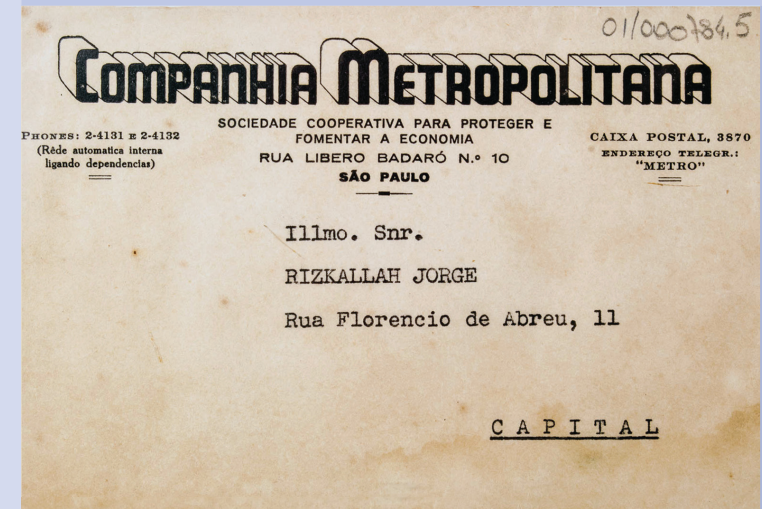


Crédito, cooperação e moradia:

a Companhia Metropolitana e o sonho da casa própria



Ilmo. Snr.

RIZKALLAH JORGE

Rua Florencio de Abreu, 11

C A P I T A L



São Paulo, 26 de Janeiro de 1934.

Ilmo. Snr.
Rizkallah Jorge
Rua Florencio de Abreu, 11
CAPITAL

Pela presente confirmamos a nossa combinação verbal, pelo qual o pagamento de sua subscrição de 100 ações num total de 10:000\$000 (Dez contos de reis) do nosso capital será pago por V.S. pelo valor de 50% (cincoenta por cento), dos totaes de suas facturas de fornecimento de mercadorias de sua fabricação ou venda á esta Companhia, sendo o restante 50% (cincoenta por cento) das referidas facturas pagas em dinheiro no prazo de 30 dias fim do mez da compra.

Sem mais, com os nossos protestos de elevada estima e apreço,

COMPANHIA METROPOLITANA
Juliano de Moraes Almeida



Renata Geraissati
Castro de Almeida
Arte: Eduardo Grigaitis



Diretora: Adriana Rizkallah

As primeiras décadas do século XX em São Paulo foram marcadas por um acelerado crescimento urbano e, conseqüentemente, pelo surgimento de uma série de demandas que mobilizavam tanto o poder público quanto a iniciativa privada. Entre elas destacava-se a necessidade de ampliar e melhorar as condições de moradia da população.

Já em 30 de junho de 1908, a municipalidade paulistana aprovou a Lei nº 1.098, que concedia incentivos para a construção de casas operárias. A medida evidenciava uma preocupação que se tornaria cada vez mais presente nas décadas seguintes: como oferecer moradias adequadas para uma população que crescia em ritmo acelerado.

A preocupação não era nova, mas tornava-se cada vez mais urgente diante do acelerado crescimento populacional da capital. Em poucas décadas, São Paulo havia se transformado em um dos principais centros econômicos do país, atraindo milhares de imigrantes e migrantes em busca de trabalho e oportunidades.

O aumento da população, entretanto, não foi acompanhado pela expansão da infraestrutura urbana e da oferta de moradias adequadas.

Para autoridades públicas, médicos sanitaristas, engenheiros e urbanistas, os problemas habitacionais estavam diretamente relacionados às condições de saúde, à propagação de doenças e à própria organização da vida urbana.

Cortiços, habitações coletivas e bairros considerados insalubres eram frequentemente apontados como obstáculos ao projeto de modernização que se pretendia implementar na cidade.

Em pareceres e projetos legislativos da época, a habitação adequada era apresentada como condição indispensável para a higiene, a ordem social e o progresso urbano.

LEI N. 1.098 DE 8 DE JULHO DE 1908

Concedo favores para a construção de casas operárias.

Raymundo Duprat, Prefeito interino do Município de São Paulo, faz saber que a Câmara, em sessão de 27 do mez passado, decretou a seguinte lei:

Art. 1.º — As casas destinadas a serem alugadas ou vendidas em prestações a quem não seja proprietário de casa e não tenha recursos para alugar uma hygienica e separada, ficam isentas durante 15 annos:

a) de todos os impostos municipaes, sobre approvação de planta e alvará, sobre a construção e reconstrução, terreno, calçada, alinhamento, andaime e cerca, abertura de calçamento, da mesma casa;

b) de taxa sanitaria;

c) de fóros, laudemios e outras despesas, se os terrenos form foreiros á Municipalidade.

Art. 2.º — A Camara Municipal, em representação ao congresso Legislativo do Estado, pedirá, além de outras concessões que elle julgar convenientes, em favor dessas casas isenção, por 15 annos, de impostos:

a) de transmissão de propriedade «inter vivos»;

b) de transmissão de propriedade «causa mortis»;

c) de transporte de materiaes destinados á construção ou reconstrução;

d) sobre predios;

e) de exgottos;

f) de consumo de agua e obras extraordinarias;

g) de vendas de terras publicas;

h) de capital das sociedades anonyms ou empresas industriaes;

i) de capital sobre a propriedade immovel rural;

j) de capital particular empregado em emprestimos

k) de taxa judiciaria;

l) de sello;

m) de qualquer outro que fór lançado.

Art. 3.º — A Camara Municipal, em representação ao Congresso Federal, pedirá, além de outros favores que elle julgar convenientes:

a) auctorização ás Caixas Economicas para empregarem a quinta parte do seu fundo de reserva em emprestimos hypothecarios ás sociedades de construção de casas hygienicas e baratas e ás sociedades de credito, que tenham por fim facilitar a compra ou construção dessas casas;

b) a indivisibilidade dessas casas, de accordo com as leis francezas, de 21 de setembro de 1805 e 30 de novembro de 1894.

Art. 4.º — A's associações que construirem maior numero dessas casas, a Prefeitura distribuirá, em premios, proporcionalmente, vinte contos de reis, sendo o minimo de vinte casas.

Art. 5.º — Para ter direito aos favores desta lei, o proprietario não poderá á vista do contracto que será lavrado:

a) cobrar de aluguel, mensalmente, quantia excedente ao juro annual de 12 por cento sobre o capital effectivamente applicado, descontadas desta, em cada anno, as amortizações no caso de venda;

b) cobrar, pela venda, quantia superior ao valor do terreno e da construção, na data da compra desse terreno e edificação, ou adaptação do predio para a habitação de pobres e operarios;

c) construir as casas e mantel-as sem observancia rigorosa das regras de hygiene a que seja obrigado de accordo com as leis em vigor;

d) alterar os typos ou compartimentos da casa que forem estabelecidos por lei;

e) receber dinheiro, a qualquer título que seja, para dar preferencia a um inquilino;

f) requerer despejo, sem aviso anterior, no minimo de sessenta dias;

g) alugar ou vender, a casa a quem já seja proprietario de casa dentro do perimetro urbano da capital, ou tenha recursos para alugar uma hygienica e separada;

h) alienar a casa a quem não se obrigou expressamente á observancia desta lei.

Art. 6.º — Provada em qualquer tempo a violação de alguma das disposições desta lei, ficam cassados todos os favores concedidos, mandando a Prefeitura cobrar todos os impostos municipaes anteriores.

Art. 7.º — Fica a Prefeitura auctorizada a fazer concessões de terrenos municipaes, em logares apropriados e salubres, a particulares, empresas ou associações regularmente constituídas, que se propuzerem á construção de habitações baratas e hygienicas, mediante contracto, de accordo com as disposições desta lei.

§ unico. — No caso de infracção de qualquer disposição desta lei, revertirão ao patrimonio municipal o terreno ou terrenos concedidos e bem assim as bemfeitorias que tiverem sido feitas nos mesmos.

Art. 8.º — Os favores criados pela presente lei só serão concedidos ás casas hygienicas e baratas, que forem construidas posteriormente á promulgação desta lei e que estiverem de accordo com o padrão municipal.

Art. 9.º — A Camara opportunamente legislará sobre a fundação de «Assistencia Publica Municipal», para crianças e pobres, á semelhança das instituições-modelo dos paizes civilizados, solicitando o auxilio do governo do Estado para tão util instituição.

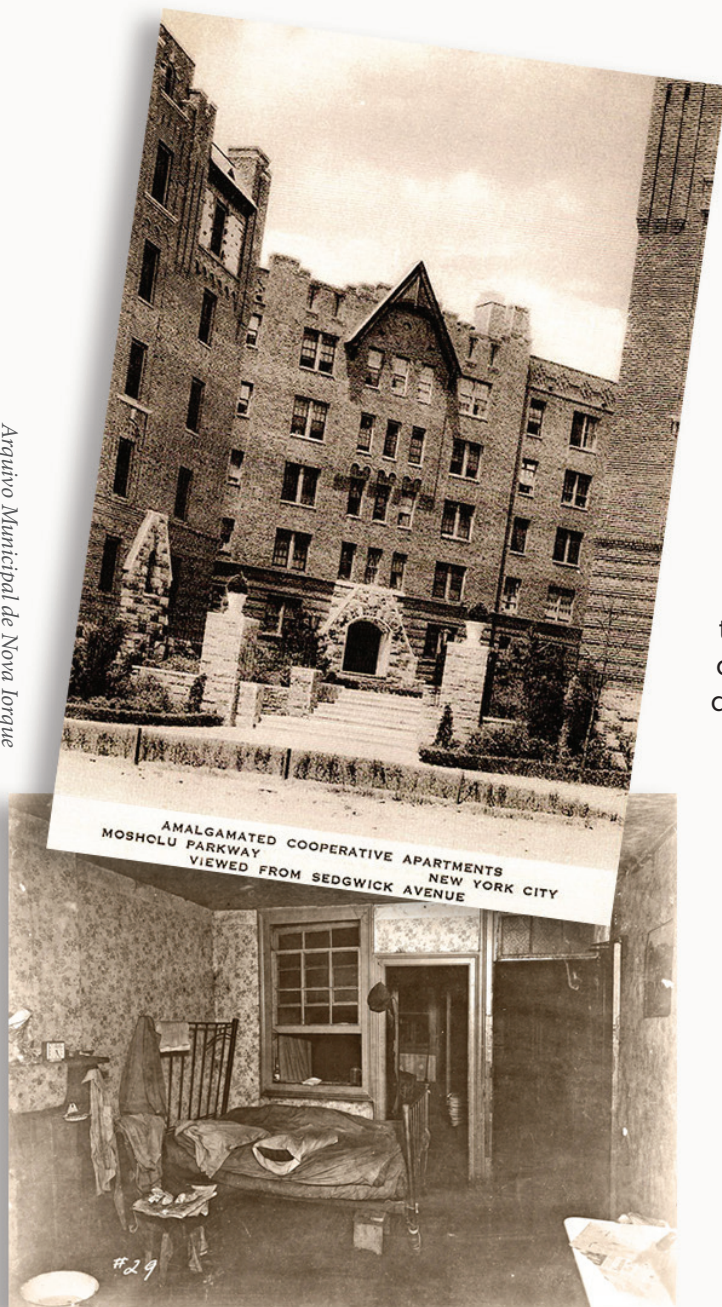
Art. 10.º — Revogam-se as disposições em contrario.

O Director Geral a faça publicar.

Secretaria Geral da Prefeitura do Municipio de São Paulo, 9 de julho de 1908.

O Prefeito interino,
Raymundo Duprat.
O Director Geral,
Alvaro Ramos.

Lei municipal de 1908 criou uma série de incentivos para a construção de moradias populares na cidade, objetivando equalizar uma demanda cada vez mais crescente em razão da industrialização da capital.



Na descrição de seu funcionamento, a Companhia Metropolitana recorria constantemente a conceitos associados à ciência, ao progresso e à modernidade.

Esses termos eram mobilizados para convencer potenciais investidores e futuros mutuários da importância da iniciativa, apresentada como uma solução racional e eficiente para um problema que há décadas acompanhava o crescimento da capital paulista.

Entre as medidas anunciadas estavam a padronização dos processos construtivos como forma de reduzir custos, a instituição de seguros de vida e contra incêndios para proteger os proprietários de riscos imprevistos e a admissão simultânea de um número ilimitado de interessados em adquirir a casa própria.

Tais propostas eram apresentadas como evidências do caráter moderno da organização, que buscava combinar planejamento, segurança financeira e ampliação do acesso à moradia.

A Companhia Metropolitana procurava construir a imagem de um empreendimento alinhado aos princípios de eficiência e racionalidade que marcavam os discursos sobre urbanização e desenvolvimento nas primeiras décadas do século XX.

Em seu manifesto, destacava que os lucros da empresa não dependeriam exclusivamente da aplicação direta do capital investido.

Segundo seus organizadores, diversas outras fontes de receita contribuiriam para a rentabilidade do empreendimento, incluindo a execução dos diferentes planos habitacionais, a mobilização de reservas financeiras, os seguros de vida e contra incêndio, a emissão de títulos de capitalização, operações de depósito e outros serviços correlatos.

A diversificação das atividades era apresentada como uma garantia adicional de estabilidade e crescimento, reforçando a imagem da companhia como uma organização moderna e financeiramente sólida.

A Companhia não se limitava à construção de novas moradias, uma vez que o crédito hipotecário também poderia ser utilizado para a reconstrução de imóveis e para a substituição de ônus hipotecários já existentes. Entre seus objetivos encontrava-se ainda a renovação de áreas urbanas consideradas ultrapassadas.

O manifesto defendia a reconstrução de bairros formados por casas antigas e julgadas impróprias, bem como a substituição de edificações que, tanto na capital quanto no interior, não correspondessem às modernas exigências de habitabilidade e estética.

Conjunto residencial em Nova York erguido cooperativamente por membros de sindicato de trabalhadores da indústria de vestuários. Abaixo: as condições precárias de uma habitação proletária na cidade nos anos 1920.

A proposta revela como a companhia também pretendia atuar na remodelação da paisagem urbana, alinhando-se aos ideais de renovação e modernização que marcavam a capital paulista naquele período.

A Companhia Metropolitana também destacava que, entre seus principais objetivos, estaria o desenvolvimento de uma campanha permanente de divulgação destinada a demonstrar as múltiplas vantagens da aquisição daquele que considerava o maior dos bens: a casa própria.

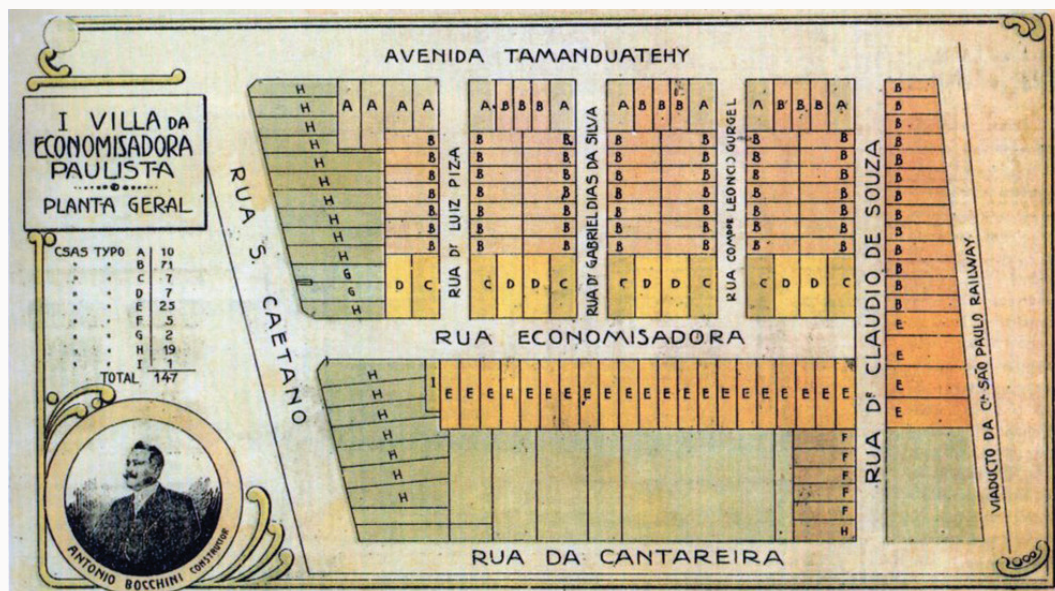
Para seus idealizadores, não bastava criar mecanismos de financiamento habitacional; era necessário também transformar a própria percepção da população sobre o crédito imobiliário, frequentemente associado à insegurança das famílias em razão dos curtos prazos de pagamento e das condições consideradas desfavoráveis de amortização, resgate e cobrança de juros.

A companhia procurava apresentar um modelo alternativo capaz de tornar a aquisição da moradia um objetivo alcançável para um número cada vez maior de famílias.

Para difundir essas ideias, previa-se uma ampla campanha de propaganda e conscientização.

Associações de classe, escolas, colégios, academias, centros culturais, jornais, livros e diversos outros meios de comunicação seriam mobilizados para divulgar os benefícios econômicos, morais e sociais da casa própria.

O sucesso era garantido, uma vez que promoviam um empreendimento indispensável para o progresso material da população e para o fortalecimento da própria nação.



Arquivo Histórico da Cidade de São Paulo.



Acervo Museu Paulista

Vilas operárias já eram incentivadas, seja pela associação de trabalhadores, como na Sociedade Mútua Economizadora Paulista, que ergueu a "Vila Economizadora", na Luz ou pela iniciativa privada, com a Vila Maria Zélia, construída pelo industrial Jorge Street, no Brás, para os trabalhadores de sua Companhia Nacional de Tecidos de Juta.

A Companhia Metropolitana também buscava atrair investidores de diferentes perfis.

Cada ação possuía o valor de 100\$000 réis, podendo ser adquirida mediante o pagamento de 20% no ato da subscrição e parcelas sucessivas de 10% a cada trinta dias, até a integralização do valor contratado.

O sistema era apresentado como uma forma de facilitar o ingresso de novos acionistas ao grupo de investidores.

Segundo a propaganda, essas condições permitiriam que qualquer pessoa interessada pudesse tornar-se acionista da organização e participar de uma iniciativa que prometia promover o "progresso material, moral e cultural do nosso país".

O investimento além dos retornos financeiros, era apresentado como um projeto de interesse coletivo, capaz de contribuir para a solução da questão habitacional e para o desenvolvimento nacional.

Os interessados poderiam obter mais informações diretamente nos escritórios da companhia ou por correspondência.

A Companhia Metropolitana investia em publicidade a fim de captar investidores para os fundos responsáveis pelas construções das moradias populares.

GRATIS

A cidade, ontem, esteve toda engalanada para homenagear o presidente illustre da Argentina que nos dá a honra da sua visita

Correio de S. Paulo

São Paulo — Sexta-feira, 13 de Outubro de 1933

ANNO II — NUM. 414

UM GRANDE ACONTECIMENTO INTERNACIONAL

O tratado do Brasil e da Argentina firmado pelos presidentes Justo e Gullón, apreciado em Paris e na Itália — O que, a respeito, disse o sr. André Fribourg, membro da Comissão de Negócios da França — O que, a respeito, disse o sr. André Fribourg, membro da Comissão de Negócios da França — O que, a respeito, disse o sr. André Fribourg, membro da Comissão de Negócios da França

São Paulo hospeda o eminente presidente da República Argentina

A chegada da comitiva presidencial e o trajeto da Estação da Luz à residência Stella Antão — O general Agustín Justo é um grande democrata — Palavras de gratidão e de emoção — As visitas de ontem — O programa de hoje

ELMO

2 sempre com um bom cigarro

da Cia. Souza Cruz

800 REIS

CASINO VILLA SOPHIA

Sto. Amaro

SABADO:

Restaurant Dancing das 19 horas às 2 da madrugada

COMPANHIA METROPOLITANA SOCIEDADE COOPERATIVA

Apresenta ao publico desta Capital, de Santos e das principais cidades do interior

OS SEUS PLANOS PARA A OBTENÇÃO DA CASA PRÓPRIA COM:

Determinação clara de prazos para a entrega das casas ou dos empréstimos;
Sem caducidade;
Com garantia de devolução de dinheiro em caso de suspensão dos pagamentos;
Proteção do seguro de vida para a reparação do crédito hipotecário;
Garantia de construção que o prestamista possui ou não terreno.

A COMPANHIA METROPOLITANA É A ÚNICA COOPERATIVA DE SÃO PAULO QUE POSSIBILITA A CASA PRÓPRIA

Para quaisquer informações dirigirse à Rua Libero Badaró n.º 10, São Paulo. — Telefone 2.4121 e 2.4132 (cód. 12)

TRIBUNA

SANTOS — Quinta-feira, 12 de Outubro de 1933

COMPANHIA METROPOLITANA SOCIEDADE COOPERATIVA

APRESENTA AO PUBLICO DE SANTOS

Os seus planos para obtenção da casa própria com:

Determinação clara de prazos para entrega das casas ou dos empréstimos;
Sem caducidade;
Com garantia de devolução de dinheiro em caso de suspensão dos pagamentos;
Proteção do seguro de vida para a reparação do crédito hipotecário;
Garantia de construção que o prestamista possui ou não terreno.

A COMPANHIA METROPOLITANA É A ÚNICA COOPERATIVA DE

SEDE SOCIAL: RUA LIBERO BADARÓ N. 10 — SÃO PAULO

Para quaisquer informações dirigirse à AGENCIA DE SANTOS: RUA DO COMMERCE N. 25 — SALA 21 — TELEPHONE 3.666

ÚLTIMO DIA DA ESTADIA DO CHEFE DA ARGENTINA NO RIO DE JANEIRO

Recepção na Escola Militar — "Te-Deum" — Recepção nas residências do general e sua comitiva

O — A SENHORA JUSTO DESEJARIA MAIS ALGUNS DIAS

ARGENTINA ENTRARÁ NO PORTO

Para quaisquer informações dirigirse à AGENCIA DE SANTOS: RUA DO COMMERCE N. 25 — SALA 21 — TELEPHONE 3.666

LOTARIA DA ALEMANHA

Para quaisquer informações dirigirse à AGENCIA DE SANTOS: RUA DO COMMERCE N. 25 — SALA 21 — TELEPHONE 3.666

8

Além de atuar no comércio e na produção de artefatos que abasteciam obras e residências em uma cidade em constante expansão, Rizkallah também acompanhou e investiu em iniciativas que buscavam responder às demandas do crescimento urbano paulistano.

Entre elas a construção de edifícios destinados à locação, como os palacetes Aleppo, Paraíso e São Jorge, localizados na atual Rua Carlos de Souza Nazareth.

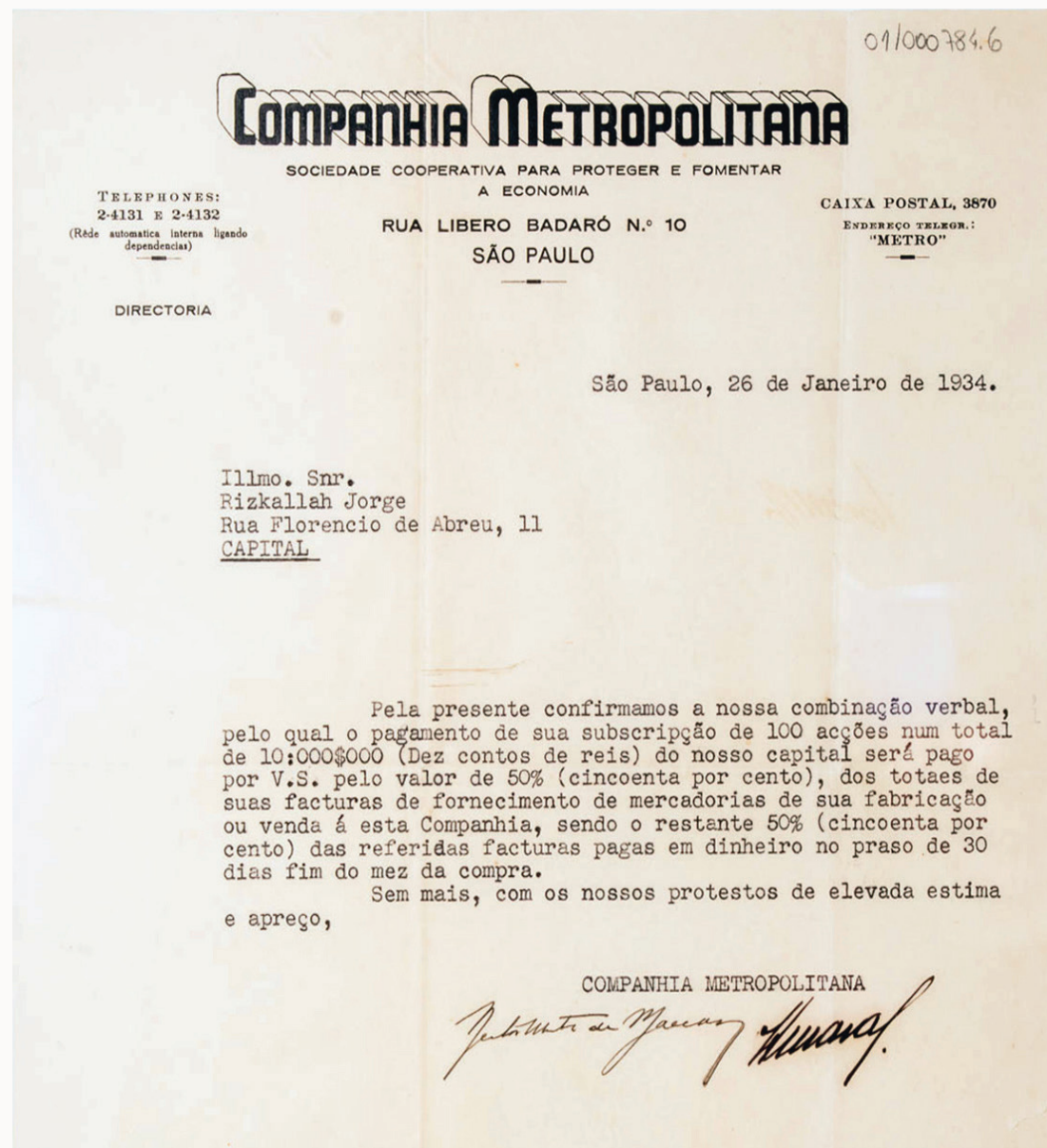
Sua presença entre os acionistas da companhia evidencia como empresários da época enxergavam na questão habitacional uma oportunidade de negócio, e um elemento central dos projetos de modernização da cidade.

Assim, ao mesmo tempo em que a Casa da Boia contribuía materialmente para a construção de São Paulo, seu fundador participava de empreendimentos que pretendiam transformar os modos de morar e moldar a paisagem urbana da capital.



Reprodução Google Street View, 2023

Legados de Rizkallah Jorge e da Casa da Boia. O empresário, que já havia erguido palacetes para locação, como o São Jorge, também foi um dos investidores da Cia. Metropolitana. A Casa da Boia, sob sua orientação, forneceu materiais para os empreendimentos da Companhia, como mostram documentos do acervo histórico da Casa da Boia.



Acervo Casa da Boia

Referências

ACERVO CASA DA BOIA.

Correspondência da Companhia Metropolitana a Rizkallah Jorge Tahan, janeiro de 1934.

Acervo Casa da Boia, 01.000784.6.

ACERVO CASA DA BOIA.

Recibo de pagamento sobre as ações subscritas da Companhia Metropolitana a Rizkallah Jorge Tahan, 22 de novembro de 1934.

Acervo Casa da Boia, 01.000784.4.

FOLHA DA MANHÃ.

Companhia Metropolitana.

São Paulo, ano VII, capa, 13 mar. 1932.

FOLHA DA MANHÃ.

Os grandes empreendimentos da iniciativa paulista.

São Paulo, ano VIII, capa, 23 abril 1933.

GLEZER, Raquel.

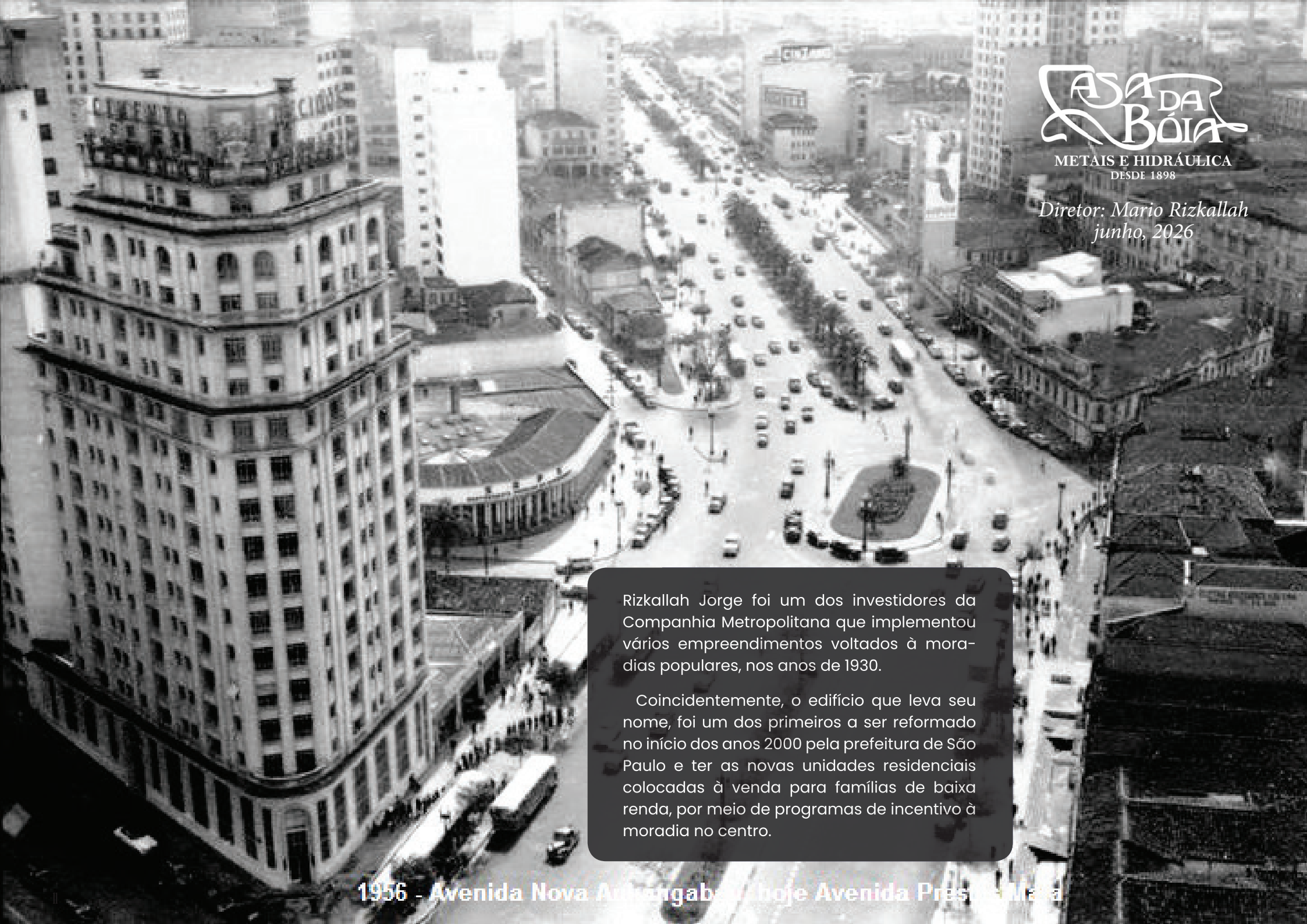
Chão de terra e outros ensaios sobre São Paulo.

São Paulo: Alameda, 2007.

SÃO PAULO (Município).

Lei nº 1.098, de 30 de junho de 1908.

Concede favores para a construção de casas operárias.

A black and white aerial photograph of Avenida Paulista in São Paulo, Brazil, taken in 1956. The image shows a wide, multi-lane highway with a central median strip lined with trees. On the left side of the road, there is a large, multi-story building with a curved facade and many windows. In the background, other buildings and a stadium are visible. The overall scene depicts a busy urban environment.

CASA DA BOIA

METAIS E HIDRÁULICA
DESDE 1898

*Diretor: Mario Rizkallah
junho, 2026*

Rizkallah Jorge foi um dos investidores da Companhia Metropolitana que implementou vários empreendimentos voltados à moradias populares, nos anos de 1930.

Coincidentemente, o edifício que leva seu nome, foi um dos primeiros a ser reformado no início dos anos 2000 pela prefeitura de São Paulo e ter as novas unidades residenciais colocadas à venda para famílias de baixa renda, por meio de programas de incentivo à moradia no centro.

1956 - Avenida Nova Amengaba / hoje Avenida Presidente Média