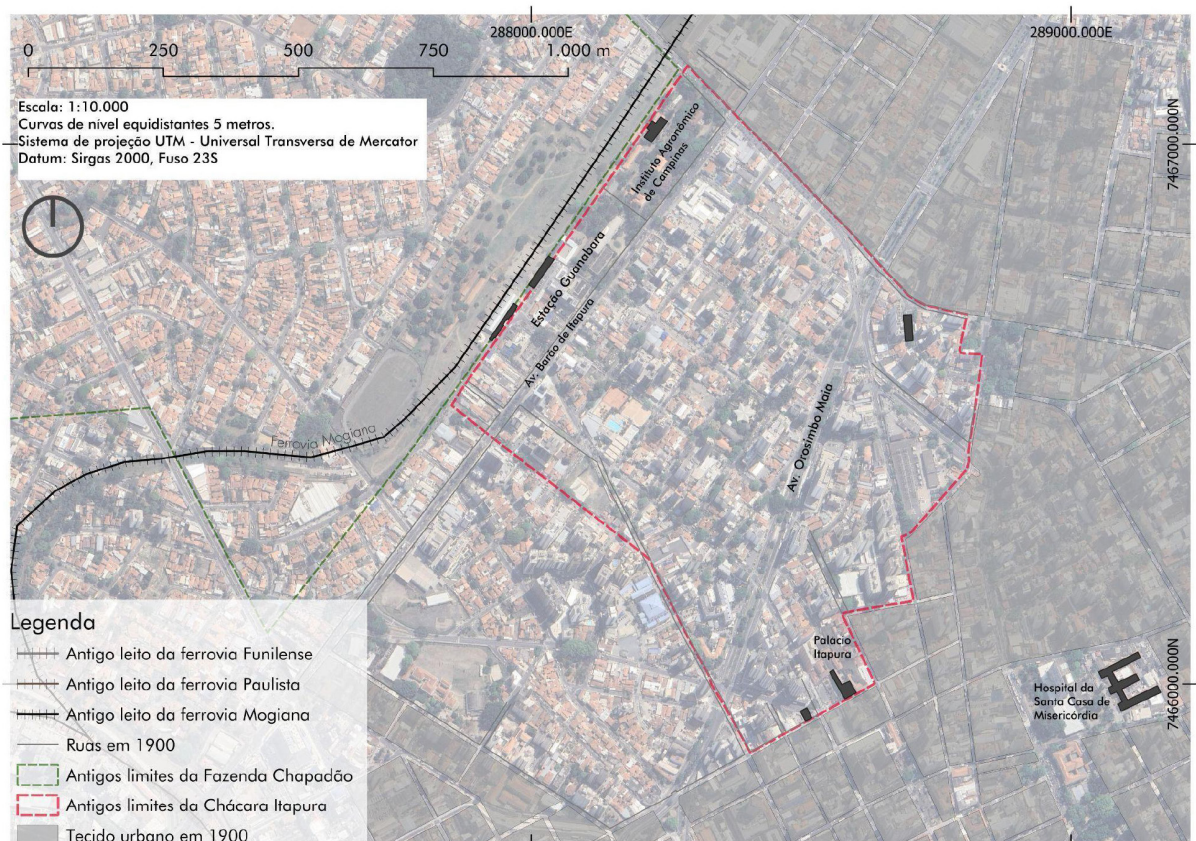


Figura 6: Hipótese de reconstituição da forma urbana em 1900, sobreposta ao tecido urbano atual, 2025.

Fonte: Elaborada pelos autores em QGIS.

A forma urbana atual ainda revela vestígios das antigas estruturas fundiárias (Figura 6), indicando que os bairros se consolidaram a partir de medidas tomadas no século XIX, no início do parcelamento da chácara Itapura. As ações pautadas pelos interesses privados de Joaquim Policarpo Aranha incidiram diretamente na conformação de parte do tecido urbano de Campinas. Se, por um lado, houve substituição por edifícios, por conta de processos de adensamento e verticalização, por outro, a permanência de outros elementos mais estáveis da forma urbana, como o traçado e a forma das quadras, é evidente.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

As análises desenvolvidas neste artigo evidenciam como algumas ações de Joaquim Policarpo Aranha, no contexto da Campinas oitocentista, contribuíram para a conformação de parte do tecido urbano da cidade. A partir da aplicação do SIG Histórico, foi possível revelar permanências e transformações espaciais que, embora diluídas no tecido urbano atual, conservam vestígios de um processo de urbanização ancorado na agência senhorial.

A atuação desse agente modelador do espaço urbano deve ser compreendida como parte de um sistema de valores e hierarquias sociais que projetava, na cidade, as agências da elite senhorial que se expandiram da produção agrícola voltada aos mercados externos para investimentos na infraestrutura territorial e urbana local e regional. O poder local dos fazendeiros de Campinas, a partir da segunda metade do século XIX, estruturou-se em torno de uma “teia clânica” que unia famílias por alianças matrimoniais e afinidades políticas e sociais, permitindo-lhes exercer o arbítrio sobre o agenciamento territorial (Lapa, 1995, p. 111). Esse arranjo, sustentado pela nobilitação e pela acumulação patrimonial, produziu padrões – visíveis nas práticas de sociabilidade, na arquitetura dos palacetes e nas estratégias de modelagem e ordenação do espaço – que afirmam a legitimidade social dessas elites (Bacellar, 1997).

Nessa chave, o Barão de Itapura emerge como figura de destaque nessa transição: um agente que articulou os valores da aristocracia agrária com os princípios da modernidade urbana, convertendo o domínio fundiário em instrumento de ordenação e legitimação simbólica da cidade. Sua atuação exemplifica o modo como os agentes individuais, situados nas tramas da elite senhorial, condensam em suas práticas a interdependência entre o social e o espacial, entre a forma urbana e a cultura do poder (Revel, 1998; Lepetit, 2016).

Procurou-se demonstrar que a forma urbana também é o resultado de interesses privados e diretrizes de expansão urbana ditados por uma elite que detinha os meios (propriedade fundiária e capitais) para a (trans)formação dos espaços rurais em áreas urbanizadas, o que revela a dimensão política e econômica que orientou o crescimento da cidade de Campinas, no período em tela (Figura 7).



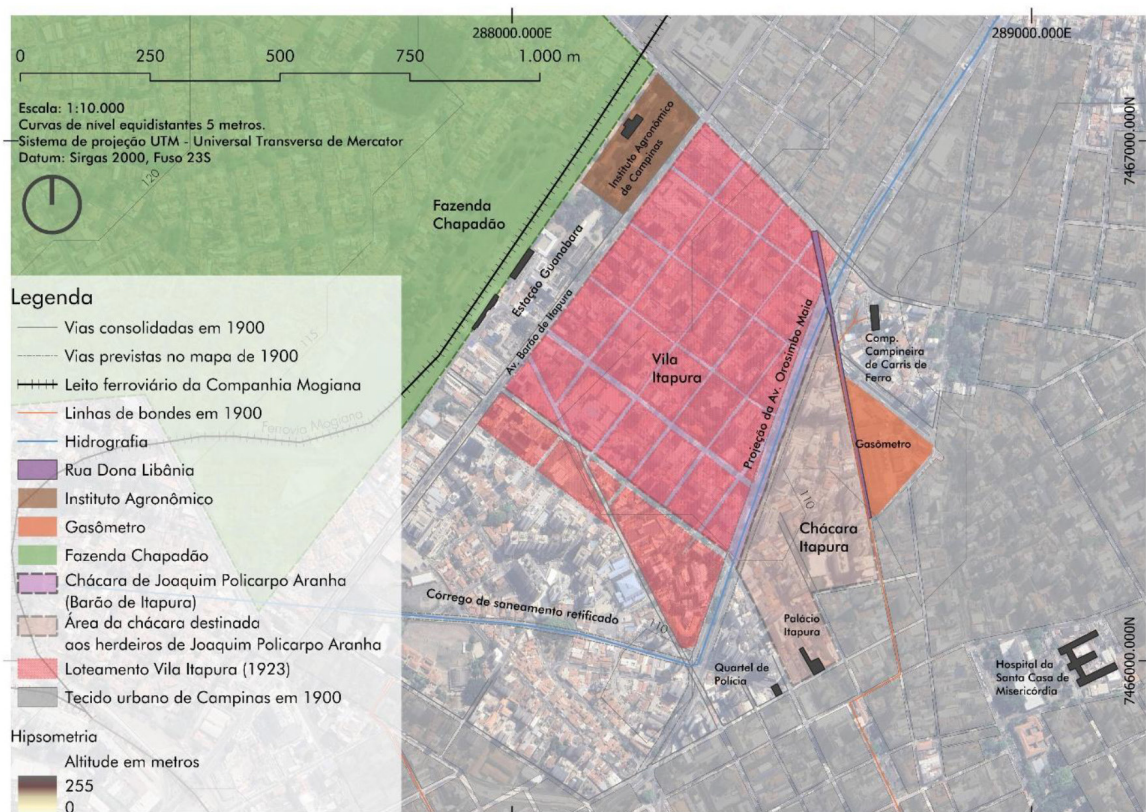


Figura 7: Sobreposição diacrônica das transformações morfológicas sobre o tecido urbano atual (2025).

Fonte: Elaborada pelos autores em QGIS.

A partir da criação de produtos cartográficos com o auxílio das ferramentas do SIG Histórico, podem-se visualizar, de forma diacrônica, as transformações fundiárias que ocorreram a partir do desmembramento da fazenda Chapadão e da chácara Itapura, processo que foi determinante na configuração do tecido urbano de parte da cidade de Campinas. Destaca-se que, embora a inserção de novas atividades, como também de infraestruturas, nas terras da fazenda Chapadão não tivesse como resultado formas materiais, pode-se identificar um período morfológico marcado pela transformação fundiária. Aparentemente invisível no contexto da forma urbana, essa transformação é evidente a partir da reconstituição cartográfica.

As análises cartográficas e morfológicas evidenciam que a elite fundiária, ao controlar a terra e os instrumentos de ordenamento, moldou uma forma urbana que expressava sua hegemonia social e cultural. A atuação de Joaquim Policarpo Aranha exemplifica esse processo, revelando como agentes individuais definiram centralidades e padrões de ocupação que converteram o espaço urbano em manifestação do poder senhorial. O uso do SIG Histórico permitiu identificar essas permanências, mostrando que a urbanização do estudo de caso em tela – e, em sentido mais amplo, a brasileira oitocentista – configurou-se como tradução

espacial das hierarquias sociais, nas quais a forma urbana tornou-se veículo de legitimação simbólica das elites.

Reforça-se o valor interpretativo do conceito de agente modelador, aplicado aqui não como categoria descritiva, mas como ferramenta analítica para compreender as relações entre patrimônio fundiário, infraestrutura e configuração urbana. Com esse trabalho, procura-se ampliar o campo de aplicação da morfologia urbana no Brasil, na medida em que se abrem caminhos para investigações comparativas em outras cidades brasileiras, marcadas por dinâmicas fundiárias semelhantes. Apontamos que as ferramentas do SIG são eficazes em revelar a dimensão visual das fontes primárias e sobrepor camadas de historicidade, o que representa um ganho nos estudos em história urbana.

REFERÊNCIAS

- ABREU, P. V. L. de; LIMA, J. J. F.; FISCHER, L. R. da C. Aforar, arrumar e alinhar: a atuação da Câmara Municipal de Belém na configuração urbano-fundiária da cidade durante o século XIX. *Anais do Museu Paulista: História e Cultura Material*, São Paulo, v. 26, p. 1-55, 3 dez. 2018.
- AMARAL, L. (org.). *A cidade de Campinas em 1900*. Campinas: Casa do Livro Azul, 1899. p. 38 (digitalizada).
- ANUNZIATA, A. H. F. *O patrimônio ferroviário e a cidade: a companhia Mogyana de Estradas de Ferro e Campinas (1872-1971)*. 2013. Dissertação (Mestrado) – Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2013.
- ATAS das Sessões da Câmara Municipal. 1889-1990. Arquivo da Câmara Municipal de Campinas. Documento manuscrito. Livro nº 157.
- BACELLAR, C. de A. P. *Os senhores da terra: família e sistema sucessório entre os senhores de engenho do Oeste Paulista, 1765-1855*. Campinas: Centro de Memória Unicamp-CMU, 1997.
- BARBOSA, M. E. S. Os agentes modeladores da cidade de Aracati-CE no período colonial. *GeoTextos*, Salvador, v. 7, n. 2, p. 13-44, dez. 2011.
- BARBOUR, A. M. Registros de compra e venda de imóveis no Pari: um olhar sobre a urbanização de São Paulo no início da República. *Anais do Museu Paulista: História e Cultura Material*, São Paulo, v. 31, p. 1-39, 2023. DOI: <https://doi.org/10.11606/1982-02672023v31e27>
- BIANCONI, R. *Dinâmica econômica e formas de sociabilidade: aspectos da diversificação das atividades urbanas em Campinas (1870-1905)*. 2002.



- Dissertação (Mestrado) – Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2002.
- BUENO, B. P. S. Tecido urbano e mercado imobiliário em São Paulo: metodologia de estudo com base na Décima Urbana de 1809. *Anais do Museu Paulista: História e Cultura Material*, São Paulo, v. 13, n. 1, p. 59-97, jun. 2005.
- BUENO, B. P. S. Arqueologia da paisagem urbana: lógicas, ritmos e atores na construção do centro histórico de São Paulo (1809-1942). *Revista do Instituto de Estudos Brasileiros*, São Paulo, n. 64, p. 99-130, 2016.
- BUENO, B. P. S. *A cidade como negócio: mercado imobiliário rentista, projetos e processo de produção do Centro Velho de São Paulo do século XIX à Lei do Inquilinato (1809-1942)*. 2018. Tese (Livre-Docência) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2018.
- CAMPINAS. Arquivo da Câmara Municipal. Processo nº 1.223/1924, folha avulsa.
- COMISSÃO GEOGRÁFICA E GEOLÓGICA DE SÃO PAULO. Folha topográfica de Campinas, 1900. São Paulo: Estab. Graphico V. Steidel & Cia, 1900 [edição preliminar]. 1 mapa colorido. Escala: 1:100.000. Arquivo Público do Estado de São Paulo (APESP), Acervo Cartográfico. Documento em formato TIFF.
- CONZEN, M. R. G. *Alnwick, Northumberland: análise do plano de cidade*. Tradução Vitor Oliveira e Cláudia Monteiro. Porto: Urban Forms, 2022.
- DEBATS, D.; GREGORY, I. Introduction to Historical GIS and the Study of Urban History. *Social Science History*, Cambridge, v. 35, n. 4, p. 455-463, 2011.
- EMPRESA NACIONAL DE FOTOS AÉREAS. Série de aerofotos oblíquas para Campinas, 1939. Disponível em: <http://www.igc.sp.gov.br/produtos/aerofotos.html>. Acesso em: 16 out. 2024.
- ESTAÇÃO Agrônômica. *Correio Paulistano*, São Paulo, 7 out. 1887. p. 2. Disponível em: https://memoria.bn.gov.br/DocReader/docreader.aspx?bib=090972_04&pasta=ano%20188&pesq=bar%C3%A3o%20de%20itapura&pagfis=9419. Acesso em: out. 2017.
- FERREIRA, R. A. S. *À sombra da capela: os patrimônios religiosos na constituição dos espaços urbanos e na formação do território polarizado pelas vilas de Casa Branca e Caconde no século XIX*. 2022. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Pontifícia Universidade Católica de Campinas, Campinas, 2022.



FERREIRA, R. A. S.; PEREIRA, R. B. O uso do SIG Histórico na análise da gênese e da forma de cidades do nordeste de São Paulo. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, Natal, v. 25, n. 1, p. 1-27, 19 maio 2023.

FERREIRA, R. A. S.; PEREIRA, R. B.; MENEGALDO, A. B. F. Fazendas, partes de terras, chácaras e terrenos: estudo comparativo do léxico fundiário nos registros paroquiais de terras da freguesia de Caconde e do município de Campinas, na província de São Paulo (1854-1857). *Anais do Museu Paulista: História e Cultura Material*, São Paulo, v. 30, p. 1-71, 2022. DOI: <https://doi.org/10.1590/1982-02672022v30e41>

GOULART, E. *Campinas: ruas da época imperial*. Campinas: Maranata, 1983.

IMPOSTO sobre o café para Campinas 1893-1903. Documento textual. Série 044. Arquivo Municipal de Campinas.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Carta Topográfica Impressa 1:50.000 Campinas SF-23-Y-A-V-4. Rio de Janeiro: Diretoria de Geociências - DGC / Coordenação de Cartografia – CCAR, 1974. Segundo reimpressão de 1991. 1 mapa. Arquivo TIF. Disponível em: <https://portaldemapas.ibge.gov.br/portal.php#mapa> 15934. Acesso em: 30 maio 2024.

INVENTÁRIO Amigável do Barão e Baronesa de Itapura, 1889. Centro de Memória da Unicamp (CMU). Sessão Tribunal de Justiça de SP, Comarca de Campinas. Documento manuscrito. Ofício 02, Caixa 236. Processo: 5623.

INVENTÁRIO da Baronesa de Itapura, 1921. Centro de Memória da Unicamp (CMU). Sessão Tribunal de Justiça de SP, Comarca de Campinas. Ofício 03, Caixa 570. Processo: 7993.

INVENTÁRIO do Barão de Itapura, 1902. Centro de Memória da Unicamp (CMU). Sessão Tribunal de Justiça de SP, Comarca de Campinas. Ofício 04, Caixa 244. Processo: 5899.

KNOWLES, A. K. GIS and *history*. In: KNOWLES, A. K. *Placing history: how maps, spatial data, and GIS are changing historical scholarship*. Redlands, CA: ESRJ Press, 2008. p. 2-25.

LAPA, J. R. do A. *A cidade: os cantos e os antros*. Campinas 1850-1900. São Paulo: Edusp, 1995.

LEPETIT, B. *Por uma nova história urbana*. 2. ed. rev. São Paulo: Edusp, 2016.

MATOS, O. N. de. *Café e ferrovias*. São Paulo: Alfa Omega, 1974.



- MENEGALDO, A. B. F. *Entre o rural e o urbano: o Barão de Itapura como agente modelador da cidade de Campinas, SP (1869-1902)*. 2019. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Pontifícia Universidade Católica de Campinas, Campinas, 2019.
- MENEGALDO, A. B. F. *Agentes modeladores do território: a família Souza Aranha em Campinas-SP (1806-1902)*. 2024. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Pontifícia Universidade Católica de Campinas, Campinas, 2024.
- MENEGALDO, A. B. F.; PEREIRA, R. B. Do texto ao traço: o cruzamento de documentação primária para reconstituição conjectural do espaço urbano de Campinas no século XIX. *Revista Labor & Engenho*, Campinas, SP, v. 16, p. 1-14, 2022.
- OCTAVIO, B. O Palacete de Itapura. *Correio Paulistano*, 30 abr. 1921. Disponível em: https://memoria.bn.gov.br/DocReader/docreader.aspx?bib=090972_07&pasta=ano%20192&pesq=&pagfis=4953. Acesso em: out. 2017.
- PANERAI, P. A prática do urbanismo. *RUA: Revista de Urbanismo e Arquitetura*, n. 6, 2008. DOI: <https://doi.org/10.9771/rua.vi0.3117>
- PANERAI, P. *Análise urbana*. Brasília: Editora UnB, 2014.
- PANERAI, P.; CASTEX, J.; DEPAULE, J-C. *Formas urbanas: a dissolução da quadra*. Tradução Alexandre Salvaterra. Porto Alegre: Bookman, 2013.
- PARECERES da Câmara Municipal. Ano 1886-1889. Arquivo da Câmara Municipal de Campinas. Pasta de documentos manuscritos. Cx. 22, folhas avulsas.
- PETRONE, M. T. S. *A lavoura canavieira em São Paulo: expansão e declínio (1765-1851)*. São Paulo: Difusão Europeia do Livro, 1968.
- PUCCI, L. Planta da cidade de Campinas e seus edifícios principais, 1878, levantada por Luigi Pucci. Escala 1:4.000, gravada por Francisco Lichtenberger e Impressa por Julio Lacroix (digitalizada). Arquivo Municipal de Campinas, Campinas-SP.
- PUPO, C. M. de M. *Campinas, município no Império*. São Paulo: Imprensa Oficial do Estado, 1983.
- REGISTRO de Escrituras e Indicadores Reais. Centro de Memória da Unicamp (CMU). Sessão de 1º Cartório de Registros e Títulos. Livro 1868-1875, L9 S2, p.18.



REGISTRO Paroquial de Terras de Campinas. 1854-1857. Livro 114, número de ordem 5.4.116. Microfilme. São Paulo: Arquivo Público do Estado de São Paulo, 1854-1857.

REGISTROS de Escripturas 1875-1882, Livro 12. Centro de Memória da Unicamp (CMU). Fundo 1º Cartório de Registros e Títulos.

REVEL, J. *Jogos de escalas*. Rio de Janeiro: FGV, 1998.

SÃO PAULO (Estado). Arquivo Público do Estado de São Paulo. Lista geral dos habitantes da V. de S. Carlos no anno de 1814. São Paulo: Apesp, 1814. Disponível em: <https://bit.ly/3qz7wpG>. Acesso em: mar. 2021.

VASCONCELOS, P. de A. Os agentes modeladores das cidades brasileiras no período colonial. In: PESSOTTI, L. de S.; RIBEIRO, N. P. (org.). *Urbanismo colonial: vilas e cidades de matriz portuguesa*. Rio de Janeiro, 2009. p. 10-25.

VASCONCELOS, P. de A. A utilização dos agentes sociais nos estudos da geografia urbana: avanço ou recuo? In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L. de; SPOSITO, M. E. (org.). *A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios*. 1. ed., 8. reimp. São Paulo: Contexto, 2020.

VASCONCELOS, P. de A. Os agentes modeladores de Salvador no período Colonial. *Revista de Desenvolvimento Econômico*, Salvador, ano II, jan. 2000.

VILLA, C. V.; GIL, T. *O retorno dos mapas: sistemas de informação geográfica em história*. Porto Alegre: Ladeira Livros, 2016.

