

Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno

***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)*

Tese apresentada para Concurso de Livre-Docência,  
Área de Conhecimento Urbanização e do Urbanismo,  
Departamento de História da Arquitetura e Estética do Projeto,  
Curso de Arquitetura e Urbanismo da FAUUSP

São Paulo, 2018

À ciranda de mulheres sábias da minha vida,  
especialmente à minha mãe  
que me ensinou a ter orgulho da história dos meus antepassados

## Agradecimentos

Esta tese decorre de uma série de oportunidades.

Oportunidade de trabalhar na FAUUSP e conciliar a docência – uma paixão desde criança – ao prazer da pesquisa.

Oportunidade de compartilhar de quase 30 anos de convivência junto do Prof. Dr. Nestor Goulart Reis Filho e gozar de sua confiança e amizade, aprendendo o melhor de um ofício que nos permite viajar trabalhando e trabalhar viajando.

Oportunidade de participar ativamente do Projeto de Políticas Públicas *Arquivo Histórico Municipal Washington Luís: a cidade e sua arquitetura*, financiado pela FAPESP de 2006 a 2010, que se desdobrou na exposição *Escritório Ramos de Azevedo: a arquitetura e a cidade* em 2015 que, por sua vez, me levou ao centro da cidade, despertando minha curiosidade para cotejar projeto e realidade e especular sobre seu processo de materialização.

Agradeço a Paulo Villares de Oliveira por nos ciceronear e franquear sua torre, permitindo que descortinásemos – eu e meus alunos – o *Centro Histórico* do chão e do alto, descobrindo os tesouros do *Escritório Técnico Ramos de Azevedo Severo & Villares*, além da Mirza Pellicciotta, do Prof. Dr. Nicola Paciléo Netto, da aluna Luna Brandão, da Ana Lúcia Bastianelli e do Sr. Renzo Ranzini, que me permitiram conhecer outros membros de uma equipe de profissionais de primeira linha. Todos me mostraram a ponta de um *iceberg* – uma cornucópia se preferirem - que enseja novos voos historiográficos.

Agradeço ao Prof. Nestor, a Sylvia Ficher, a Heliana Angotti Salgueiro e a José Geraldo Simões Junior pelas dicas, *insights* e interesse pela pesquisa.

Aos colegas da FAUUSP pelo estímulo constante para fazer a livre-docência. Especialmente agradeço à Suzana Pasternak por ter me acolhido desde que

cheguei e agora à Flávia Brito do Nascimento por topar as aventuras das nossas viagens no tempo e dos *safaris urbanos* com os alunos, em classe e em campo. A Euler Sandeville e a Dante Martins Teixeira pelo companheirismo, respectivamente na graduação e na pós. Aos colegas da COC-AU pelo desejo de transformar a escola e a Ana Lanna pela capacidade de colocar isso em prática.

Agradeço a oportunidade de dar aulas e cotidianamente ‘trocar figurinhas’ com alunos interessados e ensinar o que acabei de aprender, dentre outras coisas a “pensar con los ojos” e olhar com carinho para a história de nossa tão descuidada cidade.

Oportunidade de contar com a colaboração certa na hora certa de alunos da disciplina *AUH 238 Estudos de Urbanização II* de 2015 e de bolsistas de iniciação científica tão devotados, aos quais agradeço com carinho toda a contribuição dispensada à presente tese, especialmente Marcos Calixto Rios, Lígia Siqueira da Cunha Medina, Beatriz Mickle Griesi, Aline Bronkhorst, Mariana Martins de Oliveira, Marina Gonçalves Marques, Beatriz Coelho, Letícia Falasqui Rocha e Fernanda Taques Bittencourt. Agradeço ainda aos orientandos de mestrado e doutorado que em suas pesquisas me ajudaram a aprofundar as minhas: Sheila Schneck, Lindener Pareto Junior, Nelson Braghittoni, Jorge Lody, Maria Cristina Caponero, Allan Kato, Carolina Fidalgo de Oliveira, Elisângela Maria Silva, Philippe Arthur dos Reis, só para citar os que mais diretamente têm a ver com São Paulo. À Sheila, Aline, Beatriz, Fernanda, Letícia e Marina devo o capricho dos meus mapas temáticos, capa da tese entre outros mimos.

À Fernanda Taques Bittencourt agradeço a ajuda na confecção de um *guia dos tesouros do velho centro* que não ficou pronto para a tese, mas ficará para *exposição* no CCBB. Agradeço à Ana Maria Xavier da Restarq/*Via das Artes* por viabilizar essa e outras mostras e quem sabe a publicação do guia!

Agradeço a Fernanda Carvalho – amiga e orientanda – por me abrir o “cofre” do *Liceu de Artes e Ofícios* e a Denise Mattar pelas tardes de descobertas e por franquear as imagens.

Ao pessoal do *Arquivo Histórico de São Paulo*, especialmente a Liliane Lehmann – diretora na altura do projeto de informatização da SOP e do FRASV – agradeço o carinho e acolhida sempre que preciso. A Maria Bonafé, a Marly Rodrigues, a Cíntia e o Guido pelo apoio sempre.

A Maria Dulce de Faria da *Fundação Biblioteca Nacional* por responder com presteza a meus pedidos.

A toda a equipe do Museu Paulista-USP, pelas fontes compulsadas e amizade em compartilhar conhecimentos sobre Cultura Material, especialmente a Heloísa Barbuy – minha principal referência –, Paulo Garcez Marins, Maria Aparecida Borrego, Solange Ferraz de Lima e Vânia Carneiro de Carvalho, cujos livros foram essenciais para a presente tese.

Agradeço a sorte de ter encontrado na reta final Lúcio Gomes Machado e José Alfredo Queiroz dos Santos da *GMAA* que escolheram Mariana Del Moro para diagramar a tese e desenhar esmeradamente os *perfis (prospectos)* das ruas 15 de Novembro, Direita e São Bento, tão difíceis de fazer. Mari, sem você esta tese não teria ficado tão bonita!

Agradeço a Heloísa Barbuy e a Regina Vieira Santos pelos *perfis (prospectos)* anteriores que muito inspiraram e facilitaram a empreitada, especialmente a Regina por ter me indicado Lúcio para fazer algo que eu sonhava mas achava que não dava mais tempo.

A Mariana Del Moro e a Letícia Falasqui Rocha agradeço o empenho para fazer a *animação* quando meu ânimo já se esgotava. Chique, um dos exercícios de *animação* veio de Milão, onde a Lê – minha querida aluna de iniciação científica – se encontra no momento, depois de uma breve estadia em Lyon financiada pela bolsa BEPE da FAPESP. Os alunos da FAUUSP são de fato um presente e um imenso orgulho!

Aos formandos de 2018, agradeço a homenagem!

Agradeço a Zilda Almeida Junqueira pela revisão acurada do texto, além do Prof. Nestor que, entre o Natal e o Réveillon, leu a primeira versão da tese, recém saída do forno, depois de longos meses de licença prêmio só por conta disso.

À Escola da Cidade e a José Paulo Gouveia Neto por imprimirem a tese.

Aos colegas e amigos do LAP pelo companheirismo e torcida: Mônica Silveira Brito, Ricardo Medrano, Júlio Bentes, Márcia Monteiro, Angela Fernandes e José Eduardo Marelím Vianna, responsável pelas imagens da *Série Obras Particulares* ([www.projetosirca.com.br](http://www.projetosirca.com.br)).

À querida amiga Iris Kantor – minha melhor parceira – que sempre me coloca a par de todas as novidades em termos de cartografia e tudo o mais que diz respeito ao nosso ofício de historiador.

Ao pessoal do USP COFECUB, Leca de Biaggi, Fernanda Padovesi, Jaime Oliva e Bernard Gauthiez, bem como todos os alunos envolvidos – Eliane Kuvasney, Luciano Zobolli, Damien, Eduardo Dutenkefer, Mônica, entre outros.

Ao pessoal da *Seção de Informação e Produção de Bases Digitais* da FAUUSP (antigo CESAD) – Eunice, Ricardo e Edgar – por me ensinarem e a meus alunos a lidar com o *SIG (Sistema de Informação Geográfica)*.

Aos queridos amigos da *Seção de Audiovisuais – Intermeios – FAUUSP* – Rose, Luiz, Diógenes e Maurício – pelas gravações das entrevistas em estúdio e filmagens *in situ*.

Agradeço os recursos concedidos pelo CNPq de 2010-2012 e as bolsas de produtividade de 2013-2015 e de 2016-2018, sem falar nas tantas de iniciação científicas supracitadas.

Às vizinhas amigas Monique e Stella e suas lindas meninas – Carol, Malu e Julia – e à toda turminha do *Edifício Jardim Europa* – por coincidência um exemplar da *Severo & Villares* – que me ajudaram a divertir a Lorena nos momentos em que estive imersa na tese.

Por fim, à minha família, meus pais, minha querida filha Lorena e ao Giglio pelo carinho diário, pela dedicação, zelo e sobretudo paciência nas minhas tantas ausências, literalmente borboleteando entre USP e a cidade.

## Resumo

Numa intersecção entre História da Urbanização (REIS, 1999) e História da Cultura Material (MENESES, 1980 e 1990), a produção social do espaço urbano é o objeto desta tese, privilegiando séries documentais heterogêneas e conexas pouco exploradas pela historiografia, alinhavadas em perspectiva histórica de longa duração, lote a lote, em plantas cadastrais antigas e atuais. Recuamos no tempo, voltando ao século XIX, focalizando aspectos do mercado imobiliário rentista para identificar a dinâmica do processo de urbanização (a partir de quando se acelerou) do período colonial à Primeira República.

*Sistemas de Informações Geo-históricas* (SIGs) permitem reconstituir cenários na longa duração. Os *SIG Históricos* são fundamentais na espacialização de banco de dados complexos, viabilizando a elaboração de cartografias regressivas e temáticas – quadra a quadra, rua a rua, lote a lote -, cruzando informações textuais e visuais, reconstituindo perfis tanto materiais como sociais nos diversos tempos. Em estudos anteriores, ensaiamos uma metodologia de espacialização que aqui aprimoramos, envolvendo tecnologias mais ágeis e eficientes.

Nossas pesquisas se apoiam, particularmente, sobre a planimetria e a volumetria histórica com base em fontes seriais diacrônicas e sincrônicas, dados envolvendo os impostos prediais, as permissões de construção, as atividades, a legislação e outras formas de controle, os imóveis, os dados demográficos e a iconografia. De fôlego, essas pesquisas mostram-se fecundas em termos de novas descobertas de uma dimensão da materialidade do espaço, perdida no tempo longo. Nesta tese, aprimoramos o método e a linha teórica, consolidando epistemologicamente os resultados adquiridos, desenvolvendo novas pistas de pesquisa e contribuindo para uma melhor compreensão dos fenômenos de produção e apropriação social da cidade do ponto de vista da sua dimensão material. Para inventário e estudo retrospectivo, elegemos um conjunto significativo de edificações remanescentes no *Centro Histórico de São Paulo*, produzidas no âmbito de um efervescente mercado imobiliário rentista vigente até a *Lei do Inquilinato (1942)*, dentre as quais destaca-se uma série de exemplares produzidos pelo *Escritório Técnico Ramos de Azevedo, Severo & Villares*, ainda inexplorados pela historiografia.

**Palavras-chave:** Arqueologia da Paisagem, Mercado Imobiliário, História da Urbanização, São Paulo, Séculos XIX e XX.

## Abstract

Located on an intersection between history of urbanization (REIS, 1999) and history of material culture (MENESES, 1980 and 1990), our research has looked at the social production of urban space using mainly interconnected series of heterogeneous documents that have been little used by historians and aligning them from a long-term historical perspective on a lot-by-lot basis, using plans from past and current archives held by registries of property deeds. Starting from the 19th century, we have focused on aspects of property for rent in order to identify the dynamics of the urbanization process (starting from the market’s initial take-off point) and changing urbanization indices from the colonial period to the Republic period (1889-1930).

*Geo-historical information systems* (GISs) may be used to reconstitute long-term scenarios and are crucial when spatializing complex databases to develop regressive thematic cartographies – block by block, street by street, lot by lot – and to compare textual and visual information, thus reconstituting both material profiles and social conditions for different periods. In previous studies, we outlined a spatializing methodology involving more agile and efficacious technologies that we aim to enhance here.

Based particularly on planimetric and volumetric analysis using historical series from diachronic and synchronic sources and data for property taxes, building licenses, business activities, legislation and other forms of control, buildings, demographic data and iconography, our research has been very fruitful in terms of new findings for a dimension of space materiality that has been lost in time. In this thesis, we enhance the method and the theoretical approach, epistemologically consolidating results acquired, developing new paths for research and adding to our comprehension of the phenomena of social production and appropriation of cities from the point of view of their material aspects. For our inventory and retrospective study, we selected a substantial number of surviving buildings in São Paulo’s ‘historical center’ (or ‘old-town’) that were produced in the context of a period of a long-term boom in demand for property to rent that came to end with the *Tenancy Law (1942)*, in particular a number of buildings designed by the architects’ office of *Ramos de Azevedo, Severo & Villares* that have not been examined in the historiographic literature.

**Keywords:** archaeology of cityscape, property market, history of urbanization, São Paulo, 19<sup>th</sup> and 20<sup>th</sup> centuries.

## Sumário

### Introdução

08

### Cap.1. Estudo de Casos Afins.

16

### Cap.2. Arqueologia da Paisagem do Centro Velho de São Paulo: Canteiro em Obras.

47

### Cap.3. Negócios no plural, Empresários e Capitalistas: o papel da iniciativa privada.

193

### Cap.4. Os locatários e o Comércio entre os novos ícones da Metrópole.

241

### Cap.5. Os Construtores do Coração da Cidade.

263

### Cap.6. Leis desenham cidades: as instituições e os agentes do Urbanismo, seus instrumentos e ideários.

319

### Conclusão: Afinal, de que cidade se trata? O patrimônio cultural remanescente entre práticas e representações.

393

### Bibliografia

407

## Introdução

Esta tese trata do processo de produção da área central de São Paulo, do século XIX até a *Lei do Inquilinato*, acompanhando seus ritmos, dinâmicas, lógicas, descartes e substituições. Versa sobre os projetos que desenharam a cidade – projeto aqui entendido tanto no sentido de desenho arquitetônico como de designio, atentando para os interesses em jogo (individuais e de grupos). Analisa um rápido processo de materialização num curto período de tempo, pondo luz nos diversos elos da cadeia produtiva – proprietários, locatários, profissionais da construção, Estado – no âmbito de um efervescente mercado imobiliário rentista, resultante da demanda por novas edificações, e da ação empresarial de homens envolvidos com todos os ramos de negócios, habitualmente inseridos na burocracia estatal e na política. Foca a ação empresarial de homens que ganharam muito com a produção da cidade, estimulados por interesses pessoais, analisando os graus de controle e os instrumentos de racionalização introduzidos pelo Estado para orquestrá-los numa tradição *clientelista* e *patrimonialista*, em que interesses privados e públicos frequentemente se confundiam. Analisa o ciclo inteiro de produção em suas lógicas *tayloristas* – do projeto nos escritórios à aprovação e controle da construção pela Prefeitura – especulando sobre a natureza das edificações e, por conseguinte, da cidade resultante.

Entre 1840 e 1913 o número edificações de São Paulo saltou de 1.843 para 43.940, 80% delas destinadas ao aluguel. Registrou-se sucessivamente as seguintes razões de crescimento imobiliário: 186% de 1886 a 1896; 40% de 1896 a 1906; 100% de 1906 a 1916; 50% de 1916 a 1926; 75% de 1926 a 1936 (BRITO, 1937-1938, p.368). A tese mostra como a propriedade imobiliária entrou no circui-

to da circulação de capitais, passando de bem de raiz para renda a ativo financeiro, respaldando empréstimos por meio de hipotecas. Por outro lado – sendo os impostos prediais fatia considerável da receita municipal – revela como interessou também ao Estado estimular a construção de novas edificações cada vez mais verticais.

Nesse sentido, foge dos estudos típicos de história do urbanismo debruçados sobre os planos, projetos, ideias, ideários, ideologias que orientaram a feitura das cidades. Versa sobre o processo de urbanização, na esteira dos trabalhos de Nestor Goulart Reis Filho, cujo tema da produção capitalista da cidade e do território do Estado de São Paulo vem sendo objeto de suas preocupações (1989, 1994, 2004, 2011), junto de Mônica Silveira Brito (2000/2008 e 2006), ambos especulando sobre a vinculação entre empresas, empresários, serviços urbanos, loteamentos e produção imobiliária, e aquilatando a participação do Estado nas diferentes esferas de acumulação e reprodução, do capital. O assunto foi também objeto de estudo de Nádia Somekh (1994/2014) sobre a verticalização da cidade de São Paulo, e indiretamente de Paulo Cesar Xavier Pereira ao tratar da construção da cidade e da mão de obra que a edificou (2004).

O papel da iniciativa privada na produção material da cidade e as consequentes mudanças na tessitura urbana de São Paulo no século XIX e primeiras décadas do XX são nossas principais preocupações, acrescidas de outras questões, como as continuidades e rupturas no perfil dos proprietários dos imóveis, no perfil dos usuários/locatários e usos, na natureza do comércio e dos comerciantes, na natureza das tipologias e programas edilícios (moradia, comércio e serviços, uso misto), na natureza dos escritórios de engenharia-arquitetura-construção, no papel do Estado, indagando o quanto construir prédios foi um bom negócio para todos os envolvidos.

A produção da cidade pelo mercado imobiliário não é uma peculiaridade de São Paulo – mesmas lógicas se aplicam a outros casos, ao menos no mundo ocidental, em diversos tempos. A *Via Giulia* em Roma (Manfredo Tafuri), assim como partes de Veneza (Manfredo Tafuri e Ennio Concina) e Florença (Donatella Calabi) foram objeto de operações de *Renovatio Urbis* nos séculos XV-XVI envolvendo parcerias público-privado; as *Places des Vosges* e *Dauphine* em Paris foram operações imobiliárias nos alvares do século XVII (Hilary Ballon e Maria Fernanda Derntl); em Londres foram várias as ações de *speculative building* da iniciativa privada orquestradas pelo poder público entre os séculos XVII e XIX (John Summerson e Elizabeth

Mckellar); a Lisboa Pombalina pós terremoto de 1755 foi sem dúvida a maior operação urbana em tempos do *Antigo Regime* (Cláudio Monteiro). No Oitocentos, em pleno liberalismo econômico, a prática se consagra e São Paulo sequencia experiências realizadas em Paris nos tempos do Barão de Haussmann (equipes de André Chastel e Benoit Jallon), em Lyon (Bernard Gauthiez, Olivier Zeller e Enali de Biaggi), em Viena (Carl Schorske), em Barcelona (Serratosa I Palet e equipe), em Nova York (Hilary Ballon e Judith Dupré), no Rio de Janeiro (Verena Andreatta e Lilian Fessler Vaz), só para citar alguns exemplos.

Em termos metodológicos, também na base de nossa linha de pesquisa está o legado recebido do mestre e amigo Nestor Goulart Reis Filho, seja na eleição da dimensão material das relações sociais como objeto de estudo, seja no método de seriação de imagens inventado para problematizá-la, aqui acrescido de outras fontes primárias para além da iconográfica e cartográfica.

Por meio do uso de documentação seriada textual, com fortes dimensões visuais, esta tese debruça-se preferencialmente sobre objetos materiais, com intuito de explorar novas problemáticas relacionadas a dimensões não percebidas quando se examinam outras fontes que não as expressões materiais da cultura. Nesse sentido, a intersecção entre História da Urbanização e História da Cultura Material impõe-se em função do nosso corte temático. Considerar a cidade enquanto artefato social significa entender o complexo de construções materiais não simplesmente como um resultado de conjunturas socioeconômicas, mas com dinâmica própria que em si mesmo pode ser base para pesquisas e problematizações históricas. Nesse sentido, a tese busca desconstruir lógicas de uma complexa pluralidade de sistemas interagentes, numa concepção sistêmica, pesquisando desde traçados urbanos, composições arquitetônicas, regulamentos, tipologias e densidades a relações entre arquitetura e modos de fazer a cidade, em meio aos atores, instituições, instrumentos e interesses envolvidos. Tal exercício torna a História da Urbanização um campo interdisciplinar no qual se mescla a combinação de estudos de casos empíricos pormenorizados com grandes processos.

Essa linha de trabalho encontra ainda poucos interlocutores. Na França, claramente alinha-se ao grupo de Bernard Gauthiez da *Université Jean Moulin – Lyon III* e de Benoit Jallon e Umberto Napolitano em Paris, que sequenciam o estudo pioneiro de André Chastel e equipe. Na Itália, ao pessoal do IUAV – *Istituto*

*Universitario di Architettura di Venezia*, especialmente Manfredo Tafuri e colegas nos estudos de Roma e Veneza.

No Brasil, essa linha de trabalho desenvolveu-se especialmente no Museu Paulista-USP, sob a liderança do Prof. Dr. Ulpiano Bezerra de Meneses (1990). Somos profundamente devedores da metodologia de “reconstituição de artérias” inventada por Paulo Cesar Garcez Marins (1999), José Eduardo de Assis Lefèvre (1999/2006) e Heloísa Barbuy (2001/2006), nossas referências mais próximas, com quem temos dialogado constante, amistosa e prazerosamente. Encontramos também paralelos nos estudos de Fania Fridman (1999), Maurício de Abreu (2010), Pedro Vasconcelos (2010), Maria Luiza Ferreira de Oliveira (2003) e, mais recentemente, nos trabalhos de Luciana Além Gennari (2005/2013), de Regina Vieira Santos sobre a Rua São Bento e o Boulevard São João (2008/ 2017), do grupo liderado por Fernando Atique na Unifesp (Renata Gerissati 2016 e Clara de Carvalho 2015), de Rita Francisco (2013) e de Mônica Frandí Ferreira (2016).

Do nosso grupo de pesquisa sobressaem as contribuições de diversos orientandos de mestrado e/ou doutorado nessa direção: Carolina Fidalgo de Oliveira (2009), Sheila Schneck (2007/ 2016), Lindener Pareto Junior (2009/2017 e 2016), Elisângela Maria Silva (2012), Margarida Andrade (2012), Diogo Borsoi (2013), Jorge Lody (2015), Nelson Braghittoni (2015), Philippe Arthur dos Reis (2017), Allan Kato (2017) e Damião Esdras Arraes (2017).

Esses trabalhos guardam a peculiaridade de optar por uma análise arqueológica e filológica da cidade a qual intitulamos de *Arqueologia da Paisagem*, conceito ao nosso ver adequado para investigações como a aqui em causa. Trata-se de estudos de minuciosa reconstituição hipotética de um processo a partir de seus fragmentos, entendendo a paisagem urbana como uma sucessão de *camadas desiguais de tempos* consideradas como *inércia ativa*, segundo Milton Santos (1978/1994).

As aproximações com a *Geo-História*, com a *Geografia Retrospectiva* e com estudos de *Arqueologia* e *Cultura Material* são evidentes. Baixando o olhar da escala grande à microescala do lote, numa espécie de *micro-história* em série, que tanto inspirou os investigadores do IUAV estimulados por Carlo Ginzburg (1989), a ideia é analisar a cidade em processo de materialização e materializada tal qual artefato, pensando-a como um canteiro de obras em permanente transformação, buscando descortinar as motivações e as lógicas que presidiram o rápido processo de mudanças, substituições e descartes do último quartel do século XIX até a dé-

cada de 1940, bem como buscando encontrar as *rugosidades* desses tempos no mosaico que se tornou a paisagem contemporânea da *Colina Histórica*, eleita nosso recorte para teste da hipótese central levantada.

Portanto, contribui com uma abordagem original ao tratar a produção material da cidade de um ponto de vista pouco usual, articulando um jogo de escalas, do pormenor ao todo. Foge assim de perspectivas em voo de pássaro em que o artefato cidade é analisado em seu conjunto. Elege um outro modo de ver a história do urbanismo e das cidades, atentando para uma dimensão aparentemente invisível do processo de urbanização, porque cotidiana de produção do espaço, com foco nas ações individuais na perspectiva da arquitetura comum, do grão-fino, lote a lote.

A tese aqui advogada é de que produção da cidade foi, desde muito cedo, um excelente negócio para os envolvidos; uma parceria público-privada com resultados nada desprezíveis enquanto patrimônio, mas infelizmente – e não por acaso – descartado com relativa facilidade ao longo do tempo.

Estruturamos a tese em seis capítulos, cujos títulos dizem por si só a que vêm:

## Introdução

**Cap.1** Estudo de casos afins.

**Cap.2** Arqueologia da paisagem do centro velho de São Paulo: canteiro em obras.

**Cap.3** Negócios no plural, empresários e capitalistas: o papel da iniciativa privada.

**Cap.4** Os locatários e o comércio entre os novos ícones da metrópole.

**Cap.5** Os construtores do coração da cidade.

**Cap.6** Leis desenham cidades: as instituições e os agentes do Urbanismo, seus instrumentos e ideários.

**Conclusão:** Afinal, de que cidade se trata? O patrimônio cultural remanescente entre práticas e representações.

## A historiografia sobre São Paulo

Como dissemos, nossa abordagem de perfil arqueológico-filológico, com foco nos pormenores da fábrica urbana, tem raízes nos raros estudos de Cultura Material e Patrimônio supracitados.

Mas é importante ter em mente que nossa historiografia sobre o processo de urbanização, sobre o urbanismo e a arquitetura de São Paulo é muito recente: a descoberta do século XIX como tema data apenas da década de 1970. Nessa época intensificou-se nossa explosão urbana e metropolitana, e São Paulo atingiu a cifra de 5 milhões de habitantes, fruto da migração interna. A cidade ‘explodiu’ e mais uma vez se transformou. Nessa década a população urbana do Brasil superou a rural e nossas principais cidades espalharam-se nos subúrbios, com padrões ilegais de ocupação, radicalmente distintos do anterior.

Na década de 1970 iniciaram-se as obras do metrô, que ameaçou demolir certos ícones da arquitetura do início do século XX, promovendo um movimento pela salvaguarda de edificações ecléticas até então execradas pelos *Modernistas* e profissionais do SPHAN – *Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional* –, portanto ainda não preservadas. Cabe ressaltar que o CONDEPHAAT, quando criado em 1968, reiterou os tombamentos realizados pela instância federal, protegendo apenas as edificações do período colonial. Quando as instituições de preservação passaram a atentar para o século XIX e primeiras décadas do XX, muito do patrimônio arquitetônico e urbanístico da área central já havia sido dilapidado em função da verticalização.

Ao contrário de Paris – onde a *Lei Malraux* garantiu a preservação de manchas de edificações, bem como a opinião pública se posicionou contra a demolição do *Les Halles* (março de 1967) e contra o *Musée Georges Pompidou* e a *Tour de Montparnasse* – que ousaram romper com a harmonia e o gabarito haussmaniano –, nós só acordamos quando a cidade já era um paliteiro e o passado restava apequenado em meio aos arranha-céus que se sucediam mais e mais altos como sinônimo de modernidade.

Ao longo da década de 1970, ocorreram as primeiras iniciativas de proteção do Patrimônio no Centro Histórico de São Paulo, então definido como tal em função da afirmação de novas centralidades, passando de “centro” entre 1914 e 1930 a “centro velho” à luz do “centro novo” que se esboçava no entorno da rua

Barão de Itapetinga e agora a “centro histórico” à luz da migração do comércio e dos serviços para as avenidas Paulista e Faria Lima. A ameaça iminente de destruição da Escola Caetano de Campos (para dar lugar ao metrô) ensejou ações específicas no centro da cidade, disso derivando os primeiros arrolamentos de imóveis a serem preservados enquanto bens históricos e culturais. Essas ações irradiaram-se de um único órgão municipal, a COGEP – *Coordenadoria Geral do Planejamento*, dado que inexistiam o DPH – *Departamento de Patrimônio Histórico* – e o CONPRESP – *Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo* –, só criados no final da década de 1980. Nesse sentido, durante a década de 1970, emanou dos órgãos de planejamento urbano, sobretudo da COGEP, uma série de leis urbanísticas que visavam tanto o controle quanto a dinamização do desenvolvimento da cidade de São Paulo: o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de São Paulo – PDDI – de 1971; a Lei de Zoneamento de 1972; e a Lei de Parcelamento do solo, de 1975 (complementada em 1978). Em paralelo, a COGEP elaborou o Plano Integrado para a Área Central, entre 1975 e 1976, lançado pelo prefeito Olavo Setúbal como Plano de Revitalização do Centro. Suas propostas tinham o intuito de combater a degradação, abrindo caminho para a realização de grandes “intervenções” no centro da cidade, sobretudo envolvendo a implantação do sistema de ruas pedestrializadas, conhecido como calçadão (OLIVEIRA, 2009, p. 81). Baseado em padrões franceses, do Plano Integrado para a Área Central encabeçado pela COGEP decorreu, em 1974, o primeiro inventário dos edifícios significativos e representativos ali localizados (OLIVEIRA, 2009, p.86). O levantamento foi realizado por dois professores da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, Benedito Lima de Toledo e Carlos Lemos, então membros do CONDEPHAAT, e publicado mais tarde sob o título *Bens Culturais Arquitetônicos no Município e na Região Metropolitana de São Paulo* (1984). A publicação foi promovida pela EMPLASA – *Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano* –, que entrou em cena na década de 1980 e ampliou o levantamento da COGEP, introduzindo o conceito de “manchas”, reunindo numa mesma área urbana os edifícios com características arquitetônicas e construtivas semelhantes, e incluindo no inventário uma “seleção de bens preserváveis”, também da região metropolitana.

Os responsáveis pela listagem, Benedito Lima de Toledo e Carlos Lemos, logo se envolveram com pesquisas sobre a arquitetura do século XIX e primeiras

décadas do XX, que resultaram em obras seminais, respectivamente *São Paulo: três cidades em um século* (1983) e *Cozinhas, etc* (1976), *Alvenaria Burguesa* (1985) e *A República ensina a morar (melhor)* (1999). Tais estudos sequenciavam preocupações de Nestor Goulart Reis Filho<sup>1</sup> na escala do urbanismo, já atento às particularidades dessa arquitetura na série de artigos publicados no jornal *O Estado de São Paulo* na década de 1960, reunidos no clássico livro *Quadro da Arquitetura no Brasil* editado em 1970. No livro, fruto de caminhadas pela cidade, o autor introduziu uma dimensão de análise ainda inexplorada, investigando as mudanças induzidas pela legislação na tessitura urbana, do período colonial ao *Modernismo*. Um simples caminhar pela cidade de São Paulo dava a medida do processo descrito por Reis Filho, sendo a tessitura da área central radicalmente diversa daquela dos bairros envoltórios. Ruas estreitas e lotes retangulares e profundos com testadas médias de 5,5m, ocupados por edificações sem recuos, cederam lugar a ruas mais largas e lotes maiores, ocupados por edificações recuadas e construídas sobre porões e pés-direitos generosos, segundo diretrizes emanadas das normas higienistas então vigentes.

Por ocasião das demolições em massa na Avenida Paulista e do projeto de reurbanização do Anhangabaú, Benedito Lima de Toledo protagonizou a elaboração de três estudos clássicos alusivos ao processo de formação dessas áreas em vias de dilapidação – Álbum Iconográfico da *Avenida Paulista (1987)*, *Anhangabaú (1989)* e *Prestes Maia* (1996) –, mas também já era tarde. Da mesma forma, Carlos Lemos encontrou parte dos projetos de *Ramos de Azevedo e seu Escritório* literalmente no lixo – e a partir desse material realizou em 1993 estudo inaugural sobre o engenheiro-arquiteto e incorporou a coleção ao acervo da biblioteca da FAUUSP.

No curso de pós-graduação da FAUUSP, iniciado em 1972, esses e outros docentes orientaram toda uma nova geração de pesquisadores interessada na arquitetura e no urbanismo dos séculos XIX e XX, desde então, o tema eleito pela historiografia brasileira e pelas instituições do patrimônio para salvaguarda. Nosso primeiro congresso internacional sobre o *Ecletismo* foi realizado em São Paulo em 1984, sob a organização de Annateresa Fabris (FABRIS, 1987).

<sup>1</sup> Visto ser Nestor Goulart Reis Filho o criador do campo disciplinar da História da Urbanização, com a tese de livre docência *Evolução Urbana no Brasil*, defendida na FAUUSP em 1964 e publicada em 1968.

A opção do SPHAN pelo colonial nos custou muito caro, mas isso não aconteceu só no Brasil. Os *Modernistas* execraram a arquitetura do século XIX mundo a fora, dificultando seu estudo e preservação.

A eleição da produção da arquitetura e do urbanismo da chamada Primeira República (1889-1930) deu frutos entre nós. Nas décadas de 1980 e 1990, uma primeira geração de autores privilegiou o que era mais visível por sua monumentalidade: as grandes obras protagonizadas pelo Estado, as grandes edificações públicas, os novos bairros, os grandes engenheiros e arquitetos estrangeiros ou graduados no exterior, num momento em que as escolas de engenharia nacionais estavam se institucionalizando, a burocracia municipal e estadual e seus funcionários e suas políticas urbanizadoras, bem como a legislação que orquestrava o processo radical de mudanças sociais e urbanísticas. Afinal, boa parte das nossas cidades antigas passara por transformações semelhantes, sendo o patrimônio histórico resultante vinculado sobretudo aos séculos XIX e XX. Estava em jogo planejar a metropolização das nossas cidades e, ao mesmo tempo, estudar e preservar seu patrimônio cultural, desde então palavra de ordem.

Por outro lado, olhou-se com cuidado para a história dos vencidos, com foco nos mecanismos de exclusão e segregação das camadas mais pobres pelos chamados planos de “melhoramentos”, nas suas condições de moradia, nos bairros operários, nos cortiços, com destaque para os estudos pioneiros de Eva Blay (1985), Suzana Pasternak (1975/1982) e Raquel Rolnik (1981/1997).

Algumas linhas de pesquisa se afirmaram na década de 1990: a história do planejamento nas teses de mestrado e/ou doutorado de Rebeca Scherer (1987), Maria Cristina Leme (1982/1991), Sarah Feldman (1996), Nádia Somekh (1897/1997), Celso Lamparelli, Maria Ruth Amaral de Sampaio, Flávio Villaça (1978), Philip Gunn; a história do urbanismo em Regina Meyer (1991), Marta Dora Grostein (1986) e José Geraldo Simões Junior (1990/1995). Na década de 1990 nota-se o surgimento de pesquisadores em diversas regiões do país, interessados nas grandes reformas encabeçadas pelo Estado nas áreas centrais de suas respectivas cidades, nos novos bairros da elite e nos bairros operários, nos grandes arquitetos e engenheiros, nas grandes obras públicas, bem como no processo de transferência e aclimação das ideias internacionais em solos brasileiros. Os resultados foram parcialmente reunidos no livro *Urbanismo no Brasil (1895-1965)*, organizado por Maria Cristina Leme (LEME, 1999).

Na mesma direção, mas com olhar mais antropológico, Murillo Marx defendeu a tese de livre-docência *Nosso Chão: Do Sagrado ao Profano* (1987/1988), com foco nas dimensões religiosas do processo de urbanização de São Paulo em suas interfaces com as questões fundiárias.

Grupos e linhas de pesquisa se constituíram desde então. Inúmeros são os orientandos do Prof. Nestor Goulart Reis Filho (Benedito Lima de Toledo, Rebeca Scherer, Murillo Marx, Beatriz Bueno e Mônica Brito), do Prof. Carlos Lemos (Silvia Wolff, Maria Cristina Wolf de Carvalho), do Prof. Benedito Lima de Toledo (Maria Lucia Bressan Pinheiro, Heloísa Barbuy, José Eduardo de Assis Léfèvre, Beatriz Kuhl), de Aracy Amaral (Hugo Segawa, Ana Maria de Moraes Belluzzo, Cecília França Lourenço), de Murillo Marx (Carlos Roberto Monteiro de Andrade e Rosely Delboux – orientação concluída por Maria Cristina Leme), de Marta Dora Grostein (José Geraldo Simões Junior), de Maria Irene Smerecsany (Cândido Malta Campos Neto), de Paulo Bruna (Maria Tereza Stockler e Breia).

Também houve aqueles que correram solos, como Sylvania Ficher, cujo estudo defendido na FFLCH-USP – os *Arquitetos da Poli* (1989/1995) – é dos inventários mais completos sobre o tema feito. Pioneira e importantíssima é também a contribuição de Heliana Angotti Salgueiro – *La Casaque d’Arlequin: Belo Horizonte, une capitale éclectique au 19<sup>e</sup> siècle* (1993/1997) –, tese de doutorado realizada e premiada na França, na EHESS – *École des Hautes Études en Sciences Sociales*, sob a orientação de Hubert Damisch, na linha de uma história cultural do urbano, cujos desdobramentos resultaram em importantes exposições, reuniões científicas – *Cidades capitais do século XIX: racionalismo, cosmopolitismo e transferência de modelos* (MASP/FAUUSP, 1996) – e publicações – *Cidades capitais do século XIX* (2001) e *Por uma nova história urbana* (2001) –, esta última reunindo os textos do mestre Bernard Lepetit, sua principal referência.

Só para citar alguns nomes, novos professores vieram de fora da FAUUSP ou de dentro, como ex-alunos e que constituíram identidade e grupo, como Maria Lucia Gitahy (Cristina de Campos, Fernando Atique, Maria Beatriz Portugal Albuquerque, Sidney P. Bernardini, Luiz Augusto Maia Costa), Ana Lúcia Duarte Lanna (WalterPires, Renato Cymbalista, Luciana Além Gennari, Amália Cristovão, Joana Mello Carvalho e Silva, Ana Cláudia S. Castro, Angela Garcia), Paulo César Xavier, José Lira (Felipe Pissardo, Dinalva Roldan), Ricardo Marques de Azevedo (Ana Ma-

ria de Góes Monteiro) e Nabil Bonduki (Flávia Brito do Nascimento, Nilce Aravecchia).

Na década de 2000, novos estudos vieram à luz, desta vez explorando outros temas e outros atores, destacando o papel da iniciativa privada na produção material da cidade no âmbito do mercado imobiliário, entre outros negócios. Nessa senda historiográfica nos enquadrados, sob a orientação de Nestor Goulart Reis Filho.

Contamos já com dez anos de pesquisa em torno do tema. O início data do Projeto Temático *Urbanização Dispersa e Mudanças no Tecido Urbano* (2003-2008), financiado pela Fapesp e coordenado pelo Prof. Nestor Goulart Reis Filho. De suma importância para a presente tese foi também o privilégio e o prazer de coordenar, junto do Prof. Dr. Nestor Goulart Reis Filho, o Projeto de Pesquisa em Políticas Públicas *Arquivo Histórico Washington Luís: a Cidade e sua Arquitetura*, também com apoio da Fapesp, no qual digitalizamos e informatizamos 30 mil (1906-1915) dos 70 mil (1916-1920) projetos arquitetônicos que então integravam os requerimentos das *permissões de construção*, parte da *Série Obras Particulares* do Arquivo Histórico de São Paulo ([www.projetosirca.com.br](http://www.projetosirca.com.br)). Este *corpus* documental inicia-se em 1893 e hoje chega até 1935, sendo que os documentos de 1895 a 1905 estão encadernados e os demais acondicionados em caixas. Coleções semelhantes foram encontradas nos arquivos municipais de Lyon, Rio de Janeiro, Campinas, Ribeirão Preto, Jaú, Rio Claro, Limeira e certamente existem em toda parte, ainda carentes de informatização. É curioso perceber que tais fontes são contemporâneas ao próprio processo que registram, operando como instrumentos na sua gestão e potencialização. Em nossa tese de doutorado *Desenho e Designio* (2001/2011) vimos a formação de quadros técnicos – engenheiros, arquitetos, mestres de ofício – treinados para integrar a burocracia estatal entre os séculos XVI e XVIII, explorando aqui seus desdobramentos no cotidiano de São Paulo ao longo do século XIX e primeiras décadas do XX.

Os resultados das nossas pesquisas foram parcialmente publicados em livros – *Aspectos do Mercado Imobiliário em Perspectiva Histórica: São Paulo* (1809-1950) (1ª. ed. 2008 e 2ª. ed. Edusp, 2016) e *São Paulo: um novo olhar sobre a história. A Evolução do Comércio de Varejo e as Transformações na Vida Urbana* (Via das Artes, 2012) –, artigos e exposições – *Escritório Ramos de Azevedo: a cidade e a arquitetura* (2015).

Elegemos como baliza temporal inicial a data da *Décima Urbana* de 1809, nosso primeiro imposto predial, documento que permite caracterizar a natureza do mercado imobiliário rentista em fins do período colonial. A baliza final decorre da *Lei do Inquilinato* (1942), por ensejar inflexão no mercado, alterando práticas ancestrais e redirecionando-o para outras formas de organização.

## Teoria, fontes e metodologia

O estudo do processo de produção material da cidade evoluiu no uso de métodos e em termos dos dados e das novas tecnologias disponíveis.

A metodologia empregada envolve o cruzamento de fontes seriais sincrônicas e diacrônicas, lote a lote, com dois níveis de aproximação: 1) lote a lote nas ruas 15 de Novembro, Direita e São Paulo; 2) e pulverizadamente numa amostragem de 120 edificações remanescentes na cidade contemporânea, cujo histórico de produção buscamos descortinar.

Dificuldades maiores dizem respeito à numeração dos imóveis, que mudou ao longo do tempo: 1) sequencial em 1809, quando foi introduzida por ocasião do imposto predial chamado *Décima Urbana*; 2) lados par e ímpar introduzidos pelo *Código de Postura* em 1886; 3) atual, baseada no sistema métrico decimal, com lado par e ímpar. Para tanto, criamos uma numeração neutra – nossa e sequencial – para orientar o leitor.

As fontes que viabilizam nossa arqueologia da paisagem urbana têm naturezas variadas, a saber:

a) Cartografia oficial e administrativa:

- Plantas Cadastrais de São Paulo (1844-47, 1881, 1893, 1930, *Mapa Digital da Cidade* 2004-2006), elaboradas com fins administrativos.
- *Outras plantas elaboradas pela Prefeitura com fins administrativos* 1810, 1897, 1905, 1914, 1916 (esta última, indicativa dos perímetros central, urbano, suburbano e rural), 1922.

- *Planta Cadastral Commercial da Cidade de São Paulo* datável de 1911, lote a lote.

**b)** Iconografia antiga sediada em acervos variados (Arquivo Histórico de São Paulo, Biblioteca Municipal Mário de Andrade, Casa da Imagem, Museu Paulista-USP, Acervo da Eletropaulo, Instituto Moreira Salles, etc.):

- Desenhos aquarelados de pintores viajantes estrangeiros, datando do início do século XIX, dando pistas sobre como era a cidade antes das transformações (Pallièrre, Pink, Ender, Burchell, Landseer, etc).
- Militão Augusto de Azevedo (*Álbum Comparativo da Cidade de São Paulo* em 1862 e 1887, antes e depois da ferrovia *São Paulo Railway*).
- Aurélio Becherini (fotógrafo oficial da Prefeitura, documentou a cidade em obras para fins de controle municipal).
- Afonso de Freitas (1912), documentou a cidade em obras.
- Guilherme Gaensly: como fotógrafo da *Light*, documentou as obras em curso para a companhia; como fotógrafo particular, realizou inúmeros cartões postais com imagens que revelam a cidade pronta, as obras acabadas, representando o ideário de modernidade e cosmopolitismo então em voga.
- Vincenzo Pastore (italiano, foi único a documentar tipos humanos e perfis sociais, com foco mais nas permanências que nas rupturas).
- Coleção de fotos do *Escritório Técnico Ramos de Azevedo, Severo & Villares* – FAUUSP.
- Coleção de fotos do *Escritório Técnico Siciliano & Silva*.

**c)** *Impostos Prediais* (as *Décimas Urbanas*) – localizamos os *Impostos Prediais* de 1809 e 1829 no Arquivo do Estado de São Paulo; o de 1886 no *Jornal Correio Paulistano*; o de 1913-1914 no *Diário Oficial* (<https://www.jusbrasil.com.br/diarios/DOSP/1913/>)

**d)** Documentação censitária (1765, 1767, 1776, 1798, 1802, 1804, 1814, 1815, 1817, 1822, 1836, 1854, 1872), localizada no Arquivo do Estado de São Paulo, correspondendo às listas nominativas que revelam o perfil social e profissional dos atores, bem como sua localização na cidade.

**e)** Projetos Arquitetônicos da *Série Obras Particulares do AHSP: 1906-1920* ([www.projetosirca.com.br](http://www.projetosirca.com.br)). Trata-se de *permissões de construção* que contêm, junto dos requerimentos, desenhos a bico de pena ou em *blue print*, encaminhados por particulares à Prefeitura para aprovação.

**f)** *Almanaques* (1857, 1884 e 1890), localizados na Biblioteca Mário de Andrade, IEB-USP e Biblioteca Nacional do RJ. São *anuários estatísticos* que listam os nomes e respectivos endereços dos principais negócios realizados na cidade, pondo luz, entre outros aspectos, na categorização das atividades e geografia das atividades (comércio, serviços, fábricas, etc.), bem como nos indivíduos e empresas, e respectivos endereços, vinculados a cada uma delas.

**g)** Anúncios do jornal “*O Estado de S. Paulo*”, com a propaganda dos imóveis e o discurso veiculado na venda de novas tipologias arquitetônicas.

Os *impostos prediais* entrecruzados com outras fontes primárias – como permissões de construções, censos, anuários estatísticos, propaganda imobiliária, cartografia cadastral e iconografia – tal como um filme, permitem perceber a cidade em processo de transformação, imaginando-a um canteiro em obras e especulando sobre as lógicas e interesses que presidiam o bota-abixo e as renovações sucessivas.

Entrecruzadas, georreferenciadas e espacializadas em SIG (Sistema de Informatização Geográfica), essas fontes permitem realizar mapas temáticos e proceder leituras variadas. Para tanto, valemo-nos do *Quantum Gis*, um *software* livre, e

do *Mapa Digital da Cidade de São Paulo* de 2004-2006, cotejado à *Planta Cadastral de 1844-1847* do Eng. Carlos Bresser (BNRJ), bem como dos dados contidos na *Planta Commercial* datável de 1911 (Museu Paulista – USP), sobretudo a numeração dos imóveis ali registrada lote a lote.

O uso do SIG como instrumento de georreferenciamento e entrecruzamento de informações de fontes variadas foi a opção metodológica capaz de mostrar o que de outra forma não se vê, e para tanto, contamos com amplas discussões junto do grupo de pesquisadores de Lyon no âmbito do Projeto USP COFECUB 2014-2015, bem como com apoio incondicional do pessoal da *Seção de Informação e Produção de Bases Digitais* da FAUUSP (antigo CESAD).

Também contamos com a colaboração permanente de estudantes de iniciação científica e alunos das disciplinas optativas e obrigatórias que ministramos (AUH 238 e AUH 237), sem os quais o trabalho hercúleo aqui imposto não se viabilizaria. Envolveram-se diretamente na pesquisa os alunos de IC, Marcos Calixto Rios, Lígia Medina da Cunha, Aline Bronkhorst, Beatriz Mickle Griesi, Fernanda Tiques Bittencourt, Marina Gonçalves Marques e Beatriz Coelho. Ousamos inclusive produzir uma animação para animar o debate, realizada em caráter experimental com auxílio das alunas Mariana Del Moro e Letícia Falasqui Rocha (CD anexo).



***Cap. 1. Estudo de Casos Afins***

## Estudo de Casos Afins

Ainda a título de introdução, achamos pertinente apresentar alguns estudos afins em temática e metodologia para estabelecer parâmetros de comparação com o caso paulistano.

Recuar no tempo pode parecer anacronismo mas não é. Desde o século XV operações de *Renovatio Urbis* e a construção de *speculative buildings* foram muito mais comuns do que imaginamos.

Numa linha de estudo muito similar à nossa, Luigi Salerno, Luigi Spezzafero e Manfredo Tafuri do IUAV – *Istituto Universitario di Architettura di Venezia*, no livro *Via Giulia: una utopia urbanística del 500* (1ª. ed. 1973, 2ª. ed 1975), estudaram a política urbanística do Papa Júlio II (1503-1513) em Roma e a origem da *Via Giulia* no início do *Cinquecento*, contando a história do processo de constituição de sua estrutura urbana, com abordagem filológica-analítica e foco no estudo minucioso de cada edifício, lote a lote, com base em fontes primárias oriundas dos proprietários dos imóveis ou de arquivos particulares e públicos. Alicerça a investigação a hipótese da existência de um plano norteador, fruto de uma política urbanística iniciada pelo Papa Julio II e seu arquiteto Donato Bramante, com nítidas motivações ideológicas, ambicionando afirmar que “la vera Roma è la Roma dei papi” e assim propondo um sistema de vias cerimoniais junto do rio Tevere – *via dei Banchi Nuovi* (*Via Papale*), *via Giulia* e *via della Lungara* (*Via dei Banchi Vecchi* ou *Via Peregrinorum* ou *Via Triumphalis*) – articulando a *Basílica de San Pietro* (sede da cristandade) ao *Campidoglio* (sede municipal) e este ao *Coliseu* e à *Basílica de San Giovanni Laterano* por meio de pontes, praças e *palazzos* que, em conjunto, deveriam superar a Roma dos antigos e transformar a Roma medieval (TAFURI, p. 63 e 71). Os autores analisaram as transformações ocorridas ao longo da *via Giulia*, destacando os rema-



Fig.1 Via Giulia, transformações entre 1748 e 1930. SALERNO, SPEZZAFERO & TAFURI, 1975, p. 148-149.



Fig.2 Via Giulia: prospecto. Reconstituição perfis das edificações. SALERNO, SPEZZAFERO & TAFURI, 1975, p. 198.



Fig.3 Via Giulia: Planta histórica. Periodização dos prédios da Via Giulia entre 1748 e 1930. SALERNO, SPEZZAFERO & TAFURI, 1975, p. 152-153.

nescentes do século XV, de 1508-1527, 1527-1620 e dos séculos XVII, XVIII, XIX e XX (p. 152-153), atentando para as transformações ocorridas entre 1748 e 1930 (TAFURI, p. 148-149) e reconstituindo seu *prospecto*, com a ajuda dos estudantes da *Facoltà di Architettura di Roma*, com vistas a analisar a dialética entre as intervenções singulares, o tecido edilício e a unidade da artéria.

Parte do grupo do IUAV, também numa perspectiva filológica como gostava de dizer Tafuri, Ennio Concina integra o conjunto de pesquisas sobre o que eles chamam de “lungo Rinascimento”, contribuindo com um estudo arquitetônico de fortes dimensões urbanísticas. Em *L’Arsenale della Repubblica di Venezia* (1984) confronta conjunturas gerais a questões particulares, traçando a história deste complexo estaleiro nas suas múltiplas relações com a estrutura urbana de Veneza, mesclando questões de técnica, teoria, artífices e “sapienza di governo” nos alvares do Estado Moderno, como foco no “progetto umanistico” elaborado por Niccolò Zeno para o doge Andrea Gritti no *Cinquecento*. Contextualiza a obra do *Arsenale Communis* em meio aos contemporâneos sistemas portuários de Gênova em 1133-49, *Tersanaie di San Vito* de Pisa em 1163, aos arsenais norte-africanos e outros do mundo islâmico, bem como ao congênere bizantino em Constantinopla, mostrando seu papel no redesenho de uma certa área da cidade e os patronos envolvidos no negócio.

Em *Venezia e il Rinascimento* (1985/1995), Manfredo Tafuri retoma essa linha de trabalho de perfil filológico-analítico já esboçada no estudo da *Via Giulia*, dez anos antes, e esmiúça os projetos de urbanização da cidade em paralelo às motivações ideológicas de cada iniciativa de *Renovatio Urbis*, partindo do princípio de que Veneza e Renascimento são abstrações que carecem de materialidade, tratando assim da fábrica urbana em processo e do papel de cada iniciativa na construção de uma imagem de cidade, com base no cadastro descritivo de Veneza elaborado por Jacopo de’Barbari (similar aos de 1474 a 1808) cotejado com outros mapas e farta documentação primária referente aos edifícios e proprietários parcialmente envolvidos nos principais conjuntos arquitetônicos-urbanísticos realizados no período.

O mesmo olhar orienta o estudo de Donatella Calabi *La Città del Primo Rinascimento* (2001) no qual, por meio da análise de inúmeros casos – especialmente de cidades italianas – deixa claras as vinculações entre arquitetura e tecido edilício, pormenorizando processos de urbanização com foco em situações concretas, ino-

vadoras e singulares de ações pontuais (como a construção de pontes, retificação e alargamento de ruas e rios, realocação de atividades, reorganização de sedes institucionais, redesenho de praças, alocação de casas, igrejas e equipamentos), bem como constituição de um *corpus* de leis norteadoras de efeitos volumétricos de conjunto nas estratégias de *Renovatio Urbis*. Ao tratar do caso de Florença, por exemplo, mostra como um conjunto de *palazzos* foram construídos por mercadores e banqueiros ao longo de vias recém-abertas pela municipalidade, dando o tom do novo perfil edilício almejado. Segundo a autora, em Florença, entre 1450 e 1470 foram construídos uns trinta *palazzos* que participaram do processo de modernização iniciado por meio desses grandes investimentos residenciais privados, encabeçados por uma clientela capaz de entender a linguagem arquitetônica e seu papel urbanístico ao escolher grandes arquitetos para assinarem os projetos (CALABI, p. 116-117). As novas vias abertas em áreas de expansão não por acaso foram chamadas *Via Nuova*, *Via Larga*, em alusão aos desígnios em questão. Não por acaso, Cosimo I de Médici optou por não habitar o *Palazzo della Signoria* como faziam os anteriores *podestàs* da cidade e para sua nova residência comprou o *Palazzo Pitti*, do outro lado do rio Arno. Com intuito de ampliar os escritórios da burocracia municipal e também construir um eixo cerimonial de articulação entre o seu *Palazzo*, a *Ponte Vecchio* e a *Piazza della Signoria*, encomendou ao arquiteto Giorgio Vasari a construção da *Galleria degli Uffizzi*, realizada entre 1565-1580, beneficiando-se ao valorizar seu imóvel e ao mesmo tempo ornamentando à cidade. O eixo cerimonial logo se estendeu até a *Piazza del Duomo* e dali – pela *Via de’ Servi* realinhada – até a *Piazza della SS Annunziata*, onde havia sido construído anos antes



Fig.4 Reconstituição da *Renovatio Urbis* realizada por Cosimo I de Médici, do Palazzo Pitti à Piazza della SS Annunziata, passando pela Galleria degli Uffizzi (1565-1580). Exercício realizado pela autora.

o *Ospedale degli Innocenti* por Brunelleschi (1427), dando o tom para a renovação da igreja e da praça como um conjunto simétrico e harmônico.

Essas operações urbanísticas realizadas em Florença podem ser visualizadas por meio do exercício de espacialização da “*Decima Granducale*”, realizado na *University of Toronto* e disponibilizado na internet sob o título *DECIMA a New Way to Study Florence* (DECIMA\_UniversityToronto.webarchive). Tal como os nossos do século XIX, trata-se do imposto predial literalmente nomeado de *Décima* por envolver a taxação de 10% sobre o potencial locativo de cada imóvel, comissionado em 1561 pelo Duque Cosimo I (1519-1574), compreendendo a listagem e descrição de todos os imóveis das quatro freguesias da cidade - Santa Maria Novella, San Giovanni, Santo Spirito e Santa Croce. Para tanto, as informações escritas foram espacializadas por meio do SIG na planta da cidade, de Stefano Buonsignori, de 1584.

### As places royales de Paris

Maria Fernanda Derntl, na dissertação de mestrado intitulada *A produção do espaço urbano e o projeto político das monarquias na França e na Inglaterra no começo do século XVII: os casos iniciais de Place des Vosges e Covent Garden*, desenvolvida na FAUUSP entre 2002 e 2004 e resumida no ensaio *Praças em Paris e Londres no século XVII* (2014), distingue os modos inglês e francês de fazer cidade, demonstrando a primazia da atuação da monarquia na paisagem de Paris, em oposição ao desenvolvimento de Londres realizado majoritariamente por iniciativas promovidas pela aristocracia ou por especuladores provenientes de variados grupos sociais e origens, orquestrados por instrumentos derivados da *Comissão de Construções*, criada em 1618 e ampliada em 1620 sob a influência do rei Carlos I, que teriam sido empregados nas casas urbanas por longos duzentos anos. Disso resulta uma Londres mais espalhada e com múltiplos centros, comparativamente a uma Paris concentrada e marcada por edifícios públicos suntuosos distribuídos em grandes eixos urbanos. Também as *places royales* francesas diferem das *squares* inglesas em seus modos de produção.

A *Place Royale (des Vosges)*, construída entre 1603 e 1612, assim como as congêneres *Dauphine* (1607-1614), *des Victoires* (1687), *Louis le Grand (Vendôme)*

(1702-1720) e *Louis XV (de la Concorde)* (1755-1775) foram realizadas por iniciativa régia: as duas primeiras por Henrique IV, as seguintes por Luís XIV e a última por Luís XV.

Ancorada nos estudos de Hilary Ballon *The Paris of Henri IV: architecture and urbanism* (1991) e de Elizabeth Mckellar em *The birth of modern London: the development and design of the city (1660-1720)* (1999) e John Summerson em *Georgian London* (2003), Maria Fernanda Derntl destrincha os mecanismos de viabilização desses empreendimentos imobiliários.

A carta patente de 1605 assinada pelo rei Henrique IV dá o teor da iniciativa: nos terrenos do *Hotel des Tournelles*, demolido por ordem de Catarina de Médici,

para a comodidade e o ornamento de nossa boa cidade de Paris, fazer uma grande praça com construções em seus quatro lados, que possa ser adequada para ajudar a estabelecer as manufaturas de seda e para alojar os trabalhadores que desejamos atrair a este reino e poderá do mesmo modo servir de passeio para os habitantes de nossa cidade, os quais estão muito confinados em suas casas” (DERNTL, 2014, p. 188).

A carta patente de 1605 explicita ainda as obrigações dos proprietários:

[...] construir, na frente dos citados lotes, cada um, um pavilhão tendo a parede da frente de pedra de talha e tijolo, aberta, embaixo, em arcadas e galerias, com lojas para a comodidade das mercadorias, conforme a planta e as elevações idealizadas, [...] de modo que os três lados por fazer em torno da dita praça, em frente da citada construção da manufatura, sejam todos construídos com uma mesma simetria, para a decoração da cidade. (DERNTL, 2014, p. 189).

Ou seja, um plano de conjunto norteou as iniciativas individuais e a praça de planta quadrada foi assim rodeada paulatinamente por edificações marcadas por princípios de homogeneidade e regularidade. Sabe-se que dois anos mais tarde, em 1605, no lado norte já teriam sido construídas doze casas, com c. 6m de testada, destinadas aos artesãos da manufatura e a indivíduos escolhidos pela Co-

roa – nobres a serviço da administração monárquica – que receberam lotes para construir suas moradias entremeadas a comércio no rés-do-chão protegido pela sequência das arcadas. Ao longo da obra, decidiu-se pela demolição dos alojamentos da manufatura ao norte, e pela construção de pavilhões idênticos àqueles previstos para os outros lados. Por pressão dos proprietários mais ricos, predominou o uso exclusivamente residencial. A praça foi inaugurada em 1612, por ocasião do casamento do delfim Luís XIII, e nela foi colocada em 1639 uma estátua equestre dele. Instalada em frente à manufatura de luxo ali existente sob patrocínio régio desde 1603, na ausência de outras a peça colaborou para a almejada “decoração” então requerida no *Traité de la Police* de La Mare, de 1705.



Fig.5 Place des Vosges. Gravura de Claude Chastillon, 1677. BALLON, 1991.

Em *How Paris became Paris: the invention of the modern city* (2014), Joan DeJean analisa outras parcerias público-privadas realizadas em Paris no Antigo Regime, tais como a *Pont-Neuf* – a primeira de pedra e sem casas de comércio – articulada à abertura da *rue Dauphine* (reta e mais larga) e à *Place Dauphine*, construída em homenagem ao delfim Luís XIII, bem como o loteamento da *Île Saint-Louis*, projetado por um grupo de empresários que não puderam levar a cabo o contrato assinado junto ao rei, e depois concluído por Jean de La Grange e associados do círculo de Luís XIII envolvidos com as altas finanças. Projetados pelo arquiteto Jean Androuet du Cerceau e construídos entre 1637 e 1640, os belos prédios homogêneos tornaram-se logo residências das novas elites em processo de afirmação (DeJEAN, 2014, p. 69).



Fig.6 Place Dauphine. Gravura de Pierre Aveline, 1722. Bibliothèque Nationale de France. BALLON, 1991.

Hilary Ballon pormenorizou a operação *Place Dauphine*, demonstrando tratar-se de uma concessão de terras reais para Achile de Harlay (1535-1616), funcionário da burocracia régia, que recebeu as terras para embelezar a capital e lucrar com isso (BALLON, 1991, p. 145-165). Apenas os lotes das esquinas da praça triangular foram reservados aos *Conseil du Roi* em 1609. Assim como as da *rue Dauphine*, as casas foram projetadas homogêneas por Sérlio – arquiteto italiano a serviço do rei da França – a quem coube normatizar as parcelas de pequena dimensão e torná-las um conjunto monumental diferenciado na paisagem urbana. Os inquilinos de Harlay entre 1611-1616 eram mercadores e artesãos (alfaiates, tipógrafos e livreiros) ou membros da pequena magistratura. Após a morte do empreendedor, o conjunto permaneceu nas mãos da família, mantendo-se as locações na *Place Dauphine* ideais para fins comerciais.

### Londres

Beatriz Mickle Griesi em iniciação científica intitulada *Iniciativa privada e a construção do espaço urbano: dinâmicas e espacializações em Londres entre os séculos XVII e XIX*, realizada na FAUUSP entre 2011 e 2012 sob nossa orientação (Bolsa CNPq/ PIBIC), esmiuçou diversos *squares* e loteamentos londrinos derivados da ação do capital privado. A concretude dos empreendimentos imobiliários, asso-

ciada aos mecanismos de sua viabilização, foram o foco do estudo, que privilegiou uma série de transformações no tecido urbano e nas quais a iniciativa privada desempenhou papel fundamental entre o século XVII e o início do XIX.

Tais mudanças se deram em termos de: superação do caráter medieval da cidade – em grande parte devido à reconstrução da área da *City* após o Grande Incêndio de 1666 –; expansão da mancha urbana e consolidação da cidade como um organismo unitário – uma vez urbanizada a área entre os dois núcleos iniciais (previamente conectados, porém claramente distintos) da *City of London* e de *Westminster* –; em termos das articulações estabelecidas entre as diversas partes da cidade, a qual se expandiu não de forma gradual e contínua, mas em “ondas” ou ciclos de construção espaçados no tempo.

Todas essas transformações estavam em grande parte associadas à atuação de uma burguesia comercial (e posteriormente industrial) que se consolidava como classe economicamente hegemônica, em conjunto com uma aristocracia que desempenhava (em grau bem maior do que na Europa continental) papel importante nas atividades comerciais e industriais. Com as revoluções que afirmaram a primazia do poder do Parlamento sobre a Coroa no século XVII, essas novas camadas sociais de maior poder econômico passaram a ter seus interesses respaldados pelo governo parlamentar. Isso se refletiu no meio urbano sob a forma de novas demandas de crescimento, que levaram a capital inglesa a se expandir – enquanto cidades na Europa continental estavam estagnadas ou continuavam vinculadas a formas tradicionais de expansão até fins do século XVIII.

Portanto, pode-se verificar no período abordado que, enquanto a expansão e as transformações na tessitura urbana de Londres foram majoritariamente fomentadas pelo setor privado e orquestradas pelo poder público, em outras capitais europeias, na mesma época, tratava-se muito mais de uma expressão de decisões vindas “de cima”, seja de monarcas absolutos – como os programas de obras públicas em Paris –, seja do poder concentrado nas mãos da Igreja – como as reformas urbanas promovidas pelo papado em Roma. Amsterdã se exclui desses parâmetros, sendo produto também da ação de uma burguesia mercantil mas nesse caso a produção da cidade foi extremamente planejada e regularizada, já que burguesia e governo se sobrepunham numa administração coletiva com reminiscências medievais. Tal situação se diferencia do que Sica identifica como “típica expressão da aspiração à liberdade-ordem que caracteriza a nova sociedade burguesa” (SICA,

1981, v. 3, p. 71) quando se refere a Londres, onde surgiam iniciativas independentes do governo, e originadas por efetivas demandas de mercado.

Dado o pioneirismo de tais iniciativas – dentro de um contexto onde até então a produção da cidade correspondia às ambições de um forte poder centralizado e/ou era estritamente coordenada e planejada pelo setor público, – é de grande interesse o estudo dessas primeiras expressões da construção do meio urbano como uma **produção de mercado**, não submetidas a um grande plano estruturador da cidade, mas **impulsionadas por um grande número de iniciativas privadas menores orquestradas pelo poder público**. Ao resgatar essas pioneiras dinâmicas de **produção da cidade como mercado**, e verificar de que forma elas se materializam no meio urbano, não estamos nos restringindo a uma análise pontual e meramente histórica. Pelo contrário, buscamos através do estudo explicitar as interrelações estabelecidas entre espaço e sociedade e compreender um processo cujos ecos podem ser ouvidos até hoje.

Com base na historiografia disponível sobre o tema, buscou-se lançar luz sobre os agentes sociais envolvidos, sobre os processos de apropriação e construção do espaço urbano dentro de uma lógica de mercado especulativa, e sobre o papel do poder público na regulação e articulação dos numerosos empreendimentos privados. Além disso, objetivou-se partir para uma análise gráfica que permitisse a visualização de como os processos estudados se materializaram no espaço, verificando então em que medida essa produção física interferiu por sua vez nas dinâmicas sociais em curso – numa constante dialética entre sociedade e meio urbano construído.

Um termo recorrente utilizado pelos autores consultados foi *speculative building* – que traduzimos como “construção de caráter especulativo”. A utilização da palavra “especulação” para o meio de construção civil pode parecer estranho, devido à sua possível conotação negativa e por ela estar geralmente mais associada a transações financeiras, como especulações na Bolsa de Valores ou retenção de terrenos para futura revenda. Poderíamos talvez nos referir à “construção para o mercado”. No entanto, ao longo do trabalho foi mantida a tradução literal por ela expressar mais fielmente a ideia do tipo de negócio que era desenvolvido – diversas vezes o proprietário da terra e o responsável pela construção eram pessoas diferentes, sendo que um lucrava com base no que o outro tinha a oferecer. Nesse sentido, o uso do termo “especulação” parece apropriado. Também nesse sentido está a

definição da palavra como aceitação de risco, que prevê ganho mas reconhece possibilidades de prejuízo maiores que a média.

O estudo lastreia-se sobretudo em Elizabeth Mckellar em *The birth of modern London: the development and design of the city (1660-1720)* (1999), John Summerson em *Georgian London* (1945/2003) e na cartografia publicada por Peter Whitfield em *London: a life in maps* (2006). Os primeiros escreveram em épocas diferentes, com ênfases e recortes distintos, porém se complementam e contribuem para um panorama de conjunto.

*Georgian London* é considerado um clássico na literatura sobre o assunto e permanece até hoje, nas palavras da própria Mckellar, “uma das mais ambiciosas tentativas de transmitir a totalidade do desenvolvimento de uma cidade para este período, ou de fato para qualquer outro” (MCKELLAR, 1999, p. XII). De fato, o livro de Summerson é bastante abrangente, tanto em termos de recorte temporal (aproximadamente de 1615 até 1830) quanto dos temas abordados, os quais ultrapassam muito o escopo desta introdução e abarcam, além dos empreendimentos especulativos, a construção de igrejas, edifícios públicos, mansões privadas, obras de grande porte como pontes e docas, questões estilísticas, tratando dos vários arquitetos da época e chegando até as formas de expansão suburbana que dariam origem à hoje chamada “Grande Londres”.

Tendo sua primeira edição publicada em 1945, o livro de Summerson foi em parte motivado pela destruição trazida pela guerra e recebido num período no qual se redescobria a arquitetura georgiana na Inglaterra<sup>1</sup>. No entanto, longe de ser um tratado conservacionista ou de defender uma retomada dos princípios georgianos na arquitetura contemporânea – o que dificilmente um membro recém-saído do grupo ultra-modernista MARS como Summerson faria –, *Georgian London* apresenta propósitos históricos sérios na tentativa de delinear um modelo para a expansão urbana no período (MCKELLAR, 1999). Summerson recebeu influências da doutrina marxista, apontadas tanto por Mckellar quanto por Colvin (autor do prefácio), e podemos afirmar que o grande valor de seu livro reside em sua pioneira percepção acerca da importância de circunstâncias econômicas, financeiras e sociais para a produção arquitetônica londrina ao final do período Stuart e início do georgiano. Como o próprio autor explicita no primeiro capítulo:

<sup>1</sup> COLVIN, Howard. In: SUMMERSON, John. *Georgian London*. New Haven: Yale University Press, 2003. p. VII.

o especulador de terras e o construtor aventureiro contribuíram mais para o caráter da cidade Georgiana que o alto funcionário da Coroa com um talento para propaganda ou o monarca com propósitos de imposições dinásticas” (SUMMERSON, 2003, p. 9).

*Georgian London* não é um trabalho acadêmico, e boa parte das pesquisas que Summerson realizou em arquivos públicos foi complementada por sua intuição bem-direcionada<sup>2</sup>. O autor escreve com grande eloquência, o que por vezes nos obriga a ler nas entrelinhas, mas que por outro lado torna a leitura muito agradável. Em todo caso, com esta obra-prima Summerson estabeleceu as bases para o estudo do assunto, destacando tópicos essenciais – dentre os quais a importância dos empreendimentos especulativos (*speculative developments*) na história da urbanização – que foram mais adiante explorados por outros autores, dentre eles Elizabeth Mckellar, que deixa claro em seu prefácio a influência e inspiração que *Georgian London* representou para seu livro. *The birth of modern London* toma a obra de Summerson como *leitmotiv*, porém em muitos aspectos contrapõe-se às análises do autor e revisa posições defendidas pela literatura sobre o assunto até então. Trata-se de um livro bem mais recente (1999) em relação ao restante da bibliografia sobre o tema (datada em sua maioria dos anos 1930/1940), e que lança luz sobre novas questões a respeito das práticas construtivas, mecanismos de viabilização de empreendimentos especulativos e adoção de uma linguagem clássica, que saía dos âmbitos da corte e se espalhava na arquitetura residencial de classes médias e altas. Assim como para Summerson, as circunstâncias do período de sua concepção foram parte da motivação de Mckellar para desenvolver suas pesquisas. Por um lado, a autora buscava contrapor-se à visão idealizada que os chamados *neo-georgians* tinham sobre o período: ressaltavam suas qualidades estéticas e urbanas e as defendiam como paradigma mas considerando-as como fruto de um contexto de estabilidade social e política – interpretação esta revisada há tempos por estudos de História política e social (MCKELLAR, 1999, p. XII). Por outro lado, Mckellar desejava verificar se de fato os empreendimentos planejados e controlados descritos por Summerson haviam sido, no *building boom* do fim do século XVII, cenário de condições especulativas e competitivas tão frenéticas quanto aquelas com as quais ela convivia e que rapidamente (e muitas vezes inadequadamente) transformavam

<sup>2</sup> COLVIN, Howard. Op. cit. p. IX-XI.

a paisagem das *Docklands* londrinas nos anos 1980, à medida que a *City* se expandia a leste. Ou seja, mais do que apenas estudar a configuração urbana de Londres no início da modernidade, interessava à autora – assim como na presente tese – investigar os processos por trás de sua criação.

Sendo assim, o foco de *The birth of modern London* reside especialmente nas questões de prática, produção e concepção da arquitetura. McKellar adota um recorte temporal bem menor que Summerson, restringindo-se ao período entre 1660 e 1720, que segundo ela testemunhou a superação da Londres medieval e lançou as bases da configuração urbana moderna que perduraria por mais um século e meio (McKELLAR, 1999, p. 3). Ao fazer isso, a autora buscou não apenas explorar melhor esse período relativamente pouco estudado, como também reforçar suas características peculiares e importância em si mesmo – e não apenas como um mero precursor para o mais bem documentado período Georgiano. Fora isso, McKellar afasta-se mais uma vez das abordagens tradicionais sobre o assunto ao adotar como objeto de estudo a casa urbana de tijolos do *middling sort* (na época nem vernacular, nem requintada) e enfatizar a importância e contribuição cruciais dos setores médios, bem como da *gentry*<sup>3</sup>, na criação da cidade através de um novo tipo de arquitetura de massa para uma sociedade e economia que passavam por rápidas transformações (McKELLAR, 1999, p. 8).

Por ser mais recente e se tratar de um texto acadêmico, baseado no doutorado da autora, *The birth of modern London* apoia-se sobre referências muito mais numerosas que as apresentadas em *Georgian London* – inclusive utilizando-se com frequência de literatura da época em suas citações. Fora isso, o trabalho de McKellar mostra-se extremamente interessante ao fazer uso de fontes primárias, especialmente documentação do fim do século XVII e início do XVIII, cobrindo 221 casos relativos a questões de propriedade, financiamento e disputas sobre terras e construções presentes no *Court of Chancery* dentro do *Public Record Office*.

*London: a life in maps* conta a história da cidade através de seus mapas e constitui uma fonte riquíssima de iconografia e cartografia de época, seja pela variedade das imagens exibidas, pela qualidade da resolução ou pela valiosa análise que

<sup>3</sup> As nuances entre os termos *gentry*, *aristocracy* e *nobility* são muito sutis e nem sempre claras. Porém, de acordo com os dicionários *Random House* e *American Heritage*, adotaremos os dois últimos como sinônimos (aristocracia e nobreza), enquanto o termo *gentry* será mantido em inglês. Consideraremos seu significado como a camada social na Inglaterra logo abaixo da nobreza, de modo geral detentora de terras.

Whitfield oferece da evolução da cartografia inglesa no curso da história. Somado a todo esse material, encontram-se ainda dois mapas avulsos de grandes dimensões, baseados em originais de 1666 e 1843, que estabelecem as balizas temporais da pesquisa de iniciação de Beatriz Mickle e servem como mapas-base sobre os quais foram desenvolvidas as análises gráficas e espacializações pretendidas.

No que diz respeito ao contexto e às condições para a expansão da cidade, a partir do fim do século XVII, Londres teve sua paisagem urbana radicalmente transformada, de um cenário essencialmente medieval – com ruas estreitas e tortuosas, abarrotadas de casas de madeira – a um novo caráter moderno – com ruas amplas, praças e construções em tijolo e pedra. Os contornos da cidade também se redefiniram, de uma aglomeração contida em grande parte dentro das muralhas medievais, a um organismo unitário que ultrapassava os limites da *City* e englobava o núcleo administrativo e real previamente conectado, mas claramente distinto, de *Westminster*.

De fato, a importância crescente da capital inglesa no comércio internacional e na Grã-Bretanha levou a uma rápida expansão em termos demográficos e de perímetro urbano. Um indicativo de seu papel cada vez mais importante como centro da política e economia nacional é o fato de que cerca de 5% da população inglesa residia em Londres em 1600, número que se elevou para 7% em 1650, atingindo quase 10% em 1700. No entanto, tal expansão não se deu de forma homogênea, tanto em termos espaciais quanto ao longo do tempo. Em *Georgian London*, John Summerson identifica quatro ciclos de construção (*building booms*) ocorridos do fim do século XVII a princípios do XIX, e ressalta a relação entre essas “ondas” construtivas e os ciclos econômicos, alternância entre períodos de paz e guerra e, em menor medida, o aumento populacional (SUMMERSON, 2003, p. 8-9).

Ou seja, assim como em São Paulo, o *boom* demográfico, a expansão de certos grupos sociais na cidade e a lei da oferta e da procura justificam o interesse em investir no mercado imobiliário.

Quanto à distribuição espacial, a direção predominante de expansão após a Restauração da monarquia foi a oeste. Em primeiro lugar, as condições dos terrenos a oeste e norte de Londres – mais elevados e bem drenados – mostravam-se mais propícias à construção do que nas terras baixas e alagadiças a leste e ao sul. Somam-se a isso os ventos predominantes e a correnteza do rio Tâmisa – ambos seguiam de oeste para leste, – que garantiam que odores, fumaça (cada vez mais

presente pelo uso crescente de carvão como combustível), esgoto e detritos lançados no rio fossem carregados para longe dos terrenos na porção oeste da cidade, o que contribuía para sua valorização e para o estabelecimento das classes mais abastadas nessa região (McKELLAR, 1999, p.14).

Também aqui o contexto histórico exerceu importante papel. Com a Restauração da monarquia após o período republicano da *Commonwealth* (1649-1653) e *Protectorate* (1653-1659), o rei Charles II se estabeleceu com sua corte em St James’s Palace (próximo de Westminster, a oeste da *City*), o que levou a uma afluência de aristocratas, oficiais e pessoas da *gentry* buscando vantagens junto ao rei. Isso só veio a agravar a escassez de casas para camadas mais altas (*upper-class housing*) nos anos 1660 (McKELLAR, 1999). Segundo as pesquisas de Lawrence Stone expostas por Elizabeth McKellar, a expansão nos subúrbios a oeste nesta época se deu exatamente em função da crescente demanda por esse tipo de residência mais “elegante”, dada pelo crescimento tanto da *gentry* quanto das classes profissionais (*professional classes*) e pela tendência cada vez maior de ambas se estabelecerem em Londres<sup>4</sup>. No decorrer do século XVII, à medida que a cidade se tornava mais segura e atraente para as classes mais altas, estas passavam temporadas proporcionalmente mais longas na capital – em função dos negócios, de questões políticas, de leis ou de sociabilidade.

Estes estudos de Stone vêm ao encontro de uma característica dos primeiros *building booms* que Summerson delineia no início de seu livro: a de que estes não corresponderiam tanto a um aumento da população como um todo, mas principalmente à expansão de certas camadas de londrinos (SUMMERSON, 2003, p. 8). Summerson também ressalta a alta taxa de mortalidade entre os mais pobres (especialmente no início do século XVIII) como outro possível fator pelo qual o oeste se expandia consideravelmente enquanto as fronteiras a leste e norte da cidade modificavam-se pouco.

Outra importante questão a ser considerada é a disponibilidade de terras para a construção. Segundo McKellar, na época a maioria dos terrenos se encontrava nas mãos da “Coroa ou de proprietários privados com considerável liberdade de ação” (McKELLAR, 1999, p.16-17), ao passo que a Igreja não tinha grande papel como detentora de terras em Londres, diferentemente de outras capitais europeias. Graças à dissolução das propriedades religiosas por Henry VIII em 1535-1540, por

<sup>4</sup> STONE, Lawrence. apud McKELLAR, E. p.17-18.



Fig.7 Londres - Cross Map, 1844, com destaque em vermelha para a área da City. Fonte: Crace Collection [http://www.bl.uk/onlinegallery/onlineex/crace/]

ocasião da criação da Igreja Anglicana, grande parte das terras desocupadas ao redor de Londres passou para mãos laicas à medida que terrenos confiscados foram vendidos ou dados para servidores do rei. Como bem expressa Whitfield, foi a maior transferência de terras de uma só vez na história de Londres e isso acarretou sérias consequências, pois os novos donos seculares tornaram-se livres para desenvolver tais propriedades para seu próprio uso ou para fins comerciais. Em Londres isso deu início a um mercado de terras que cresceu constantemente desde então, e que foi a base de centenas de grandes fortunas particulares e das mudanças físicas de longo alcance que transformaram a capital nos 200 anos seguintes (WHITFIELD, 2006, p. 12).

Ao que tudo indica, foi dessa forma que algumas poderosas famílias se tornaram detentoras de grandes propriedades (chamadas em inglês de *estates*<sup>5</sup>), que viriam a ser transformadas nos grandes empreendimentos residenciais da porção oeste da cidade. À demanda crescente por casas de nível superior deve ser somado

<sup>5</sup> Segundo os dicionários *Random House* e *American Heritage*, a palavra *estate* refere-se a uma propriedade de terra, especialmente de grande extensão e incluindo uma casa refinada ou mansão. Uma segunda acepção no inglês britânico é a de um conjunto habitacional, a qual não se aplica no caso.

o desejo de nobres proprietários recuperarem ou aumentarem suas fortunas (SUMMERSON, 2003, p. 22), bem como a concessão de terras por parte do rei Charles II no período do restabelecimento da monarquia, em troca de apoio político (McKELLAR, 1999, p.17). Todas essas condições e a “fluidez incomum no mercado de terras” contribuíram para um “clima propício ao desenvolvimento construtivo” em Londres.

Em termos institucionais, desde o fim do século XVI a construção em Londres era proibida por uma série de proclamações reais e *Atos do Parlamento*, que persistiram até por volta de 1680 com Charles II. Tais restrições originaram-se do temor que sucessivos reis e autoridades públicas tinham em relação às consequências que um influxo de pobres poderia trazer para a cidade – fome, pragas e insurgência social e política em potencial. No entanto, ao longo do tempo a real motivação parece ter-se alterado. Apoiada em análises de Brett-James<sup>6</sup> e Jules Lubbock<sup>7</sup>, McKellar acredita que, a partir de Charles I, a política restritiva destinava-se à arrecadação de verbas pelo governo – já que as construções eram permitidas somente mediante licença concedida pela Coroa e aquelas realizadas ilegalmente estavam sujeitas a multa. Além disso, a política poderia ocultar uma segunda intenção, de controlar a aparência e os materiais nas novas construções – como dão a entender as regulações em termos de construção e da fabricação de tijolos presentes nas proclamações restritivas de 1625 e 1630.

A expansão de Londres predominantemente a oeste após a Restauração não significa que a cidade não crescesse em mais nenhuma direção: áreas ao norte de *Holborn* em *Bloomsbury*, ao longo da *Strand* na margem do Tâmesa e mesmo a leste, especialmente em *Spitafields*, são identificadas por McKellar como outras regiões em crescimento. O núcleo original da *City*, por sua vez, foi largamente reconstruído lote a lote após o *Grande Incêndio de 1666*, com base numa legislação que zelou por efeitos de conjunto (estabelecendo que as edificações respeitassem o alinhamento viário, gabarito máximo, altura padronizada dos pés-direitos e a pioneira segregação de fluxos de pedestres e veículos), o que contribuiu para a superação de seu caráter medieval. No entanto, a região oeste em franca expansão (chamada de *West End*) adquiriu importância ímpar no cenário londrino da época, conforme as classes mais altas estabeleciam residência lá, perto da corte e do Parlamento.

6 BRETT-JAMES. apud McKELLAR, E. p. 26.

7 LUBBOCK, Jules. apud McKELLAR, E. p. 26.

Após o *Grande Incêndio*, muitas pessoas que saíram da *City* fixaram-se permanentemente nos distritos a oeste, inclusive mercadores, grupos de profissionais e lojistas (WHITFIELD, 2006, p. 60). Fora isso, a relevância dessa região fica explícita em fatos históricos e na iconografia da época.

As novas construções no *West End*, compondo parte substancial da expansão de Londres entre os séculos XVII e XIX, expressaram um novo padrão de produção e apropriação do espaço urbano: um “triumfo da iniciativa privada, capital privado e estilo (*taste*<sup>8</sup>) privado” (WHITFIELD, 2006, p. 56). O modelo fundamental através do qual essas novas formas de configuração da cidade se materializaram foi o dos empreendimentos residenciais para classes mais altas, organizados em torno das famosas *squares* e que preencheram, num mosaico de iniciativas individuais, a porção oeste do mapa londrino. Dos muitos empreendimentos (*developments*<sup>9</sup>) realizados, podemos destacar como principais, em ordem cronológica: *Covent Garden*, *Lincoln’s Inn Fields*, *Bloomsbury*, *St James’s*, *Hanover*, *Cavendish*, *Grosvenor*, *Berkeley*, *Portman*, *Fitzrovia*, *Belgravia*.

No que diz respeito aos atores envolvidos e mecanismos de viabilização, McKellar identifica quatro tipos de empreendimento privado no período pós-Restauração, a saber: aqueles de pequeno e médio porte, concentrados especialmente na *City*; reconstrução no local de antigos palácios privados ao longo da *Strand*, subdivididos e transformados em ruas residenciais; construção em terrenos vendidos pela Coroa e finalmente empreendimentos em grandes terrenos ainda não construídos (McKELLAR, 1999, p. 39-40). Estes últimos ocorreram na maioria em terras pertencentes a famílias nobres, transmitidas ao longo das gerações. Tais terrenos foram explorados por meio de um sistema de *building leases*, segundo o qual a terra era parcelada e arrendada por um determinado período de tempo (geral-

8 A palavra *taste* é de difícil tradução para o português. O sentido a que se refere no caso corresponde à acepção nº 24 do dicionário *Random House*: “as idéias de excelência estética ou de formas estéticas válidas prevalecentes numa cultura [...]”. As palavras que mais se aproximariam seriam *gosto* ou *estilo*, mas adotaremos o termo em inglês por questões de precisão.

9 As definições dos termos *development* e *estate* por vezes se confundem. Não foi possível achar uma tradução exata para *development*, sendo que o termo mais próximo encontrado em português é “empreendimento imobiliário” – utilizado nesse trabalho apenas como “empreendimento”. Por questões de clareza, tentaremos evitar ambiguidades assumindo daqui em diante o uso da palavra *development* referindo-se aos empreendimentos (essencialmente residenciais); e a palavra *estates* para os grandes terrenos passados de geração em geração em grandes famílias nobres inglesas, nos quais tais *developments* se desenvolveram (não necessariamente ocupando toda a sua área).

mente 66 anos, aumentado para 99 anos por volta do século XIX), sob a condição de que o arrendador construísse uma ou mais casas “de caráter substancial” que, ao final do período de arrendamento, passariam para a posse do proprietário da terra. Em uma época durante a qual os *estates* **não podiam ser vendidos (em parte ou integralmente) exceto** por Ato do Parlamento, esta se mostrava uma forma eficiente de ter rendimentos contínuos sobre a terra, sem aliená-la (SUMMERSON, p. 22-23).

Entre o proprietário da terra e o futuro morador da casa existia uma série de níveis intermediários. Caso a iniciativa partisse do futuro morador (como um rico indivíduo desejando construir sua casa), os procedimentos a serem tomados incluíam encontrar um terreno, contratar um arquiteto para fazer a planta e um orçamento prévio da construção e, por fim, contratar trabalhadores para executar a obra. O preço total da construção poderia ser combinado diretamente com o *master builder* (espécie de coordenador dentre os trabalhadores da construção) ou então separado pelos diferentes ramos construtivos (marceneiros, pedreiros, encanadores, etc.). Alternativamente, o futuro morador poderia dispensar o arquiteto e fazer contrato diretamente com o *master builder*<sup>10</sup>.

Na construção de casas não para um indivíduo específico, mas para o mercado – como era o caso mais comum –, surgiu uma importante figura intermediária: o construtor especulador ou *developer*<sup>11</sup>. Ele poderia pertencer aos mais diversos grupos sociais: às vezes era um lorde, às vezes pouco mais que um trabalhador, às vezes um capitalista de peso, às vezes um arquiteto, às vezes um pedreiro ou carpinteiro, às vezes um advogado, um mecânico, um professor, um charlatão, um ator – na verdade, um membro de quase qualquer camada social, ramo ou profissão (SUMMERSON, 2003, p. 21).

A principal divisão entre tais *developers* se dava entre aqueles que especulavam sobre terra e casas (*main developers*) e aqueles que desenvolviam apenas as casas (*building undertakers*) (SUMMERSON, 2003, p. 28). Os primeiros adquiriam

10 A respeito de questões como a diferença entre o *master builder* e os demais trabalhadores do canteiro, métodos de contratação, e os papéis do “artesão” (*tradesman*), do *surveyor* (supervisor de obras/ topógrafo) e da figura emergente do arquiteto, vide SUMMERSON, J. cap.5 e McKELLAR, E. cap.4 - 5.

11 Acepção n.º 3 da palavra *developer* no dicionário *Random House*: “pessoa que investe e desenvolve potencialidades urbanas ou suburbanas de bens imóveis, especialmente através da subdivisão da terra em lotes e posterior construção e venda de casas”.

uma porção de terra, comprada ou arrendada, dividiam-na em lotes e procediam à construção de casas com financiamento próprio ou sublocavam lotes para especuladores menores. Estes, por sua vez, restringiam-se a tomar *building leases* (ou seja, arrendar mediante construção) um ou mais lotes de propriedade alheia. Caso pertencesse ao meio dos construtores (como um pedreiro ou marceneiro), esse *building undertaker* geralmente construiria as casas ele mesmo; mas também poderia se tratar de alguém de fora do meio da construção contratando outra pessoa para executar a obra (McKELLAR, 1999, p. 61). As casas, depois de construídas – seja pelo *main developer*, seja pelo *building undertaker* –, eram finalmente arrendadas ou vendidas ao futuro morador, sendo que, neste caso, o aluguel sobre o terreno (devido ao proprietário da terra) passava para o comprador. Quando os *building undertakers* eram os próprios construtores, de modo geral a casa era vendida como meio de recuperar os gastos durante a construção. Já especuladores fora do meio construtivo eram mais propensos a reter a propriedade, possivelmente buscando um investimento a longo prazo ou uma renda regular através do aluguel (McKELLAR, 1999, p. 65).

Em linhas gerais, esse foi o sistema através do qual “praticamente toda Londres georgiana foi construída” (SUMMERSON, 2003, p. 63) e que segundo este autor, tornou-se mais identificável a partir do *Grande Incêndio*. Em termos cronológicos, as primeiras *squares* são *Covent Garden*, do *4<sup>th</sup> Earl of Bedford* e *Lincoln’s Inn Fields*, de William Newton. Elas estabeleceram, em 1630-1640, as bases para o estilo que predominaria na casa urbana georgiana. Entretanto, somente por volta de 1666 podemos começar a identificar “os métodos responsáveis pela espetacular multiplicação da casa urbana durante os séculos XVIII e início do XIX” (SUMMERSON, 2003, p. 21), com a Corte deixando de ser o centro do *taste* e a iniciativa arquitetônica deslocando-se para a aristocracia e para a *gentry* (SUMMERSON, 2003, p. 19).

Summerson apresenta os exemplos de *Bloomsbury Square* e *St James’s Square*, juntamente como aqueles desenvolvidos pelo grande especulador Nicholas Barbon, (c.1640-1698) como os primeiros grandes empreendimentos representativos desse esquema. Ambas as *squares* se deram por iniciativa de nobres proprietários de terras – Thomas Wriothesley, *4<sup>th</sup> Earl of Southampton* no primeiro caso e Henry Jermyn, *1<sup>st</sup> Earl of St Albans* no segundo – no período de 1660-1680. Os empreendimentos incluíam as mansões dos proprietários da terra e foram desen-

volvidos pelo arrendamento ou venda de lotes, em parte para os futuros residentes (lordes, em sua maioria), em parte para especuladores profissionais que construíram casas (sem terem clientes específicos inicialmente) ou sublocaram lotes.

Apesar de nesses dois casos apresentados como exemplares por Summerson ser identificável uma clara liderança aristocrática, McKellar revisa este modelo para o período logo após a Restauração. Mediante análise de documentação primária da época, a autora chega à conclusão de que, ao final do século XVII, os casos em que a nobreza tomava a iniciativa e participava ativamente de empreendimentos de grande escala ou da reconstrução nas áreas de antigos palácios aristocráticos eram na verdade a exceção – composta basicamente por *St James's Square*, *Bloomsbury Square* e *Leicester Fields* (McKELLAR, 1999, p. 40-41). Por exemplo, dentre cinco empreendimentos residenciais que substituíram os antigos palácios de Exeter, Derby, Wild, Essex e Newport Houses, apenas o primeiro deles foi desenvolvido sob liderança do nobre proprietário – Earl of Exeter, para o qual Barbon atuou como intermediário ao arrendar as terras. Nos demais casos, as propriedades foram vendidas por seus donos aristocratas para que outros as explorassem: os *developers* Arnold Browne, Isaac Foxcroft e Nicholas Barbon nos últimos dois casos. McKellar baseia-se nos estudos de Lawrence Stone para identificar os fatores responsáveis por tal situação. Segundo ele, quedas no valor dos aluguéis e aumentos dos impostos sobre a terra se abateram sobre a nobreza ao fim do século XVII e podem ter feito com que os nobres se inclinassem mais a vender seus terrenos urbanos<sup>12</sup>. Para esta situação concorreu o caráter secundário que tais terrenos em Londres tinham em relação a suas grandes propriedades rurais, como bem destaca McKellar. Stone argumenta também que a maior facilidade de obtenção de licenças para construir, por parte daqueles ligados à Coroa, explicaria o grande número de empreendimentos desenvolvidos em terras da aristocracia. No entanto, McKellar enfatiza que seria somente no século XVIII que uma forte coordenação por parte de nobres proprietários de terras se tornaria regra, enquanto nesse primeiro momento vemos a iniciativa e atuação muito mais forte de outro grupo em plena ascensão na sociedade, “chamados por contemporâneos de especuladores, aventureiros, *financiers* e comerciantes e que hoje poderíamos chamar de homens de negócios” (McKELLAR, 1999, p. 42). Este papel era preenchido por indivíduos das mais diferentes áreas – profissionais liberais, pessoas do ramo da construção, mercadores, capitalistas e

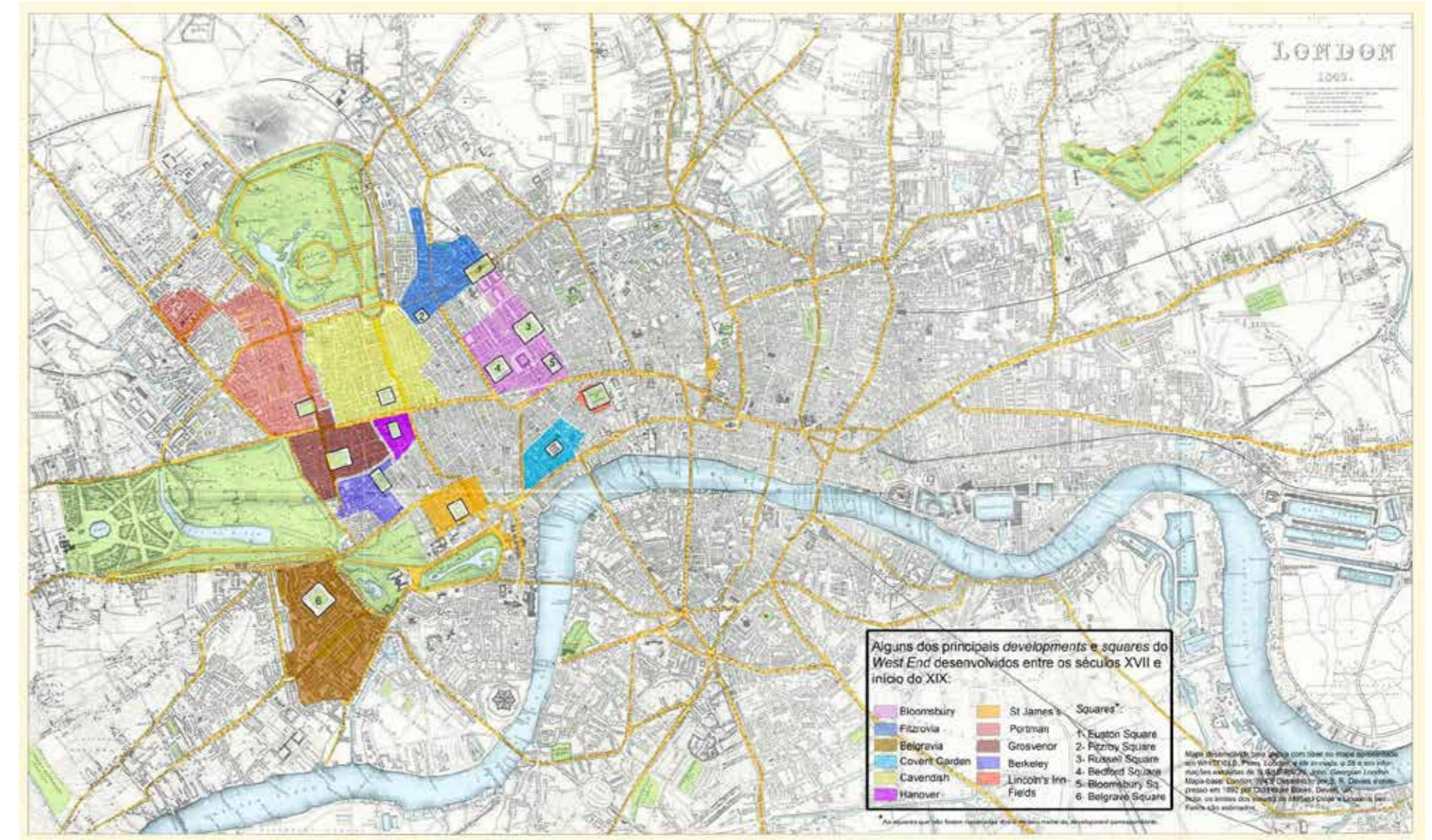
alguns membros da *gentry* –, sendo que o *developer* mais emblemático do período foi Nicholas Barbon.

O tempo de arrendamento geralmente estipulado por tais *building leases* foi aumentando de 42 anos no início do século XVIII, passando para 60, 61, 64 e finalmente atingindo o padrão de 99 anos antes de 1800. Para incentivar a construção, tornou-se comum que durante os primeiros anos fosse cobrado um aluguel simbólico (*peppercorn rent*), de modo que se o construtor especulador encontrasse um comprador para sua casa antes do término desse período, seus gastos com a terra seriam nulos, com o *lease* passando diretamente para o morador (SUMMERSON, 2003, p. 63).

Como McKellar explora amplamente, a rede de pessoas envolvidas nesses negócios era muito maior do que poderia parecer a princípio. Entre o *main developer* e o *building undertaker* que efetivamente construiria a casa, poderia haver várias camadas de sublocatários arrendando parcelas menores a outros especuladores. Cada camada possuía sua própria rede de financiamento, que incluía não só pessoas do meio construtivo, mas também indivíduos da *gentry* e profissionais como advogados, escritôres, comerciantes, banqueiros e joalheiros. O método mais comum de financiamento era através de hipotecas – o que nem sempre se mostrava um investimento seguro, posto que linhas de crédito muito longas ou mais de uma hipoteca sobre o mesmo terreno ou casa criavam conflitos de interesses, como casos em Red Lion Fields e Clarendon House exemplificam (McKELLAR, 1999, 63-64). Esta autora reforça que esquemas de troca de trabalho por trabalho (*barter*) citados por Summerson não eram muito comuns, prevalecendo o método capitalista do crédito (McKELLAR, 1999, 68).

O sistema de *building leases* permitia, em suma, que construtores pudessem executar seu trabalho e ganhar com suas vendas mesmo sem terem posse de terras, enquanto o grande proprietário lucrava com o incremento no aluguel de sua terra devido às casas nela construídas, sem que tivesse que despender dinheiro para isso (McKELLAR, 1999, 58).

Beatriz Mickle Griesi, nossa aluna de IC, especializou os principais empreendimentos para dar uma ideia de sua localização na cidade. Esses empreendimentos antecederam assim o mais famoso e divulgado pela historiografia, a *Regent Street* e o *Regent's Park* (1809-1832) encomendados pelo Príncipe Regente (depois Rei George IV) ao arquiteto régio John Nash, vizinhos ao *St. James Park*. Para além



**Fig.8** Mapa com os principais *developments* e *squares* realizados entre os séculos XVII e início do XIX, realizado por Beatriz Mickle Griesi, na pesquisa de iniciação científica intitulada *Iniciativa privada e a construção do espaço urbano: dinâmicas e espacializações em Londres entre os séculos XVII e XIX*, realizada na FAUUSP entre 2011 e 2012 sob nossa orientação (Bolsa CNPq/ PIBIC).

12 STONE, Lawrence. apud McKELLAR, E. p. 42.

do parque, o empreendimento envolveu uma sequência de edificações em formato de meia lua – os *crescents* – em meio a *squares* e *terraces* e um paisagismo primoroso, tipologias residenciais que inspiraram congêneres mundo afora pela beleza e elegância, embora – como todas as anteriores – decorressem de ancestral mercado imobiliário rentista em solos ingleses.

### Lisboa Pombalina

Por ocasião da exposição *Lisboa 1758: o plano da Baixa hoje*, promovida pelo município em comemoração aos 250 anos do terremoto, com curadoria de Walter Rossa e Ana Tostões, revisitou-se o tema de um outro ponto de vista muito oportuno para a presente tese.

Produzida por *ensanche* e não sobre a cidade existente, a catástrofe deu ensejo às mudanças urbanísticas desejadas, superando limites e entraves da propriedade em pleno Antigo Regime. Membro da equipe de pesquisadores assessores da curadoria, Cláudio Monteiro esmiuçou a questão dos meandros burocráticos e financeiros que viabilizaram a empreitada. Na tese *Escrever Direito por linhas retas. Legislação e planeamento urbanístico na Baixa de Lisboa (1755-1833)*, publicada em livro em 2010, o autor demonstra como Lisboa antecipou alterações estruturais decorrentes do fim do Antigo Regime, propondo soluções mais afeitas a regimes liberais. A catástrofe foi assim um mote e oportunidade para se criar uma nova administração pública e novos instrumentos concretos de natureza jurídica. Por ocasião da reconstrução de Lisboa, pós terremoto de 1755, as questões do Direito precederam ao desenho propriamente dito.

Não cabe aqui esmiuçar, mas apenas apontar o caso lisboeta como mais um exemplo em que a produção da cidade foi – muito menos uma obra do Estado/da Coroa como se pensava e – muito mais resultado de arranjos do mercado imobiliário viabilizados por moderno aparato legislativo e regulados por um detalhado plano geral concebido por um séquito de engenheiros militares liderados por Manuel da Maia, em sintonia com experimentos londrinos que ele menciona conhecer muito bem (FRANÇA, 1972/1987).

### Paris

François Boudon, André Chastel, Hèléne Couzy e Françoise Hamon em *Système de l'Architecture urbaine. Le Quartier des Halles à Paris* (1977) reconstituíram a tessitura urbanística do *Les Halles*. O estudo foi realizado no momento da polêmica demolição do mercado central de Paris, construído em estrutura metálica por Baltard durante a reforma de *Hausmann* e criminosamente demolido em março 1967 para dar lugar a um “projets aberrants” aos olhos da opinião pública envolvendo uma *gare* e um museu ultramoderno (1971), com “consequências incalculáveis” segundo palavras dos próprios pesquisadores. A “arqueologia descritiva” foi financiada pelo CNRS para mensurar o processo de cristalização do bairro, numa leitura sociotopográfica de longa duração, seja em termos do parcelamento do solo, como das tipologias dos imóveis e usos, enfrentando as mesmas dificuldades com numeração e uso de fontes cruzadas que enfrentamos na presente tese, sendo – assim como o estudo da Via Giulia – nossos primeiros modelos metodológicos.

Mais recentemente, Benoit Jallon, Umberto Napolitano & Franck Boutté fizeram estudo semelhante de morfologia urbana – *Paris Hausmann: modele de Ville* (Pavillon de l' Arsenal, 2017) –, no qual destrincham as características do tecido urbano pré e pós reforma de Hausmann, indiretamente dando pistas sobre seus mecanismos de produção em termos de mercado imobiliário. Na contracorrente da historiografia predominante, mais preocupada em precisar o papel do Préfet de la Seine (Georges Eugène Hausmann) em meio aos desejos de Napoleão II recém-chegado de sua *séjour* em Londres entre 1846 a 1848 com um “Projet d'embellissement” na cabeça, os autores ressaltam aspectos morfológicos que garantiram longevidade ao plano. Quadra a quadra, lote a lote, esmiúçam as tipologias edilícias que compõem o tecido urbano, bem como mensuram a eficiência dos espaços públicos, a eficiência dos traçados, as densidades, usos, especulando sobre os motivos da persistência desse modelo de cidade, sua identidade, vocabulário e sintaxe e capacidade de resiliência e adaptação às demandas atuais. Assim, os autores demonstram como Paris, sendo uma das cinco cidades mais densas da Europa em termos de população e densidade humana, longe de ser insuportável, representa um modelo digno de interesse por sua durabilidade. Mostram como 75% do tecido urbano foi renovado em cerca de 20 anos, procedendo à leitura da malha remanescente do projeto haussmanniano e deixando claro – e isso nos



Fig.9 Capa do livro de François Boudon, André Chastel, Hèléne Couzy e Françoise Hamon. *Système de l'Architecture urbaine. Le Quartier des Halles à Paris*, 1977.



Fig.10 Numeração das casas do Quartier des Halles em 1830. BOUDON et al., 1977.



Fig.11 Imóveis de uso misto (habitação e comércio) no Quartier des Halles no século XVIII. BOUDON et al., 1977.

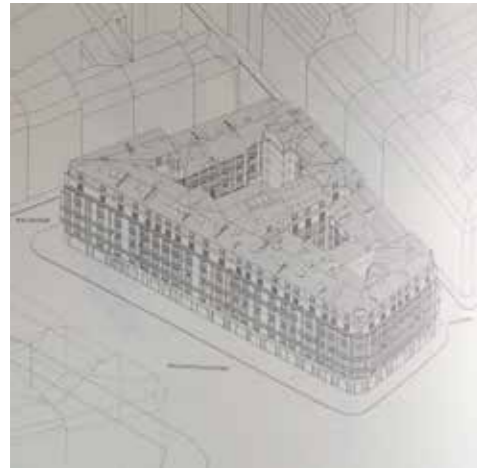
interessa particularmente – que se a infraestrutura foi obra do Estado, a maioria dos imóveis renovados era de *immeubles de rapport* construídos pela iniciativa privada. Destacam aspectos da flexibilidade dessa tipologia de imóveis em meio à forte

mistura programática, e que hoje oferecem amplo potencial de reversibilidade ao investidor contemporâneo com desejo de restaurá-los e reutilizá-los. Mas, sobretudo, os autores chamam a atenção para o vocabulário haussmanniano que garantiu o sucesso da empreitada: imóveis para renda (de aluguel) construídos com gabarito homogêneo e materiais locais nobres (pedra calcária do subsolo de Paris ou de pedreiras próximas), aspectos comuns responsáveis pela identidade do conjunto e sua resiliência ao longo do tempo. A análise tipo-morfológica desse patrimônio – comparável ao trabalho de um entomologista ou de um arqueólogo – permitiu assim entrever a fábrica urbana em sua lógica fractal, linguagem e vocabulário. A harmonização dos gabaritos em relação às larguras das ruas garantiu efeitos de conjunto que conferem legibilidade a Paris até hoje, traduzindo o que Kevin Lynch chama de “imagibilidade” de uma cidade, algo que o centro de São Paulo chegou a ter e perdeu ao longo dos sucessivos descartes e justaposições por que passou, como se pretende demonstrar na presente tese. A quadra haussmanniana parece homogênea, apesar de edificada por diferentes proprietários com fachadas sutilmente diferentes. A maioria dos imóveis sobreviventes na Paris atual foram construídos entre 1840-1910 e permaneceram como tal, ao contrário de São Paulo, em que os *layers* históricos foram sendo descartados e maltratados sem qualquer continuidade. As quadras de Paris parecem um único imóvel, embora compostas de unidades independentes. A rue Clichy n°. 41, por exemplo, é uma quadra constituída por 122 unidades (JALLON, 2017, p. 29). Da mesma forma, no Boulevard Malesherbes n°.41, a quadra é composta por sete imóveis construídos entre 1830 e 1914, com vocações diferentes e com aspectos morfológicos sutilmente diferentes, mas segundo uma linguagem arquitetônica comum (JALLON, 2017, p. 135).

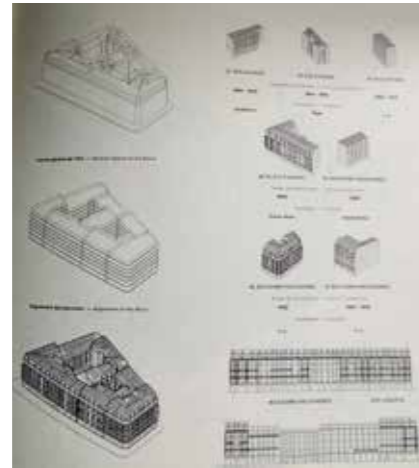
Muitas foram as edificações renovadas ao longo do tempo, sem todavia trair a lógica do conjunto e a ocupação perimetral da quadra. Segundo dados de 2004, a densidade da população do centro de Paris manteve-se bastante alta – 20.000 habitantes/ km<sup>2</sup> (JALLON, 2017, p. 62) – mas, na prática, os efeitos perversos dessa alta densidade não são sensíveis, muito pelo contrário. Acesso à luz natural e ventilação garantem bom conforto térmico aos edifícios, fruto de pés-direitos elevados e aberturas generosas. Aos olhos dos arquitetos, o imóvel de aluguel é o verdadeiro ícone da fábrica urbana haussmanniana.

Essa tipologia chamada na França de *immeuble de rapport* ou *immeuble à loyer*, tal como os nossos do centro de São Paulo, pertencia inicialmente a um





**Fig. 12** Boulevard Malesherbes, quadra composta por sete imóveis para renda de aluguel, construídos entre 1830 e 1914 com vocações diferentes e com aspectos morfológicos sutilmente diferentes, mas segundo uma linguagem arquitetônica comum. JALLON et al., 2017.



**Fig. 13** Boulevard Malesherbes, metodologia de dissecação dos imóveis. JALLON et al., 2017.

só proprietário, sendo alugados para diversos inquilinos, variando de cinco a sete andares segundo a largura da rua, com *rez-de-chaussée* destinado ao comércio, *entresol*, andares e ático destinados a residências, variando o programa dos apartamentos em função da altura. César Daly (“Maisons de Paris”, in *Revue générale de l’Architecture et des Travaux publics*, vol. 10, 1852), contemporâneo de Haussmann, classificou esses *immeubles de rapport* em três grupos correspondentes a categorias econômicas distintas: categoria 1 (luxo) a 3. Portanto, diferiam em graduação de ornamento, mas guardavam linhas mestras arquitetônicas comuns para efeitos de conjunto (JALLON, 2017, p. 41). Nesse sentido, a Paris de Haussmann foi como São Paulo edificada pela iniciativa privada para renda de aluguel, mas manteve-se coesa, perpetuando o modelo de *immeuble a rapport* que surgiu em 1820 e sofreu poucas modificações até a I Guerra Mundial, ganhando no máximo *bow-windows* e ornamentos *Art Nouveau* na *Belle Époque*, que no entanto jamais alteraram o padrão do conjunto até os dias de hoje (JALLON, 2017, p. 41).

Clareza da paisagem, legibilidade, identidade são assim fruto de um esquema coerente que propiciou significado e pertencimento emotivo e afetivo a todos os usuários da cidade. Ou seja, um esquema plenamente legível que se traduziu em fortes vínculos identitários e justamente por isso se manteve coeso ao longo

do tempo, motivo de orgulho (e valor) tanto para os proprietários como para os cidadãos comuns. “Ideal de cidade” compartilhado por todos ao longo de séculos, mantido a despeito de mudanças de regime de governo ou partidárias dessa ou daquela facção política, que selaram um acordo de zeladoria compartilhada com continuidade que raramente se vê no Brasil. Uma ideia de cidade ou um ideal de cidade com longevidade suficiente capaz de refutar qualquer intervenção dissonante, vide a tão discutida polêmica em torno da demolição dos *Halles Centrales* e a construção do *Centre d’ Art Contemporaine Georges Pompidou* na década de 1970, único ruído num padrão harmônico.

Segundo Paolo Sica (SICA, v. 1, 1981, p. 195), a operação urbanística foi realizada principalmente por companhias imobiliárias. Em 1854 os Irmãos Pereire fundaram a *Compagnie des Immeubles et de l’ Hôtel de la rue de Rivoli* (logo *Compagnie Immobilière de Paris*) que em 1867 tornou-se proprietária de 102 edifícios tão só no boulevard du Prince Eugène. Nos anos 1870 a atividade especulativa teve seu auge, beneficiada pela *Lei de Desapropriações* estabelecida em 1852 por motivos de saúde pública. Nos eixos abertos pela prefeitura a inversão de mercado chegou a 80% da produção edilícia. O *Crédit Foncier*, fundado em 1852 para conceder empréstimos especialmente à agricultura, acabou oferecendo linhas de crédito sobretudo para as grandes companhias obterem capital para investir na construção dos imóveis urbanos. Negócio ao pé da letra, mas com efeitos de conjunto orquestrados por um *plan general d’aménagement* completo e harmonioso que norteou as ações dos grupos de empresários de um mercado imobiliário rentista tão voraz quanto o nosso, todavia solidários com o almejado ideal de cidade, compartilhado coletivamente pelas elites e camadas médias burguesas para as quais a nova Paris se destinou. A longevidade dos quadros da burocracia municipal, de Baltard a Alphand desde os tempos de Haussmann, até seus sucessores, garantiu continuidade nas linhas de ação. O mesmo se observou em São Paulo sob a égide de Victor Freire de 1899 a 1926, ao menos até o *Código de Obras* de 1929, mas infelizmente sem continuidade nas gestões posteriores. O caso de Paris demonstra ser possível tirar o melhor proveito do mercado imobiliário e obter uma cidade de qualidade.

## Viena

O mesmo se pode dizer de Viena. A *Ringstrasse* não foi diferente de Paris, Barcelona e outras cidades que lhe são contemporâneas. Conhecemos seus belos edifícios institucionais, mas em geral esquecemos que estão ladeados por um conjunto de fachadas homogêneas de edifícios construídos pela iniciativa privada para renda de aluguel. Carl Schorske, em *Viena Fin-de-Siècle* salienta:

A ostentação extraordinária de edifícios monumentais no complexo da *Ringstrasse* pode facilmente obscurecer o fato de que a maior parte da área era ocupada por grandes prédios residenciais. A habilidade da Comissão de Expansão da Cidade consistia precisamente em aproveitar o setor privado para criar a base financeira para a construção pública. O produto apurado com a venda de terrenos seguia para um Fundo de Expansão da Cidade (*Standterweiterungsfond*), que por sua vez arcava com os custos das ruas, parques e, em considerável medida, edifícios públicos. /.../ Os controles de edificação para o setor residencial se limitaram à altura, ao alinhamento e, em certa medida, ao parcelamento dos terrenos. Quanto ao resto, o mercado determinava os resultados. E o ‘mercado’ significava o cruzamento entre os interesses econômicos e valores culturais dos ricos. (SCHORSKE, 1988, p. 64).

Nada mais próximo de São Paulo, com a diferença que as principais construções na *Ringstrasse* eram edifícios de apartamentos de quatro a seis andares, ao passo que em São Paulo predominaram imóveis de uso misto para fins comerciais, com loja no térreo e salas para escritórios nos demais andares.

Segundo Schorske, em Viena os edifícios de quatro a seis andares tinham em geral dezesseis unidades, mas o modelo formal empregado nesse tipo de construção era o *Adelspalais* (palácio aristocrático), tal como em São Paulo – os nossos inclusive recebiam o nome de *Palacete* –, indistintamente se residencial ou comercial. Schorske acrescenta:

Adaptado às necessidades da nova elite da *Ringstrasse*, o *Adelspalais* se tornou, na linguagem de então, um *Mietpalast* (palácio de aluguel) ou *Wohnpalast* (em tradução tosca, um palácio de apartamentos. Era também chamado, mais do

ponto de vista do investidor do que do inquilino, de *Zinpalast* (palácio de rendas)./.../ anunciavam em suas formas retangulares e dimensões amplas sua filiação aos genitores barrocos e clássicos do centro da cidade ... (SCHORSKE, 1988, p. 65).

O novo vienense de classe média aspirava ser antes um nobre que um patricio, se não em seus valores internos, pelo menos em sua aparência externa. O *Mietpalast* da *Ringstrasse*, como tipo padrão de edificação, trazia a marca, com todas as suas contradições, da aproximação austríaca entre burgueses e aristocratas. /.../ Embora tenham sido construídos nesses lotes uns poucos palácios novos e imponentes, como residências individuais para a nobreza de sangue ou fortuna, a maioria dos edifícios foi concebida como residência para várias famílias, cujo caráter ‘aristocrático’ foi dado primeiro e acima de tudo pelas fachadas. (SCHORSKE, 1988, p. 66).

Nada de novo, afinal o mesmo não fora feito séculos antes nas praças parisienses – *Royale (des Vosges)*, *Dauphine* e *Louis le Grand (Vendôme)*? E no *Convent Garden*, no *Regent’s Park* e nos *Crescents* londrinos desde os tempos de John Nash e antecessores?

Na primeira fase da *Ringstrasse*, 1861-65, a necessidade de moradia para faixa de renda média gerou tendência a se construir unidades menores e uniformes, às quais correspondeu uma certa uniformidade clássica na fachada. Na segunda fase, de 1868-73, predominou a diferenciação tanto na fachada como no interior, expondo a estratificação social na retórica dos edifícios. Foram adaptadas amplas escadarias e vestibulos de perfil palladiano aos prédios de apartamentos. “Como área residencial, tanto para os compradores como para os inquilinos, a *Ringstrasse* teve um êxito assombroso” (SCHORSKE, 1988, p. 71). Atraiu todos os segmentos da elite vienense: o aristocrático, o comercial, o burocrático e o profissional. Os estratos superiores da sociedade não só moravam na área da *Ring* como frequentemente eram proprietários dos imóveis onde residiam (SCHORSKE, 1988, p. 71).

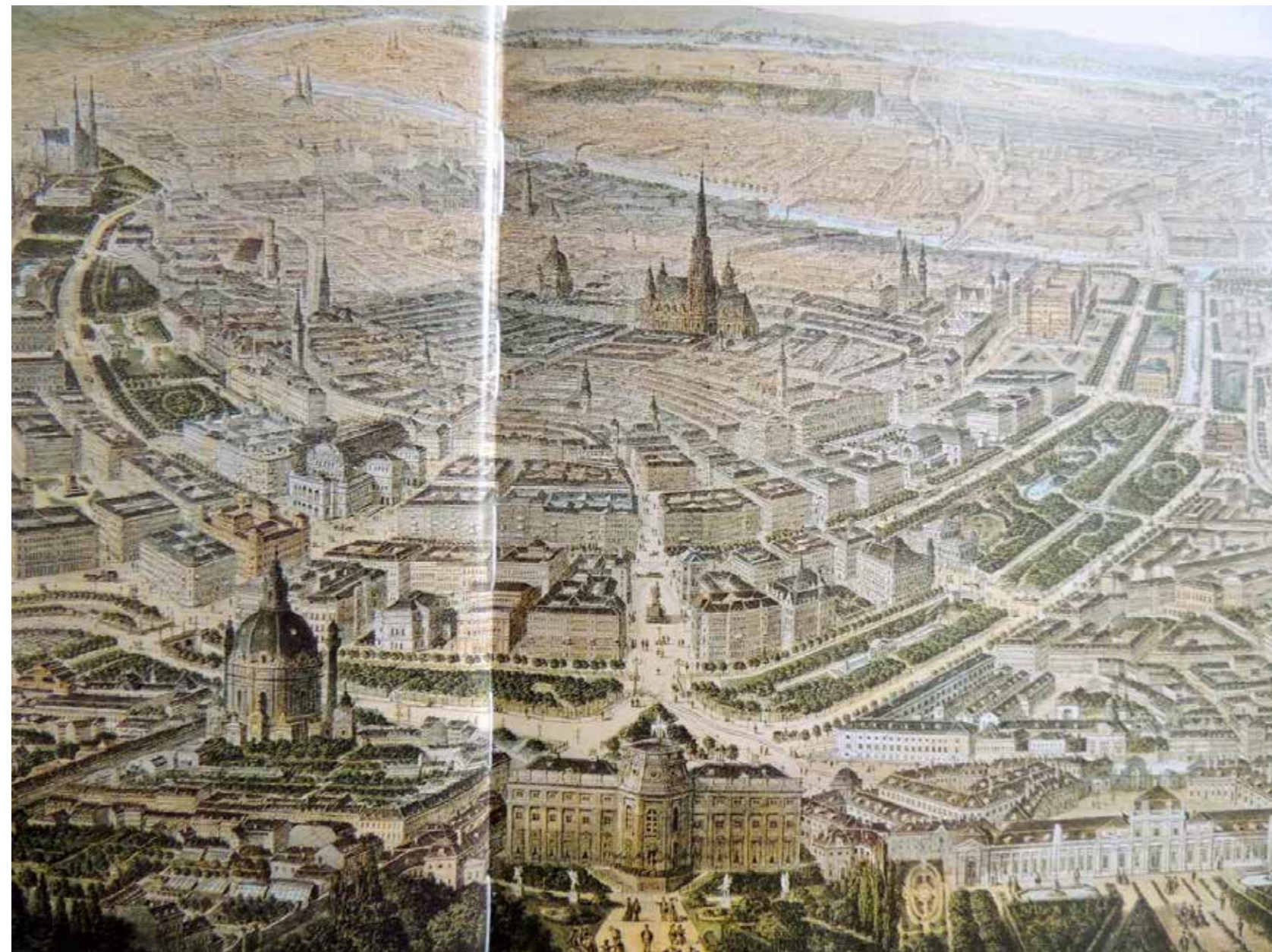


Fig.14 Vista da Ringstrasse, 1873. KOSTOF, 1991, p. 20-21

## Barcelona

Os catálogos das exposições *Cerdà: Ciudad y Territori. Una visión de futuro* (1995) e *Cerdà: Urbs I Territori. "El Ensanche" de Barcelone* (1996) revela que Barcelona também foi edificada pela iniciativa privada, seguindo um plano regulador minuciosamente desenhado pelo engenheiro de pontes e obras viárias Ildefons Cerdà; mais um caso que não foge à regra.

A *Ensanche* foi planejada pelo Estado, mas coube à iniciativa privada edificar os imóveis. Projetada em 1859 e aprovada em 1860, a expansão da malha urbana foi muito oportuna para um voraz mercado imobiliário rentista ali expandir seus negócios. O plano ortogonal, entrecortado por grandes avenidas – Gran Via, Meridiana e Diagonal –, foi detalhado do geral ao pormenor, o que garantiu efeitos de conjunto. Cerdà procurou desenhá-la a partir da célula base, a casa – ou “cidade mínima”, como ele denomina – propondo duas modalidades básicas: a casa burguesa e a operária. A primeira, englobou quatro fórmulas diferentes em ordem crescente de densidade (TARRAGÓ CID, 1996, p. 4): desde o palácio senhorial sob a forma de uma casa isolada de dois ou três andares, até as casas geminadas ou divididas ao meio, de três andares, passando pela casa apalaçada particular dividida ao meio, de dois andares, e terminando nas casas geminadas de três andares, à razão de dois andares por pavimento. Em compensação, Cerdà propôs para as casas operárias apenas um tipo arquitetônico, dotadas de um pátio interior, como na Andaluzia ou Madri, com três variantes dependentes do porte das famílias, e uma quarta destinada aos solteiros.

Definidas as casas tipos, Cerdà consagrou os mesmos esforços ao detalhamento viário – “subsolo, solo e sobre o solo” –, questão esmiuçada em seu tratado, texto inaugural da disciplina do Urbanismo que ele ajudou a criar.

O exercício de geometria combinatória com base em quatro modalidades de casas burguesas permitiu assim diversas configurações de quarteirões. O quarteirão ideal deveria medir 113m x 113m, com ruas de 20m de largura. Em 1859 detalhou o plano, prevendo ruas de 20m, lindeiras às construções de 16m de altura para melhor insolação (14m para os pedestres e 6m para tráfego de veículos).

O projeto de 1859 e redefinido em 1863 conservou apenas o tabuleiro de xadrez e os superquarteirões de parques urbanos e demais equipamentos setoriais. Cerdà modificou seu tabuleiro de xadrez e desenhóu blocos de quarteirões total-

mente diferentes, reagrupados em simples ou complexos. O mobiliário e a arborização também foram detalhados, assim como a rede de água, esgoto, iluminação e transporte.

Definido o plano, coube à iniciativa privada edificá-la (GIMENO I CASES, 1996, p. 9). Cerdà participou do controle, seja na condição de técnico do governo regional (1863-66), seja por iniciativa própria, na condição de diretor técnico da entidade *El Fomento del Ensanche de Barcelona* (1863-65).

Distinguem-se duas etapas na execução do *Plano de 1859*. A primeira foi de 1860 a 1865, quando Cerdà se demitiu do posto de conselheiro técnico do governo regional; a segunda, entre 1866 e 1874, na qual ele interveio indiretamente como membro do *Conselho Geral* (1872-74).

Em 1860 e nos anos seguintes foram criadas empresas privadas, empresas de crédito e sociedades imobiliárias das quais Cerdà participou, e que contribuíram para estabelecer o processo de urbanização do *Ensanche*. Essas sociedades investiam na compra de terrenos para transformá-los em lotes destinados a construção e, com frequência, chegavam ao ponto de financiar a construção e venda das moradias (GIMENO I CASES, 1996, p. 9).

O Projeto de Cerdà foi essencialmente um plano de alinhamentos, detalhado no nível dos *pans coupés* e largura das ruas, e marcado pelo higienismo dominante. A volumetria foi obra do mercado imobiliário.

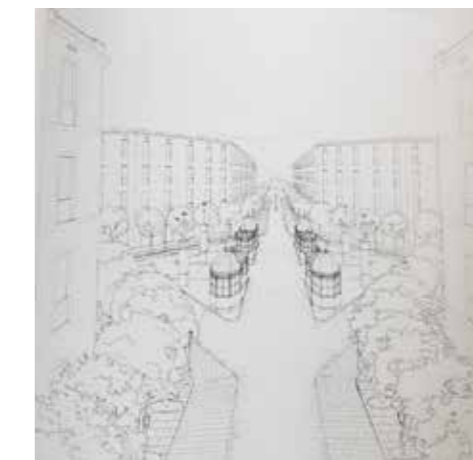


Fig.15 Barcelona - Plano de Cerdà. *Cerdà: Ciudad y Territori. Una visión de futuro*, 1995, p. 215 (Catálogo de Exposição).

O plano regulador da expansão da malha urbana para além do burgo medieval definiu para cada quarteirão o gabarito das edificações, profundidade da construção, o pátio interno do quarteirão, a fachada mínima ou a relação entre a altura máxima e a largura da rua, normas que apesar das oscilações (e degradações) garantiram moradias ensolaradas e vitalidade à *Ensanche*. A despeito da compactação, preservou-se ao máximo vantagens como superfícies generosas de c. 200 m<sup>2</sup>, intimidade do indivíduo no lar e higienismo (ar, sol, ventilação, luz natural). As *Ordenanzas para o Ensanche de Barcelona* propostas por Cerdà centraram-se em medidas da altura dos edifícios e pés-direitos no interior das habitações, tamanho das janelas, exigência de pátios com uma determinada superfície, regulação sobre latrinas e fossas sépticas, ventilação, etc. Se 70% das ruas da Barcelona medieval tinham 3m de largura, Cerdà estabeleceu largura mínima de 20m para as novas. A tipologia da trama de Cerdà é assim claramente ortogonal, homogênea e igualitária, e dotada de todas as redes de serviços, malgrado edificada em partes e por grupos empresariais diversos. Cerdà desenhou e produziu assim uma cidade sustentável e integrada, com densidade muito inferior aos 900 habitantes/hectare da velha Barcelona e com valor médio entre os 100 habitantes/hectare de Londres e os 300 habitantes/hectare de Paris à época. Flexibilidade ante à passagem do tempo, dotou-a de resiliência suficiente para perenizar-se sem se descaracterizar ao capricho do mercado imobiliário futuro. Disso decorre seu enorme valor simbólico até hoje (SERRATOSA I PALET, 1996, p. 13). A Barcelona de Cerdà tem em si todos os atributos de qualidade de vida e singularidade não imitada que a tornam um paradigma para a posteridade.

### Rio de Janeiro

Infelizmente não se pode dizer os mesmo das cidades brasileiras, malgrado muitas delas tenham sido renovadas em moldes semelhantes aos supracitados. Segundo Verena Andreatta em *Rio de Janeiro: cidades quadradas paraísos circulares. Os planos urbanísticos do Rio de Janeiro no século XIX* (2006), o *Plano de Melhoramentos da Cidade projectado pelo Prefeito do Districto Federal Dr. Francisco Pereira Passos, Prefeito do Districto Federal a partir de 1903* (ANDREATTA, 2006, p. 27-29),

sequenciando outros anteriores como o de Paris, envolveu a expulsão de grande número de pobres (c. 20.000) do centro da capital e resultou numa dívida pública decorrente de milionários empréstimos<sup>13</sup>, mas produziu resultados de extrema qualidade arquitetônica e urbanística.

Os instrumentos utilizados pelo Prefeito sequenciam práticas experimentadas pelo Barão de Haussmann na reforma de Paris entre 1853-1870, que Pereira Passos vivenciou quando aluno da *École des Ponts et Chaussées*. A terceirização da execução de parte das obras do *Plan Général d’Amenagement* à iniciativa privada foi o grande invento de Haussmann. Para tanto, criou a *Caixe des Travaux de la Ville de Paris* que “atuaria como empresa que receberia os subsídios públicos, angariaria empréstimos, contrataria as obras e venderia edifícios e terrenos. Para financiá-la emitiria ‘bônus de caixa’ garantidos pelas aquisições de solo e edifícios, empréstimos sem intermediário bancário, por subscrição pública. Quando a estratégia começou falhar, aproximadamente em 1865, Haussmann decidiu utilizar o crédito das próprias empresas construtoras e emitir ‘bônus de delegação’, por valor equivalente às contribuições que se havia comprometido a fazer o Estado, o que logicamente o levou a assumir altos interesses desses créditos de construtor. Quando abandonou o cargo em 1870, 44% do orçamento municipal eram dívidas (principalmente ao *Crédit Foncier*), o que não parece excessivo, em vista da magnitude das obras efetuadas. Por isso, até 1885 a gestão municipal se limitou a obras menores, mas desde 1885 se relançaram as operações com as obras do ‘Les Halles’ e outras, com o mesmo sistema de recorrência ao empréstimo e gestão direta pactuada com as empresas construtoras” (ANDREATTA, 2006, p. 207-208).

Da mesma forma foi feita a *Ensanche* de Barcelona. Em 1872, a municipalidade de Barcelona constituiu uma Comissão especial, na qual estava Cerdà, para escolher o melhor procedimento aplicável à reforma e esperou até a *Ley de Expropiación Forzosa* de 1879 para aprovar definitivamente o projeto idealizado em 1859, redesenhado em 1863, e só viabilizado a partir de 1889. De acordo com o direito conferido pela nova lei, poderiam ser desapropriados os terrenos adjacentes às obras, para que a Prefeitura pudesse aproveitar a revalorização neles produzida, e se autorizava os municípios a pedir empréstimos.

<sup>13</sup> Dez milhões de libras e outro de dois milhões de libras, ambos concedidos pelo Banco Rothschild, 8 milhões dos quais destinados às obras de modernização do porto (p. 199 e 201).

O “bota abaixo” de Pereira Passos envolvendo abertura de vias, obras de saneamento e reforma do porto seguiu essas diretrizes, valendo-se de instrumentos semelhantes, apoiado num séquito de engenheiros e empresas de mesmo perfil das francesas e catalãs.

Para a realização das obras, o Prefeito Pereira Passos optou pela gestão direta, tal como Haussmann e Cerdà. Para tanto, o *Decreto Federal de dezembro de 1902* e a reforma da *Lei Orgânica do Distrito Federal em novembro de 1903*, com a alteração da *Lei de Desapropriações de 1855* pelo *Decreto de agosto de 1903*, deu-lhe poder excepcional, de tal forma que, ao se relacionar o valor do imposto predial declarado e se excluírem os edifícios ruinosos, diminuiu-se grandemente o valor das indenizações. O mesmo *Decreto de reforma da Lei Orgânica do Distrito Federal* autorizou a venda dos terrenos restantes das desapropriações e autorizou o Prefeito a contrair um empréstimo de até quatro milhões de libras, viabilizando-se assim o início das operações. O incremento da arrecadação pelo número de afetados e a quantia resultante do imposto predial foram dadas em garantia do empréstimo externo, colaborando para tanto a seriedade no regime de licenças de construção, implantadas a partir dos *Regulamentos da Construção* aprovados pelo *Decreto do Prefeito de fevereiro de 1903* (ANDREATTA, 2006, p. 200-201).

Um concurso de fachadas para a Avenida Central garantiu o controle da qualidade das obras a serem executadas, que deveriam seguir rígidos padrões edilícios, conferindo homogeneidade ao perfil do novo boulevard. O Álbum de fotos realizado por Marc Ferrez atesta a qualidade e homogeneidade dos projetos, bem como põe luz nos proprietários dos imóveis e engenheiros-arquitetos envolvidos, demonstrando que a operação urbana se completou num curto espaço de tempo (1903-1906).

Assim como em Paris, Viena e Barcelona, no Rio de Janeiro o Estado se capitalizou com as desapropriações, apropriando-se da valorização inerente aos melhoramentos.

Como se verá, o mesmo não ocorreu em São Paulo, e os altos valores das desapropriações – com a valorização implícita – acabaram por beneficiar os proprietários e inviabilizar reformas de maior vulto na tessitura da área central. Disso resultou uma política de realinhamento ou desapropriações pontuais escalonados ao longo do tempo que acabaram por conspirar contra efeitos homogêneos de conjunto.



Fig.16 FERREZ, Gilberto. *O Álbum da Avenida Central*. Um documento fotográfico da construção da Avenida Rio Branco, 1903-1906. As fotos e o álbum foram realizadas pelo fotógrafo Marc Ferrez, avô do autor.



Fig.17 Avenida Central em obras. Foto de Marc Ferrez. In: FERREZ, Gilberto. *O Álbum da Avenida Central*. Um documento fotográfico da construção da Avenida Rio Branco, 1903-1906.



Fig.18 Concurso de fachadas. Projeto e construção dos arquitetos Fried & Ekman para os proprietários Johann Bernhd Hasencleven & Sohne. In: FERREZ, Gilberto. *O Álbum da Avenida Central*. Um documento fotográfico da construção da Avenida Rio Branco, 1903-1906.

Em São Paulo, talvez por um poder maior das elites e sua ingerência na Prefeitura, houve mais dificuldade para se implantar planos de conjunto como os supracitados. Como veremos, o Conselheiro Antônio Prado, nosso primeiro Prefeito, era membro da mais alta elite de investidores em todos os ramos de negócios e

submeteu-se aos interesses dos seus pares ao alterar os destinos da única e maior operação urbana idealizada na Primeira República, o *Plano de Melhoramentos* de Victor Freire e equipe da Diretoria de Obras da prefeitura que, por ingerência do Conde de Prates, teve de recorrer à arbitragem de Bouvard para conciliar interesses públicos e privados, e redesenhar-se ao sabor dos desejos do dono das terras em jogo.

Em São Paulo, os bancos devem ter financiado as realizações dos particulares e se nota o predomínio de pessoas físicas sobre as jurídicas entre os investidores em imóveis de aluguel na área central, ao contrário de Paris e Barcelona, em que predominaram empresas e o crédito fomentado pelo Estado.

## Lyon

A parceria entre a Universidade de São Paulo e o *Comité Français d'Évaluation de la Coopération Universitaire et Scientifique avec le Brésil* no Projeto “*Dynamiques d'urbanisation et représentations spatiales: l'approche géohistorique des territoires sous SIG*”, desenvolvido por pesquisadores da FFLCH-USP, da FAU, do IEB e da *Université Jean Moulin Lyon 3 – Département de Géographie et Aménagement*, coordenada por Bernard Gauthiez (coordenador francês) e Iris Kantor (coordenador brasileiro – DH-FFLCH-USP), no período 02/2014-09/2015, permitiu cotejar as lógicas de grandes cidades como Lyon e São Paulo, sendo muito salutar por utilizar-se de fontes e instrumentos metodológicos afins. O projeto de cooperação visava melhor compreender as condições e os aspectos de emergência em nível internacional de São Paulo, em plena ascensão, e Lyon, cidade madura mas muito dinâmica, uma vez que ambas apresentavam índices demográficos equivalentes nos anos 1920. A partir de trabalhos encabeçados pelas duas partes – brasileira e francesa – correspondentes a contextos urbanos não diretamente transponíveis, tratava-se de enriquecer as problemáticas por meio do desenvolvimento de instrumentos eficazes para responder as questões levantadas. Num primeiro momento nos propusemos a circunscrever a análise às zonas centrais, numa superfície de cerca 1.000 ha, tratando os espaços periféricos de forma mais limitada. Em São Paulo, isso correspondia ao «perímetro central» e ao «perímetro urbano», tal como

definido na *Planta da Cidade de São Paulo para o indicador prático* de 1922, englobando o centro da cidade propriamente dito e um raio incluindo a Penha, Santana, N. Senhora do Ó, Lapa, Butantã, Vila Mariana, Vila Clementino, Ipiranga, Vila Prudente, Vila Gomes Cardim. Em Lyon, isso correspondia à Presqu'île, o velho Lyon, e aos antigos «faubourgs» Vaise, Croix Rousse, Guillotière. Partimos da hipótese de que processos semelhantes de transformação urbana irmanaram São Paulo e Lyon, especialmente por volta da década de 1920, e através de instrumentos comuns objetivamos cotejar tais experiências a partir de diversos pontos de vista. O projeto possibilitou trocas eficazes de problemáticas e de métodos, que renderam, em particular, frutos para os doutorandos e bolsistas de iniciação científica envolvidos, especialmente no que tange à transferência de conhecimento técnico e teórico satisfazendo às necessidades de ambas as partes. Segundo o exemplo do SIG histórico lionês, procuramos realizar algo semelhante para o caso paulistano, analisando a evolução dos imóveis e a valorização fundiária, o liame entre a forma arquitetônica e o uso dos prédios, buscando compreender os ritmos de urbanização e de renovação do tecido urbano.

De início, chamou atenção a longevidade do mercado imobiliário rentista lionês, dinâmico desde do século XVII, quando a indústria da seda ali se impôs. A documentação profusa, mais recuada aos séculos XVII, XVIII e inícios do XIX, permitiu acompanhar o processo de afirmação da cidade no quadro internacional, e verificar que muito do que vemos acontecer em São Paulo só no século XIX já era observável em Lyon desde o XVII. Não por acaso, os instrumentos de gestão urbana lá surgem mais precocemente que cá, tais como os impostos prediais (as *Vigésimas*) e as permissões de construção e reforma, o que permite acompanhar as transformações na área central desde muito cedo. Por outro lado, constatou-se que a partir da década de 1920, Lyon madura teve sua dinâmica mais atenuada comparativamente a São Paulo, em franco processo de ascensão no quadro internacional e mutação interna. Diferentemente de Paris, Lyon não se preservou tão homogênea, mas tampouco se desconstruiu e reconstruiu como São Paulo, deixando claramente visível as diversas camadas dos vários tempos. Nossa aluna de IC, Letícia Falasqui Rocha, com bolsa BEPE da FAPESP se deslocou a Lyon e, sob a tutela de Gauthiez e Zeller, espacializou e cotejou a realidade das fábricas de lá e de cá. Por meio do SIG, informatizou e georreferenciou um conjunto de 500 unidades fabris em São Paulo entre 1870 e 1914, o que permitiu analisar o perfil das nossas fábricas

comparativamente à indústria da seda, da indústria automobilística e da indústria química, predominantes em Lyon no mesmo período.

No que tange aos estudos comparativos das transformações das áreas centrais de ambas as cidades, os resultados foram apresentados em dossiê especialmente preparado pelo grupo envolvido no COFECUB, publicado na *Revista do IEB*, n. 64, 2016.

Bernard Gauthiez e Olivier Zeller resumem sua contribuição sobre o caso lionês no artigo “Lyon, the spatial analysis of a city in the 17th and 18th centuries. Locating and crossing data in a GIS built from written sources”, publicado em 2014, e recentemente desdobrado em dois outros publicados na *Revista do IEB*, n. 64, 2016: B. Gauthiez “Lyon, das fontes escritas ao SIG histórico – método e exemplos de aplicação” e Olivier Zeller “Um problema da administração municipal: das fontes textuais à cartografia de síntese (Lyon do século XVI ao XVIII)”. Valendo-se de fontes e instrumentos metodológicos semelhantes aos nossos, os autores espacializaram o processo de urbanização da cidade em perspectiva histórica de longa duração. Com base nas *Vigésimas* (impostos prediais), permissões de construção e almanaques, Gauthiez e Zeller elucidaram aspectos até então desconhecidos do processo de transformação material de Lyon, na perspectiva do lote a lote, re-



Fig.19 Datação dos imóveis e de suas transformações a partir das licenças de construção, extrato do setor ao norte da Place des Terreaux. GAUTHIEZ, 2016, p. 28.

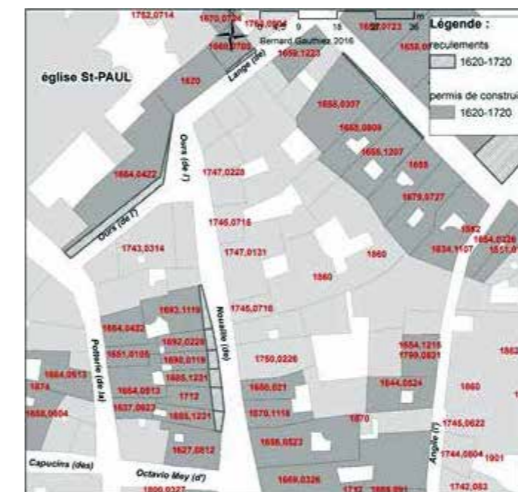


Fig.20 Exemplo de ruas alargadas entre 1620 e 1720 no bairro a sudeste da igreja de St. Paul, mostrando a política de alargamento das ruas principais. GAUTHIEZ, 2016, p. 33.

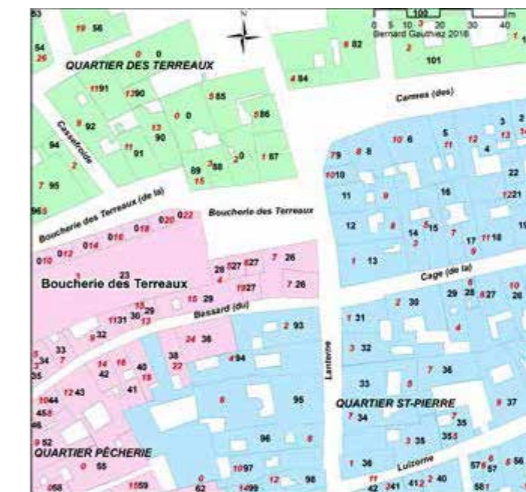


Fig.21 Cartografia do sistema de numeração em série por bairro, em preto) e a partir de 1810 (números pares e ímpares para uma rua dada, em vermelho). B. GAUTHIEZ, 2016, p. 31.

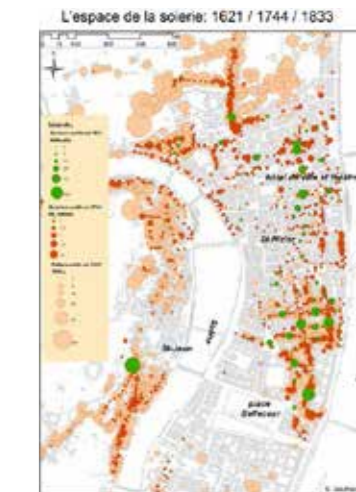


Fig.22 Geografia da indústria em Lyon. GAUTHIEZ, 2016, p. 36.

velando a lógica de mutação dos imóveis da área central e das áreas de expansão da cidade, ambas decorrentes de um mercado imobiliário rentista muito precoce.

Os autores mostram, tal qual veremos em São Paulo, como em Lyon as construções novas renovaram-se muito frequentemente em cadeia. Quando um imóvel foi reconstruído, os imóveis vizinhos, muitas vezes o foram também ou, mais frequentemente ainda, foram simplesmente reabilitados nos anos seguintes. O *Consulat* incentivava esse processo que envolveu provavelmente mais de 50% das novas construções (GAUTHIEZ, 2016, p. 31-32). A política de alargamento das ruas incitou as renovações dos imóveis por parte da iniciativa privada, com efeito dominó, exatamente tal qual em São Paulo, só que em tempos mais recuados.

Gauthiez e Zeller destacam os desafios da metodologia de espacialização de dados provenientes de fontes dos séculos XVII, XVIII e XIX, lote a lote, ensejando cotejamento de numerações distintas, mesmo problema enfrentado no caso paulistano. Em Lyon também se observou a tendência de as fábricas – predominantemente de seda – se assentarem fora da área central.

Lá também se observou que determinados proprietários tinham imóveis para renda de aluguel, residindo num e alugando outros, desde o século XVII, tal como em São Paulo no período colonial, como mostra a *Décima* de 1809.

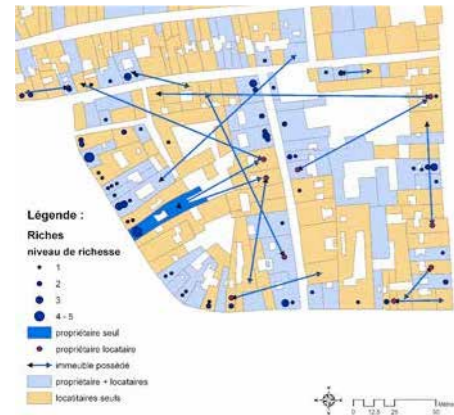


Fig.23 Mapa da relação dos proprietários e seus imóveis, bairro da rua Buisson. Os proprietários que residem fora do perímetro não são indicados. GAUTHIEZ, 2016, p.44.



Fig.24 Mapa da relação dos proprietários e seus imóveis, destinados a serem destruídos para a rua de la République, da rua Buisson, situação em 1853. Os proprietários que residem fora do perímetro não são indicados. GAUTHIEZ, 2016, p. 45.



Fig.25 Diagrama do número de licenças de construção autorizadas por ano, de 1617 a 1828. GAUTHIEZ, 2016, p. 46.

Da mesma forma, observaram que esses indivíduos ou seus descendentes optaram por deixar a área central ao longo do século XIX, preferindo residir em bairros

novos produzidos por empresários ou empresas imobiliárias predominantemente em terras disponibilizadas por instituições religiosas após a Revolução Francesa.

Por fim, Enali de Biaggi, no artigo “Dinâmicas de representações espaciais e dados cartográficos em Lyon no início do século XX: uma primeira abordagem”, também publicado na *Revista do Instituto de Estudos Brasileiros* nº. 64, em 2016, chamou a atenção para a longevidade da burocracia municipal e seus instrumentos de controle, idênticos aos nossos. O equivalente do nosso Victor Freire lá foi Camille Chalumeau, com formação na École des Ponts et Chaussées, e engenheiro-chefe da cidade de 1910 a 1945.

Em Lyon, tal burocracia valeu-se dos mesmos mecanismos de controle – aliás, nós é que copiamos os padrões franceses –, tais como as permissões de construção, o que permite realizar uma espécie de filme comparativo dos investimentos imobiliários lá e cá. Lá, as permissões de construção totalizam 17 mil exemplares que não estão informatizados, ao passo que a nossa coleção totaliza 70 mil exemplares entre 1906-1920, sendo a metade informatizada ([www.projetosirca.com.br](http://www.projetosirca.com.br)). Além disso, a autora analisa o papel da cartografia na gestão da cidade industrial cada vez mais complexa. O mapeamento de Lyon iniciou-se no período do cadastro de Napoleão (1824-1832), depois sequenciado especialmente a partir do Segundo Império francês (1852-1870), sendo que a triangulação da cidade foi iniciada por Fouque entre 1861-1869 e continuada por Grisard. Mas ao contrário do que se imagina, os trabalhos deram frutos muito lentamente, concluindo-se só na década de 1970. Em São Paulo, nossa primeira planta cadastral – lote a lote – data de 1844-1847 – realizada pelo engenheiro Carlos Bresser –, uma segunda restrita à Sé data de 1893 e finalmente o mapeamento com base em aerofotogrametria – conhecido como Sara Brasil – foi concluído em 1930, antes de Lyon (KUVASNEY, 2017).

Assim como os procedimentos burocráticos, por força de uma padronização inerente à mundialização efetivada pelos meios de comunicação disponíveis no século XIX – imprensa, correios e telégrafos, exposições universais, navios a vapor, ferrovias, telefone – as distâncias encurtaram-se e as barreiras culturais dissolveram-se a ponto de não sabermos mais onde estamos. As cidades ocidentais tornaram-se muito parecidas após a Revolução Industrial. Suas particularidades regionais foram se diluindo à medida em que o jogo das trocas internacionais ensejou possibilidades de aquisição de tudo o que o dinheiro pudesse comprar, mundial-

ização enfatizada por Guido Zucconi, em *A Cidade do Século XIX* (2009).

A formação dos profissionais homogeneizou-se a ponto de os engenheiros e arquitetos de cá nada deverem aos do mundo europeu e norte-americano.

Nesse sentido, São Paulo ficou tão parecida com Lyon, por exemplo, que mal conseguimos distinguir quem é quem nas fotografias do período.



Fig.26 Place du Pont, Lyon, início do século XIX (c. 1918). RIEB, nº. 64, em 2016.



Fig.27 Cours Verdun et Place Carnot, Lyon, c. 1920. RIEB, nº. 64, em 2016.



Fig.28 Praça da Sé, São Paulo. Foto de Vincenzo Pastore, 1912. IMS.

A diferença só é perceptível aos olhos mais treinados. Um olhar mais atento permite perceber que o nosso ecletismo foi feito em estuque, ao passo que o francês foi todo entalhado na pedra. Mas ambos são obra de habilidosos artesãos italianos. O belo livro *Lyon à l'italienne*, de Jean-Luc de Ochandiano (2011) revela isso. Mas francamente, quando ladeamos os nossos aos deles, alguns como os da rua 15 de Novembro, não deixam muito a desejar como veremos nas páginas seguintes.



Fig.29 Canteiro da prefeitura, escultores de pedra, Lyon. OCHANDIANO, 2011, p. 111.

## Nova York e Chicago

Por fim, em breves linhas, convém mencionar o caso norte-americano no que tange ao papel da iniciativa privada no pioneiro processo de verticalização da história da urbanização. Hilary Ballon estudou o plano que deu origem ao parcelamento do solo em *The Greatest Grid: The Master Plan of Manhattan 1811-2011* (BALLON, 2011), analisando sua apropriação ao longo do tempo. Mas foi Judith Dupré em *Skyscrapers* (DUPRÉ, 1996) quem hierarquizou cronologicamente os primeiros arranha-céus. Dois aspectos de seu estudo chamam a atenção: a dinâmica do mercado imobiliário que impulsionou precocemente às alturas prédios em áreas centrais cada vez mais desejadas e por conseguinte cada vez mais caras; e os experimentos com novos materiais, técnicas e sistemas construtivos que permitiram aos novos empreendedores e empreendimentos imobiliários arrANHAR OS Céus.

O primeiro arranha-céu da humanidade é o *Home Insurance Building* e decorreu do *Great Chicago Fire* de 1871, que dizimou 17.450 edificações de madeira da área central de uma cidade que, à época, havia se tornado um importante entrocamento ferroviário em franco crescimento. Da devastação veio a oportunidade: em seis semanas, iniciou-se a construção de cerca de 300 edifícios. O *Home Insurance Building* foi projetado por William Le Baron Jenney em 1885 e demolido em 1931, com 55m de altura em aço e tijolos. Tinha nove pavimentos (embasamento, sete andares e ático). Não era nada comparativamente à *Torre Eiffel* de 1889, com 300m de altura, ou à Catedral de Ulm de 1890 com 161m, mas era o primeiro passo na história dos *skyscrapers*.

Equivalia ao nosso *Edifício Sampaio Moreira* edificado em 1924, meio século mais tarde, com 50m de altura, e excedia todos os palacetes paulistanos edificados nas primeiras décadas do século XX, embora muito semelhantes ao precursor na aparência eclética (*Fretin*, 27m, *Mappin* 28m, *Crespi* 29m, *Light* 29,4m, *Banco*

*Comércio e Indústria* 30m, *Condessa Penteado* 30m, *Banco Comercial* 30m, *Palacete Riachuelo* 32/30m, *D. Stella Penteado* 34m, *Banco do Brasil* 34,8, *Casa Palmares* 36,5, *Casa Ramos de Azevedo* 36,5m, *Santa Helena* 38m, *Hotel Esplanada* 38m) (SOMEKH, 2014, p. 132).

O *Wainwright Building St. Louis*, em Missouri, projetado por Adler & Sullivan, em 1891, sucedeu-o no tempo mas não em altura (atingindo 41m), também construído em aço e tijolos. Marcou o início da famosa *Escola de Chicago* eternizada por Louis Sullivan. Pupilo de Frank Lloyd Wright, Sullivan produziu belos edifícios longevos por sua arquitetura capaz de explorar os benefícios da estrutura independente que o aço propiciava. Em linguagem eclética cada vez mais desornamentada, os edifícios de Sullivan lembram o nosso precursor *Edifício Guinle* de 1912/3 (8 andares), certamente inspirou o engenheiro Pujol.

Sucedem os anteriores em data e altura o *Reliance Building*, construído em 1894, em Chicago, por *Burnham and Company*, com 61m de altura, em aço e ter-

racota. Caracterizou o período de maior exuberância comercial da cidade. Cabeça da *World Columbia Exposition* de 1893, Burnham foi o arauto do *City Beautiful* e inovou no ramo dos arranha-céus ao introduzir um revolucionário sistema de janelas contínuas, eternizado como as “Chicago Windows”, sistema que marcou uma série de edifícios para escritórios nos Estados Unidos da América e mundo afora.

Também projetado por Daniel H. Burnham, em 1902, o *Flatiron Building* foi construído com 87m de altura na esquina da Broadway com a Fifth Avenue, sendo o mais antigo arranha-céu de New York City. Projetado em estilo *Beaux Arts*, ornamentos em terracota revestem a estrutura de aço. Àquela altura, Burnham já havia projetado em Chicago o *Reliance*, o *Rookery* e o *Monadnock Building*, sendo contratado para fazer o mesmo na efervescente capital financeira norte-americana, onde se afirmavam milionários como os Astors, os Morgans, os Vanderbilts, os Carnegies, os Rockefellers, entre outras fortunas.



Fig.30 Home Insurance Building, Chicago, projetado em 1885 e demolido em 1931. DUPRÉ, 1996, p.14.



Fig.31 Wainwright Building, Adler & Sullivan, St. Louis, Missouri, 1891. DUPRÉ, 1996, p.21.



Fig.32 Reliance Building, Chicago, 1894. DUPRÉ, 1996, p.22.

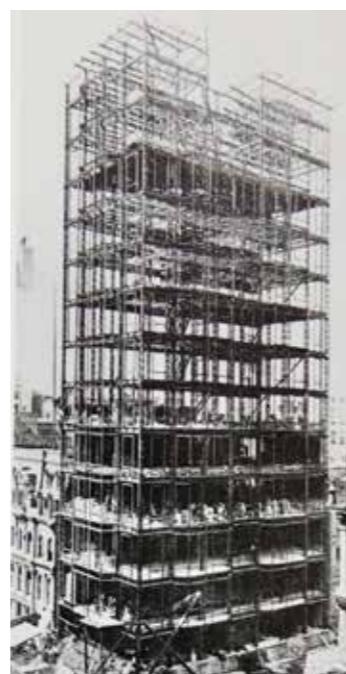


Fig.33 Reliance Building, Chicago, *Burnham and Company*, 1894. DUPRÉ, 1996, p.22.



Fig.34 Flatiron Building, NY, Daniel Burnham, 1902. DUPRÉ, 1996, p.24.

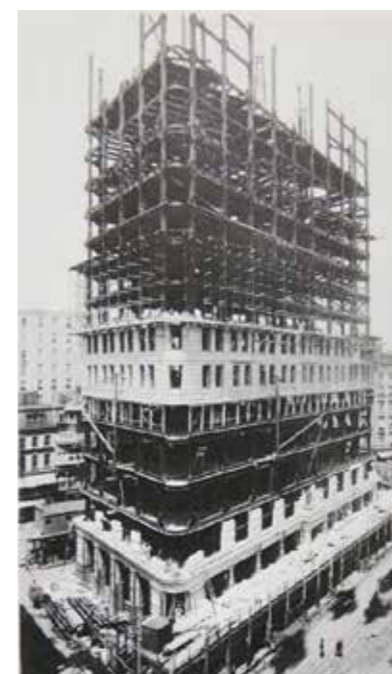


Fig.35 Flatiron Building, NY, 1902. DUPRÉ, 1996, p.24.



Fig.36 Metropolitan Life Insurance Tower, NY, 1909. DUPRÉ, 1996, p.26.



Fig.37 Woolworth Building, NY, 1913. DUPRÉ, 1996, p.28.



Fig.38 Barclay-Vesey Building, NY, 1926. DUPRÉ, 1996, p.34.

Inspirou vários congêneres em São Paulo, como o *Edifício Patriarca* (1924) e o *Casa Palmares* (1922), por exemplo. Em 1909, também em New York, foi construído por Napoleon LeBrun & Sons o *Metropolitan Life Insurance Tower*, para a companhia de mesmo nome, o mais alto da cidade entre 1909-1913, com 213m.

Projetado em 1913 por Cass Gilbert, com 241m e também em estilo *Beaux Arts*, o *Woolworth Building* superou o anterior.

O primeiro em linhas *art déco* foi o *Barclay-Vesey Building*, de 152m de altura, aço e tijolo aparente, projetado por *Ralph Walker of Mckenzie, Voorhees & Gmelin*, e construído em 1926. Historicamente foi o primeiro edifício a explorar as leis de zoneamento de New York de 1916, que impuseram o escalonamento dos andares a partir de certa altura para garantir insolação adequada às ruas.

Em 1930, o *Chrysler Building*, projetado por William van Alen, atingiu 319m de altura em elegantes linhas *Art Déco*. Tornou-se o mais alto edifício norte-americano, idealizado para uma das maiores corporações automobilísticas de então.



Fig.39 Chrysler Building, NY, 1930. DUPRÉ, 1996, p.36.



Fig.40 Empire State Building, NY, 1931. DUPRÉ, 1996, p.38.



Fig.41 Rockefeller Center, NY, 1940. DUPRÉ, 1996, p.43.

Apenas um ano depois já estava superado. Em 1931, o *Empire State Building* superou o *Chrysler* em altura, atingindo 381m. Projetado por *Shreve, Lamb & Harmon* em plena Depressão, foi o mais alto do mundo por 40 anos, sendo suplantado apenas pelo *World Trade Center* em 1972. Inspirou o nosso *Edifício Azevedo Villares*, edificado entre 1938-1944, como veremos em detalhe mais adiante.

Por fim, em 1940 foi construído por *Reinhard and Hofmeister e Associados* para o rei do petróleo o *Rockefeller Center*, com 259m de altura.

Esses dados são importantes para dar a medida da vitalidade do mercado imobiliário norte-americano e dos atores envolvidos, e ao mesmo tempo apresentar parâmetros de comparação para enquadrar a realidade paulistana. É impressionante que edifícios como o *Azevedo Villares*, o *Britânia*, o *Cia Paulista de Seguros*, o *José Paulino Nogueira*, o *Instituto Brasileiro do Café* – todos projetados pela *Severo & Villares* – datem da década de 1940, em meio a diversos outros arranha-céus que despontaram na paisagem paulistana, apagando camadas anteriores e tornando o centro de São Paulo um verdadeiro paliteiro.

Obviamente, trata-se de dinâmicas incomparáveis, sendo os EUA palco das maiores fortunas do mundo no período entre Guerras. Mas São Paulo, como se verá, não ficou atrás...

A verticalização é entendida como o resultado da multiplicação do solo urbano possibilitada pelo elevador. Segundo Somekh (2014, p. 125), a influência dos Estados Unidos pelo cinema e pela entrada do capital norte-americano manifesta-se na opção tanto pela verticalização como pelo uso do automóvel, no Brasil claramente identificados com progresso a partir da década de 1920. Enquanto conceito, a verticalização resulta de uma estratégia de valorização entre muitas frações do capital, – do fundiário ao financeiro, do imobiliário ao estritamente produtivo, – usada especialmente em áreas centrais de cidades grandes, adensadas, com solo escasso e demanda crescente, implicando a conseqüente sobrevalorização do m<sup>2</sup>, fatores que estimulam empresários a demolir prédios existentes e construir em seu lugar outros bem mais altos.

Como se verá no *Capítulo 2*, a verticalização em São Paulo – inicialmente de inspiração europeia – iniciou-se nos anos 1910, quando a altura mínima exigida no centro foi de 3 ou 4 pavimentos para as novas construções, o que estimulou o adensamento. Somekh (2014) defende que nosso primeiro arranha-céu foi a *Casa Médici*, de 1912, ao contrário de outros autores, que apostam no *Guinle*, projetado

em 1912 mas cuja construção só se iniciou em 1913. Somekh (2014) defende que nosso primeiro arranha-céu foi a *Casa Médici*, de 1912, ao contrário de outros autores, que apostam no *Guinle*, projetado em 1912 mas cuja construção só se iniciou em 1913. Um ou outro, tanto faz, decorrem das possibilidades do emprego do concreto armado desde então, e da demanda por salas de escritórios no perímetro comercial. Logo o *London & River Plate Bank* atingiu 11 andares e assim sucessivamente, especialmente na Rua 15 de Novembro – nossa *Wall Street*. “Quanto mais severa for a concorrência pela posse da área central, maior será o interesse de se ter escritório localizado nessa região” (Somekh, 2014, p. 127) e disso decorre a construção de arranha-céus com potencial locativo elevado, em áreas com o m<sup>2</sup> mais caro porque disputado.

Em São Paulo, a verticalização teve perfil marcadamente comercial, relegando-se programas residenciais para o “centro novo” a partir da década de 1940.

O problema é que não parou por aí, reescrevendo pulverizada e fragmentariamente o “centro velho” até a década de 1970 – quando só então esboçou-se a preocupação com sua preservação; recortando as camadas anteriores e descartando prédios construídos poucas décadas antes, novos foram edificados por vezes em menos de uma década. Na presente tese, procurar-se-á demonstrar o ritmo das mudanças e a dinâmica dos empreendimentos imobiliários realizados no centro de São Paulo, com ênfase no triângulo histórico, buscando pôr luz nos atores e interesses envolvidos.

Munidos dos dados apresentados relativos aos casos afins, passemos agora à análise arqueológica ou filológica (como queiram chamar) do caso paulistano, começando pela base concreta em busca das camadas desiguais de tempos acumuladas no perímetro central (*Capítulo 2*), especulando sobre os atores envolvidos na produção da cidade – proprietários (*Capítulo 3*), locatários (*Capítulo 4*), construtores (*Capítulo 5*) e Estado (*Capítulo 6*) – entre 1809 e 1942.

***Cap. 2. Arqueologia da Paisagem do Centro  
Velho de São Paulo: Canteiro em Obras***



## Arqueologia da Paisagem do Centro Velho de São Paulo: Canteiro em Obras

De partida, convém repisar nossos conceitos operacionais. Como mencionado na introdução, o estudo da urbanização<sup>1</sup> do centro histórico de São Paulo aqui em questão tem algumas peculiaridades. Foge da perspectiva em voo de pássaro mais habitual e aproxima a lente para ações individuais, atentando para o processo social de transformação material da cidade, com foco no papel da arquitetura comum na composição da tessitura urbana e buscando aquilatar seus agentes produtores, lógicas de produção, dinâmicas, ritmos e temporalidades.

Para tanto, como recorte espacial elegemos a colina entre os rios Tamanduateí e Anhangabaú, com vistas a entrever o processo de acumulações e substituições sucessivas decorrentes da ação de diferentes gerações, num curto período de tempo.

O estudo parte da premissa de que, como memória viva de um passado já morto, os fragmentos materiais da paisagem urbana contemporânea oferecem pistas que permitem supor seu caráter histórico<sup>2</sup>. Mais do que um palimpsesto<sup>3</sup>,

a paisagem é assim um precioso instrumento de trabalho, na medida que, como salienta Fernand Braudel, é como nossa pele condenada a conservar a cicatriz das feridas antigas. Como acumulação desigual de tempos, as *rugosidades*<sup>4</sup> dos sucessivos passados amalgamados na paisagem atual permitem supor cada etapa do processo social, cumprindo-nos retomar a história que esses fragmentos de diferentes idades representam, tal como a sociedade a escreveu de momento em momento.

O desafio é ensaiar uma metodologia capaz de desvelar as camadas desse palimpsesto, Tateando alguns vestígios e inferindo as lógicas que presidiram sua produção e apropriação.

Nesse sentido, aproximamo-nos do que os historiadores da Cultura Material chamam de Arqueologia da Paisagem<sup>5</sup>, inventando uma metodologia com evidentes paralelos com o que o grupo de Bernard Gauthiez<sup>6</sup> vem desenvolvendo para o caso de Lyon, e com o qual trocamos experiências no âmbito do Projeto USP-COFECUB. Como mencionado na introdução, na Europa essa linha de investigação em História Urbana tem matriz em estudos anteriores como os de Luigi Salerno, Luigi Spezzaferro e Manfredo Tafuri – *Via Giulia: una utopia urbanística del 500* (Roma, 1973) – e de François Boudon, André Chastel, Hélène Couzy e Françoise Hamon – *Système de l'Architecture urbaine. Le Quartier des Halles à Paris* (Paris, 1977); no Brasil, vale-se muito da metodologia de “reconstituição de artérias” de Heloísa Barbuy – *A cidade-exposição. Comércio e Cosmopolitismo em São Paulo, 1860-1914* – (2001/2006) e José Eduardo Lefèvre – *De beco a avenida. A História da Rua São Luiz* (1999/2006).

O método consiste em entrecruzar fontes seriais variadas e espacializá-las no *Mapa Digital da Cidade* (2004-2006), com vistas a pôr luz no bota-abixo que transformou a cidade num verdadeiro canteiro de obras no âmbito de um aquecido mercado imobiliário rentista, motivador do investimento na transformação material da cidade.

A transformação da cidade do ponto de vista de seu processo ainda permanece inexplorada pela historiografia. Com raras exceções, a imagem que temos é aquela cristalizada nos cartões postais com os resultados finais alcançados, sem

1 Sobre o campo disciplinar, consultar: Cf. Nestor G. Reis, Notas sobre a evolução dos estudos de História da Urbanização e do Urbanismo. *Cadernos de Pesquisa do LAP*, n. 29, 1999.

2 Sobre o conceito de paisagem, ver Milton Santos, *A natureza do espaço*, 1994, p. 103-104.

3 Milton Santos, em *A natureza do espaço*, 1994, p. 106-107, estabelece uma analogia entre o palimpsesto (escritas sobrepostas que é frequente encontrar nos manuscritos sobre pergaminho) e a paisagem, sob inspiração dos criadores da Geografia Retrospectiva, revelando-se leitor de Marc Bloch, *Apologie pour l'histoire ou métier d'historien*, 1974, p. 49-50 e Fernand Braudel, *La Méditerranée et le monde méditerranéen à l'époque de Philippe II*, 1982, bem como *Civilisation matérielle. Economie et capitalisme, XV-XVIII<sup>e</sup> siècle*, 1979 (especialmente Tom. III).

4 Sobre o conceito de rugosidades como acumulação desigual de tempos e inércia ativa, consultar Milton Santos, *Op. Cit.*, 1994.

5 T. Schlereth, “The city as artifact”. In: *Cultural History & Material Culture*. Everyday life, landscapes, museums, 1992, p. 183-193.

6 *Revista do Instituto de Estudos Brasileiros*, nº. 64, 2016.

que percebamos os ritmos, os percalços, os estímulos e os atores envolvidos – proprietários, construtores e usuários – na substituição de uma cidade de taipa de pilão por outra de tijolos e, não raro, por outra de concreto armado, num curto período.

O recuo ao início do século XIX é estratégico para focalizar as inflexões no mercado imobiliário rentista que ensejou tais mudanças. Preocupa-nos perceber o quanto os imóveis individualmente colaboraram no desenho de uma nova tessitura urbana.

Como já enfatizado, advogamos a tese de que boa parte das renovações foi obra da iniciativa privada, orquestrada e induzida pelo poder público por meio de pormenorizada legislação e alguns pontuais planos urbanísticos. Ou seja, vemos uma articulação entre as duas instâncias de decisão.

Espacializar os dados na escala do edifício não é tarefa fácil, implica risco de imprecisão, mas possibilita aquilatar aspectos invisíveis do processo. Viabiliza entrever a sociotopografia<sup>7</sup> urbana e as hierarquias entre espaços mais e menos valorizados. Permite-nos imaginar as motivações que justificaram o investimento na construção, reforma, demolição e reconstrução de prédios para renda de aluguel. Propicia constatar que até a *Lei do Inquilinato*, em 1942, boa parte dos habitantes das cidades brasileiras morava e trabalhava em imóveis de aluguel, o que tornava atraente para os segmentos sociais detentores de um certo montante de capital imobilizar recursos na edificação de casas, lojas, armazéns e prédios de uso misto com fins rentistas.

Notamos que, desde o período colonial, 50% do tecido urbano da cidade de São Paulo era composto de imóveis de aluguel e que entre 1900 e 1920 essa prática de investimento se eleva a 80% (BRITO, 2006, p. 127), legando-nos um significativo conjunto de prédios no *centro histórico*, ainda hoje pertencentes inteiramente a determinadas famílias, resquício de uma época em que a organização condominial engatinhava.

Outro interessante aspecto observado é o perfil social dos investidores no centro da cidade: em geral, membros da velha oligarquia e capitalistas imigrantes enriquecidos, entremeados a comerciantes estrangeiros. Por meio da legislação ou com intervenções estrategicamente posicionadas, o Estado induziu ou consolidou o desenvolvimento em determinadas direções. Os recursos públicos imobilizados

7 Entrever a paisagem social na paisagem urbana. Sobre o conceito de sociotopografia consultar J. Le Goff, *O apogeu da cidade medieval*, 1992, p. 145-192.

nas operações urbanísticas foram menores que os investidos pelo capital privado. A nosso ver, a terceirização à iniciativa individual foi a opção adotada para atender às demandas da explosão demográfica, que exigiu novos espaços num curto período de tempo, garantindo lucros seguros aos empreendedores. Mas se pouco investiu financeiramente, o Estado funcionou como indutor e orquestrador do processo, alocando equipamentos públicos (teatro, mercado, sede dos correios e telégrafos, escolas, edifícios administrativos) em determinados lugares, encabeçando operações de abertura de praças modernas (Antônio Prado e Patriarca), realinhando e alargando ruas (por exemplo a 15 de Novembro), remodelando paisagisticamente as áreas de várzea (Parques Anhangabaú e D. Pedro II) e removendo das áreas centrais população, edificações (Igreja do Rosário dos Pretos e Misericórdia) e atividades indesejadas (fábricas, comércio de molhados e pequenos serviços) por meio de uma legislação urbanística que desenhou uma clara geografia dos usos, com consequente gentrificação, valorização e desvalorização fundiária. Por outro lado, as desapropriações beneficiaram os desapropriados que receberam indenizações, incorporando a valorização fundiária inerente aos *melhoramentos* em curso, ao contrário de Paris, Barcelona e Rio de Janeiro, cidades nas quais o Estado se capitalizou com a apropriação de terras desvalorizadas ao revendê-las com a sobrevalorização inerente às operações urbanas. Isso vale para os membros das elites, mas certamente não para os donos de casebres na zona central em vias de transformação. Mas o fato é que, em São Paulo, o poder do Estado viu-se coibido por interesses particulares, ou pior, sendo os vereadores e prefeitos em geral os membros dessas elites detentoras de imóveis no centro, acabaram por se autobeneficiar com as desapropriações, descapitalizando os cofres públicos e inviabilizando grandes planos de conjunto, resultando numa modernização claudicante ao sabor das verbas federais e estaduais e de empréstimos em bancos nacionais e estrangeiros. Na intermitência das operações urbanas, predominou o jogo das oportunidades em benefício dos investidores mais sagazes.

Nesse sentido, essa linha de investigação permite entrever a eficácia ou não de certos instrumentos e mecanismos de indução, orquestração e controle do processo de urbanização por parte do poder público, garantindo feições mais e menos homogêneas ao conjunto, cerceando ou estimulando as ações individuais em prol de um certo ideal de cidade resumido no *slogan* “Embelezamento e Melho-

ramentos Urbanos”. Nesse universo, vemos frequentemente irmanarem-se interesses públicos e privados, muitas vezes confundindo-se os primeiros com os últimos<sup>8</sup>.

Por fim, estudos dessa natureza permitem ainda entrever o processo de transformação dos espaços, rua a rua, lote a lote, imaginando os imóveis e as quadras em obras. Com foco nos pormenores, buscamos reconstituir a fábrica urbana em transformação, questionando as lógicas que entreteciam interesses públicos e privados.

Trata-se de um dos períodos mais interessantes da história de São Paulo, de transformações intensas não por acaso eternizadas por Benedito Lima de Toledo na metáfora “três cidades em um século”.

## 2.1. O retrato da cidade nas Décimas Urbanas

Tal como em anatomia, a ideia é fatiar a cidade desde suas camadas mais antigas. Para viabilizar esse objetivo, estudo dos *Impostos Prediais* permite perceber que o solo urbano e sua arquitetura eram passíveis de alienação por compra e venda ou aluguel e transmissão por herança, sendo os imóveis parte expressiva do patrimônio dos membros das elites e também dos setores médios da população desde tempos imemoriais. Antigas, as *Décimas Urbanas* – como foram chamados os impostos prediais em Portugal e no Brasil – remontam claramente ao século XVI<sup>9</sup> e correspondiam à taxação de 10% do potencial locativo anual de bens de raiz, à exceção dos pertencentes às Santas Casas de Misericórdia, incidindo sobre a área arruada do perímetro urbano especialmente demarcado (e as casas numeradas) para tanto. Estudos como os do nosso grupo de pesquisa (Allan Kato, Beatriz Bueno, Damião Esdras Arraes, Diogo Fonseca Borsoi e Nádia Mendes de Moura) e da *Universidade de Toronto* vêm revelando sua potencialidade como fonte para se reconstituir a materialidade das cidades, permitindo destrinchar o artefato cidade

<sup>8</sup> Sobre a interdependência entre interesses públicos e privados consultar: Raquel Rolnik, *A cidade e a lei*, 1998, C. M. Campos, *Os rumos da cidade*, 2002 e Mônica Silveira Brito, *Modernização e tradição: urbanização, propriedade imobiliária e crédito hipotecário em São Paulo, na segunda metade do século XIX*, 2006.

<sup>9</sup> Ver estudo sobre a “Decima Granduale” de Florença, do século XVI, realizado pela *University of Toronto*: *DECIMA a New Way to Study Florence* (DECIMA\_UniversityToronto.webarchive).

em termos fundiários, pondo luz nos proprietários dos imóveis, nas tipologias e programas edilícios, nos usos, nos inquilinos, no valor do aluguel, entrevedo um mercado imobiliário rentista em tempos recuados (BUENO, 2005, 2008/2016).

A maior dificuldade no estudo das *Décimas* é que se trata de uma documentação escrita, simples listagem, onde os imóveis estão arrolados rua a rua, por freguesia. Especular sobre o itinerário do responsável pelo arrolamento é tarefa fundamental, mas as dificuldades são imensas. Para tanto, deve-se recorrer à cartografia cadastral – lote a lote – mais próxima do inventário, no caso de São Paulo, a *Planta da Cidade de 1844-1847*, realizada pelo Eng. Carlos Bresser (BNRJ). Em geral, o percurso inicia-se na praça da catedral ou igreja matriz, percorrendo primeiro o lado esquerdo e depois o lado direito de cada rua, e numerando os imóveis sequencialmente.

Em São Paulo, a *Junta da Décima Urbana* de 1809 foi composta pelo escrivão Antonio Xavier Ferreira, pelo fiscal bacharel Manuel Joaquim de Ornellas, pelos louvados tenentes coronéis Francisco Alvares e Lourenço da Silva Barros, pelo carpinteiro José Ferreira, pelo bacharel Miguel Carlos e pelo pedreiro José Joaquim de Carvalho. Iniciado em 10 de novembro de 1809 e concluído em 30 de dezembro de 1809, seguiu, a nosso ver, itinerário que supomos tenha partido do Largo da Sé: rua Direita (1) (lado esquerdo), rua Direita (lado direito), rua do Comércio (2) (lado esquerdo, atual Álvares Penteado), rua do Comércio (lado direito), rua do Rosário à Boa Vista (3) (lado esquerdo), rua do Rosário à Boa Vista (lado direito), travessa do Bexiga (4), travessa das Casinhas (5) (atual rua do Tesouro, lado esquerdo), travessa da Boa Vista (6) (lado esquerdo), rua da Boa Vista (lado direito), beco do Barbas (7), travessa da rua do Comércio (lado esquerdo) (8), travessa da rua do Comércio (lado direito), rua de S. Bento (9) (lado esquerdo), rua de S. Bento (lado direito), travessa da Lapa (10) (lado esquerdo), travessa da Lapa (lado direito), rua de S. José (11) (atual Libero Badaró, lado esquerdo), rua de S. José (lado direito), rua do Ouvidor (12) (atual José Bonifácio, lado esquerdo), rua do Ouvidor (lado direito), rua do Príncipe (13) (depois rua da Cruz Preta, atual Quintino Bocaiuva, lado esquerdo), rua do Príncipe (lado direito), travessa da rua do Príncipe (14) (lado esquerdo), travessa da rua do Príncipe (lado direito), rua de S. Gonçalo (15) (lado esquerdo), rua de S. Gonçalo (lado direito), rua do Jogo da Bolla (16) (lado esquerdo), rua do Jogo da Bolla (lado direito), rua da Freira (17) (lado esquerdo), rua da Freira (lado direito), rua de trás da Sé (18) (lado esquerdo), rua de trás da

## ITINERÁRIO HIPOTÉTICO DÉCIMA URBANA 1809

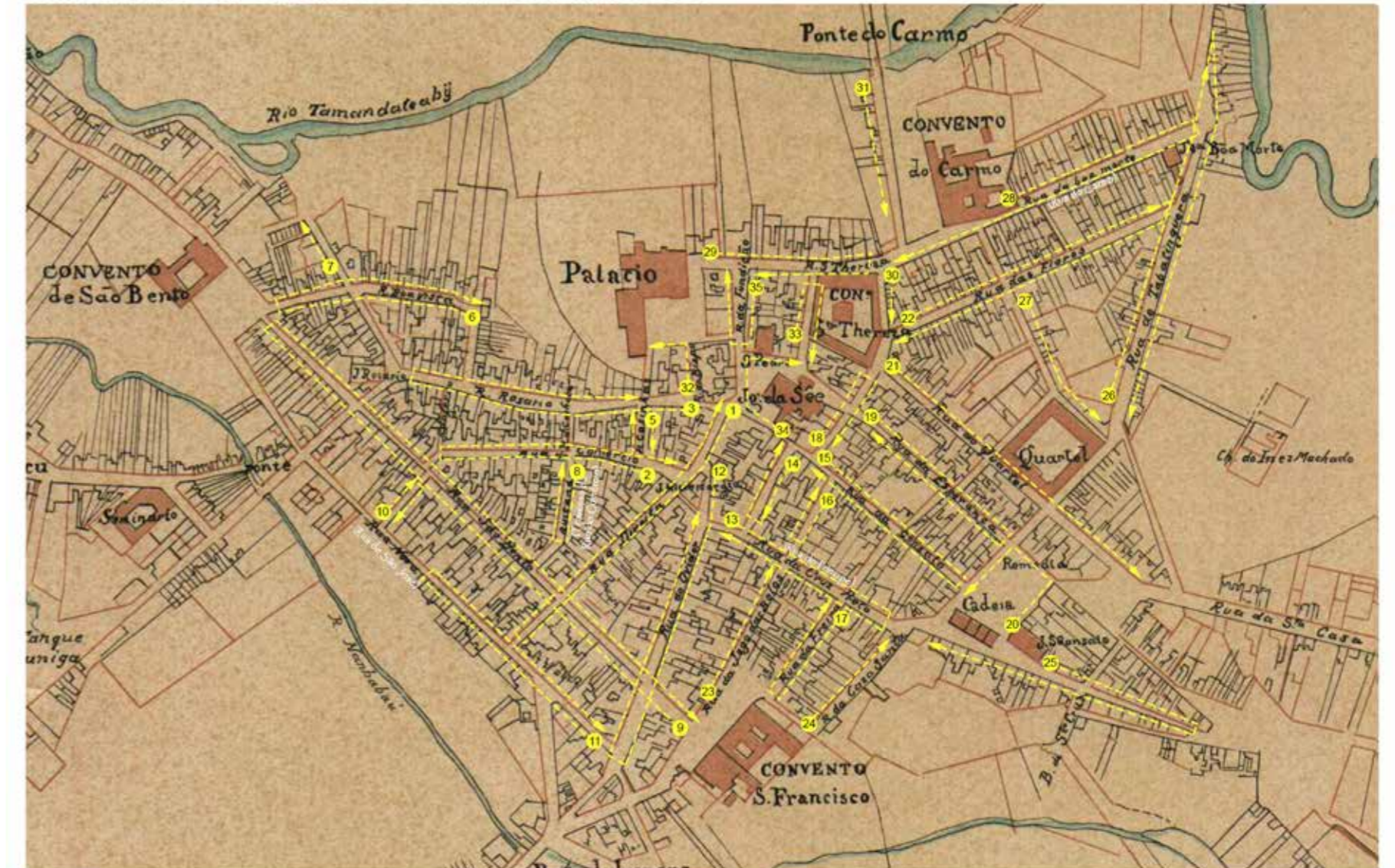


Fig.42 Reconstituição hipotética do percurso do responsável pela taxação, cotejando os imóveis listados no Livro da Décima de 1809 com os lotes desenhados na Planta da Cidade de São Paulo de 1844-1847 de Carlos Bresser. BNRJ. Prancha elaborada pela autora com auxílio de Marina Gonçalves Marques.

Sé (lado direito), rua da Esperança (19) (atual Capitão Salomão, lado esquerdo), rua da Esperança (lado direito), largo de S. Gonçalo (20) (largo da Cadeia, atual Praça João Mendes), rua dos Quartéis (21) (lado esquerdo), rua das Flores (22) (lado esquerdo), rua das Flores (lado direito), rua de S. Francisco ao Jogo da Bolla (23) (lado esquerdo), travessa para a Casa Santa (24), rua da Cadeia (25) (lado esquerdo), rua da Cadeia (lado direito), rua Tabatinguera (26) (lado esquerdo), rua Tabatinguera (lado direito), travessa dos Quartéis (27) (lado esquerdo), rua do Carmo (28) (lado esquerdo), rua do Carmo (lado direito), rua de S. Thereza (29) (lado esquerdo), rua de S. Thereza (lado direito), seguimento da mesma rua para o largo do Colégio, travessa de S. Thereza (lado esquerdo) (30), ponte do Carmo (31), rua do Cemitério (lado esquerdo), travessa do Cemitério, rua do Rego (lado esquerdo), travessa do Colégio (32) (lado esquerdo), segue a rua para o largo do Colégio, travessa do Colégio (lado direito), rua da Sé para S. Thereza (33) (lado esquerdo), rua da Sé para S. Thereza (lado direito), largo da Sé (34), travessa da Fundação (35) (lado esquerdo), travessa da Fundação (lado direito), rua do Pombal (lado esquerdo), travessa do Pombal (lado direito), rua do Lorena (lado esquerdo), rua do Lorena (lado direito), rua da Bica (lado esquerdo, pertence à Freguesia de S. Ifigênia), rua da Bica (lado direito), largo do Bexiga, rua do Piques (lado esquerdo), rua do Piques (lado direito), rua da Caxoeira (sic) (lado direito), rua da Caxoeira (lado esquerdo), rua de S. João (lado esquerdo), rua do Hospital, rua do Guacú (lado direito), rua do Tanque (lado direito), rua de S. Ifigênia (lado direito), travessa de S. Ifigênia, rua da Luz (lado direito) (BUENO, 2016, p. 27-28) (Fig.42).

A espacialização da *Décima Urbana* de 1809 possibilitou um retrato hipotético da tessitura da cidade antes de sua primeira transformação, lançando luz nos atores sociais detentores dos imóveis.

No início do século XIX São Paulo tinha 34 ruas, 13 travessas, um beco, quatro largos e 1.281 imóveis tributados no perímetro urbano, que englobava as Freguesias da Sé (mais adensada) e de Santa Ifigênia (de ocupação rarefeita). Em 1808 tínhamos c.7.000 habitantes residindo em 1.281 prédios, ou seja, uma média de ocupação de 5,4 indivíduos por casa. Um século mais tarde, em 1913, serão 460.261 cidadãos residindo em 43.940 prédios espalhados em todas as direções, numa média de 10,47 por imóvel.

Espécie de recenseamento por escrito, o imposto predial revelou uma cidade constrangida na colina entre os rios Tamanduateí e Anhangabaú, contendo ape-

nas 1.281 imóveis, 50% dos quais alugados (Fig. 43). Predominantemente térreos e residenciais, 86% deles eram casas comuns de taipa de pilão (1.047), em meio a apenas 161 sobrados (13%) (Fig.44). No que diz respeito aos usos, 86% (1.051) eram residências, 2% (26) lojas e 10% (132) imóveis de uso misto (Fig. 45).

A *Décima de 1809* permitiu entrever que, na aparente homogeneidade do conjunto, a São Paulo colonial apresentava espaços especializados e espacializava o *degradé* social então vigente, contendo áreas mais e menos valorizadas. As zonas mais caras eram aquelas junto dos Largos da Sé, do Pátio do Colégio e ruas de uso misto a eles contíguas, concentrando o comércio e os sobrados da cidade. Já as casas térreas, predominantemente de porta e janela, ficavam na extremidade e junto das várzeas do Tamanduateí e Anhangabaú (Fig. 46).

## FINALIDADE

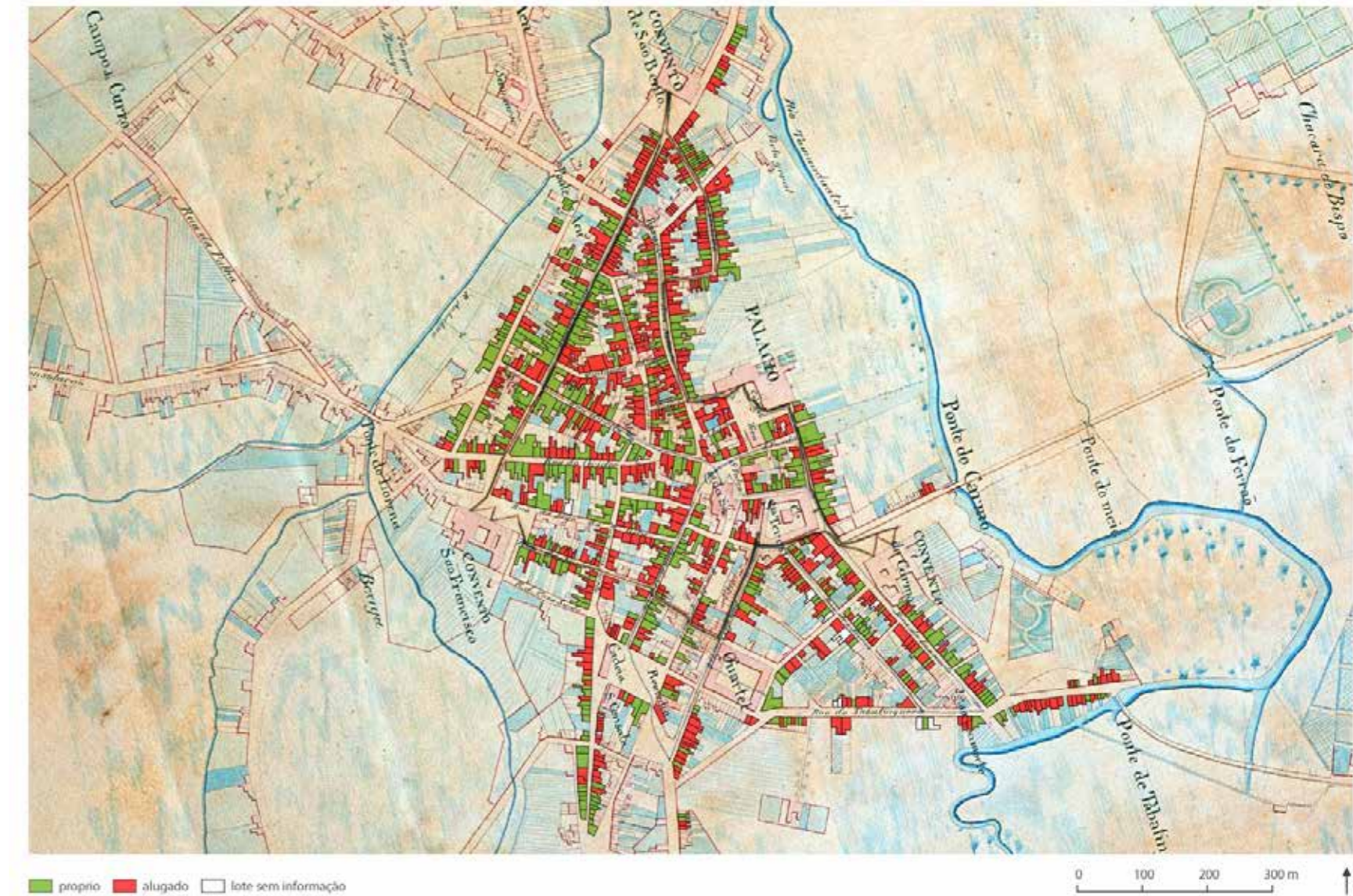


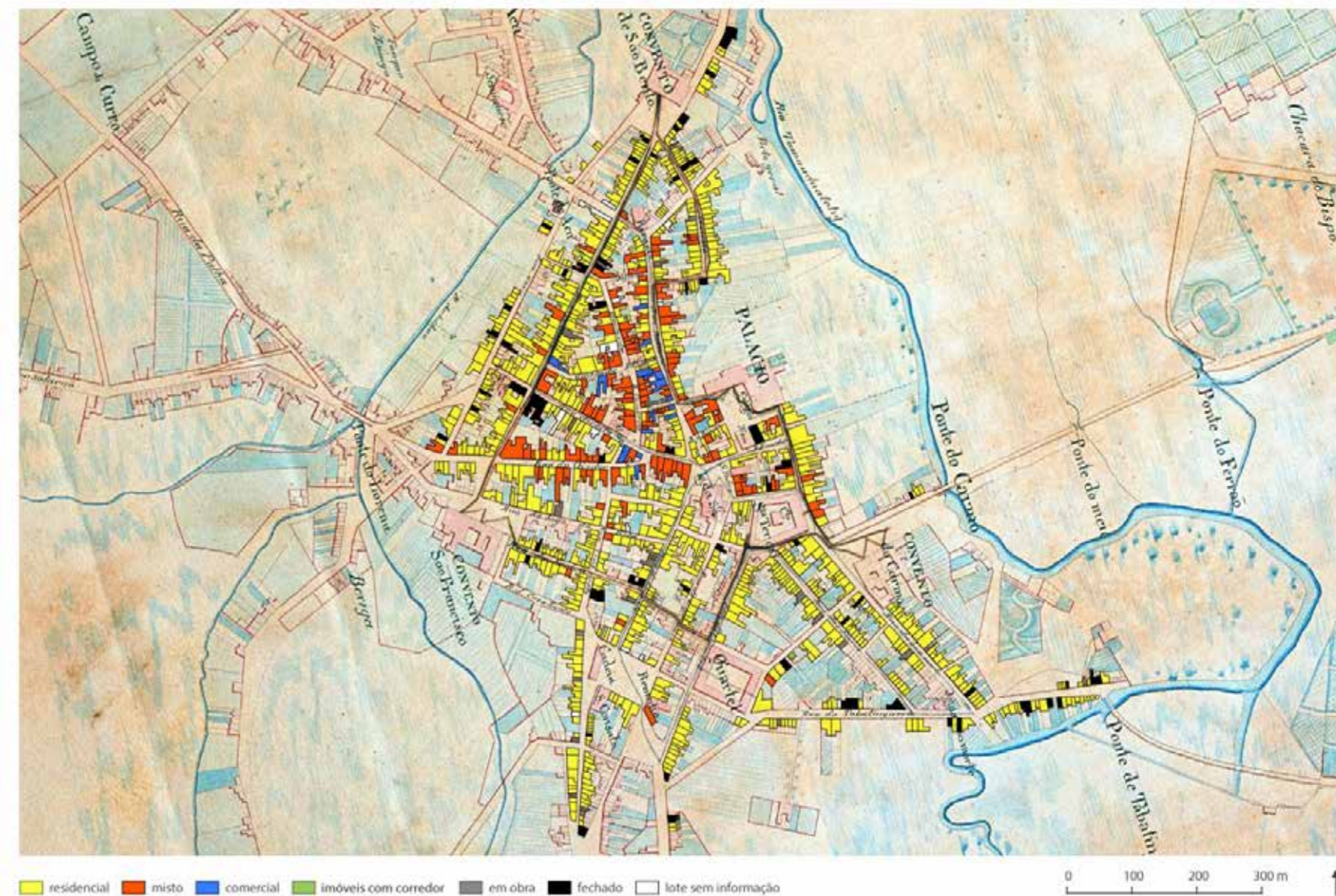
Fig.43 Finalidade dos imóveis em 1809: 50% (638) das edificações destinavam-se à renda de aluguel. Em verde, os 50% destinados a uso próprio e, em vermelho os 50% alugados. Planta da Cidade de São Paulo de 1844-1847 de Carlos Bresser. BNRJ. Prancha elaborada pela autora em SIG, com auxílio de Marina Gonçalves Marques.

## TIPOLOGIA



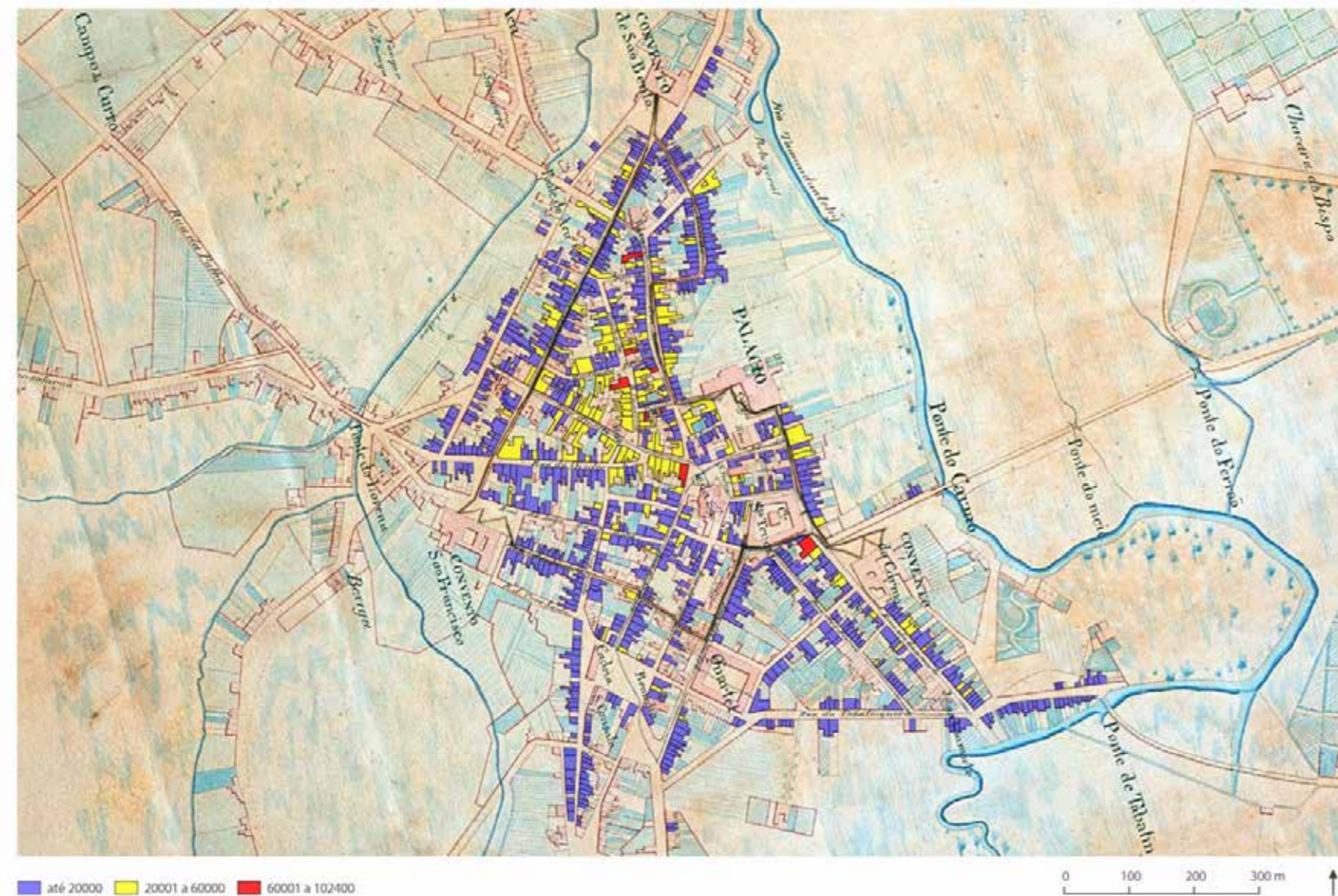
**Fig.44** Tipologia dos imóveis em 1809: em verde, 86% de casas comuns de taipa de pilão (1.047) e, em vermelho, os 161 sobrados (13%). Dados da Décima Urbana de 1809 espacializados por meio do *Quantum GIS* na Planta da Cidade de São Paulo de 1844-1847 de Carlos Bresser. Original pertencente à Fundação Biblioteca Nacional (BNRJ). Prancha elaborada pela autora em SIG, com auxílio de Marina Gonçalves Marques.

## USOS



**Fig.45** Usos dos imóveis em 1809: em amarelo, 86% (1051) das residências; em azul, 2% dos imóveis exclusivamente comerciais (26 lojas); em vermelho, os 10% (132 imóveis) de uso misto; em preto, os imóveis fechados. Planta da Cidade de São Paulo de 1844-1847 de Carlos Bresser. BNRJ. Prancha elaborada pela autora em SIG, com auxílio de Marina Gonçalves Marques.

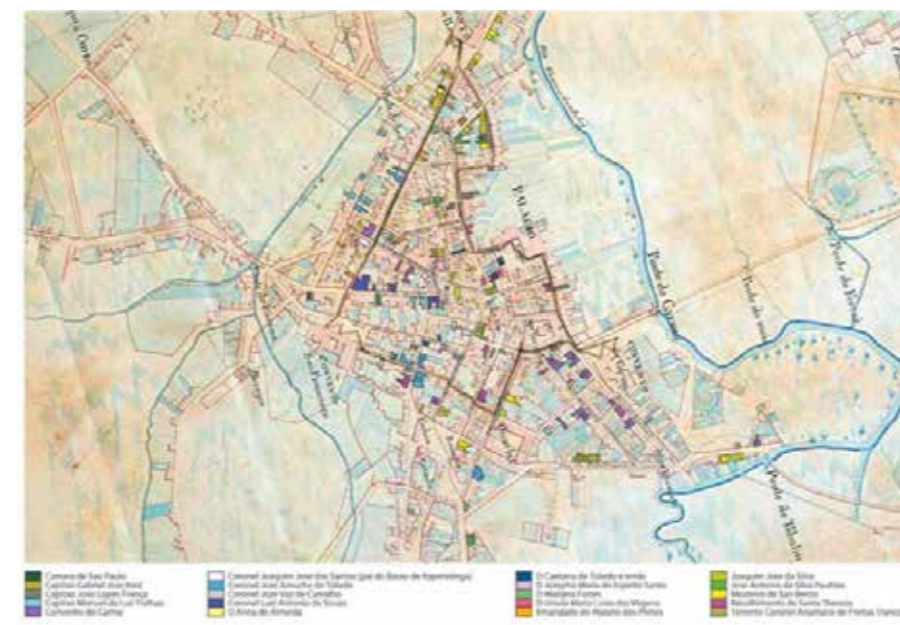
## VALOR DOS IMÓVEIS



**Fig.46** Valor dos imóveis em 1809: as áreas mais valorizadas concentravam sobrados de uso misto, no triângulo formado pelas ruas Direita, Rosário, São Bento, Ouvidor e Comércio. Em vermelho, os sobrados mais caros; em amarelo, os imóveis de uso misto de alto valor, coincidentes com as ruas de comércio; em roxo, os mais baratos, em geral casas térreas. Planta da Cidade de São Paulo de 1844-1847 de Carlos Bresser. BNRJ. Prancha elaborada pela autora em SIG, com auxílio de Marina Gonçalves Marques.

Lote a lote, o estudo permitiu tratar de mercado imobiliário em tempos recuados, mostrar as faces dos principais proprietários dos imóveis – em geral *negociantes* – algo a que a historiografia vinha dando pouca ênfase. A *Décima Urbana de 1809* revelou a concentração de prédios urbanos nas mãos de poucos. Dos 748 proprietários, apenas 24 (3,2%) detinha cerca de 25% (302) dos 1.274 imóveis inventariados em 1809. Desde o período colonial era um bom negócio investir em casa de aluguel – 1,8% mais rentável que emprestar dinheiro a juros, implicando bem menos riscos. Os *inventários pós-mortem* evidenciam imóvel urbano como opção de investimento. Os maiores proprietários de imóveis de aluguel eram as ordens religiosas (em quantidade) e negociantes vinculados ao comércio internacional, além de tropeiros, senhores de engenho de açúcar e negociantes vinculados à venda a retalho (de *fazendas secas*<sup>10</sup>, ferragens, etc.). Os maiores detentores de

edifícios urbanos eram o Cel. Jozé Arouche de Toledo e o Coronel Luiz Antônio de Souza (futuro Brigadeiro Luiz Antônio, chefe do clã dos Souza Queiroz), além do Mosteiro de São Bento (Fig. 47).



**Fig.47** Os 20 proprietários maiores detentores de imóveis. Planta da Cidade de São Paulo de 1844-1847 de Carlos Bresser. BNRJ. Prancha elaborada pela autora em SIG, com auxílio de Marina Gonçalves Marques.

<sup>10</sup> Tecidos, grãos, objetos, etc. Opõe-se a *molhados* (líquidos e alimentos perecíveis), daí a expressão *loja de secos e molhados*. Em geral, as lojas vinculam-se aos secos e as quitandas aos molhados. Sobre o assunto, consultar Beatriz P. S. Bueno, *São Paulo: um novo olhar sobre a história*, 2012 e Maria Aparecida Borrego, *A teia mercantil*, 2010.

## 2.2. Nas rugosidades do presente: a amostragem eleita para investigação e a topografia do sítio

Nosso recorte operacional é a *Colina Histórica* compreendida entre os rios Tamanduateí e Anhangabaú (Fig. 48).

Para estudo, elegemos uma amostragem de 125 edificações. A escolha da amostragem foi mais subjetiva que propriamente objetiva. Nas andanças pela *Colina Histórica* privilegiamos as edificações em melhor estado de conservação e mais representativas das diversas etapas, cujas fachadas não estavam muito adulteradas. O inventário contou com a colaboração dos alunos da disciplina *AUH 238 Estudos de Urbanização de 2015*, bem como dos alunos Gustavo Vanini e Tatiane Dias Costa da *AUH 238 de 2014* e dos bolsistas de iniciação científica Marcos Calixto Rios, Aline Bronkhorst, Beatriz Coelho e Fernanda Taques Bittencourt. Por sua vez, com apoio do pessoal da *Seção de Informação e Produção de Bases Digitais* da FAUUSP (antigo CESAD) e auxílio da bolsista de iniciação científica Marina Gonçalves Marques, georreferenciamos as informações em *SIG* (Sistema de Informação Geográfica), por meio de um *software livre*, o *Quantum Gis*, utilizando como mapa-base a *Planta Digital da Cidade de São Paulo, de 2004-2006*, disponibilizada pela Prefeitura. Disso resultaram diversos mapas temáticos que serão apresentados e analisados ao longo deste trabalho (Fig. 49).



Fig.48 Recorte espacial da pesquisa. Mapa realizado pela aluna de IC Aline Bronkhorst.



Fig.49 Amostragem dos 125 imóveis eleitos para estudo. Espacialização dos dados por meio do *Quantum Gis* no *Mapa Digital da Cidade de São Paulo de 2004-2006*. Prefeitura do Município de São Paulo. Inventário realizado com auxílio dos alunos da disciplina *AUH 238 Estudos de Urbanização de 2015*. Prancha elaborada pela autora, com auxílio da bolsista de iniciação científica Marina Gonçalves Marques (CNPQ).

Legenda:

Em vermelho, edifícios institucionais, todos projetados pelo Escritório F.P. Ramos de Azevedo, Severo & Villares:

1. Secretaria da Fazenda (1886-1891)
2. Secretaria da Agricultura (1892-1896)
3. Antigo edifício da Bolsa de Mercadorias (1933-1937)
9. Correios e Telégrafos (1920-1922)
14. Teatro Municipal (1903-1911)
17. Faculdade de Direito (1933)
20. Tribunal de Justiça (1920-1933)
21. Palácio das Indústrias (1911-1924)
22. Mercado Municipal (1922-1933)
28. Escola Normal (1892-1894)

Em verde, edifícios para particulares:

1. Casa n. 1 – Major Antonio Benedito da Silva – 1880 – 3 andares - tijolo
2. Solar da Marquesa – Felício Pinto de Mendonça e Castro – Séc. XVIII – 2 andares – taipa de pilão e tijolo
3. Ordem do Carmo – Séc. XIX – 3 andares – tijolo
4. Prédio da Santa Casa de Misericórdia – Cia Iniciadora Predial/ Ricardo Severo – 1913 – 3 andares – tijolo
5. Antônio de Queiroz Telles – Jorge Krug – 1913 – 5 andares – concreto e tijolo
6. – Rangel Christoffel e Cia Engenheiros Construtores – Séc. XX – concreto e tijolo
7. Sociedade de Medicina e Cirurgia – 1895 – tijolo
8. – Séc. XX – 8 andares – concreto e tijolo
9. Álvaro de Macedo Guimarães – 1895 – 2 andares – tijolo
10. – Séc. XX – concreto e tijolo
11. – Julio Micheli – 1896 – 3 andares – tijolo
12. Palacete Carmo – Curia Metropolitana – Séc. XX – 7 andares - concreto e tijolo
13. ? – Jorge Muller e Irmãos – 1909 – 3 andares – concreto e tijolo
14. Edifício Azevedo Villares – Arnaldo Dumont Villares e Eugenia Lacaze – Ramos de Azevedo, Severo & Villares – 1945 – 18 andares – concreto e tijolo (demolição de prédio construído para Domingos Paiva Azevedo em 1905 por Samuel das Neves)
15. Predio no Largo da Sé – Conde de São Joaquim – Eduardo M. Gonçalves – 1907 – 2 andares – tijolo – uso misto (loja e escritórios)
16. J. C. Costa – Ao Grande Oriente (1889) – [Ramos de Azevedo] – 1888 – 2 andares – tijolo e taipa de mão
17. Edifício Rolim – Família Prado Rolim – Escriptório Technico Pujol Junior, F. Reimann, T. Carvalho & D. Tacini – 1928 – 14 andares – concreto e tijolo
18. Prédio Piratininga – 1929 – 9 andares – concreto e tijolo
19. Luiz de Vasconcellos – Julio Micheli – 1906 – concreto e tijolo
20. – Vauthier – Séc. XX – 3 andares
21. Banco Português do Brasil – F. P. Ramos de Azevedo & Cia – 1919 – 5 andares – concreto

e tijolo (demolição do Banco di Napoli construído para o Comendador João Bricola por Samuel das Neves em 1912 e de imóvel pertencente ao dono da *Camisaria Colombo* de 1915).

22. London & Brazilian Bank – F. P. Ramos de Azevedo & Cia – 1920 – 3 andares
23. Banco Francês-Italiano – Giulio Micheli – 1918 – 3 andares – concreto e tijolo (demolição de imóvel construído por Carlos Ekman para o Conde Álvares Penteadado em 1911)
24. Jacob Levy – Samuel das Neves – 1912 – 6 andares
25. José K. Fakhoury - F. P. Ramos de Azevedo & Cia – 1913 – 5 andares – concreto e tijolo
26. – Julio Micheli – 1915 – 3 andares – tijolos
27. Brasilianische Bank für Deutschland – Guilherme Krug & Filho – [1897]/ – 3 andares – concreto e tijolo
28. – Luiz de Vasconcellos – Julio Micheli – 1911 – 3 andares - concreto e tijolo
29. Banespa – Banco do Estado de São Paulo – Plínio Botelho do Amaral – 1939-1946 – concreto e tijolo
30. London & River Plate Bank (1912), depois Banco Comercial de São Paulo – F. P. Ramos de Azevedo & Cia – 1912/1926 – 10 andares – concreto e tijolo (demolição da antiga Galeria de Cristal construída por Max Hehl para Cristiano Webendoerfer em 1900)
31. – Séc. XX – 6 andares – concreto e tijolo
32. Tacito de Toledo Lara – Séc. XX – 7 andares – concreto e tijolo
33. Casa Ramos de Azevedo – Ramos de Azevedo – F. P. Ramos de Azevedo & Cia (1ª. sede do escritório) – 1922 – 9 andares – concreto e tijolo – no térreo Casa *Ernesto de Castro* (loja de importação de materiais de construção, pertencente ao genro de Ramos de Azevedo).
34. Anexo Edifício Altino Arantes – Banco do Estado de São Paulo – Plínio Botelho do Amaral e Camargo & Mesquita – Séc. XX – 17 andares – concreto tijolo
35. – Séc. XX – 16 andares – concreto e tijolo
36. Casa Palmares – Condessa Alvares Penteadado – F. P. Ramos de Azevedo & Cia – 1922 – 8 andares – concreto e tijolo
38. Edifício Martinelli – Giuseppe Martinelli/ William Filinger/ Robert e Raul Lacombe – 1929 – 24 andares – concreto e tijolo
39. Banco de São Paulo – Álvaro Botelho – 1935 – 13 andares – concreto e tijolo
40. Palacete Crespi (atual Edifício York) – Rodolfo Crespi – Giovanni Battista Bianchi – Déc. 1920 – 9 andares – concreto e tijolo
41. Banco Italo-Belga – Edifício Malvina Chamas Curi – F. P. Ramos de Azevedo & Cia – 1910 [1911] – 5 andares – tijolo
42. Palacete Lara – Siciliano e Silva Engenheiros & Construtores – Séc. XX – 6 andares – concreto e tijolo
43. British Bank of South America Limited – Scott Uerner – 1926 – 4 andares
44. Edifício Álvares Penteadado – F. P. Ramos de Azevedo & Cia – 1938/1939 – andares – concreto e tijolo.
46. Banco do Brasil – Escriptorio Technico Pujol Junior, F. Reimann, T. Carvalho & D. Tacini – Séc. XX – concreto e tijolo.
47. – L. Serva & Cia – 1917 – 5 andares – concreto e tijolo
48. – Walter Brune – Séc. XX – 3 andares
49. Edifício Gaia – José Maria Raimundo da Costa – Eduardo Mendes Gonçalves – 1910 – 3 andares -tijolo
50. – 1903 – 3 andares – tijolo
51. Cine Alhambra – Manuel Pereira Guimarães – José Maria da Silva Neves – 1927 – 2 an-

dares

52. – Manuel Pereira Guimarães – Carlos Ekman – 1918 – 2 andares – tijolo
53. – Germaine Lucie Burchard – Vicente Branco – 1920 – tijolo
54. Casa Alemã – J. Heydenreich e Jose Vollsach – Carlos Ekman – 1904/1910 – 5 andares – concreto e tijolo
55. – Armando Álvares Penteadado – 1919 – 3 andares – tijolo e taipa
56. – Ordem Terceira do Carmo – Max Hehl – 1909 – 3 andares
56. – Santa Casa de Misericórdia – Giulio Micheli – 1907 – 3 andares – concreto e tijolo
57. Palacete Thereza de Toledo Lara – Antonio Toledo Lara – Augusto Fried – 1908 – 3 andares – tijolo
58. – Int. Cia L’Union de Seguros – 1918 – 3 andares
59. Farmácia Amarante – Joze Estanislau do Amaral – Oscar Kleinschmidt – 1893 – 3 andares
60. – Joze Fernandes Pinto – 1895 – 3 andares
61. Edifício Guinle e Cia – Guinle e Cia – Hypolito Pujol Junior – 1912-3 – 8 andares – concreto e tijolo (demolição de predinho construído em 1895 por José Fernandes Pinto).
63. Edifício Lutétia & Cláudia – Família Álvares Penteadado – F. P. Ramos de Azevedo & Cia – c.1926 – 8 andares – concreto e tijolo
64. Edifício Matarazzo – Francisco Matarazzo – Ramos de Azevedo, Severo & Villares – 1939 – 8 andares – concreto e tijolo
66. Edifício Alexandre Mackenzie – The São Paulo Tramway Light and Power – Ramos de Azevedo, Severo & Villares – 1929 – 8 andares – concreto e tijolo
67. Edifício Brigadeiro Luiz Antonio – Paula de Souza Queiroz – Max Hehl – 1909 – 3 andares – tijolo
68. – Francisco Rivera – 1908 – 2 andares – tijolo
69. – Francisco Rivera – 1908 – 2 andares – tijolo
70. – Marina Branco de Melo M. Aires de Souza – Adriano Correia de Andrade – 1890 – 3 andares – tijolo
71. – Antonio de Toledo Lara – Augusto Fried – 1980 – 3 andares
72. Edifício Notaroberto – Ana Francisca da Silva Marques – Francisco Nottaroberto – 1907/8 – 3 andares – concreto e tijolo
73. Casa Fretin – Henrique Sertorio – Ricardo Severo/Álvaro Salles de Oliveira – 1886/1925 – 6 andares – concreto e tijolo
74. Palacete Elias Chaves – 3 andares – taipa e pilão
75. – Antonio de Toledo Lara – Augusto Fried – 1909 – 3 andares – concreto e tijolo
76. Antiga sede da Casa Fretin – Henrique Sertorio – Ricardo Severo – 1913 – 6 andares
77. Ana Maria Nogueira – Joze Paula Leite de Barros – Ricardo Severo – 1913 – 5 andares – concreto e tijolo
78. – Cecília de Almeida Prado Amaral e outros – Séc. XX – 2 andares – concreto e tijolo
79. Cine São Bento – Empresa Bunge – 1927 – 1 andar – tijolo
80. – Matheus Haussler – 1887 – 2 andares – tijolo
81. – Manuel dos Reis Pedro da Rocha – 1894 – 2 andares - tijolo
82. Loja do Japão – Manuel Garcia da Silva – Manuel dos Reis Pedro da Rocha – 1894 – 2 andares – tijolo
88. Edifício Sant’Ana – Stella Penteadado – Siciliano e Silva Engenheiros & Construtores – Séc. XX – 9 andares – concreto e tijolo
89. – Antonio de Paula Assis – J. J. Ferreira – 1903 – 3 andares - tijolo
90. – Séc. XX – 2 andares – tijolo
91. – Morisim – 1887 – 2 andares – tijolo

92. Hotel d’Oeste – José Zucchi e irmão – Rossi & Brenni – 1901 – 2 andares – tijolo
93. Edifício Maurice Levy – 1914 – 4 andares – concreto e tijolo
94. Edifício Cidade de São Paulo – Daniel Dhelomme – Ramos e Azevedo, Severo & Villares – 1923 – 7 andares – concreto e tijolo
95. Edifício Stella Penteadado – Stella Penteadado – Siciliano e Silva Engenheiros & Construtores – 1925 – 8 andares – concreto e tijolo
96. – Antonio Carlos de Arruda Botelho – Samuel das Neves – 1913 – 4 andares – concreto e tijolo
97. Edifício Sampaio Moreira – Joze Sampaio Moreira – Samuel das Neves – 1924 – 14 andares – concreto e tijolo
98. – Séc. XX – 6 andares – concreto e tijolo
99. – Antonio de Toledo Lara – Albuquerque & Longo Engenheiros Arquitetos Civis – 1924 – 7 andares – concreto e tijolo
100. Edifício Patriarca – Siciliano e Silva Engenheiros & Construtores – 1924 – 9 andares – concreto e tijolo
101. Edifício Liberty Paulista – Cia Paulista de Seguros – Ramos de Azevedo, Severo & Villares – 1941 – 24 andares – concreto e tijolo
102. Palácio Médici (Casa Médici) – Luiz Medici – Samuel das Neves – 1912 – 7 andares – concreto e tijolo
103. Edifício Britânia – Arnaldo Dumont Villares – Ramos de Azevedo, Severo & Villares (2ª. sede do escritório) – 1943 – 21 andares – concreto e tijolo
104. Edifício São Joaquim – Henrique de Souza Queiroz – Henri Paul Pierre Sajous (Severo & Villares) – Séc. XX – concreto e tijolo
105. – Antonio Alfredo Vaz Serquinho – Giulio Micheli – 1912 – 4 andares – tijolo
106. Edifício Frei Sant’ Anna Galvão – Ordem Terceira de São Francisco – 1941 – 8 andares – concreto e tijolo
107. Escola de Comércio Álvares Penteadado – Antonio Alvares Penteadado – Carlos Ekman – 1907 – 2 andares – tijolo
108. Edifício Saldanha Marinho – ex- sede do Automóvel Clube e da Cia Paulista de Estradas de Ferro – Arq. Dácio de Moraes – concreto e tijolo – 14 andares.
109. – Séc. XX – 8 andares – concreto e tijolo
110. – Sec. XX – 2 andares – tabique
111. – *Cia Americana e Seguros* – Rangel Christoffel e Cia Engenheiros Construtores – 1924 – 8 andares – concreto e tijolo
112. – Ribeiro da Silva – 1908 – 3 andares – concreto e tijolo
113. Atual sede do Ministério Público do ESP – antiga sede Diretoria de Obras Públicas do ESP – rua Riachuelo – proprietário anterior: Nhô Nhô Magalhães – Construção: Siciliano & Silva.
114. Edifício Glória – Samuel Ribeiro – Albuquerque & Longo Engenheiros Arquitetos e Civis – 1928 – 11 andares – concreto e tijolo
115. – 1921 – 10 andares – concreto e tijolo
116. Chapelaria Paulista – Humberto Zucchi – 1914 – 2 andares – concreto e tijolo
117. Edifício Henrique Lindenberg – Henrique Lindenberg – Séc. XX – 5 andares – concreto e tijolo
118. Palacete São Paulo – Felicio de Campos Cintra – Hildebrando Cintra – Arquitetos Albert & Wedwe e Hugo Haroni – 1924 – 7 andares – concreto e tijolo
119. Edifício Antônio Gazeau – Augusto Gazeau – 1910 – 7 andares – concreto e tijolo
120. – Siciliano e Silva Engenheiros & Construtores – 1932 – 9 andares – concreto e tijolo

121. Palacete Gonzaga – Joze Gonzaga Franco Filho – Siciliano e Silva Engenheiros & Construtores – 1925 – 8 andares – concreto e tijolo
122. – Arthur Guimaraes – Francisco Salles Malta Junior – 1922 – 3 andares – concreto e tijolo
123. Edifício Casa das Arcadas – Armando Alvares Penteado – Siciliano e Silva Engenheiros & Construtores – 1929 – 8 andares – concreto e tijolo
124. Palacete Chavantes – João Batista Mello de Peixoto – Alexandre Ribeiro Marcondes Machado (Juo Bananere) – 1926 – 10 andares – concreto e tijolo
125. Casa da Bóia – Rizkallah Jorge Tahan – 1919 – 2 andares – tijolo

A topografia foi outra importante variável de análise, e sua compreensão é hoje dificultada pela verticalização dos imóveis. O conjunto de edificações sem recuos formam verdadeiros *canyons* que nos impedem de perceber as relações anteriores com o sítio e a paisagem circundante. Ladeiras e becos, embora sensíveis ao caminhar, passam despercebidos aos olhos menos atentos e, apenas em breves *insights*, é possível vislumbrar restos da colina onde foi implantada a cidade no período colonial.

Com apoio da bolsista de IC Aline Bronkhorst, simulamos a topografia da *Colina Histórica* para visualização da sua estrutura original e compreensão da tessitura urbana ali implantada. Para tanto, valemo-nos do levantamento topográfico realizado para a *Planta Cadastral* de 1893, referente à área da Sé. Sobre este mapa equivocadamente atribuído ao engenheiro Huet de Bacellar, consultar a tese de doutorado de Eliane Kuvassney (2017).

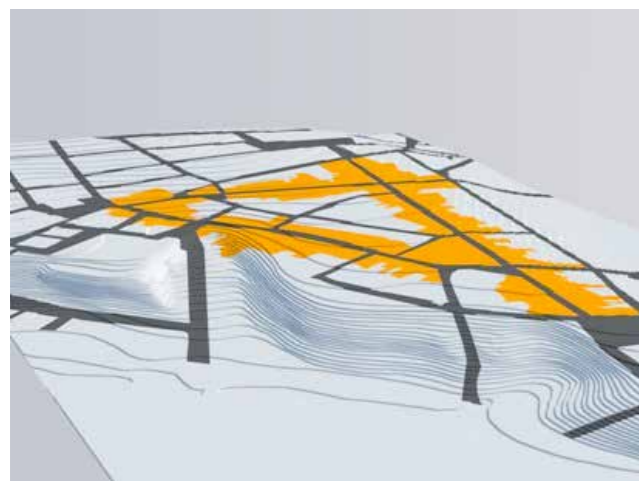


Fig.50 Simulação realizada pela bolsista de IC Aline Bronkhorst.

### 2.3. A cidade em processo: canteiro em obras e mudanças no tecido urbano

A primeira dimensão a ser explorada é a estrutura fundiária da *Colina Histórica*. Ao redesenhar a malha urbana a partir do *Mapa Digital da Cidade de São Paulo de 2004-2006* (MDC), pode-se ver a colcha de retalhos resultante dos diversos tempos (Fig. 51).

Em termos planimétricos, à primeira vista sobressai a trama de matriz colonial (ruas tortuosas, quadras irregulares e lotes também irregulares, predominantemente de testada estreita e profundos).

Vista do alto, por exemplo do *Edifício Azevedo Villares* (rua do Tesouro n. 23), sobressai o elevado grau de adensamento da área central. Notam-se lotes integralmente ocupados, com pequenas áreas de iluminação no seu interior - exigidas pela legislação. Além da tipologia do lote, do passado colonial subsistiu o tipo predominante de ocupação sem recuos frontais e laterais.

A volumetria da cidade lembra o que Claude Levi Strauss (1996, p. 75) expressou quando chegou ao Brasil: “cacos perdidos nos quatro cantos de uma boca desdentada”. Embora se referindo ao Rio de Janeiro, a imagem não seria de todo equivocada se aplicada a São Paulo. De fato, o conjunto da “São Paulo indômita” (1996, p.92-93) – como chamou nossa metrópole ao visitá-la em 1935 – era (e ainda é) muito heterogêneo.

Outro remanescente do passado colonial decorrente da ausência de recuos frontais e laterais, é o tratamento bidimensional das edificações, cuidando-se apenas de projetar a fachada frontal, sobrando residualmente empenas cegas nos demais lados. As empenas são recorrentes tanto na cidade de tijolo, como na de concreto armado que a substituiu, ganhando altura à medida que as edificações foram arranhando os céus. O quadro é alarmante quando visto do alto, mas dificilmente perceptível ao transeunte. Por exemplo, os prédios da rua Libero Badaró foram projetados para serem vistos do Vale do Anhangabaú, e suas traseiras jazem como empenas cegas voltadas para a rua São Bento. Os edifícios *Sampaio Moreira*, *Britânia* e o *Cia Paulista de Seguros* são belos só de frente, rodeando-se de elevadas fachadas cegas, com fundos literalmente desprezíveis.

No início do século XX era habitual preencher tais empenas com propaganda, como por exemplo a da *Casa Ernesto de Castro* na empena dos dois corpos



Fig.51 Mapa Digital da Cidade de São Paulo de 2004-2006 (MDC), Prefeitura do Município de São Paulo, eleito nosso mapa-base.

do edifício *Casa Ramos de Azevedo*, sito à rua Boa Vista, onde a loja se encontrava no térreo. Também o *Casa Palmares* ganhou inscrição na empena lateral, que o datava – *Casa Palmares* 1922. Na vizinhança, destacava-se também a propaganda do *London & River Plate Bank*, depois *Banco Commercial de São Paulo*, nos dois corpos do edifício, seja o voltado para a rua 15 de Novembro, seja o para a rua Boa Vista.

O artifício não escondia, porém, os malefícios de uma legislação que optou por manter o lote colonial em sua ocupação integral, introduzindo exigências para garantir a iluminação e ventilação por meio de áreas internas. Exemplo paradigmático desse tipo de implantação com ocupação perimetral de todo o lote e área interna é o *Palacete Tereza Toledo Lara* sito à rua Direita, angulado para o Largo da Misericórdia.

Na esmerada arquitetura bancária sobressaem as belíssimas claraboias - até hoje remanescentes no *Centro Cultural Banco do Brasil*, no antigo *Banco Francês e Italiano* e no *Banco Alemão*. Na prática, eram coberturas de vidro destinadas a tornar úteis essas tais áreas para fins de iluminação, conforme exigência legal.

As camadas se sobrepõem ao sabor da lei, que não se manteve linear. Do *Código de Posturas* de 1886, passando pelo *Código Sanitário de 1894*, *Padrão Municipal de 1918*, *Padrão Municipal de 1920*, *Código de Obras de 1929*, *Ato Adicional de 1934*, *Ato Adicional de 1938*, *Decreto lei nº. 41 de 1940* até a *Lei de 1954* (promulgada em 1957), a cidade permaneceu sem recuos nas áreas adensadas. Proposta por Anhaia Mello, a *Lei de 1954*, vigente a partir de 1957, finalmente alterou o coeficiente de ocupação, exigindo recuos nas edificações verticalizadas.

Em termos de estrutura fundiária, nota-se intensa fusão de lotes. Do último quartel do século XIX até 1902-5 predominam reformas e maquiagem dos velhos prédios de taipa (BARBUY, 2006, p. 259-283). De 1906-7 até o *Edifício Guinle* (1912/3) e o *Casa Médici* (1912), as edificações são de tijolos; após, predominam as de estrutura de concreto armado e alvenaria de tijolos. De 1902-5 a 1912, sobressai uma cidade ainda baixa; do *Guinle* à década de 1920, nota-se o progressivo alteamento; entre as décadas de 1920 e 1940 surgem os arranha-céus.

Assim, a retórica do progresso incessante tem base concreta. São Paulo de fato não parou e, entre meados dos anos 1930 e ao longo de toda a década de 1940, a tessitura da *Colina Histórica* se reescreveu mais de uma vez, ganhando altura, fundindo lotes. Hoje, os exemplares do *eclétismo* paulistano apequenam-se



em meio aos arranha-céus *art déco* característicos dos anos 1935-40 e *modernistas* desde então.

Se de taipa de pilão sobram apenas dois exemplares civis entre uns poucos edifícios religiosos, os de alvenaria autoportante de tijolos também não são muitos. A maior parte é de remanescentes pós concreto armado, pós *Edifício Guinle* (1912/3) ou *Casa Medici* (1912), seja de gabarito menor até a década de 1920, seja como arranha-céu após o *Sampaio Moreira* (1924) e o *Martinelli* (1929).

Aliás, a verticalidade foi sempre considerada sinônimo de modernidade e progresso, e foi sistematicamente induzida pela legislação e estimulada com benefícios fiscais. Da mesma forma, a prática condicionou a revisão da norma, orientando alterações no *Padrão Municipal* e no *Código de Obras*. No que diz respeito à malha urbana, foi pouco alterada. Na *Colina Histórica* incidiram pontuais operações de *Embelezamento e Melhoramentos Urbanos*.

No mais, predomina a mesma tessitura urbana colonial, com os tradicionais largos (Sé, São Bento, São Francisco, Misericórdia), ruas estreitas, antigas travessas (atuais ruas da Quitanda, do Comércio, do Tesouro), becos (beco do Pinto, da Cachaça, do Inferno e do Cotovelo) e ladeiras (Porto Geral, General Carneiro), a maioria rebatizados. Para se ter uma ideia, a rua Direita continua a mesma, com a mesma largura e inflexão a partir do largo da Misericórdia, à exceção do trecho da Praça do Patriarca que se abriu para o Vale do Anhangabaú. Devemos lembrar que até a inauguração do *Viaduto do Chá* (em 1892), a rua Direita terminava na rua Nova de São José (atual Libero Badaró), obstruída pelo Solar do Barão de Tatuí – e a cidade se fechava em si, sem nem mesmo ver o rio que conferia razão de ser ao vale. Tampouco a vista era uma questão no período colonial, tornando-se valorizada no imaginário ocidental só no século XIX.

Como já dito, a verticalização progressiva converteu nossas ruas coloniais estreitas em verdadeiros *canyons*. Uma vez abolida a regra que permitia que as novas edificações tivessem altura proporcional (3x) à largura rua, o resultado foi o desequilíbrio entre os cheios e os vazios. Vide a rua Boa Vista, escura e sem qualquer vestígio da bela visada que se podia desfrutar a partir dos terraços dos restaurantes da 15 de Novembro e que lhe e perenizaram o nome.

Aliás, a toponímia é uma chave interpretativa interessante para se entrever o passado no casco histórico das cidades herdadas: eterniza – no nome dos lugares – seus antigos usos, prescindindo da materialidade do objeto em si. Curiosos são

os exemplos: o da bela vista que se descortinava dos edifícios da rua Boa Vista; o *Beco do Cotovelo* referindo-se à inflexão da atual rua da Quitanda; a *Ladeira Porto Geral* que ligava em declive a então rua do Rosário ao porto dos beneditinos junto do rio Tamandateí; a rua e o largo do Rosário que aludem à existência de escravos; e os vales do Tamandateí e Anhangabaú que se referem a rios que hoje sequer são vistos. Anhaia Mello e Ramos de Azevedo certamente desfrutaram de uma bela vista das janelas do edifício *Casa Ramos de Azevedo*, sede do escritório onde cotidianamente despachavam, à rua Boa Vista n. 136.

Mesmo assim, o patrimônio cultural remanescente é bastante significativo e as camadas desiguais de tempos ali amalgamadas insistem em revelar seus vestígios e seus promotores. Nesse sentido, elegemos 125 exemplares que saltam aos olhos por se manterem com características quase fieis ao projeto original. O que revelam essas 125 edificações?

Com auxílio dos alunos da disciplina AUH-238 de 2015, levados para o centro da cidade em *Safaris Urbanos*, realizamos a coleta de dados *in loco* e nos arquivos da cidade em busca dos projetos, fotos e demais documentos que permitissem tecer considerações sobre a história dos edifícios selecionados e de seus promotores.

Em paralelo, desde 2003 realizamos estudos sistemáticos dos casos das ruas 15 de Novembro e Direita, contando com o auxílio de orientandos de iniciação científica (Aline Bronkhorst, Beatriz Coelho, Fernanda Bittencourt, Ligia Medina, Marcos Rios e Marina Marques), alunos das disciplinas (Gustavo Vanini e Tatiane Dias Costa) e alunos de doutorado (Nelson Braghittoni), o que permitiu aprofundar outras dimensões do processo de transformação, percebendo a trama dos atores envolvidos, o ritmo das substituições, as tipologias edilícias antigas em meio às novas, velhos usos em meio aos atuais, bem como os profissionais envolvidos.

Também tivemos o privilégio de caminhar pelas ruas do centro de São Paulo guiados pelo bisneto de Ramos de Azevedo, Paulo Villares de Oliveira, que franqueou por diversas vezes a torre do *Edifício Azevedo Villares* para que pudéssemos, junto dos alunos, vislumbrar e estudar a cidade. Nesse sentido, desenvolvemos uma metodologia muito particular, treinando o olhar para nos orientarmos na trama esquizofrênia daqueles becos e ruelas, equacionando numerações antigas e atuais, buscando encontrar os ângulos de antigas fotos, cruzando cartografias

e, sobretudo, imaginando a cidade se metamorfoseando num curto período de algumas décadas.

O bota-abixo é perceptível e a cartografia regressiva gerada dá a medida das acumulações e substituições.

Nota-se que dos séculos XVIII e XIX sobraram muito poucas edificações: a maior parte data do século XX (Fig. 52).

A maioria das edificações remanescentes foi construída entre 1906 e 1919, período mais dinâmico das transformações, quando a cidade de taipa cedeu lugar à de tijolo e novamente a outra de concreto, num curto período (Fig. 53).

A maior parte das edificações é de concreto armado. As de tijolo – edificadas de fins do século XIX a 1912 – são muito poucas e as de taipa de pilão ou de mão contam-se nos dedos: a *Casa da Marquesa dos Santos* e o *Bazar Oriente* na Praça da Sé (1888) são as únicas sobreviventes (Fig. 54).

Embora de estrutura de concreto armado, a maioria edificações tem até sete pavimentos, ecléticas e anteriores aos arranha-céus. Nota-se a sobrevivência de exemplares de tijolo especialmente no *triângulo histórico* (15 Novembro, Direita e S. Bento), o que gera um conjunto bastante significativo da primeira fase de transformação da cidade. A verticalização coincide sobretudo com as áreas onde incidiram operações de *melhoramentos*, como se verá no *Capítulo 6* (Fig. 55).

Isso posto, examinemos a paisagem das **ruas 15 de Novembro, Direita e São Bento** para mensurar camadas, ritmos, dinâmicas, inflexões, descartes e substituições, desvelando proprietários, profissionais da construção, programas edilícios e demais dados relacionados ao processo de materialização das edificações. Essa abordagem arqueológica-filológica à primeira vista pode parecer enfadonha, mas fundamental por lançar luz sobre vestígios do passado acumulados nas camadas desiguais de tempo ali amalgamadas, permitindo tecer generalizações referentes ao processo de urbanização da área central nos *Capítulos 3, 4, 5, 6*, sob diferentes pontos de vista.

## ÉPOCA

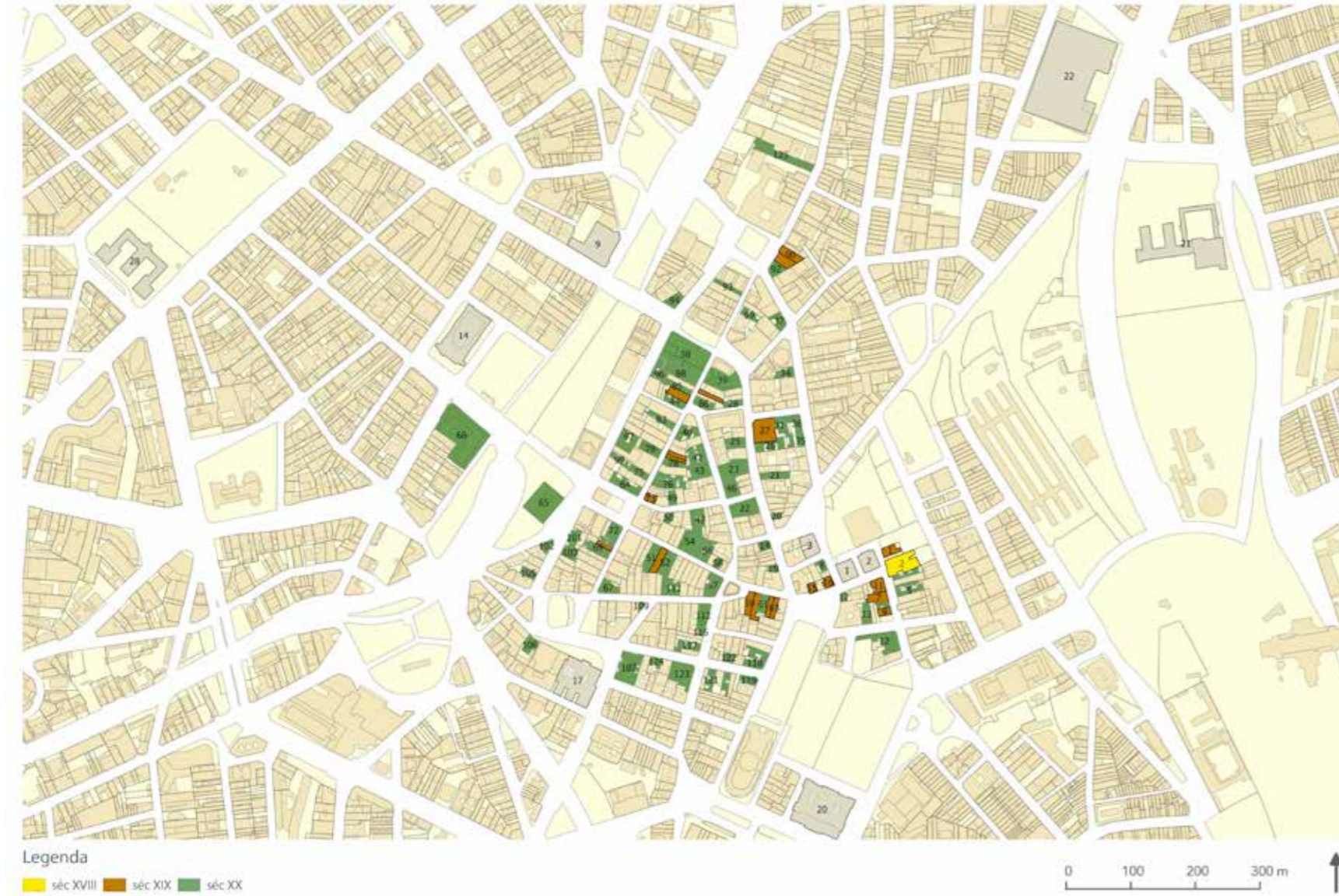


Fig.52 Época de construção dos 125 imóveis eleitos para estudo: amarelo (século XVIII), vermelho (século XIX) e verde (século XX). Espacialização dos dados por meio do *Quantum GIS* no *Mapa Digital da Cidade de São Paulo* de 2004-2006. Prefeitura do Município de São Paulo. Prancha elaborada pela autora, com auxílio da bolsista de iniciação científica Marina Gonçalves Marques (CNPQ).

## DATA



Fig.53 Data dos 125 imóveis eleitos para estudo: amarelo (até 1919), ocre (entre 1920 e 1939) e azul (a partir de 1940). Espacialização dos dados por meio do *Quantum GIS* no *Mapa Digital da Cidade de São Paulo* de 2004-2006. Prefeitura do Município de São Paulo. Prancha elaborada pela autora, com auxílio da bolsista de iniciação científica Marina Gonçalves Marques (CNPQ).

## MATERIAL



Fig. 54. Material, técnica e sistema construtivo dos 125 imóveis eleitos para estudo: preto (concreto), ocre (tijolo), azul (concreto, tijolo e estrutura metálica), amarelo (tabique), verde musgo (tijolo e taipa) e verde bandeira (tijolo e estrutura metálica). Espacialização dos dados por meio do *Quantum GIS* no *Mapa Digital da Cidade de São Paulo de 2004-2006*. Prefeitura do Município de São Paulo. Prancha elaborada pela autora, com auxílio da bolsista de iniciação científica Marina Gonçalves Marques (CNPQ).

## NÚMERO DE PAVIMENTOS

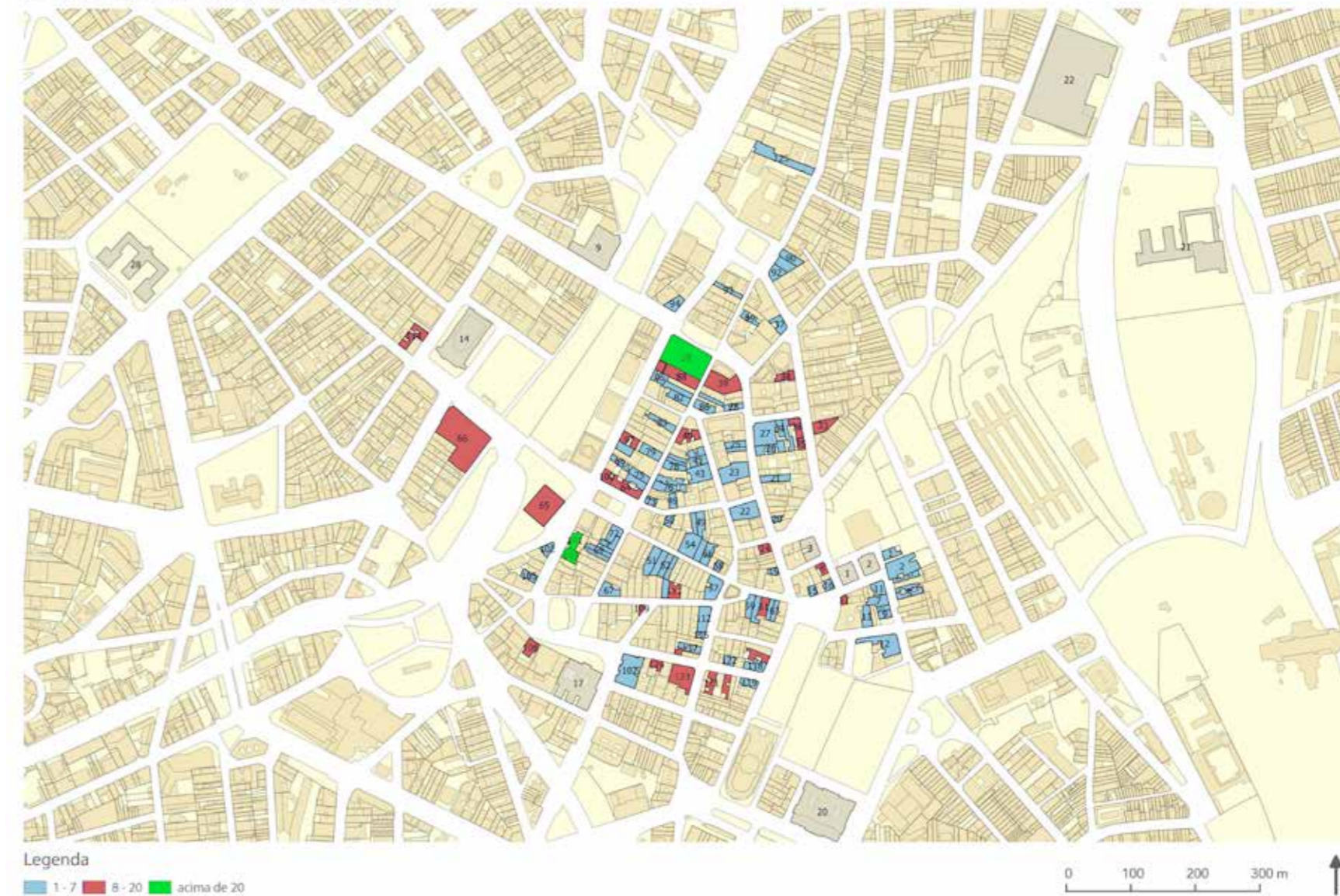


Fig. 55. Número de pavimentos dos 125 imóveis eleitos para estudo: azul (1-7), vermelho (8-20), verde (acima de 20). Espacialização dos dados por meio do *Quantum GIS* no *Mapa Digital da Cidade de São Paulo de 2004-2006*. Prefeitura do Município de São Paulo. Prancha elaborada pela autora, com auxílio da bolsista de iniciação científica Marina Gonçalves Marques (CNPQ).



**Prancha Geral:** Reconstituição hipotética do ritmo, substituições e fusões de lotes nas ruas 15 de Novembro, Direita e São Bento (1809-1942). Fonte: Mapa Digital da Cidade (2004-2006) - Prefeitura Municipal de São Paulo, Décima Urbana de 1809 (AESP) e Série Obras Particulares (AHSP). Exercício realizado por Beatriz Piccoloto Siqueira Bueno com a colaboração de Sheila Schneck e Mariana Del Moro na tese de livre-docência “A Cidade como Negócio” realizada na FAUUSP em 2018.

### 2.3.1. O caso da Rua 15 de Novembro

#### A rua em seu conjunto

Em 2005, já preocupados com as questões da presente tese, sugerimos a nosso primeiro orientando de iniciação científica com bolsa da FAPESP, Marcos Calixto Rios, que estudasse a rua 15 de Novembro, reunindo fontes primárias referentes a cada lote – projetos e *permissões de construção* existentes na *Série Obras Particulares* do Arquivo Histórico de São Paulo e no Arquivo Geral de Processos da Prefeitura (Piqueri), iconografia, cartografia, *Listas de Emplacamentos* e a documentação cartorial reunida no *Arquivo Aguirra do Museu Paulista-USP*. O resultado foi surpreendente, a ponto de ele ganhar Menção Honrosa no SIICUSP e merecer o “Prêmio Viagem Internacional”. Mais recentemente, colocamos o material compilado nas mãos de outra bolsista de IC (CNPq-PIBIC) – Beatriz Coelho – que informatizou e georreferenciou em *SIG* as informações, permitindo aprofundar a investigação e inferir outras interessantes constatações referentes às dinâmicas e ao ritmo das transformações.

Para orientar o leitor, preparamos PLANTA, PERFIL, RECONSTITUIÇÃO ESTRATIGRÁFICA e ANIMAÇÃO (vide anexo) que nos orientarão na *promenade* permitindo ver o bota-abixo e inclusive confrontar a numeração antiga (1809 e 1911) com a atual. Para facilitar, criamos um **número neutro** (destacado em vermelho), sequencial e nosso, reunindo as informações.

Começamos destrinchando os dados da *Décima Urbana de 1809*, percebendo a estrutura fundiária, numeração e perfil das edificações lote a lote (Fig. 56). Os mapas a seguir revelam o rearranjo fundiário entre 1901 e 1920 (Figs. 57,58).

Com base nos dados arrolados, percebe-se que o bota-abaixo seguiu ritmo variado quadra a quadra; vê-se quadras inteiras demolidas e reconstruídas quase simultaneamente.

PERFIL I em mãos, vê-se:

- A quadra 1 se remodelou integralmente em apenas dois anos, de 1905 a 1907, e em 1938-45 o *Edifício Azevedo Villares* rompe o gabarito ao substituir o anterior, edificado em 1906.

- A quadra 2 permaneceu estável até 1920, quando o *London & Brazilian Bank* ali edificou sua sede, rompendo o gabarito e a volumetria anterior. Mas em 1945 este ficou pequeno em relação ao *IBC - Instituto Brasileiro do Café*.
- A quadra 3 teve ritmo intermitente, com pico em 1912, e a demolição do predinho do Conde Álvares projetado por Carlos Ekman em 1911 para dar lugar ao *Banco Francês e Italiano* em 1918.
- A quadra 4 envolve diversas modificações em 1911 e em 1935 a construção do *Banco de São Paulo* rompe o gabarito homogêneo.
- A quadra 5 renova-se entre 1906 e 1908 e se verticaliza a partir de 1912/1926, com o *London & River Plate Bank*, em 1932 com a *Casa Netter* e em 1939-46 com o *Banespa*.
- A quadra 6 renovou-se entre 1908 e 1915, com pico em 1909 e descarte de predinhos de 1912-1915 para dar lugar ao *Banco Português*.
- Da quadra 7 pouco sabemos, mas no IEB há uma foto que a mostra em 1929 ainda muito baixa, com sobrados de dois pavimentos.
- A quadra 8 renovou-se sobretudo entre 1907 e 1912, sendo que o edifício da *Caixa de Previdência e Pensões*, construído em 1912, rompeu o gabarito em relação aos demais.

PLANTA E PERFIL I em mãos, uma visada em diagonal deixa claro que **a rua 15 de Novembro vivenciou seu processo de remodelação entre 1902-6, com pico em 1909-1912, início das substituições em 1912-18 e verticalização a partir de 1935**. A intensificação das substituições a partir de 1907 decorreu das políticas urbanísticas iniciadas pelo Prefeito Antônio Prado, que propôs a remodelação do largo do Rosário (1903) com a consequente demolição da Igreja de N. S. do Rosário dos Pretos (cemitério e casario da irmandade anexos) e um novo alinhamento para alargamento da rua (em 1907), em meio a sucessivos incentivos à verticalização.

Raramente se vê o canteiro de obras em que a rua se transformou. Diversos cartões postais da 15 de Novembro ressaltam o “milagre” como fato consumado, mas certamente a rua ficou cheia de tapumes durante um bom tempo. O *Plano de Alinhamento* alargou-a paulatinamente, à medida que as novas edificações foram sendo construídas, sem onerar os cofres públicos com grandes desapropria-

# Rua do Rosário

## Lado Esquerdo

- n.1 Reverendo Cônego Tesoureiro João Ferreira de Oliveira Bueno (S-PR) 165800
- n.2 Mosteiro de S. Bento (T/A/R) 115520
- n.3 Joana Antônia (S/A/R) 305620
- n.4 Gertrudes Maria do Nascimento (T/P/R) 125000
- n.5 José Joaquim de Castro (T/A/C) 195200
- n.6 Pedro Pinó do Rêgo (T/P/R) 125000
- n.7 Maria Magdalena (T/A/C) 115520 + 58760
- n.8 José Joaquim de Castro (T/P/C) 155360
- n.9 Tenente José Antonio de Assumpção (S/A/M) 385400
- n.10 Capitão Joaquim Barbosa de Araújo (S/A/M) 185480
- n.11 Manuel Lopes Coimbra (T/A/C) 248900
- n.12 Idem (T/A/C)
- n.13 Joaquim José da Silva (S/A/M) 655260
- n.14 Reverendo Rafael Antonio de Barros (T/P/R) 95600
- n.15 Tenente José Joaquim de Sampaio (T/P/R) 95600
- n.16 Tenente Coronel Francisco José de Sampaio Peixoto (T/A/R) 155360
- n.17 Marcelina Monteiro (T/P/R) 155360
- n.18 José Ignacio (T/P/C) 115520
- n.19 Capitão João Lopes França (S/A/M) 265880
- n.20 Theodorio Pinto (T/A/R) 195200
- n.21 Thomazia Maria Espírito Santo (T/P/R) 135440
- n.22 Capitão José Moreira do Carmo (T/A/M) 368000
- n.23 Agostinho dos Santos Portella (T/A/R) 155360
- n.24 Idem (T/A/C) 155360
- n.25 Joana Esméria de Oliveira (T/P/R) 75680
- n.26 Gertrudes Maria Garcia (T/P/R) 73200
- n.27 Reverendo João José Monteiro (T/A/M) 195200
- n.28 Manuel Roz Freire (T/A/R) 115520
- n.29 Tenente Coronel Manuel José Ribeiro (T/P/M) 195200
- n.30 Gertrudes Tereza de Castro (T/A/M) 65200
- n.31 Felizardo Pedrozo (T/A/R) 254440
- n.32 José da Silva Oliveira (T/P/R) 155360
- n.33 Antônio Miz (T/P/M) 105080
- n.34 Idem (T/A/R) 195200
- n.35 João da Costa Marinho (S/A/R) 75200
- n.36 Idem (S/P/R) 95600
- n.37 Irmandade do Rosário dos Pretos (T/A/R) 95600
- n.39 Idem (T/A/R) 155360
- n.39 Idem (T/A/R) 155360
- n.40 Idem (T/A/R) 155360

## (Cont'dado direito)

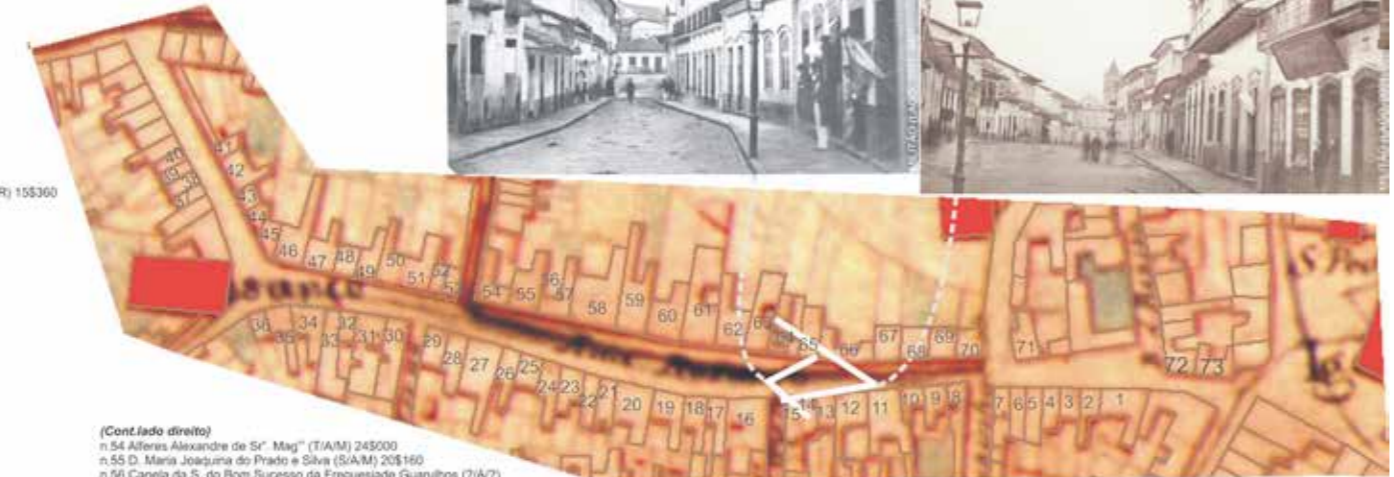
- n.54 Afonso Alexandre de Sr. Mag<sup>m</sup> (T/A/M) 245000
- n.55 D. Maria Joaquina do Prado e Silva (S/A/M) 205160
- n.56 Capela da S. do Bom Sucesso da Freguesada Guarulhos (T/A/7) 155360
- n.57 Idem (T/A/7) 95600
- n.58 Reverendo Cônego Joaquim da Costa Rezende (S/A/M) 435200
- n.59 Capitão João Lopes França (S/P/M) 305720
- n.60 Afonso Manuel da Costa (T/P/R) 115520
- n.61 Reverendo Manuel Joaquim de Freitas (S/P/R) 195200
- n.62 Reverendo Joaquim Monteiro (T/P/R) 135440
- n.63 José dos Santos Oliveira (T/P/R) 105080
- n.64 Capitão Joaquim Francisco Pereira (T/A/M) 305720
- n.65 Manuela da Silva Pereira (T/A/M) 245000
- n.66 D. Ursula Maria Luiza das Virgens (S/A/M) 25500
- n.67 Bibiana Maria (T/A/R) 195200
- n.68 Anna Joaquina Eufrazia (T/P/R) 95600
- n.69 Joaquim de Borja (T/P/R) 155360
- n.70 Severino Pinto da Silva (T/A/M) 135440
- n.71 Irmandade de S. Pedro (T/A/M) 245000
- n.72 D. Ursula Maria Luiza das Virgens (T/A/R) 95600 (meia vive de favor o sobrinho Francisco de Paula Xavier de Toledo)
- n.73 Dionísio Ereopágitia (T/A/R) 205000
- T. Támes: S. Substrato: A. Aluguel: P. Lixo: P. Água: R. Residência: C. Comércio: M. Mito

- ## Lado Direito
- n.41 Mosteiro de S. Bento (T/A/R) 75680
  - n.42 Idem (T/A/7) 95600
  - n.43 Tenente João Baptista Vaz Tancá (S/C) (T/A/R) 125000
  - n.44 José Antônio da Silva Paulista (T/A/R) 115520
  - n.45 Idem (T/A/R) (\$480 rs por mês = 7 meses: 25400)
  - n.46 Idem (T/A/M) 195200
  - n.47 Gertrudes Maria de Castro (T/A/M) 195200
  - n.48 Mosteiro de S. Bento (T/A/M) 195200
  - n.49 Capitão João Lopes França (T/A/R) 235040
  - n.50 Tenente Francisco José da Silva (T/A/R) ?
  - n.51 Reverendo Antônio Leme da Silva - Vigário de Ouro Fino (T/A/R) 305620
  - n.52 Joaquina Francisca Matos (T/A/R) 195200
  - n.53 Idem (T/P/R) 135440

## Lado Direito



## Lado Esquerdo



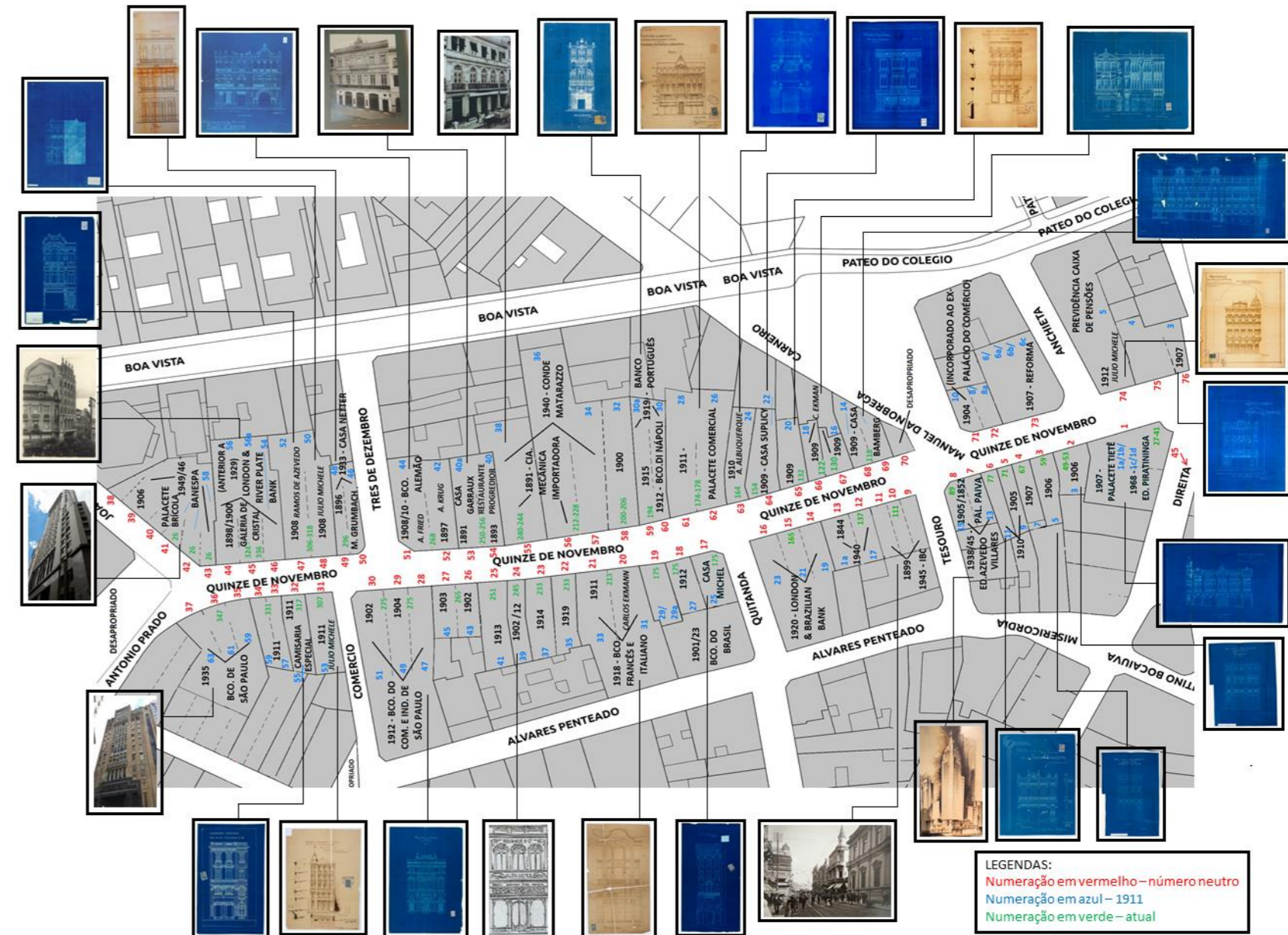
## LEGENDA



BEATRIZ PICCOLOTTO SIQUEIRA BUENO  
Coordenadora da Pesquisa

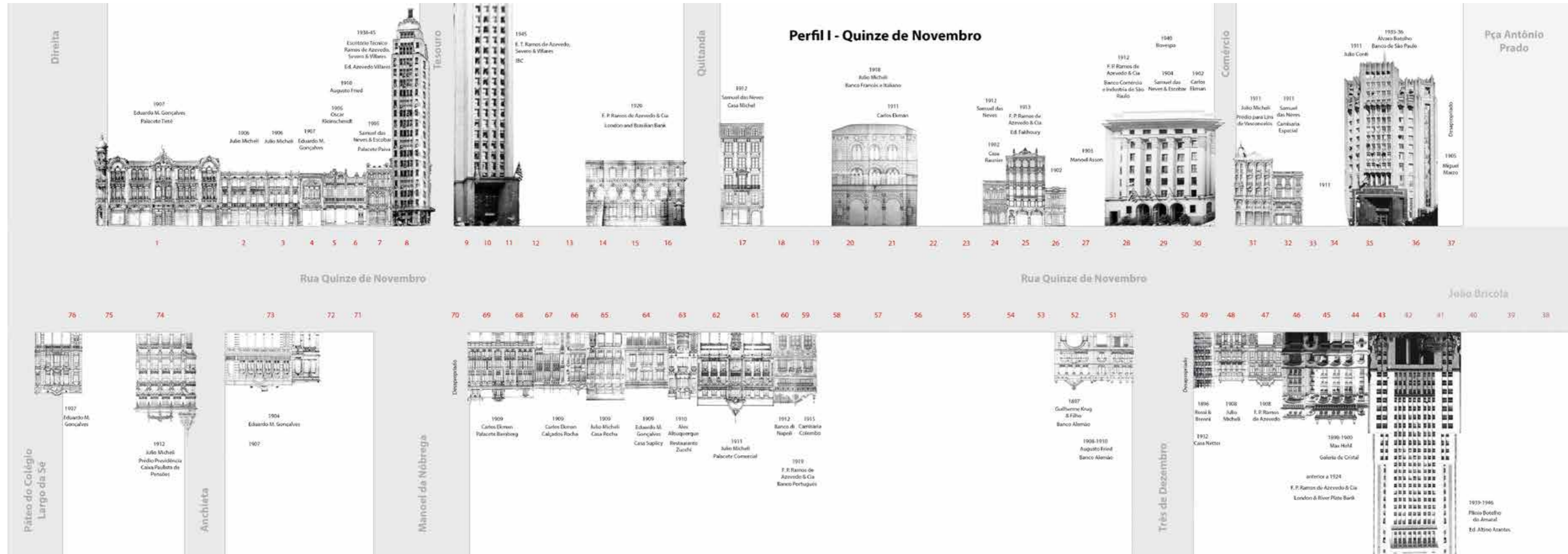
MARCOS FERNANDES CALIXTO RIOS  
Aluno de Iniciação Científica

Fig.56 Espacialização da *Décima Urbana de 1809* na Planta da Cidade de São Paulo, do Eng. Carlos Bresser, 1844-1847 (BNR), com a **numeração de época** e o perfil dos imóveis. Prancha realizada com apoio do bolsista de IC Marcos Calixto Rios.

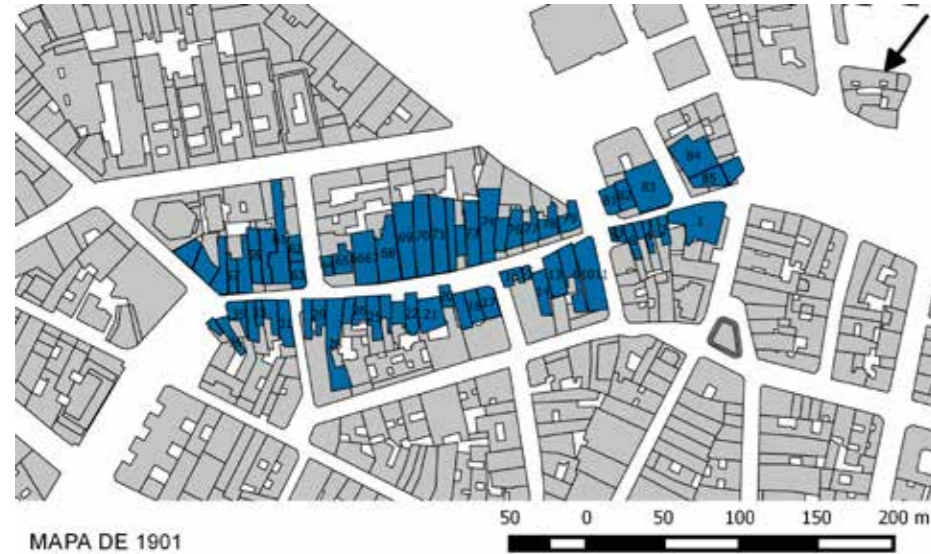


LEGENDAS:  
 Numeração em vermelho – número neutro  
 Numeração em azul – 1911  
 Numeração em verde – atual

Planta Rua 15 de Novembro: Reconstituição hipotética do ritmo, substituições e fusões de lotes nas ruas 15 de Novembro, Direita e São Bento (1809-1942). Fonte: Mapa Digital da Cidade (2004-2006) - Prefeitura Municipal de São Paulo, *Décima Urbana de 1809* (AESP) e *Série Obras Particulares* (AHSP). Exercício realizado por Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno com a colaboração de Sheila Schneck e Mariana Del Moro na tese de livre-docência "A Cidade como Negócio" realizada na FAUUSP em 2018.



Perfil I - Rua 15 de Novembro: Exercício de reconstituição do perfil da Rua 15 de Novembro, realizado por Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno com a colaboração de Mariana Del Moro, em "A Cidade como Negócio" (2018), com base nos dados disponibilizados em Heloisa Barbuy (2006) e Regina Vieira Santos (2008), acrescidos de originais da Série de Obras Particulares (AHSP) e do Arquivo Geral de Processos da Prefeitura.



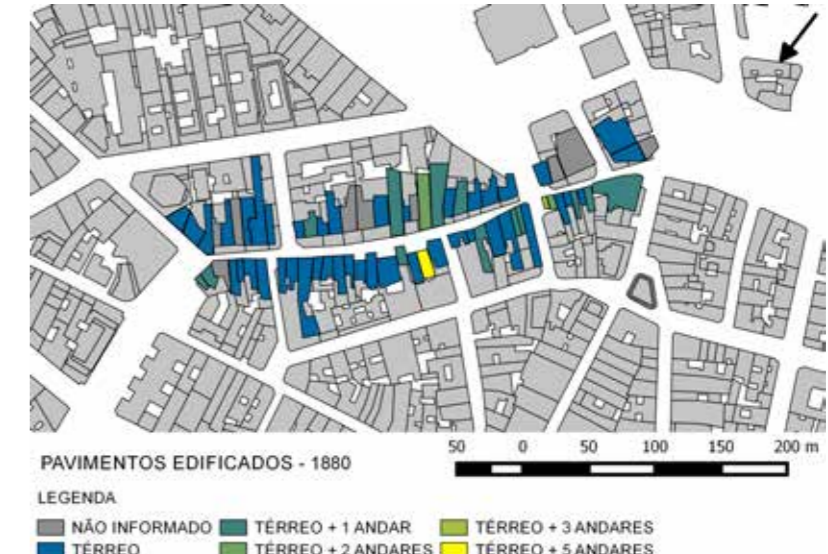
**Fig.57** Planta da Cidade de São Paulo do Engenheiro Carlos Bresser, 1844-47 (BNR) georreferenciada e sobreposta ao Mapa Digital da Cidade de São Paulo (2004-2006), mostrando a estrutura fundiária em 1901, ainda correspondente à colonial. A numeração refere-se ao número neutro (criado por nós para referenciar os lotes independentemente da numeração de época). Prancha elaborada pela bolsista de IC Beatriz Coelho.



**Fig.58** Planta da Cidade de São Paulo do Engenheiro Carlos Bresser, 1844-47 (BNR) georreferenciada e sobreposta ao Mapa Digital da Cidade de São Paulo (2004-2006), mostrando a fusão de diversos lotes entre 1901 e 1920. A numeração corresponde ao número neutro. Prancha elaborada pela bolsista de IC Beatriz Coelho.



**Fig.59** Foto da rua do Rosário, atual 15 de Novembro, tirada por Militão Augusto de Azevedo em 1862-63, com a Igreja de N. S. do Rosário dos Pretos ao fundo. Museu Paulista - USP.



**Fig.62** Prancha elaborada pela bolsista de IC Beatriz Coelho.

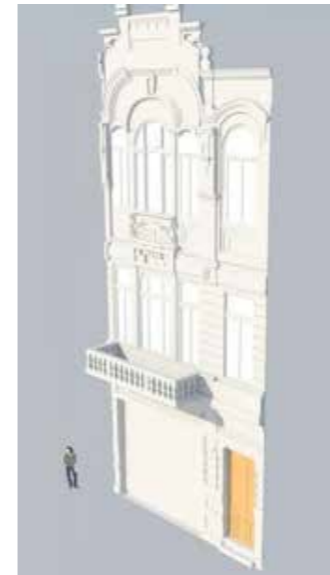
ções. A estrutura fundiária herdada do período colonial sofreu alterações com a fusão de lotes e sua ocupação integral desde então, eliminando-se os antigos quintais e introduzindo-se as áreas internas para iluminação, em conformidade com as exigências da legislação. A colcha de retalhos é visível mas, mesmo assim, trata-se do logradouro melhor preservado em seu conjunto.

Comparando os dados da *Décima* de 1809 com as fotos de Militão e com o PERFIL, e a animação simulando o ritmo das transformações (vide DVD anexo), fica evidente a mudança arquitetônica e consequentemente do perfil da rua. A remodelação foi rápida sobretudo de 1905 a 1920, e o cenário todo alterado em apenas 15 anos.

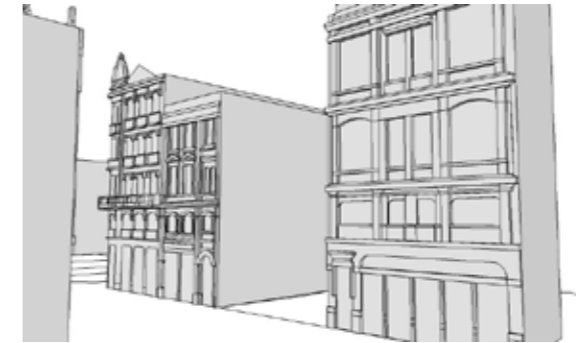
Em termos de materiais construtivos, a cidade de tijolo se sobrepôs à cama da anterior, de taipa de pilão. Mas a partir do *Edifício Guinle* (em 1912-3) logo despontaram na paisagem congêneres de concreto armado, mais robustos e verticalizados, até meados dos anos 1930 vinculados à estética do ecletismo. Se até 1901 predominou uma rua 15 de Novembro de no máximo dois andares, o alteamento

foi inevitável desde então, fruto das demandas por novas lojas e salas de escritórios, bem como por bancos, e também dos incentivos fiscais e outros benefícios concedidos pela *Lei n.1.011/07*.

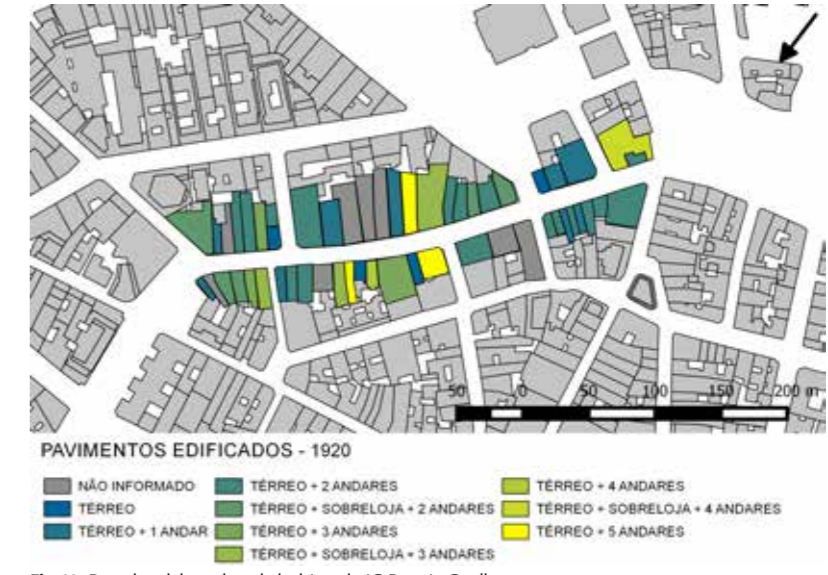
Comparativamente às fotos de Militão de 1862 (Fig. 59), a simulação das novas edificações realizada pela bolsista de IC Aline Bronkhorst dá a medida da escala humana e do alteamento induzido por lei a partir de 1907 (Fig. 60, 61, 62, 63).



**Fig.60** Simulação realizada pela bolsista e IC Aline Bronkhorst.



**Fig.61** Simulação realizada pela bolsista e IC Aline Bronkhorst.



**Fig.63** Prancha elaborada pela bolsista de IC Beatriz Coelho.

O uso residencial paulatinamente desapareceu, predominando o perfil mais comercial e misto (loja e escritório), sobretudo escritórios e bancos (Figs. 64, 65, 66).



Fig.64 Prancha elaborada pela bolsista de IC Beatriz Coelho.

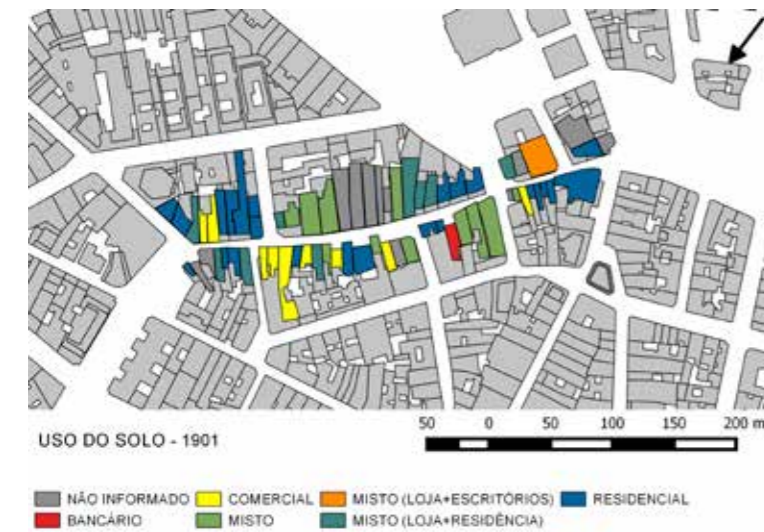


Fig.65 Prancha elaborada pela bolsista de IC Beatriz Coelho.



USO DO SOLO - 1920



Fig.66 Prancha elaborada pela bolsista de IC Beatriz Coelho.

A PLANTA GERAL: RITMO, CONSTRUÇÃO, SUBSTITUIÇÃO, FUSÃO DOS LOTES (vide anexo) mostra que a 15 de Novembro era a rua dos bancos comparativamente às demais do *Triângulo Histórico*.

A rua foi se convertendo então no centro financeiro, comercial e de serviços de São Paulo, daí seu processo de verticalização e substituições para dar ensejo a edificações cada vez mais altas, em resposta às demandas do mercado imobiliário.

Em meio às demandas por mais salas de escritórios e sedes bancárias, nova fase de demolições e remodelação fundiária foi condicionada pela atualização do *Código de Obras de 1929*, efetuada em 1934.

### Estudo quadra a quadra, lote a lote

O estudo quadra a quadra, lote a lote revela particularidades do processo. Vindo do largo da Sé em direção à Praça Antonio Prado, a **quadra 1** foi toda remodelada entre **1905 e 1907** e o belo conjunto arquitetônico foi eternizado em diversos cartões postais, como este do fotógrafo Guilherme Gaensly, possivelmente feito entre 1907-1910 (Fig. 67).

O PERFIL mostra que o conjunto apresentava gabarito homogêneo e pé-direitos em conformidade às exigências do *Código de Posturas de 1886*. Todas as aberturas (portas e janelas) eram ritmadas, conferindo regularidade e parecendo tratar-se de um único imóvel, tal como na Paris de Haussmann. Foram assinados por tradicionais empreiteiros e prestigiosos engenheiros – Eduardo Gonçalves (n.1 e 4), Julio Micheli (n.2 e 3), Oscar Kleinschmidt (n.5-6) e Samuel das Neves (n.7-8) e os projetos encaminhados à Prefeitura para aprovação. Como nossa numeração neutra diz respeito aos lotes coloniais tal como representados na *Planta da Cidade de São Paulo do Eng. Carlos Bresser (1844-1847)*, vê-se que algumas edificações implicaram a fusão de lotes, daqui em diante representada com hífen.



Fig.67 Cartão-postal com fotografia de Guilherme Gaensly, entre 1907 e 1911. Acervo do Museu Paulista – USP.

Infelizmente demolido, o mais bonito era o *Palacete Tietê* (n. neutro 1) – em primeiro plano na foto de Gaensly. Foi projetado para o Dr. Joaquim de Queiroz Mattoso por Eduardo M. Gonçalves, especialmente para abrigar no térreo seu tradicional inquilino – a *Casa Lebre* – e escritórios nos dois andares superiores. Sito na esquina em ângulo, conferia linda perspectiva para quem, do Largo da Sé, adentrava as duas principais ruas de comércio de São Paulo – a Direita e a 15 de Novembro (Fig. 68).

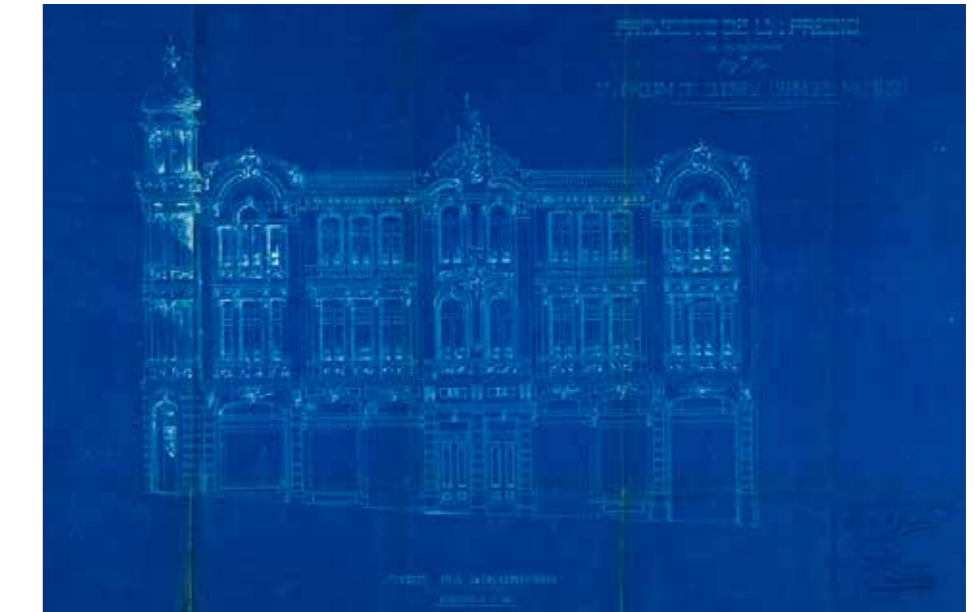


Fig.68 Projeto do Palacete Tietê, 1907. AHSP – OP 1907.

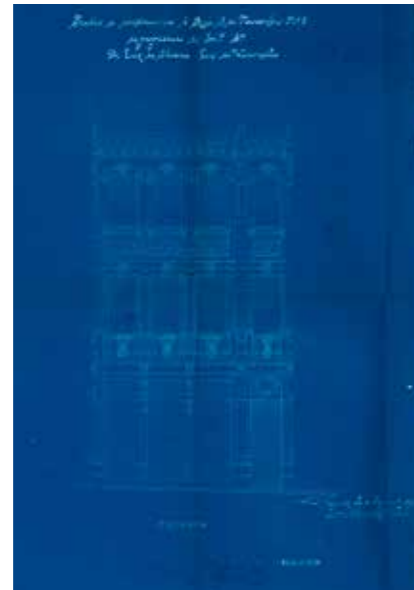
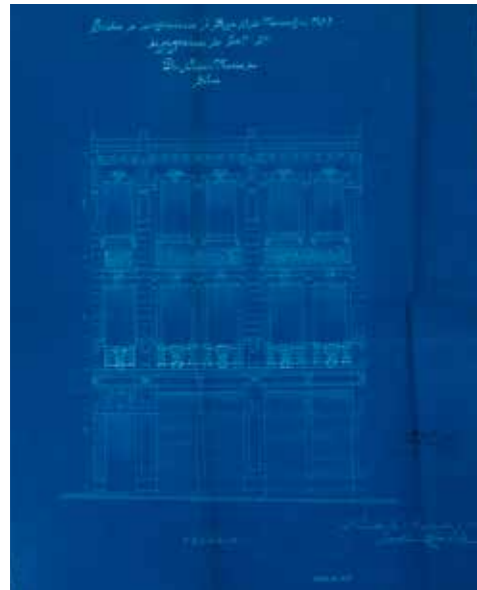
A primeira quadra foi toda descaracterizada e nela só resta o atual imóvel n. 49 (n. neutro 2), um predinho de uso misto (loja e escritório), com três pavimentos (térreo e mais dois andares), projetado em 1906 por Julio Micheli para o Dr. Antonio Maria da Silva. (Fig. 69).

Também em 1906 e igualzinho ao anterior, seu vizinho foi projetado pelo mesmo arquiteto Julio Micheli, mas para outro dono, Luiz de Oliveira Lins de Vasconcellos (Figs. 70, 71) – e demolido anos mais tarde (n. neutro 3).





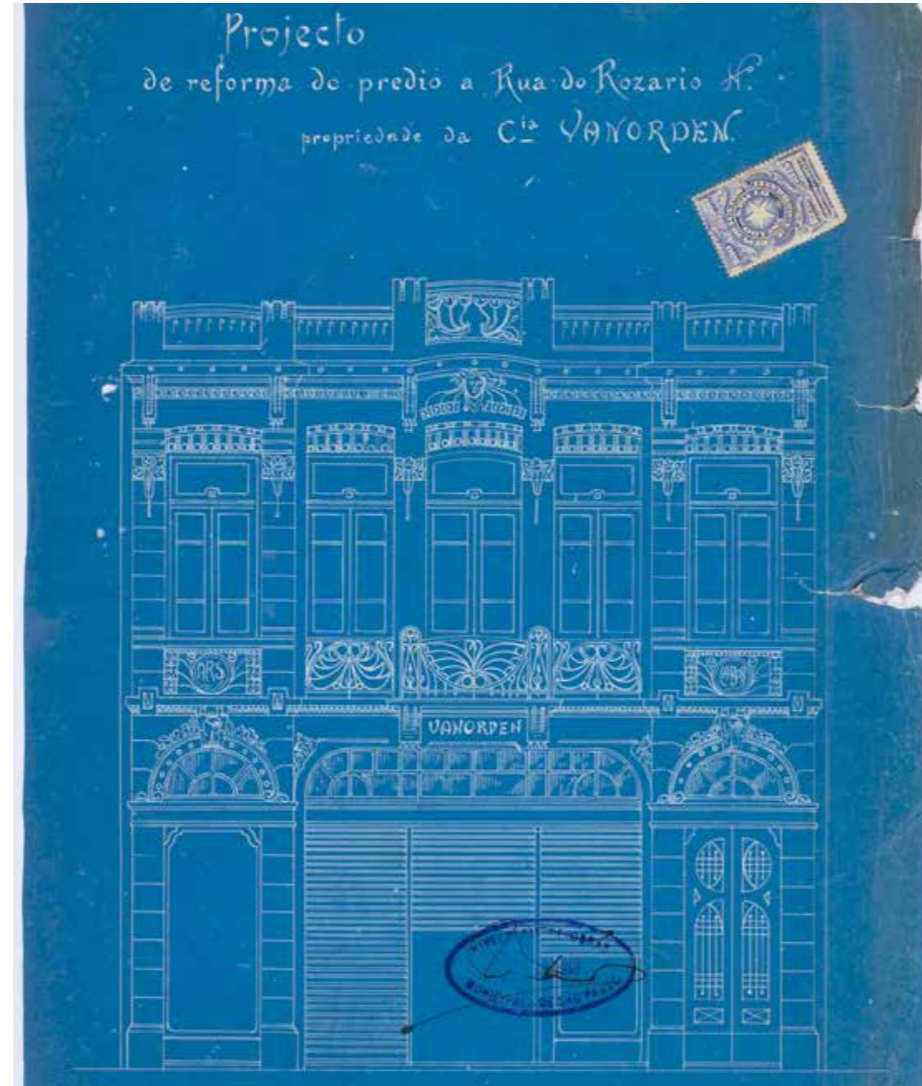
**Fig.69** Prédio projetado por Julio Micheli em 1906, para Dr. Antonio Maria da Silva. Foto da autora, 2015.



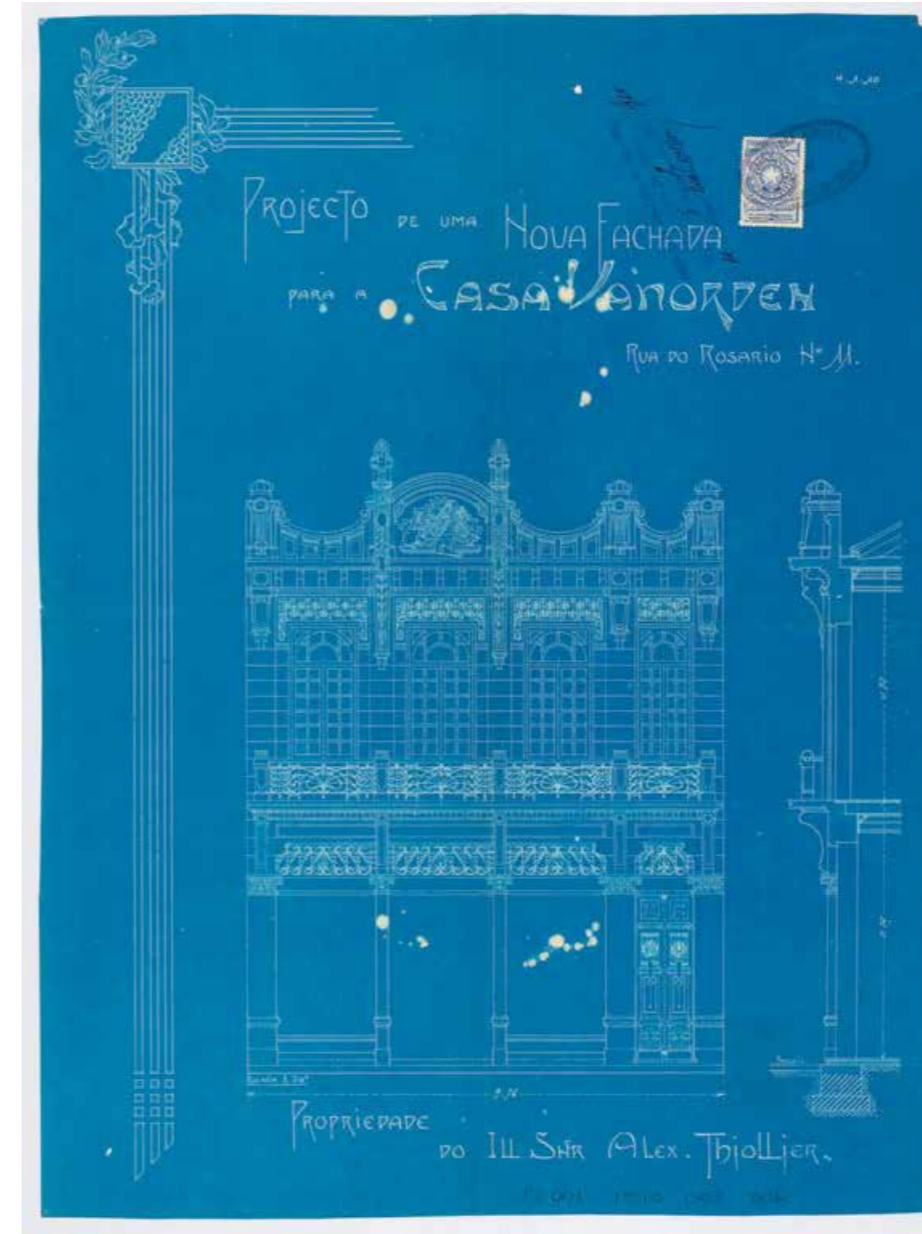
**Fig.70-71** AHSP-OP 1906-001320/Pr002, Dr. Antonio Maria da Silva, arquiteto Julio Micheli. OP 1906-001321/Pr002, Dr. Luiz de Oliveira Lins de Vasconcellos, ambos arquiteto Julio Micheli.

O n. neutro 4 foi projetado por Eduardo M. Gonçalves em 1907 e o n. neutro 5-6 por Oscar Kleinschmidt em 1905. Este último (*rua do Rosário, antigo n. 11*), ao que tudo indica, mereceu vários projetos. Encontram-se no Arquivo Histórico de São Paulo um projeto de Oscar Kleinschmidt datado de 1905, um projeto para nova fachada de Samuel das Neves para Alex Thiollier datado de 1909 e outro de

1910 de Augusto Fried, também para Alex Thiollier. Em 1911 o imóvel sofreu recuo e o projeto foi assinado por Carlos Ekman para o Dr. Luiz A. C. Galvão, quiçá o proprietário que alugava para Alex Thiollier ali operar a Casa Vanorden (Figs. 72-73-74).



**Fig.72** Casa Vanorden, projeto encomendado a Samuel das Neves em 1909, provavelmente não realizado. AHSP - OP 1909 - 002.022- Pr. 1.



**Fig.73** Bela reforma de fachada Art Nouveau projetada por Augusto Fried para Alexandre Thiollier, dono da Casa Vanorden, - prédio infelizmente demolido. AHSP - OP 1910 - 002.201 - Pr. 1



**Fig.74** Projeto de recuo do antigo n. 11 pertencente ao Dr. Luiz A. C. Galvão, 1911, assinado por Carlos Ekman. AHSP - OP - 1911 - 003.049-Pr.1

Edifício Azevedo Villares  
Herdeiros de Ramos de Azevedo  
Rua 15 de Novembro, 89/ Rua do Tesouro, atual n. 23 (lote neutro n. 7-8)  
F. P. Ramos de Azevedo, Severo & Villares  
1938-1945  
concreto armado e tijolo  
Liceu de Artes e Ofícios

Palacete Paiva  
Herdeiros de Domingos Paiva de Oliveira  
1905  
Samuel das Neves & Carlos Escobar  
Tijolo  
Casa Paiva

Sobrado de três andares  
Domingos Paiva  
c. 1852  
Taipa de pilão

Ainda nessa primeira quadra, na esquina oposta (n. neutro 7-8), junto à rua do Tesouro ficava o *Palacete Paiva*, também com torreão, projetado por Samuel das Neves em 1905 para os herdeiros de Domingos Paiva de Oliveira. Demolido em 1938, deu lugar a um belo arranha-céu inaugurado em 1945, o *Edifício Azevedo Villares*. A história desse lote é das mais interessantes, pois envolveu quatro edificações - duas de taipa, uma de tijolo e outra de concreto. Na *Décima Urbana* ali constam dois imóveis térreos de taipa de pilão (n. 6 e 7 em 1809). O n. 7 (n. neutro 8), situado, na esquina da então rua das Casinhas (hoje rua do Tesouro), foi vendido a Domingos Paiva, que mandou demolir para ali construir por volta de 1852 o maior sobrado da cidade, de quatro pavimentos, um desafio à técnica da taipa de pilão, onde alocou a *Casa Paiva* (Fig. 75). Seus herdeiros optaram por demolir o sobradão e incorporá-lo ao imóvel vizinho (n. neutro 7), ali construindo o exemplar eclético de tijolos, projetado por *Samuel das Neves & Carlos Escobar* e inaugurado em 1905 para abrigar a *Casa Paiva* no térreo e escritórios nos dois andares superiores (Fig. 76-77).



Fig.75 Edifício Azevedo Villares, 2017.



Fig.76 Perspectiva do Edifício Azevedo Villares, hoje sito à Rua do Tesouro n. 23 na esquina com XV de Novembro. Trata-se exatamente da vista que temos hoje ao descortiná-lo do Pátio do Colégio ou do Largo do Tesouro. Coleção dos herdeiros de Arnaldo Dumont Villares.



Fig.77 Casa Paiva - sobrado de taipa de pilão de 4 pavimentos, edificado por Domingos Paiva, c. 1852. Acervo da Fundação Patrimônio Histórico da Energia de São Paulo.

Em 1930, o sobrado foi vendido para os herdeiros de Ramos de Azevedo. A viúva Eugenia Lacaze e o genro Arnaldo Dumont Villares, estimulados pelas demandas de mais escritórios na área central, não hesitaram em demolir o prédio eclético e construir um arranha-céu inaugurado em 1945, de 18 andares para renda de aluguel, com lojas no térreo e um escritório por andar. Como veremos no *Capítulo 3*, realizado em 1948 o laudo de avaliação do imóvel atesta ser um ótimo negócio em se tratando da rua 15 de Novembro, a rua dos bancos, um dos m<sup>2</sup> mais caros da cidade. O edifício valia Cr\$ 18 milhões de cruzeiros e sua renda líquida era de Cr\$ 1.100 milhão de cruzeiros ao ano.

O *Edifício Azevedo Villares* jaz até hoje na paisagem urbana do Centro Velho. Inspirado no *Empire State Building*, tem implantação majestosa quando descortinado do Largo do Tesouro e do Pátio do Colégio. De sua torre tem-se primorosa vista 360° da cidade e até hoje pertence à família, com a mesma finalidade rentista. Durante décadas abrigou no térreo a sede da *Cia City*, toda revestida em mármore travertino. Tem *hall* requintado, revestido de mármore nacional, bem como portão, esquadrias e mobiliário projetados pelo *Liceu de Artes e Ofícios*, do qual Arnaldo Villares era então diretor, substituindo Ricardo Severo, falecido em 1940. Projetado pelo *Escritório Técnico F. P. Ramos de Azevedo Severo & Villares*, mantém-se em perfeito estado de conservação, interna e externamente (GAVAZZI et al., 2017, v.3) (Fig. 78-79).



Fig.78 Casa Paiva, no edifício projetado por Samuel das Neves & Carlos Escobar em 1905. GERODETTI et al., 2002, p.41.

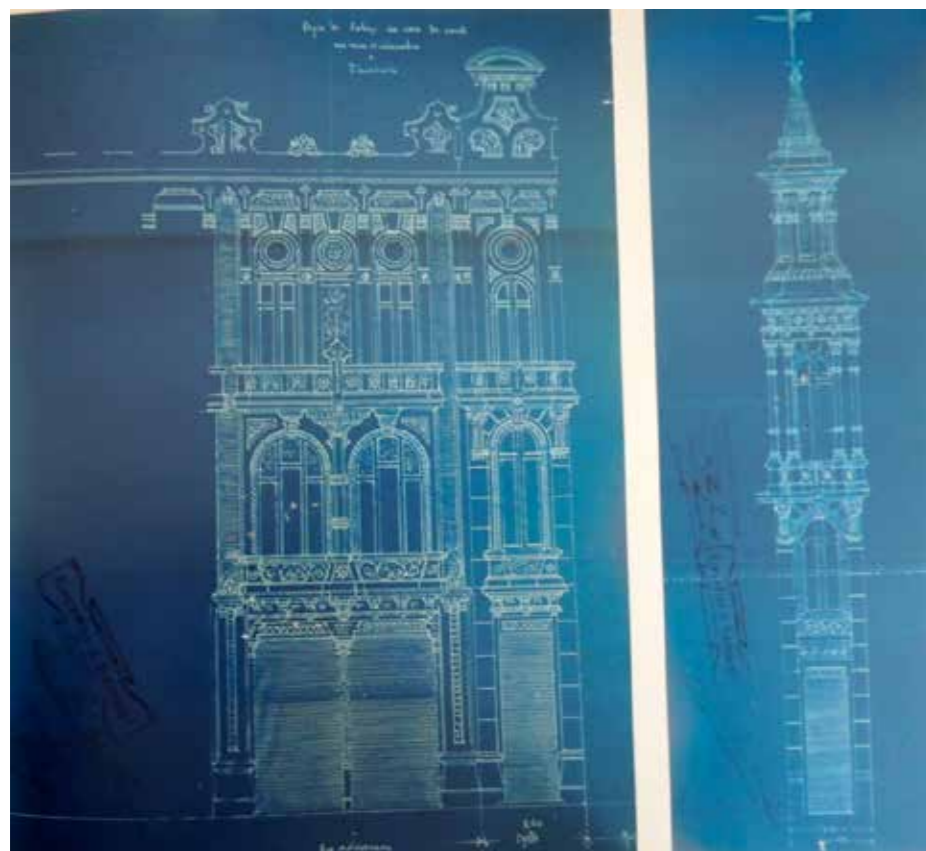


Fig.79 Projeto do Palacete Paiva, projeto de Samuel das Neves & Carlos Escobar, 1905. AHSP - SOP.

O lado esquerdo da **quadra 2** alterou-se completamente. Os oito lotes coloniais foram convertidos em três

Na esquina com a rua do Tesouro, o atual n. 111 (n. neutro 9-10-11) correspondia a três das dez casinhas pertencentes à Câmara Municipal, especializadas na venda de gêneros alimentícios, na denominada *Rua das Casinhas*. O imóvel foi reformado para sediar o Tesouro Provincial e a Escola Normal em 1899 e demolido para dar lugar ao *Instituto Brasileiro do Café* em 1945, projetado pela Severo & Villares.

Na esquina oposta (n. neutro 14-15-16) instalou-se o *London and Brazilian Bank* no prédio projetado em 1920 pelo *Escritório Technico F. P. Ramos de Azevedo & Cia* e infelizmente demolido, malgrado representasse a fase mais monumental do ecletismo. Consta no Arquivo Histórico de São Paulo o processo referente à obra, endereçado à *Prefeitura Municipal - Directoria de Obras e Viação*. Datados de 1920, dois requerimentos datilografados solicitam autorização para “Const. de tapume para demolição de prédio Rua 15 de Novembro, 19” (2.09.1920) e “augmento de um prédio Rua 15 de Novembro, esquina da rua da Quitanda” (11/11.1920), este último acompanhado do projeto e memorial descritivo (Figs. 80-81).

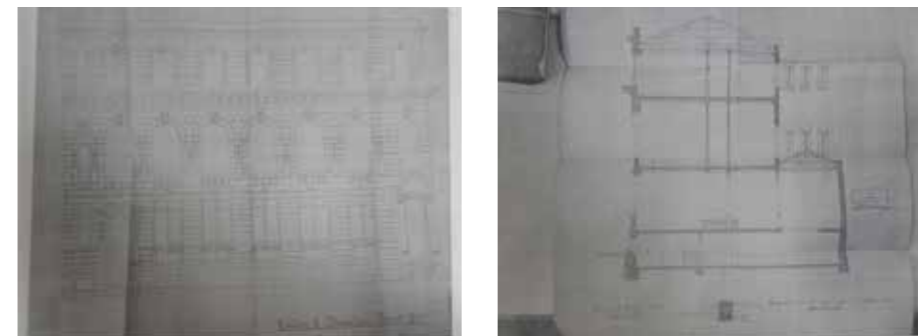
nº.4.824  
São Paulo, 2 de Setembro de 1920  
Exmo. Snr. Dr. Prefeito do Município de S. Paulo

Os abaixo assignados, encarregados da construção de um prédio para o *London & Brazilian Bank* à Rua 15 de Novembro nº.19, vêm por meio do presente requerer a V.Exa. o alvará de licença para a demolição do existente assim como para a vedação do mesmo na extensão de 13,00m sobre a referida rua.  
Pedem Deferimento. *F. P Ramos de Azevedo*.

nº. 9969-Q  
São Paulo, 11 de Novembro de 1920  
Exmo. Snr. Dr. Prefeito do Município de S. Paulo

Os abaixo assignados, encarregados das obras de ampliação do prédio do *London & Brazilian Bank*, à Rua 15 de Novembro canto da Rua da Quitanda, de

acordo com as plantas e memorial juntos, requerem a V. Exa. O alvará de licença para executar as referidas obras.  
Pedem Deferimento. *F. P Ramos de Azevedo*.



Figs.80-81 *London & Brazilian Bank*. Projeto e memorial descritivo, contendo 6 plantas, corte (claraboia e estrutura metálica) e elevação. AHSP - SOP, 1920.

Escritório Technico dos Engenheiros Architectos F. P. Ramos de Azevedo & Cia

Memorial descriptivo das obras de ampliação do prédio do *London & Brazilian Bank* à Rua 15 de Novembro, canto da Rua da Quitanda.

Constarão as obras do aumento de um andar ao prédio actual e da construção de um edifício com um subsolo, um andar térreo e dois andares no terreno nº. 19 da Rua 15 de Novembro, anexo ao prédio existente e comunicando-se com ele em todos os andares conforme indicam as plantas, cortes e fachadas juntos. Os muros do prédio existente têm dimensões suficientes para suportar o accrescimento do 2º. andar. A parte nova será constituída por um esqueleto metálico composto por columnas e vigas de ferro perfilado com as dimensões indicadas nas plantas e terá os muros em alvenaria de tijolos e os pavimentos em lage de concreto armado. Fundações em alvenaria de pedra com argamassa de cal e areia. Revestimento de piso em grez cerâmico nos gabinetes sanitários e no Rez do Chão. Soalho sobre a lage de concreto em todos os outros

comodos. Cobertura em telhas de barro mecânicas sobre armadura de peroba. Calhas e conductores em chapa de cobre. Revestimento dos muros em emboço e reboco com argamassa de cal e areia. Sobrerevestimento em azulejos até a altura de 2,00m nos gabinetes sanitários. Instalações sanitárias de accordo com os regulamentos em vigor. *F. P Ramos de Azevedo*.

O memorial e as plantas revelam a qualidade da obra e demonstram tratar-se de uma reforma (nos antigos nºs. 21 e 23) (n. neutro 15-16) e demolição e obras novas (no nº. 19) (n. neutro 14). Sabemos que nos lotes nºs. 21 e 23 (n. neutro 15-16) já havia um imóvel construído em 1887 sediando o *London and Brazilian Bank* (BARBUY, 2006, p. 260), que foi simplesmente alteado. Já no lote nº. 19 (n. neutro 14) havia outro imóvel, reformado por *Guilherme Krug & Filho* em 1899 para instalação do *Banco União de São Paulo*. Com soalho novo de peroba, ladrilhos cerâmicos por cima do concreto de cimento, reforma dos forros, reboco e pintura das paredes, colocação de uma coluna de ferro para segurança, reforma da claraboia, transferência da latrina para a área, colocação de grades ornamentais nas portas para segurança, caixilhos novos nas janelas da área, o térreo foi novamente reformado em 1911 (BARBUY, 2006, p. 260), para o que foi solicitada autorização para demolição para incorporação aos vizinhos. O alteamento de mais um andar proposto para os imóveis nºs. 21-23 (n. neutro 15-16) envolveria um esqueleto metálico composto por columnas e vigas de ferro perfilado. O mobiliário e a serralheria artística do *London & Brazilian Bank* devem ter sido encomendadas aos artesãos do *Liceu de Artes e Ofícios*, instituição à época capitaneada por Ramos de Azevedo. Infelizmente o prédio classicizante, com arcadas no 1º andar e bossagens em toda a fachada, foi demolido.

Casa Michel (n. neutro 17)  
 Rua 15 de Novembro, n. 175  
 1809 (n. 16, 17 e 18)  
 1911 (antigo n. 25-27)  
 1912  
 Samuel das Neves  
 Tijolo

A **quadra 3** inicia-se após a rua da Quitanda e logo na esquina, no atual n. 175 (n. neutro 17), remanesce uma joia dos tempos do primeiro ecletismo, de tijolo autoportante. Projetado por Samuel das Neves em 1912, em ângulo chanfrado, engloba três lotes coloniais (n. 16, 17 e 18 em 1809) nessa ocasião convertidos em



Fig.82 Rua 15 de Novembro, n. 175. Antiga Casa Michel projetada em 1912, por Samuel das Neves. Foto da autora, 2015.



Fig.83 Projeto para a Casa Michel, Samuel das Neves, 1912. AHSP - SOP, 1912.

um só. Abrigou a tradicional *Casa Michel* (Barbuy, 2006, p. 140-141), que vendia objetos de metal variados, pertencente a firma *Irmãos Worms*, de Michel e Armado Worms e, ao que tudo indica, não lhes pertencia, mas a Claudina de Paiva Azevedo. Os estrangeiros eram tradicionais comerciantes mas nem sempre tiveram capital para ter imóvel próprio. O edifício tem cinco pavimentos. Classicizante, destaca-se a simetria dos dois corpos que ladeiam o central chanfrado, as bossagens em estuque no primeiro andar, o ritmo regular das janelas, a cornija requintada e o coroamento da cobertura com mansardas. Externamente encontra-se muito bem preservado (Figs. 82-83-84).

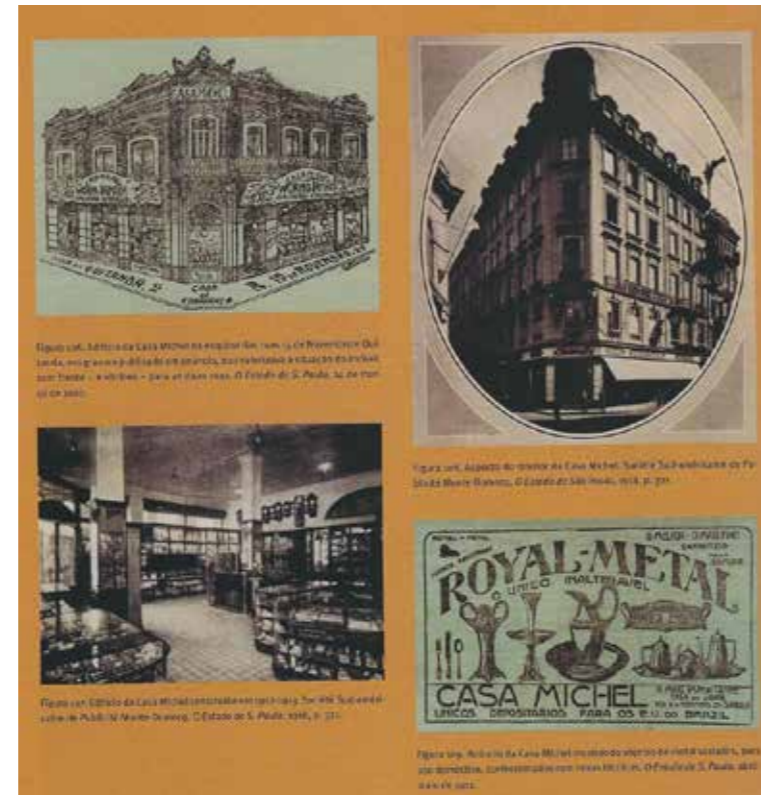


Fig.84 Propagandas da Casa Michel. BARBUY, 2006, p. 140.

Banca Francesa e Italiana per l'America Del Sud  
 Rua 15 de Novembro, n. 213.  
 Rua Álvares Penteado, n. 160  
 1809 (n. 19)  
 1911 (antigos n. 31-33)  
 1918  
 Julio Micheli  
 Concreto e tijolo

Passando por dois lotes cujo histórico desconhecemos, temos a antiga sede da *Banca Francesa e Italiana per l'America Del Sud*, um dos mais elegantes exemplares da arquitetura bancária ainda remanescente. Foi projetado por Julio Micheli em 1918, com a obra iniciada em 1919, mesmo ano da construção do fronteiro *Banco Português do Brasil*. Eclético, representa um típico *palazzo* florentino, como o *Palazzo Strozzi*. O imóvel tem dupla fachada: a frontal voltada para a 15 de Novembro (atual n. 213) e a posterior para a rua Álvares Penteado (atual n. 160).

A fachada da rua 15 de Novembro tem três pavimentos, com frontispício dividido em corpo central tripartite e corpo lateral, ambos revestidos com bossagens em estuque que simulam as pedras rústicas dos congêneres florentinos. No piso térreo destacam-se três grandes portais em arco pleno, com bandeiras e folhas de ferro forjado pintado, mescla de vidro incolor e colorido em tom esverdeado; no primeiro andar as janelas tríforas; no segundo, as janelas bíforas e no terceiro uma série de óculos simples. Coroa o edifício um beiral largo apoiado em grandes cachorros de madeira. Seu interior é requintado, predominando mármore travertino no revestimento das paredes e mobiliário de fatura refinada combinando madeira lavrada e douramento. Internamente, o edifício sofreu uma grande reforma em 1982, para ampliação das instalações e troca dos revestimentos. Apesar das intervenções, ainda preserva parte de seus equipamentos originais: o mármore travertino que reveste as paredes das áreas comuns, o mobiliário de madeira lavrada nas salas do conselho e da diretoria no primeiro andar, os vitrais e, no subsolo, os cofres-fortes originais *Panzer* (alemão) e *A. Nascimento e Irmão* (nacional) (Fig. 85).

Segundo o memorial descritivo que acompanha o projeto de 1918 (AHSP - Cx. Q1 - n. 200 645-Q), o edifício conta com um andar térreo e um porão comum às duas frentes, e três andares voltados para rua 15 de Novembro e um para a Álvares Penteado. No porão de 3,10m de altura encontram-se os cofres do tesouro do banco, dos signatários e dos livros, além do arquivo; no térreo de 9,9m



Fig.85 Banca Francesa e Italiana per l'America Del Sud, Rua 15 de Novembro, n. 213, Julio Micheli. Foto da autora, 2015.

previa-se o atendimento ao público e demais serviços, tendo o centro do saguão pé-direito ampliado para 5m de altura, encimado por uma grande claraboia de 10,85 x 13,10m, responsável pela iluminação. O primeiro pavimento tem pé-direito generoso (6m) e se destinava a uso administrativo e contábil, enquanto os 2º. e 3º. andares – com frente apenas para a 15 de Novembro – tem alturas de 4,80 e 3,85m respectivamente, sendo o 2º. destinado a apartamentos para os funcionários superiores do banco e o 3º. para habitação dos contínuos. A construção tem estrutura de concreto armado e paredes em alvenaria de tijolos. As vigas do 1º. andar são de aço para sustentar o vão da clarabóia (AHSP – Cx. Q1 – n. 200 645-Q). (Fig. 86)



**Fig.86** Projeto da fachada frontal da Banca Francesa e Italiana per l'America Del Sud, Rua 15 de Novembro, n. 213, Julio Micheli, 1918. AHSP – Cx. Q1 – n. 200 645-Q.

No que diz respeito à fachada posterior, apresenta outra modenatura. O memorial descritivo que acompanha o projeto de reforma datado de 1920 menciona a construção de mais um pavimento na rua Álvares Penteadó (antigo n. 26 e 30), correspondendo a um grande salão de 25,36 x 9,35m (AHSP – Cx. A4 1920 – Rua

Álvares Penteadó n. 26-28 – processo 238480-A). Nesse sentido, a fachada posterior compõem-se de dois volumes espelhados unidos por um corpo central diferenciado para marcar o eixo de simetria. No térreo, o embasamento e os peitoris das janelas são de granito rústico; acima, com revestimento em bossagem. As portas do térreo são localizadas nas extremidades do edifício e possuem enquadramento em granito rugoso e folhas metálicas com vidro e bandeira fixa. Ainda no térreo, as janelas têm vergas de arco abatido, esquadrias de madeira e vidro com gradil de ferro forjado. Sobre os dois pares de janelas observam-se mascarões de rolos e mísulas, que apoiam o balcão do pavimento superior. Nela o que? destaca-se o cofre para os depósitos noturnos. No primeiro pavimento, os vãos têm vergas retas e bandeiras em arco pleno, encimadas por arco ogival cego. O eixo central possui um par de janelas entremeadas por uma roseta. Nesse pavimento há diversos brasões. No segundo pavimento, todas as janelas são em arco pleno com vitrais e bandeiras fixas, sendo as do eixo central mais estreitas e encimadas por molduras ogivais. Entre um pavimento e outro há uma grande cimalha e o edifício é encimado por platibanda. Encontra-se em excelente estado de conservação e mantém as características do projeto original externamente e parcialmente internamente. (Fig. 87)



**Fig.87** Projeto da fachada posterior da Banca Francesa e Italiana per l'America Del Sud, Rua 15 de Novembro, n.213, Julio Micheli, 1918. AHSP – Cx. A4 1920 – Rua Álvares Penteadó n. 26-28 – processo 238480-A.

O histórico do lote é muito interessante para atestar a dinâmica de transformação da cidade. A antiga sede do Banco Francez e Italiano ocupou quatro lotes coloniais – dois na 15 de Novembro e dois na Álvares Penteadó. A história dos lotes voltados para a 15 de Novembro (n. neutro 20-21) corrobora a tese do ritmo intenso

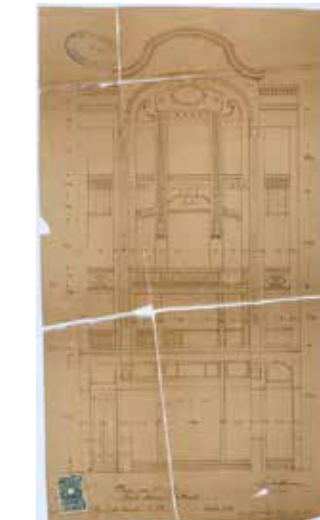
de demolições e descartes que assolou a área central da cidade. Os lotes referentes à sede do Banco Francês e Italiano têm uma longa história. O n. neutro 20 aparece na *Décima Urbana* de 1809 como n.19 e era um sobrado de uso misto (uma loja e um andar) pertencente ao Capitão João Lopes França – rico negociante, traficante de escravos e fazendeiro – e alugado. Seguiu pertencendo ao Capitão João Lopes França, que o legou a Maria Thereza de Araújo e esta à sua irmã Dona Anna Rosa de Araújo (MARINS, 1999, v.2, p. 41). O Capitão João Lopes França era padrao de D. Anna Rosa. A casa foi estudada por Paulo Garcez Marins como uma das que guardava as anacrônicas rótulas ainda nas fotos de Militão, de 1862 (MARINS, 1999, vol. 2, fig. 41 e MARINS, 1999, p. 192 e 230). Com a morte de D. Anna Rosa em 1875, sem herdeiros, a morada de casa de sobrado e seus outros bens ficaram sob custódia do seu inventariante, o Barão de Souza Queiroz (Francisco Antônio de Souza Queiroz), por aforamento perpétuo comunicado à praça. Nas fotos de Militão de 1887 já aparece sem rótulas nas sacadas. A foto da *Light* de 1901 apresenta o sobrado alugado para o Banco Comercial Ítalo Brasileiro. Provavelmente se trata do mesmo sobrado de taipa de D. Anna Rosa, maquiado com ornamentos neoclássicos em 1906, pois encontramos um projeto de reforma interna assinado por Eduardo Loschi para o então denominado Banco Comercial Italiano (OP 1906-001.324-Pr.1-6) que certamente interferiu na fachada. Em 1918, o arquiteto Julio Micheli apresenta à Prefeitura projeto para a nova sede do Banco Francez e Italiano para América do Sul, no mesmo lugar da antiga alugada, só que agora em imóvel próprio incorporando também o vizinho. O lote vizinho (n. neutro 21), aparece na foto da *Light* de 1901 (Fig. 88) como um sobradão (de um lanço, 10,47m de



**Fig.88** Foto da Light de 1901, com destaque para o Banco Comercial Ítalo Brasileiro instalado no antigo sobrado de D. Anna Rosa de Araújo. Acervo da Fundação Patrimônio Histórico da Energia de São Paulo.



**Fig.89** Ao fundo, na esquina vê-se o London & Brazilian Bank antes da reforma que alteou a sede ali instalada, incorporando o lote vizinho. Na quadra seguinte, vemos a Casa Michel na esquina com a Rua da Quitanda, um novo imóvel ao seu lado e sobrado alugado ao Banco Comercial Italiano outrora pertencente à D. Anna Rosa de Araújo. Ao seu lado, no terreno vazio encoberto por tapume, foi edificado o predinho projetado por Carlos Ekman para o Conde Álvares Penteadó em 1911, depois demolido para ser incorporado ao vizinho e dar origem à nova sede do Banco Francês e Italiano, em 1918.



**Fig.90** Projeto de prédio para o Conde Álvares Penteadó, de autoria de Carlos Ekman, em 1911. AHSP – OP 1911-002.918-Pr.1-6.

testada) alugado para o Armazinho D. Juanita e para a Casa Levy – tradicional loja de instrumentos musicais. No entanto, outra foto sem data definida, revela que o sobradão foi demolido (Fig. 89)

Foi demolido para dar lugar a belo predinho edificado pelo Conde Álvares Penteadó e assinado pelo arquiteto Carlos Ekman, em 1911 (n. neutro 21) (Fig. 90). O predinho de uso misto envolvia loja no térreo e três andares para residências e foi construído em tijolo, o que demonstra mais uma vez a permanência de moradia na área central. Sem dó, foi posto abaixo, certamente envolvendo um excelente negócio para o Conde, que não hesitou em vendê-lo sete anos depois de construído. Em 1917 o terreno já se encontrava em posse do Banco Francez e Italiano para América do Sul, que ali projetou sua nova sede em 1918.

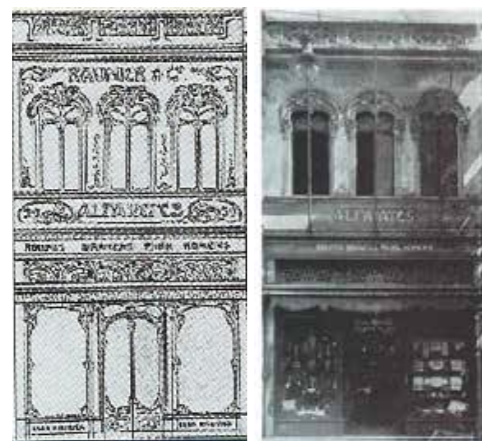
Esta rápida substituição evidencia a dinâmica do mercado imobiliário no centro da capital em plena I Guerra Mundial. Desde que implicasse lucro, valia a pena vender um prédio recém-construído para edificar outro. Também o banco parece não ter se importado de pagar possivelmente uma alta cifra para adquirir o predinho do Conde Álvares Penteadó assinado por Ekman. Em 1918 os imóveis foram demolidos e os lotes englobados no atual n. 213 (n. neutro 20-21).

Prédio para Jacob Levy  
 Rua 15 de Novembro, n. 245 (n. neutro 24)  
 1902 – Casa Raunier  
 1912 - Reforma  
 Samuel das Neves  
 Loja, residência, escritórios (L+R+E)  
 Tijolo

Vizinho ao *Banco Francez e Italiano* subsiste outro exemplar eclético. O atual edifício n. 245 (n. neutro 24) envolveu dois projetos - um datado de 1902 (AHSP) e outro de 1912 (AHSP) – o que denota a dinâmica de reformas e alteamentos em paralelo à radical opção pelas demolições e substituições. O memorial descritivo que acompanha o projeto de 1912, assinado pelo arquiteto Samuel das Neves, diz tratar-se de um alteamento de dois para cinco pavimentos, mesclando loja, apartamentos e escritórios. Provavelmente a moradia ficasse no 1º andar e sua



Fig.91 Prédio para Jacob Levy, 1910. Foto da autora, 2015.



Figs.92-93 Projeto de 1902 (AHSP – OP 1902 *apud* BARBUY, 2006) e foto do Álbum de Vistas de São Paulo, editado por Portella e Puente, 1914, Coleção de Benedito Lima de Toledo. BARBUY, 2006, p. 182.



Fig.94 Projeto de reforma para Jacob Levy, realizado por Samuel das Neves, 1912. AHSP – SOP 1912.

permanência no centro da cidade demonstra haver demanda talvez para o público dos comerciantes acostumados a morar junto das lojas. A reforma provavelmente envolvesse o acréscimo dos andares de escritórios, tendência mais atual na década de 1910. Na altura da reforma, o proprietário era Jacob Levy, rico negociante estrangeiro. Antes de alteado, abrigou a tradicional alfaiataria *Casa Raunier* (Figs. 91-92-93-94).

Edifício Fakhoury  
 Rua 15 de Novembro, n.251 (n. neutro 25)  
 José Fakhoury  
 1913  
 F. P. Ramos de Azevedo & Cia  
 Concreto e tijolo  
 Liceu de Artes e Ofícios

O *Edifício Fakhoury* é outro caso de permanência (n. neutro 25). Foi projetado pelo *Escritório F. P. Ramos de Azevedo & Cia* para José K. Fakhoury, em 1913. Trata-se de um edifício de uso misto, mesclando loja no térreo, mezzanino e três andares de escritórios. Eclético, de tendência neogótica, apresenta uma composição elegante e tripartida – embasamento, corpo e coroamento – como todos os demais do período. No térreo destacam-se as portas de acesso às lojas e, na lateral esquerda, a porta menor de acesso ao prédio. A loja é encimada por um mezzanino para guardar os estoques.

Os andares dos escritórios distribuem-se com composição semelhante, marcada por uma sequência ritmada de cinco janelas ornamentadas com elementos inspirados nas catedrais góticas medievais – arcos ogivais, pináculos, rendilhados, etc. Destaca-se o corpo avançado e saliente (do balcão ao último pavimento). Coroa o edifício um frontão ondulado, inspirado em padrões da arquitetura colonial brasileira. Foi construído com estrutura de concreto armado e alvenaria de tijolos. Sua fachada encontra-se em bom estado de conservação, guardando as características do projeto original, mas seu interior foi totalmente remodelado (Figs. 95-96).



Fig.95 Edifício Fakhoury, rua 15 de Novembro, n.251, encomendado por José Fakhoury, em 1913, para F. P. Ramos de Azevedo & Cia. Concreto e tijolo e acabamentos do Liceu de Artes e Ofícios.

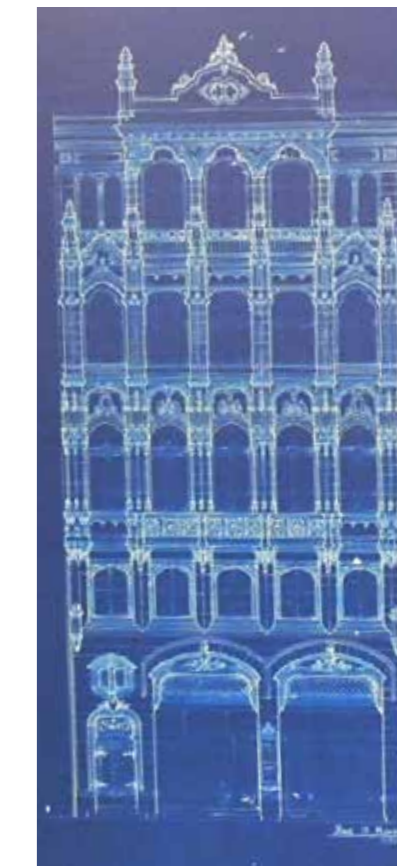


Fig.96 AHSP – OP 1913 - 004255 – Pr 001 a Pr 006 (5 plantas + 1 elevação). Consultar também FAUUSP – Coleção Ramos de Azevedo – Foto Cx. 501-550 (Filme 537- Fotograma 51).

Antigo Banco do Comércio e Indústria de São Paulo, atual Bovespa  
Rua 15 de Novembro, n. 275 (n. neutro 28-29-30)  
1940-1941  
F. P. Ramos de Azevedo & Cia  
Bovespa: Rangel Christoffel & Olavo Caiuby Ltda, 1940-1941.  
Liceu de Artes e Ofícios



Fig.97 Bovespa, edifício de linhas classicizantes projetado em 1940-1941 por Rangel Christoffel & Olavo Caiuby Ltda, no lugar da antiga sede do Banco do Comércio e Indústria de São Paulo. Foto da autora, 2015.

Na esquina (n. neutro 28-29-30), encontra-se a atual sede da Bovespa, um edifício de linhas classicizantes projetado por Rangel Christoffel & Olavo Caiuby Ltda, em 1940-1941 (Fig. 98). Provavelmente se trata de reforma do elegante Banco do Comércio e Indústria de São Paulo (edificado nos antigos lotes n. 47 do banco, n. 49 de Francisco Sampaio Moreira e n. 51 de D. Maria da Glória Azevedo). O da sede do banco era um sobradinho reformado por Ramos de Azevedo em 1912 – “construção sobre andar térreo já existente” em lugar da “casa térrea de uma loja e um lanço”, de 13m de testada e 37m de fundo que constava na *Décima* em 1809. Ao que tudo indica, os lotes foram englobados para dar ensejo à nova sede do Banco Comércio e Indústria de São Paulo, totalizando 30,22m de testada (respectivamente 13m, 9,42m e 7,8m dos lotes coloniais). O projeto do escritório F. P. de Ramos de Azevedo & Cia datado de 1912 consta no Arquivo Histórico de São

Paulo (n. neutro 29) (Fig. 99). Por sua vez, no acervo do Liceu de Artes e Ofícios encontramos duas fotografias das fachadas, o que demonstra mãos dos seus artesãos na serralheria artística e demais ornamentos (Fig. 100-101).



Fig.98 Projeto de reforma, assinado por F. P. Ramos de Azevedo & Cia para o Banco Comércio e Indústria de São Paulo, 1912. AHSP – SOP - 1912.



Fig.99 Banco Comércio e Indústria de São Paulo, assinado por F. P. Ramos de Azevedo & Cia em 1912. Acervo do Liceu de Artes e Ofícios.



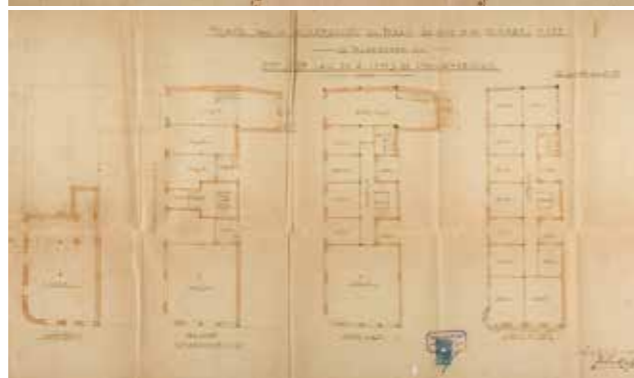
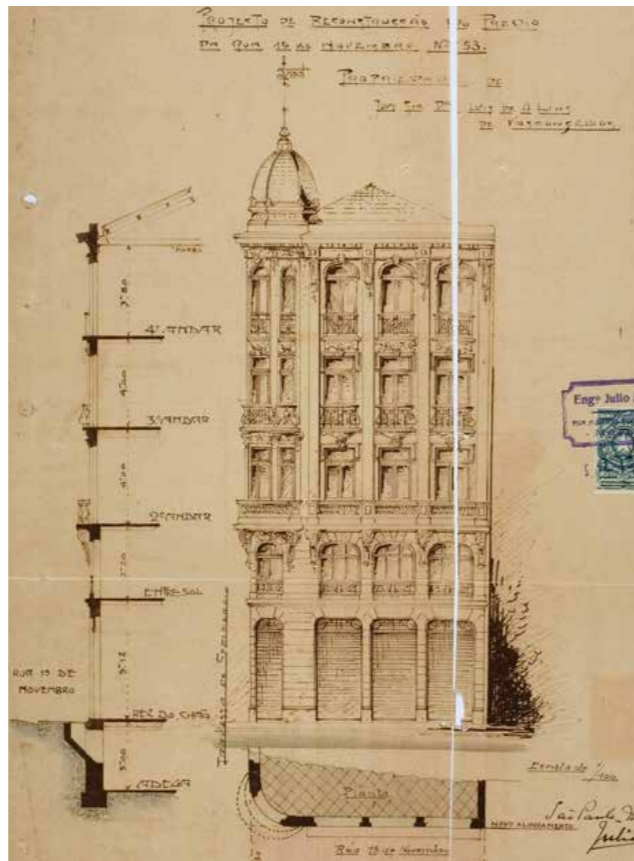
Fig.100 Banco Comércio e Indústria de São Paulo, assinado por F. P. Ramos de Azevedo & Cia em 1912. Acervo do Liceu de Artes e Ofícios.

Luiz de Oliveira Lins de Vasconcellos  
 Rua 15 de Novembro, n. 307 (n. neutro 31)  
 n. 53 (1911)  
 1911  
 Julio Micheli  
 Concreto e tijolo

Na **quadra 4**, cruzando a rua do Comércio, permanecem lado a lado dois exemplares construídos em 1911 para proprietários diferentes. O da esquina (atual n. 307) (n. neutro 31) é um prédio de uso misto (loja e salas para escritórios), projetado pelo arquiteto Julio Micheli em 1911 para Luiz de Oliveira Lins de Vasconcellos, empresário e capitalista envolvido com diversos empreendimentos em São Paulo. O edifício encontra-se em bom estado de conservação, com a fachada frontal preservada segundo as características do projeto original localizado no AHSP (Fig. 101-102-103).



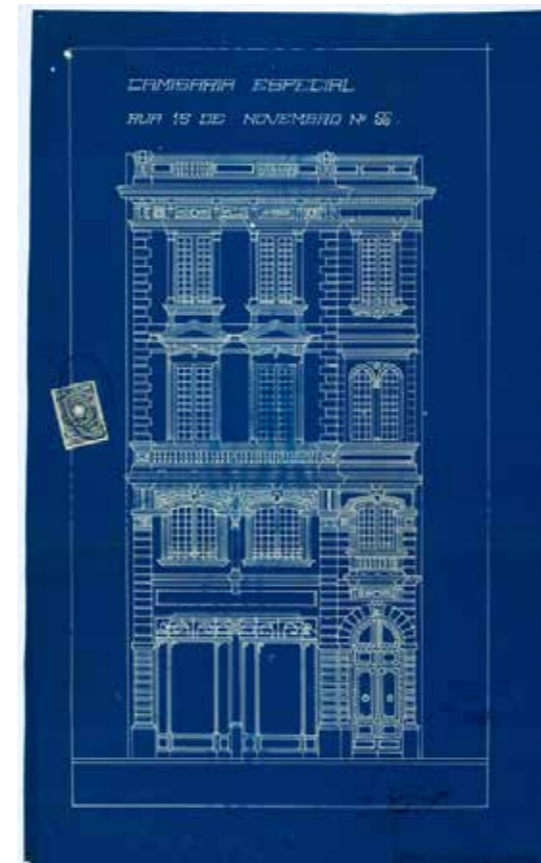
**Fig.101** Prédio para Luiz de Oliveira Lins de Vasconcellos, projetado por Julio Micheli, em 1911. Foto da autora, 2015.



**Figs.102-103** Prédio projetado por Julio Micheli, para Lins de Vasconcellos, em 1911. AHSP – OP1911-002920-Pr.001 e AHSP – OP1911-002919-Pr.001 e Pr.002.

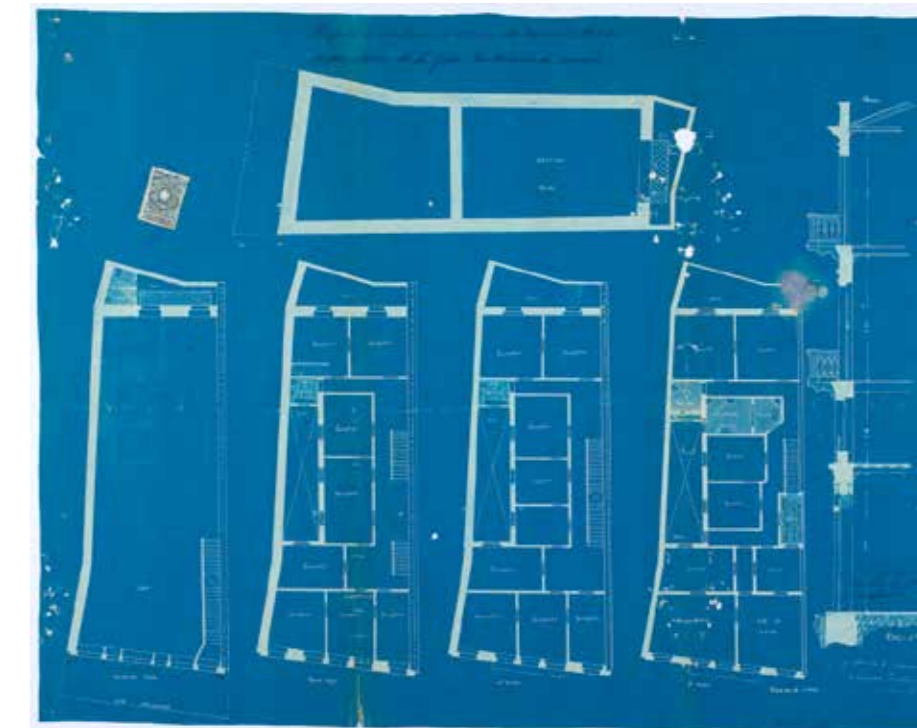
Prédio Camisaria Especial  
 Rua 15 de Novembro, n. 317 (n. neutro 31)  
 n. 53 (1911)  
 1911  
 Julio Micheli  
 Concreto e tijolo

Ao lado, ainda existe o belo predinho da *Camisaria Especial* (n. neutro 32), projetado por Julio Micheli em 1911, com loja e escritórios (AHSP – OP 1911 – 002.921-Pr.1-2) (Fig. 104)



**Fig.104** Projeto para a Camisaria Especial, de Julio Micheli, 1911. AHSP – OP 1911 – 002.921-Pr.1-2.

Ao lado (n. neutro 33-34), havia um prédio de uso misto. Foi projetado em 1911 pelo construtor Narciso Frediani para José Bertuliano de Araújo Araújo, o que mostra que na 15 de Novembro também atuavam práticos ao lado dos renomados arquitetos e engenheiros diplomados (Fig. 105).



**Fig.105** Prédio projetado pelo construtor prático Narciso Frediani, em 1911. OP 1911 – 002.922 – Pr. 1.



Antigo Banco de São Paulo (n. neutro 35-36)  
R. 15 de Novembro, n. 347  
1935-1936  
Arquiteto Álvaro Botelho  
Liceu de Artes e Ofícios.

1911  
Maria do Carmo Valle  
Projeto de Giulio Conti  
1934 – demolição

Nosso mais belo exemplar *art déco*, o *Banco de São Paulo* (n. neutro 35-36) foi projetado pelo arquiteto Álvaro de Arruda Botelho, em 1935-1936 (Fig. 106), segundo projeto localizado na FAUUSP e inscrição na fachada do edifício (Fig. 107). Valendo-se de prerrogativas da legislação que induzia a verticalização, seu posicionamento junto da Praça Antônio Prado permitiu romper o gabarito e chegar a 16 andares mais dois subsolos na 15 de Novembro e 13 andares na Rua São Bento. A mais bela perspectiva do conjunto pode ser descortinada da Ladeira Porto Geral. O arranha-céu, de concreto armado e alvenaria de tijolos, nesse estilo é o mais alto de São Paulo. Encontra-se muito bem preservado externa e internamente. Compõe-se de um corpo central que se projeta do conjunto - cuja perspectiva ascensional deriva de um conjunto regular e ritmado de janelas retangulares e estreitas - e um corpo lateral marcado por vitrais multicoloridos e contínuos da base ao topo do edifício. No embasamento, destacam-se a portada em granito polido cinza, bem como os vitrais e a serralheria dourada das janelas e do portal giratório de acesso. No interior, o saguão organiza-se em dois níveis, destacando-se o mosaico veneziano do piso entremeado de mármore e granitos, revestimentos diversos, vitrais artísticos, luminárias em bronze e alabastro, os guichês e balcões de madeira lavrada com douração, relógio e esculturas de fatura esmerada, bem como o belíssimo elevador de bronze fundido, desenhado tal como a porta giratória. Todos os elementos decorativos são geométricos, como requer a estética do *Art Déco*, e a serralheria artística, o mobiliário e a decoração dos interiores foram assinados pelo Liceu de Artes e Ofícios, assim como os vitrais artísticos, vidros, espelhos e cristais pela Casa Conrado Sogernicht. A quantidade de detalhes tornam este exemplar do *Art Déco* paulistano o mais belo entre seus pares, equiparando-se aos congêneres nova-iorquinos como o *Chrysler Building*, o *G&E Building* e *Rockefeller Center*. A ele-

gância decorre do emprego de materiais nobres e ornamentos requintados. Além das instalações do Banco de São Paulo, empresas e instituições – como o Jockey Club Paulistano – ocupavam andares de escritórios disponíveis para locação.



Fig.106 *Banco de São Paulo*, projetado por Álvaro de Arruda Botelho, em 1935-1936. Perspectiva da Ladeira Porto Geral. Foto da autora, 2015.



Fig.107 Acervo do Liceu de Artes e Ofícios.

O histórico desse lote é interessante, pois englobava dois lotes coloniais: uma casa térrea de um lanço, pertencente a Antonio Muniz (n. 34 em 1809) (n. neutro 35) e um sobrado de um lanço e um andar, pertencente a João da Costa Marinho (n. 35 em 1809) (n. neutro 36). Outro sobrado vizinho (n. 36) (n. neutro 37) foi desapropriado por ocasião dos *Melhoramentos* que converteram o largo do Rosário na segunda praça moderna da cidade – a Antônio Prado (a primeira é o Pátio do Colégio). Os dois lotes continuaram pertencentes a proprietários diversos até 1934, data em que a *Sociedade Construtora de Imóveis* pediu licença para demolir-los para ali edificar a nova sede do *Banco de São Paulo*. No entanto, em 1911, o lote n. 34 (n. 59 em 1911 e neutro 35) havia merecido nova edificação com projeto de Julio Conti (Fig. 108), descartada 24 anos depois em nome da verticalização.

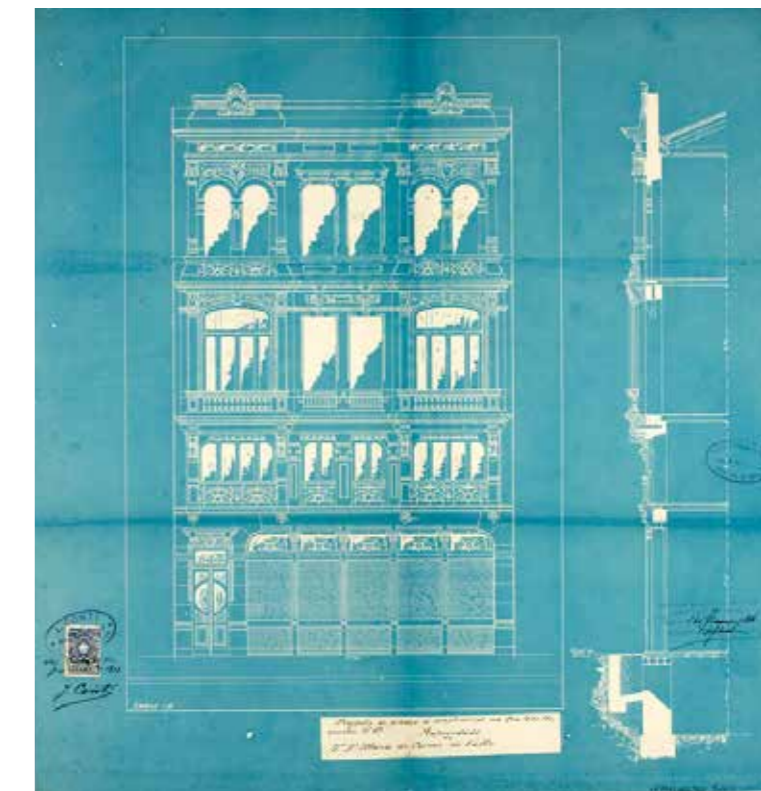


Fig.108 Projeto de Julio Conti datado de 1911, demolido 24 anos depois para dar lugar ao Banco de São Paulo (1935-1936). AHSP - OP 1911 - 002.923-Pr.2.

Nesse ponto, dando meia volta em direção à Sé, iniciamos a análise dos quatro quarteirões que compõem o outro lado da rua 15 de Novembro.

Banespa  
1939-1946  
Rua Boa Vista, 209 a 221 / Praça Antônio Prado  
(Antiga Rua João Bricola, 24) (n. neutro 40-41-42)  
Proprietário: Banco do ESP  
Projeto: Plínio Botelho do Amaral  
Construtor: Camargo e Mesquita  
Liceu de Artes e Ofícios

Na **quadra 5**, na esquina com a atual rua João Bricola, completa o quadrilátero bancário o altaneiro *Banco do Estado de São Paulo (Banespa)* (n. neutro 41-42-43) (Fig. 109), por muito tempo o maior arranha-céu da cidade, nosso *Empire State Building*. Posicionado magistralmente para ser visto da *Praça Antônio Prado* e sobretudo do Vale do Anhangabaú, é o documento mais expressivo da ocupação bancária no perímetro comercial formado pelas ruas 15 de Novembro, Direita e São Bento, conhecida como *Triângulo Histórico*, não por acaso nossa *Wall Street*, como alude Guilherme de Almeida no livro *Eis São Paulo!* (1951-1952)

O histórico do lote é interessante porque também envolve a substituição de uma bela edificação eclética, o *Palacete Bricola*. Projetado por Samuel das Neves em 1906 para o banqueiro, empresário e capitalista João Bricola, e malgrado o nome, tratava-se de um edifício de uso misto (loja e escritórios), sendo o uso da expressão *palacete* ou *palácio* uma estratégia para conferir nobilidade aos novos ícones da paisagem - *Palácios (da Justiça, dos Correios, do Comércio)* e *Palacetes (Bricola, Tietê, Tereza Toledo Lara)*.

Em 1809, segundo a *Décima Urbana*, correspondia aos lotes n. 44 (casa térrea de um lanço), n. 45 (casa térrea de um lanço) e n. 46 (uma loja e dois lanços), todos pertencentes ao negociante João Antônio da Silva Paulista. Correspondia, portanto, a três casas térreas, de porta e janela, de testada estreita, à exceção da terceira. Tratava-se de lotes de uso predominantemente residencial, só o terceiro de uso misto. Em 1889, o Dr. Rafael Aguiar Paes de Barros deixou de herança à sua esposa, a esquina, nessa altura uma casa térrea de seis portas e três janelas, correspondendo à loja e os dois lanços anteriores, então avaliados em 30:000\$000 réis (19 Libras). Há uma fotografia de Affonso de Freitas, de 1890 (Fig. 110), que



Fig.109 Banespa, 1939-1946, projeto de Plínio Botelho do Amaral e construção de Camargo e Mesquita. Foto da autora, 2015.

evidencia os três lotes. A esquina correspondia à sede do jornal “*O Estado de S. Paulo*”, à *Casa Lotérica* e à *Charutaria Sportsman*, com exclusivo uso comercial, e o imóvel de taipa de pilão foi maquiado com platibanda. As casas térreas foram alteadas e transformadas em chalés, provavelmente de uso misto. Em 1898, o imóvel foi vendido pela viúva de Rafael Paes de Barros para João Bricola, correspondendo a quatro portas de frente para a 15 de Novembro e cinco portas e uma janela para a então rua do Rosário (hoje João Bricola).



Fig.110 Fotografia de Affonso de Freitas, de 1890, que evidencia os três lotes correspondentes à sede do jornal “*O Estado de S. Paulo*”, à *Casa Lotérica* e à *Charutaria Sportsman*. LEMOS, 2001, p. 53.

Adquiridos os três lotes por João Bricola em data indeterminada, este optou por demolir as casas em 1906, construindo no lugar um *Palacete* com uso exclusivamente comercial (Fig. 111). O projeto coube a Samuel das Neves (Fig. 112-113), que desenhou uma esmerada edificação com torreão voltado para a futura *Praça Antônio Prado*, em processo de abertura. Em 1908 o imóvel foi avaliado em 83:000\$000 réis. O *Arquivo Aguirra* menciona que todos os imóveis de João Bricola foram legados à Santa Casa. No site [www.banespa.com.br](http://www.banespa.com.br) consta a informação de que o *Palacete Bricola*, então pertencente à Santa Casa, teria sido permutado por outro (pelo edifício *art déco*, projetado por Elisiário Bahiana, localizado na Praça Ramos e que, naquela altura, recebeu o nome de *Edifício João Bricola*, e por longos anos foi alugado para o *Mappin Stores*). Em 1939, de posse do governo optou-se por edificar a sede do *Banco do Estado de São Paulo* e o belo *Palacete* foi demolido.



Fig.111 Palacete Bricola, construído em 1906. GERODETTI et al., 1999, p. 63.



Fig.112 *Palacete Bricola*, projeto de Samuel das Neves, 1906. AHSP - SOP 1906-001.326-Pr.2

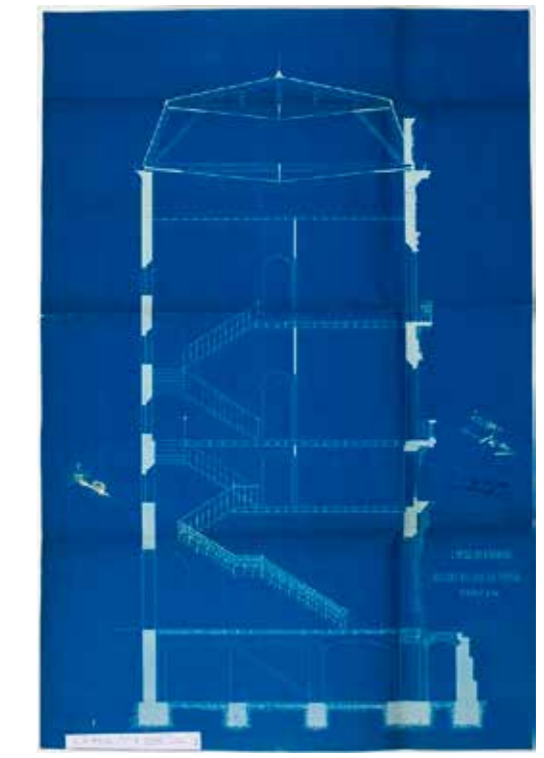


Fig.113 *Palacete Bricola*, projeto de Samuel das Neves, 1906. AHSP - SOP 1906-001.326-Pr. 1.

Antigo London & River Plate Bank  
 Depois Banco Commercial do Estado de São Paulo  
 Rua 15 de Novembro, 324-336 (n. neutro 44-45-46)  
 Anterior a 1924  
 n. 56, 56<sup>A</sup> e 54  
 London & River Plate Bank  
 Banco Commercial do Estado de São Paulo (depois de 1926)  
 Estrutura de concreto armado e alvenaria de tijolos  
 Epígrafe fachada frontal: F. P. Ramos de Azevedo & C<sup>ia</sup> Engenheiros Architectos  
 Epígrafe fachada posterior: Lindenberg, Alves & Assumpção  
 Liceu de Artes e Ofícios

1900  
 n. 56, 56<sup>A</sup>  
 Galeria de Cristal  
 Cristiano Webendoerfer  
 Max Hehl

Vizinho ao *Palacete Bricola*, atual *Banespa*, subsiste um belo edifício correspondente à primeira fase da verticalização da cidade. Tem duas fachadas – sete andares na rua 15 de Novembro e 11 (mais dois do ático) do lado da rua Boa Vista – e ambas guardam seu partido original. O imóvel foi construído para sediar o *London & River Plate Bank*, depois vendido para o *Banco Commercial do Estado de São Paulo* (n. neutro 44-45-46). A epígrafe existente na fachada frontal deixa claro tratar-se de uma obra assinada pelo escritório *F. P. Ramos de Azevedo & Cia Engenheiros Architectos*. Eclético, como as casas bancárias vizinhas, o edifício faz jus à nacionalidade do comitente. Em se tratando de um banco inglês, optou-se por uma estética neogótica, assim como o *Banco Português* preferiu o neocolonial, o *Banco Francês* e *Italiano* emulou o *Pallazzo Strozzi* e o *Banco Alemão* adotou o neorromânico. As fachadas reproduzem assim elementos típicos das catedrais góticas, tais como arcos ogivais, vitrais e serralheria artística rendilhada. A serralheria artística e certamente os interiores – guichês, decoração, mobiliário – foram desenhados e executados por artesãos do *Liceu de Artes e Ofícios* (Fig.114-115-116)



Fig.114 Banco de Londres e do Rio da Prata, ao lado do Palacete Bricola. Acervo Ramos de Azevedo - FAUUSP.



Fig.115 Serralheria artística do London & River Plate Bank projetada pelo Liceu de Artes e Ofícios. Acervo do Liceu de Artes e Ofícios.

Sobre o histórico e a autoria do projeto dessa bela edificação pairam dúvidas<sup>11</sup> que convém elucidar. No Arquivo Aguirra do Museu Paulista-USP, por volta de 1912, consta o *London & River Plate Bank* comprando a *Galeria de Cristal* de Cristiano Webendoerfer na rua 15 de Novembro, demolida para ali edificar sua nova sede. No acervo de Ramos de Azevedo na FAUUSP (PE AZ 25/725.213G) há uma planta da referida *Galeria* que nos permite inferir que foi levantada para orientar a elaboração do projeto do banco em cuja fachada frontal consta a epígrafe do escritório. Em data estimada c.1926, consta o *London & River Plate Bank* vendendo por 8.000:000\$000 réis sua sede recém-construída ao *Banco Commercial do Estado de São Paulo*, desde então responsável pelo edifício em requerimentos encaminhados à prefeitura, como por exemplo para uma reforma realizada nesse ano,

11 No guia *Bens Culturais Arquitetônicos no Município e na Região Metropolitana de São Paulo*, p. 365, consta que a antiga sede do *London & River Plate Bank* foi inaugurada em 1912, segundo projeto de *Lindenberg, Alves & Assumpção*, o que não condiz com os dados arrolados nas fontes aqui expostas.



Fig.116 Mobiliário do London & River Plate Bank projetado pelo Liceu de Artes e Ofícios. Acervo do Liceu de Artes e Ofícios.

provavelmente aquela assinada por *Lindenberg, Alves & Assumpção* que consta na epígrafe da fachada voltada para a rua Boa Vista. Também no Arquivo Aguirra aparece, em 1918, o *Banco Commercial do Estado de São Paulo* alugando imóvel na rua 15 de Novembro n. 38 (antiga sede do *Restaurante Progreddior* – n. neutro 54 – vizinho à *Casa Garraux* – (n. neutro 53) e solicitando à Prefeitura alvará para proceder alterações internas e ampliação dos fundos, requerimento este assinado pelo engenheiro Heribaldo Siciliano, o que revela não ter sede própria até comprar o imóvel do *London & River Plate Bank*. Fotos do canteiro de obras do vizinho *Condessa Siciliano* (concluído em 1924) e do vizinho *Casa Palmares* (concluído em 1922) revelam que o *London & River Plate Bank* ainda estava lá nesse ínterim (Fig. 117). Por sua vez, fotos do canteiro de obras do *Viaduto Boa Vista* de fins da década de 1920 já mostravam a propaganda do *Banco Commercial de São Paulo*, estampada na empena lateral (Fig. 118). Ou seja, as imagens coincidem com os dados supracitados.



**Fig.117** Em primeiro plano o canteiro de obras do edifício Condessa Siciliano (concluído em 1924), em segundo plano o Casa Palmares (concluído em 1922) e, ao fundo, o London & River Plate Bank com nome inscrito na empena lateral como o vizinho. Acervo Siciliano & Silva. GONZALEZ et al., 2012, p.122-123.



**Fig.118** Em primeiro plano vê-se o Viaduto Boa Vista em obras em fins da década de 1920 e, em segundo plano o Condessa Siciliano já pronto (concluído em 1924) e, ao fundo, o Banco Commercial do Estado de São Paulo, com seu nome estampado na empena lateral. A foto revela sua inserção na quadra, com fachada tanto para a 15 de Novembro como para a rua Boa Vista. Acervo Siciliano & Silva. GONZALEZ et al., 2012, contracapa.



**Fig.119** À esquerda, vê-se a Galeria de Cristal, situada à rua 15 de Novembro, em 1903. Ao fundo, a Casa Netter. Coleção de cartões-postais de Nestor Goulart Reis.

Seja lá como for, o histórico desse lote é dos mais fascinantes por evidenciar vendas, demolições, fusões, descartes e substituições. A construção da sede do London & River Plate Bank em 1912 implicou a demolição de nossa primeira e única Galeria de Cristal que, como a Vittorio Emmanuelle em Milão, era uma espécie de passagem coberta com claraboia de vidro estendendo-se da 15 de Novembro à rua Boa Vista, com duas fachadas. A Galeria de Cristal foi construída pelo visionário comerciante alemão Cristiano Webendoerfer, dono da loja Ao Cosmopolitano, e inaugurada em 1900 na linha das passagens parisienses eternizadas por Baudelaire. Segundo Heloísa Barbuy (BARBUY, 2006, p. 205-209), um outro projeto de Galeria de Cristal teria sido elaborado por Jules Martin, em 1890, mas fora abortado por envolver inúmeras desapropriações, não contando com apoio da Câmara. Mas a gale-



**Fig.120** No detalhe da Planta Cadastral e Commercial da Cidade de São Paulo, editada por Thomas & Cia e impressa no Estabelecimento Graphico Wissflog Irmãos, São Paulo, c. 1911, vê-se a Galeria de Cristal implantada no meio da quadra, entre a rua 15 de Novembro e a Boa Vista. Acervo do Museu Paulista da USP, Coleção Aguirra.

ria de Webendoerfer foi realizada, incorporando dois lotes na rua 15 de Novembro e um lote no fundo, seguindo assim até a rua Boa Vista. O projeto foi assinado por Max Hehl. Tratava-se de um belo edifício de fachada eclética classicizante e monumental, de dois andares e cobertura de vidro, tal como aparece estampada em foto da Light de 1902 (Fig. 119). Na Planta Cadastral Commercial datável de c.1911, a galeria ainda está lá com suas lojinhas, como nos mostrou pioneiramente Heloísa Barbuy (BARBUY, 2006, p. 208) (Fig. 120).

Os terrenos incorporados pelo banco correspondiam a três lotes coloniais (n. neutro 44-45-46) voltados para a rua 15 de Novembro, além de um do fundo voltado para a rua Boa Vista. Os da 15 de Novembro aparecem na Décima de 1809 como casas térreas de uso misto pertencentes a três proprietários distintos – Gertrudes Maria de Castro (n.47 uma loja e um lanço), Mosteiro de São Bento (n. 48 térrea de uma loja e um lanço) e Capitão João Lopes França (n.49 térrea de um lanço e um corredor). O lote pertencente ao Mosteiro de São Bento aparece citado nas crônicas de Antônio Egídio Martins (1991) como um sobrado em cujo térreo estava instalada a loja de fazendas Ao Cosmopolitano (MARTINS, 1911/2003, p. 376), do qual Webendoerfer era proprietário. Em 1898, Cristiano Webendoerfer solicitou alvará de construção da tal Galeria de Cristal neste lote e no do lado (aquele, em 1809, pertencente a Gertrudes Maria de Castro). A construção do London & River Plate Bank antes de 1924 ensejou não só a demolição da Galeria de Cristal (n. neutro 44-45) como de um belo sobradinho de tijolo (n. neutro 46), construído para Cláudio Monteiro Soares em 1907, envolvendo loja, escritórios e apartamentos residenciais, alugado durante anos para o Café Guarany.

Prédio dos Irmãos Netter  
Sr. Jacques Netter  
Rua 15 de Novembro (esquina com Três de Dezembro) (n. neutro 49)  
1895-1896  
Rossi & Brenni.  
Loja e residência  
Tijolo

1932  
Sr. Fernando Netter e outros  
Escritório Técnico do Engenheiro Antonio Bayma.  
Concreto e tijolo

Outra história interessante é a dos dois últimos lotes dessa quadra, cujo destino também nos interessa particularmente. Trata-se de lotes de “um lanço” (n. neutro 49 – 6,65m) e “um lanço e corredor” (n. neutro 50 – 6,75m), portanto bem pequenos, que aparecem na foto supracitada, já edificadas, com destaque para a propaganda “Irmãos Netter Charutaria Relojoaria” na empena cega. Distinguiu-se dos menores a seu lado e ombreava em altura com o prédio da *Galeria de Cristal*. A construção era recente, datando de 1895 o projeto e de 1896 o requerimento encaminhado à Prefeitura solicitando a “construção de casa de moradia de três andares” para o Sr. Jacques Netter (Fig. 121), comerciante estrangeiro com capital para edificar sua loja e morada contígua, encomendando projeto aos empreiteiros Rossi & Brenni.

Em 1928 este imóvel ainda pertencia aos *Irmãos Netter* (n. neutro 49), só que já adaptado à nova fase, envolvendo a *Casa Netter* no térreo e salas de escritórios nos andares superiores, alugadas para terceiros, tendência recorrente que reciclou os poucos edifícios de apartamentos da área central. As pesquisas realizadas por nosso bolsista de iniciação científica Marcos Calixto Rios (FAPESP, 2005) no Arquivo Geral de Processos da Prefeitura (Piqueri) indicam que, em 1930, o Sr. Fernando Netter e outros manifestaram à Prefeitura interesse de adquirir o terreno ao lado para edificar novo prédio. Seguindo tendência observada na rua toda, os *Irmãos Netter* vislumbravam assim ampliar o potencial de uso do solo, construindo um novo edifício ainda maior e mais verticalizado, englobando o lote da sua loja e o vizinho, da *Casa Grumbach* (n. neutro 50). Por sua vez, a *Casa Grumbach*, em 1900, pertencia a Maurice Grumbach & Cia e era uma joalheria tradicional. Nessa altura, a casa térrea de um lanço já estava alteada, correspondendo a um sobrado de uso

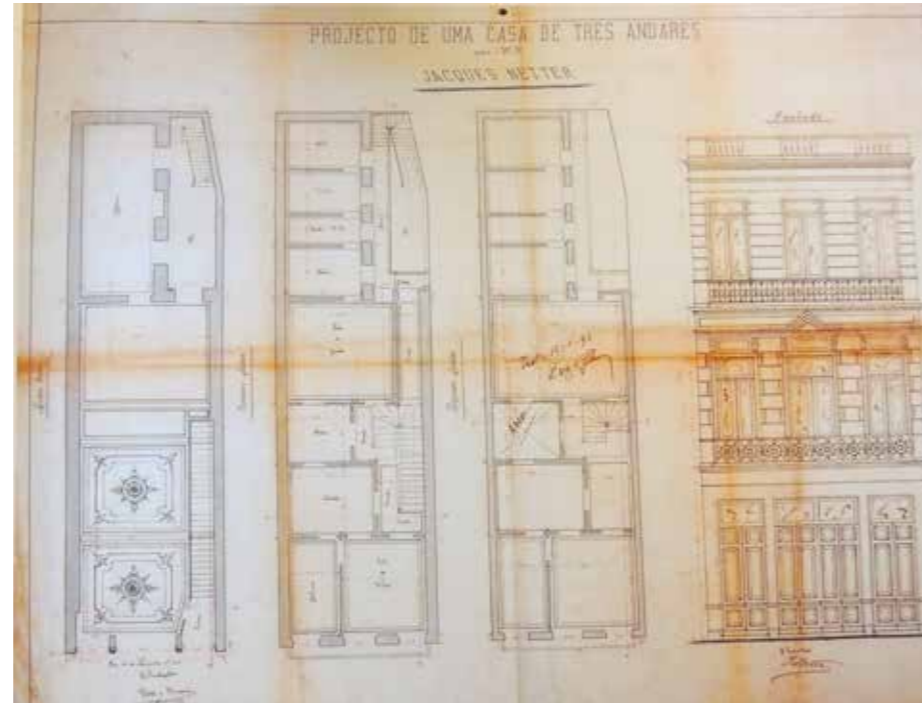


Fig.121 Planta (1895) e requerimento para “Construção de casa de moradia de três andares (1896) encaminhado a prefeitura por Jacques Netter. AHSP – SOP 1895/1896.

misto de três portas no térreo para a rua 15 de Novembro e sete para a rua Boa Vista (atual 3 de Dezembro). Segundo Heloísa Barbuy (BARBUY, 2006, p. 53), a *Joalheria Grumbach*, desejando reformar o imóvel, perderia 61m<sup>2</sup> de terreno, quase metade do total, restando apenas 63,60m<sup>2</sup>, caso seguisse o recuo determinado pelo plano de alinhamento (AHSP – Fundo Diretoria de Obras, SOP, v. 420, fls. s/n). Nesse sentido, a reforma não foi realizada e, em 1922, data da morte de Grumbach, o imóvel foi avaliado em 12:000\$000 réis. Devido ao *Plano de Alinhamento* o edifício Grumbach foi parcialmente desapropriado. Na época da desapropriação (1928) foi avaliado em 2.286:270\$000 réis. Em 1929, a desapropriação se efetivou por 13:000\$000 réis por m<sup>2</sup> que, multiplicados pelos 127,015m<sup>2</sup> da área, totalizavam um montante de 1.651:195\$000 réis. A desapropriação tardia atesta que, em meio a tantas mudanças, resistiam permanências do passado colonial ainda em fins da década de 1920 e que a Prefeitura procurava extirpar (Fig. 122).



Fig.122 Sobrado de taipa de pilão pertencente a Maurice Grumbach, dono da joalheria e relojoaria de mesmo nome. Foto integrante da *Revista Industrial*, álbum elaborado por Jules Martin para representar o Estado de São Paulo na Exposição Universal de 1900, em Paris. Acervo Museu Paulista – USP.

Propriedade da Prefeitura desde então, a parte restante foi, em 1930, solicitada pelos *Irmãos Netter* para ser incorporada ao novo edifício que pretendiam construir e cujo projeto foi apresentado à Prefeitura em 1932, assinado pelo *Escritório Técnico do Engenheiro Antonio Bayma* (Fig. 123). Hoje é um belo exemplar *art déco*, de cinco andares, praticamente desconhecido, cuja história revela o processo de ascensão financeira desses comerciantes que progressivamente tornavam-se também proprietários de imóveis no centro da cidade, onde exerciam suas atividades (Fig. 124).

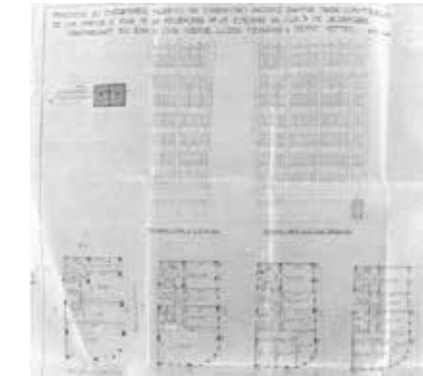


Fig.123 Projeto apresentado pelos Irmãos Netter à Prefeitura em 1932, assinado pelo *Escritório Técnico do Engenheiro Antonio Bayma*. Arquivo Geral de Processos da Prefeitura (Piqueri).



Fig.124 Ao fundo, vê-se o prédio *art déco* dos Irmãos Netter, com projeto datado de 1932, assinado pelo *Escritório Técnico do Engenheiro Antonio Bayma*. Foto da autora, 2015.

Antigo *Brasilianische Bank Fur Deutschland*  
1897

Rua 15 de Novembro esquina com Três de Dezembro (n. neutro 51-52)

Guilherme Krug & Filho

Granito, concreto, tijolo e granito

1910

Rua XV de Novembro n. 44

Augusto Fried

Granito, concreto, tijolo e granito

Cruzando a rua Três de Dezembro, na esquina oposta, no início da **quadra 6** até hoje figura imponente o antigo *Brasilianische Bank Fur Deutschland*. Em estilo neorromânico, escolhido pela sua popularidade na Alemanha da época, tem esmerada estrutura em granito rusticado, e cornija e molduras das portas e janelas em arco pleno de granito róseo polido (Fig. 125). Foi projetado em duas etapas: a primeira, em 1897 por *Guilherme Krug & Filho* (n. neutro 52); a segunda entre 1908-1910 por Augusto Fried (n. neutro 51) (Fig. 126-127). A fidelidade à nacionalidade é mais uma vez evidente: o *Banco Francês e Italiano* elegeu um arquiteto italiano (Julio Micheli), o *Banco Português* elegeu Ramos de Azevedo e Ricardo Severo e, finalmente, o *Banco Alemão* elegeu não por acaso Guilherme Krug e Augusto Fried.

A princípio, era um sobrado composto de térreo e dois andares de 18m de altura e fachada toda de grandes blocos de granito (lote neutro n. 52). O lote retangular de testada estreita e profundo foi ocupado na íntegra e a escassez de luz natural foi resolvida com uma *claraboia* no teto que ilumina os três pavimentos. Entre 1908-1910 foi ampliado, englobando o lote vizinho (lote neutro n. 51), contornando a esquina da rua Três de Dezembro. Desta vez, o projeto foi assinado por Augusto Fried e seguiu as linhas do primeiro, tornando-se imperceptível o acréscimo. Em 1963, mereceu alteamento, ganhando um terceiro andar construído em concreto e alvenaria de tijolos.

O histórico do lote envolve portanto fusão de dois anteriores. No primeiro lote, constava na *Décima Urbana* de 1809 um sobrado de uma loja, um lanço e um andar, pertencente a D. Maria Joaquina do Prado Serpa. Estudado por Paulo Cesar Garcez Marins (MARINS, 1999) como um dos sobrados de *rótulas* remanescentes no velho centro em fins do século XIX, permanecera intacto, salvo pela remoção das rótulas e adição de paramentos maquiadores como ferragens nas sacadas,



Fig.125 Antigo *Brasilianische Bank Fur Deutschland*, projetado em duas etapas: a primeira, em 1897 por Guilherme Krug & Filho; a segunda em 1910, por Augusto Fried. Foto da autora, 2015.

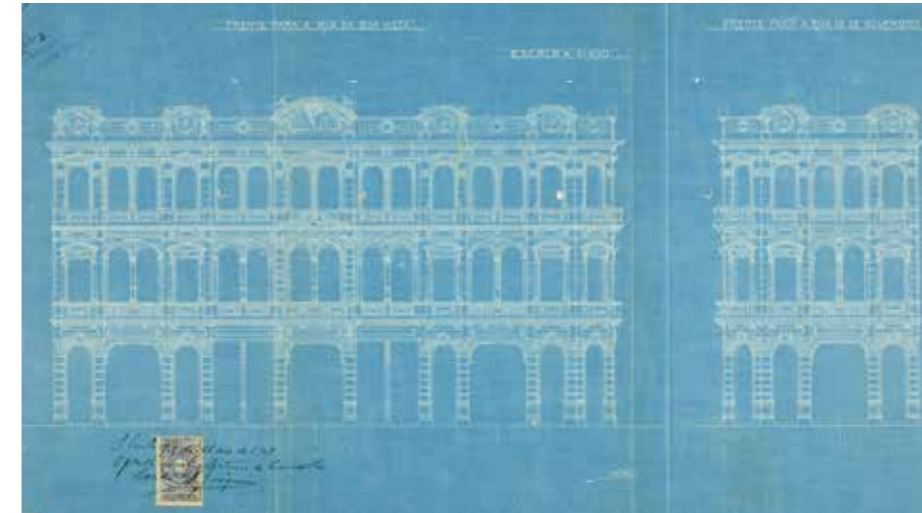


Fig.126 Projeto do *Brasilianische Bank Fur Deutschland* assinado, em 1908, assinado por Augusto Fried. AHSP - SOP 1908-001576-Pr001.



Fig.127 Projeto do *Brasilianische Bank Fur Deutschland* datado de 1910. AHSP - SOP 1910-002128-Pr003.

vidraças e platibandas, conforme foto de 1880. Em 1894, o imóvel aparece nas documentações do Arquivo Aguirra pertencendo a Anna Angélica de Carvalho e ainda apresentando cinco portas no térreo e quatro janelas no primeiro andar, só que com sacada de ferro. Nessa altura foi avaliado em 100:000\$000 réis. Tratava-se do mesmo edifício de taipa de pilão do começo do século, com 10m de testada e 34,93m de fundo. Em 1897, já constava como pertencente ao Banco Alemão, pois encontra-se projeto assinado pelo engenheiro Guilherme Krug no AHSP, anexo ao pedido de autorização para edificação de um prédio de dois andares para a nova sede do banco. Entre 1908-1910, o Banco Alemão incorporou o lote da esquina, apresentando um projeto para sua anexação, também encontrado no AHSP, desta vez assinado por Augusto Fried. Isso implicava a demolição do prédio da esquina. Este, por sua vez, consta na *Décima Urbana* de 1809 como uma casa térrea de uma loja e um lanço. Em 1907, um cartão postal pertencente ao Museu Paulista (Fig. 128) mostra a Rua 15 de Novembro em processo de remodelação e, nele aparece, à esquerda, o imóvel térreo que foi demolido para se anexar ao banco. A fusão se beneficiou de incentivo previsto na *Lei n.1.011/07*.



Fig.128 Banco Alemão antes da ampliação. Na foto de 1900 vê-se o imóvel térreo incorporado ao projeto de ampliação e, do lado oposto, a Casa Garraux. Acervo do Museu Paulista-USP.

Casa Garraux  
Rua 15 de Novembro, n. 250-256 (n. neutro 53-54)  
Antigo n. 40  
Anatole Louis Garraux (vendido em 1891 para Alexandre Thiollier e legado para René Thiollier)  
Anterior a 1891  
Loja e Residência  
Tijolo

Banco Italiano de Descontos  
Alteamento de mais um andar em 1896 –  
Julio Micheli  
Liceu de Artes e Ofícios

Vizinho ao *Banco Alemão*, no atual n. 250-256, subsiste o edifício de tijolo que abrigou a *Casa Garraux* (n. neutro 53). Mantém-se fiel às características do projeto original, foi construído por Anatole Louis Garraux para abrigar sua tradicional livraria e provavelmente sua moradia no primeiro andar. O predinho foi vendido em 1891 para Alexandre Honore Marie Thiollier que encomendou a Julio Micheli o projeto de alteamento de mais um andar. Legado para René Thiollier, o edifício sediou também o *Banco Italiano de Descontos*. Localizamos fotos no *Liceu de Artes e Ofícios* que atestam o envolvimento de seus artesãos no mobiliário e serralheria artística do banco. Trata-se de um belo exemplar classicizante, ainda da fase do tijolo, de composição vinholesca típica do século XIX. Destaca-se o arremate denticulado da cornija e o frontão no coroamento, obra provavelmente do arquiteto italiano Julio Micheli, bem como o ritmo regular das aberturas e seus arremates com vergas, sobrevergas, pilastras e nichos com estatuária, característicos da linguagem clássica. Sua fachada mantém-se em bom estado de conservação, salvo o pavimento térreo modernizado. No interior, sofreu algumas alterações, tais como acréscimo de elevadores, paredes divisórias, mantendo seu aspecto original (Fig. 129-130-131).

Entre a *Casa Garraux* e a *Cia Mecânica e Importadora* (n. neutro 55) ficava o *Restaurante Progredior* (n. neutro 54), o mais luxuoso da cidade em fins do século XIX. Inaugurado em 1893, foi internamente reformado em 1904 e à essa altura o imóvel pertencia ao Conde Prates. Ícone do cosmopolitismo almejado, crônica d' *O Estado de S. Paulo*, em 1893, intitulou-o "Regredior", aludindo a um serviço mais à lusitana que à francesa, malgrado a artificialidade da decoração à europeia (BARBUY, 2006, p. 124-125).



Fig.129 Casa Garraux, depois Banco Italiano de Descontos. Foto da autora, 2015.



Fig.130 Álbum Banca Italiana di Sconto. Acervo Liceu de Artes e Ofícios.



Fig.131 Álbum Banca Italiana di Sconto. Acervo Liceu de Artes e Ofícios.



Fig.132 Em destaque, Restaurante Progredior, de 1893 e, à esquerda, a Livraria Garraux. Coleção Benedito Lima de Toledo.



Fig.133 Restaurante Progredior em foto c. 1913. Reginald Lloyd (dir.). Impressões do Brazil no Seculo Vinte, 1913, p. 656. Coleção Benedito Lima de Toledo. BARBUY, 2006, p. 124.

No atual n.212-228 (n. neutro 55-56), ao lado do *Restaurante Progredior* foi construída a sede da *Cia Mecânica Importadora*, pertencente ao futuro Conde Siciliano, e demolida em 1912. Sabe-se que o Conde edificou em 1924 outro belo prédio na rua Boa Vista, para abrigar a nova sede da sua empresa. Projetado por *Siciliano & Silva*, era chamado de *Condessa Siciliano*. Esta sede anterior, localizada na 15 de Novembro, e o imóvel vizinho (n. neutro 57) foram incorporados ao edifício construído para o Conde Francisco Matarazzo, em 1940, por *Pirie, Villares & Cia* (n. neutro 55-56-57). Pertencente a dois italianos enriquecidos, o lote revela a história da ascensão econômica e social desses imigrantes e o quanto o investimento em imóveis não só lhes garantia renda segura, mas funcionava como capital simbólico no processo de legitimação de sua importância perante a oligarquia paulistana. Não por acaso, ambos foram agraciados com o título de Conde, o Siciliano por concessão papal.

No lote vizinho, o atual n. 200-206 (n. neutro 58), aparece outro italiano, desta vez, J.A. Martinelli, que em 1940 comprou o imóvel dos herdeiros de Daniel José Rodrigues (proprietários desde 1900) para edificar outro arranha-céu que rompe o perfil da rua. Ambos ladeiam a antiga sede do *Banco Português do Brasil*, mostrando a coexistência de duas camadas de tempo da cidade, lado a lado.

**Banco Português do Brasil**  
 1919  
 Rua 15 de Novembro, 194 (n. neutro 59/60)  
 F. P. Ramos de Azevedo & Cia Engenheiros Architectos  
 Estrutura de concreto armado e alvenaria de tijolos  
 6 andares  
 Liceu de Artes e Ofícios

Na rua 15 de Novembro (atual n. 194) (n. neutro 59-60) permanece um dos mais belos exemplares do ecletismo paulistano. A sede do *Banco Português do Brasil* foi projetada, em 1919, pelo *Escritório F. P. Ramos de Azevedo & Cia Engenheiros Architectos*, conforme inscrição na fachada (Figs. 134-135).



**Fig.134** Banco Português do Brasil, 1919, Rua 15 de Novembro n. 194, F. P. Ramos de Azevedo & Cia Engenheiros Architectos. Foto da autora, 2015.



**Fig.135** Epígrafe com a assinatura do escritório responsável pelo projeto. Site do Acervo Epigráfico Paulistano.



**Fig.136** Lote colonial onde está implantado o Banco Português. Google maps, 2015.

O histórico do lote é igualmente interessante para elucidar as dinâmicas e, sobretudo, o ritmo das transformações da cidade e as permanências envolvidas. Revela a permanência de um único lote colonial (Fig. 136).

O antigo lote n. 62 da *Décima Urbana* de 1809, então pertencente ao Reverendo Joaquim Monteiro, era uma casa térrea de dois lanços que foi dividida em dois meios lotes c.1892 (n. 30 e 30-A em 1911). Segundo Antônio Egídio Martins (MARTINS, 1911, p. 376), em 1877, o lote n. 30-A (n. neutro 59) correspondia a prédio ainda térreo e abrigava a importante *Casa de Modas* pertencente ao francês Gustavo Bernard, chamada *Au Printemps*. Em 1879 o dono morreu. Em 1891, aparece no Arquivo Aguirra como pertencente à família do Dr. Bento Ribeiro dos Santos Camargo. Em 1898, o prédio estava nas mãos de José Patrício Fernandes que, segundo Heloísa Barbuy, era o dono da *Camisaria Colombo*. Em 1900, Patrício Fernandes pediu instalação de vitrinas, mas o projeto foi indeferido. Em 1905, ele doou o edifício para os filhos e, nessa altura, constava tratar-se de um prédio de dois andares, provavelmente para abrigar a *Camisaria Colombo* (lote 30A, AHSP – OP 1915 – 003.125 – Pr. 001). Seu histórico revela nitidamente a ascensão do comércio e dos comerciantes na paisagem urbana – o Capitão José Patrício Fernandes era um *velho portuga*. Revela também a voracidade da cidade que não parava de crescer e se substituir, pois em 1919, o lindo predinho aparece demolido e incorporado ao vizinho para abrigar a sede do *Banco Português* – apenas cinco anos depois de construído! (Fig. 137)



**Fig.137** Projeto para o Capitão José Patrício Fernandes para abrigar a *Camisaria Colombo* (lote 30A) (Neutro 59) . AHSP – OP 1915 – 003.125 – Pr. 001.



**Fig.138** Projeto do *Banco di Napoli*, 1912, para João Brícola, assinado por Samuel das Neves. AHSP – SOP 1912.

O meio lote vizinho (n. 30) (n. neutro 60) tem saga semelhante. Correspondendo à outra parte da antiga casa de dois lanços supracitada, consta como seu proprietário o banqueiro João Brícola. O desmembramento parece ter ocorrido em 1892, quando a família do Dr. Bento Ribeiro dos Santos Camargo vendeu parte da morada térrea e terreno ao Comendador Henrique Alves Camargo, por 150:000\$000 réis. Em 1895, este o vendeu para João Brícola, por 80:000\$000 réis, com metragem de 5,3 x 47m, portanto a metade dos dois lanços originais, o que significa que cada lanço correspondia a 5,3m aproximadamente. Em 1912, João Brícola solicitou aprovação de um projeto para a construção do seu *Banco di Napoli*, assinado por Samuel das Neves. No entanto, em 1917 o Comendador João Brícola deixou todos os seus bens para a *Santa Casa de Misericórdia do Estado de*

*São Paulo* e do espólio dessa instituição benemérita esse estreito e igualmente bonito predinho foi vendido, nesse mesmo ano, ao *Banco Português*, por 250:000\$000 réis (Fig. 138). E pior, também demolido!

O projeto para a nova sede do *Banco Português*, envolvendo os dois lotes supracitados (n. neutro 59-6), foi então assinado pelo *Escritório F.P. Ramos de Azevedo & Cia Engenheiros Architectos* em 1919. Os projetos encontrados no AHSP mostram modificações até seu tombamento, recebendo alguns andares a mais (Fig. 139).



**Fig.139** Projeto para a nova sede do *Banco Português*, envolvendo os dois lotes supracitados, assinado pelo *Escritório F.P. Ramos de Azevedo & Cia Engenheiros Architectos*, em 1919. AHSP – SOP 1919.



Eclético, fazendo jus à nacionalidade do banco, o novo edifício ganhou volumetria e uma fachada decorada com motivos do barroco português e colonial, em meio à modenatura clássica predominante no embasamento do pavimento térreo. A fachada do térreo organiza-se num esquema tripartite, marcado por três portas em arco pleno, ladeadas por duas colunas de granito polido de tom avermelhado e capitéis compostos. A portada central é mais larga e encimada por um frontão ricamente ornamentado com guirlandas e rocailles. Nas extremidades observa-se a presença de duas pilastras com capitéis coríntios. A fachada do primeiro pavimento é mais alta (5,5m) do que a dos demais andares, embora inferior ao térreo (7,5m), e nela se mantém a modenatura tripartite com três portas-janela coroadas por vergas e sobrevergas barrocas, voltadas para um balcão saliente e movimentado em relação ao conjunto. Os demais andares apresentam pé-direito mais baixo (4,8) e fachadas com sete janelas em arco pleno, ladeadas por colunas organizadas com ritmo e regularidade. Coroa o edifício um frontão barroco, com pináculos em suas extremidades, típico elemento encontrado nas igrejas barrocas de Portugal e do Brasil colonial. De acordo com a documentação, as fundações do edifício são de alvenaria de pedra e argamassa de cal e areia, e as paredes de alvenaria de tijolos comuns. Os andares possuem lajes construídas em concreto armado, sobre a qual colocou-se soalho e cerâmica nos banheiros. A cobertura, segundo o projeto original, seria de telhas de barro sobre armaduras de peroba.

O corte longitudinal destaca aspectos do interior do edifício, com ênfase na escada e nos frisos da decoração (Fig. 140). Fotos encontradas no acervo do *Liceu de Artes e Ofícios* revelam que a decoração, o mobiliário e a serralheria artística foram realizados por seus artesãos, parceiros habituais do escritório, visto que Ramos de Azevedo era então diretor da instituição. Toda a decoração é feita em estuque, provavelmente com moldes também feitos no *Liceu* (Figs. 141-142).

O projeto de 1919 encontrado no AHSP previa subsolo, térreo e apenas dois pavimentos. Na FAUUSP há o projeto de uma reforma realizada entre 1931 e 1935, assinada pelo Escritório de Ramos de Azevedo (D.P. Domingos Pellicciotta), com menção para modificações a serem realizadas no segundo andar, o que nos leva a supor que data provavelmente de então o alteamento do edifício. Restaurado em 2001-2002, o edifício tem fachada muito bem preservada e interiores bastante remodelados ao longo do tempo para abrigar novos usos.

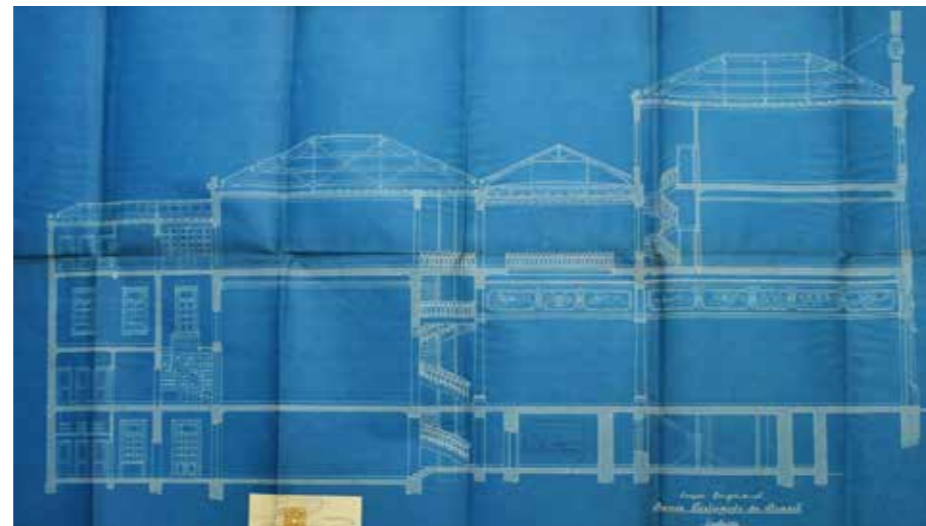


Fig.140 Projeto para a nova sede do Banco Português, assinado pelo Escritório F.P. Ramos de Azevedo & Cia Engenheiros Architectos, em 1919. O corte longitudinal mostra a escada e a claraboia. AHSP - SOP 1919.



Fig.141 Mobiliário desenhado pelo Liceu de Artes e Ofícios para a sede do Banco Português do Brasil, projeto do Escritório F.P. Ramos de Azevedo & Cia Engenheiros Architectos, de 1919. Acervo do Liceu de Artes e Ofícios.



Fig.142 Serralheria artística também desenhada e executada pelo Liceu de Artes e Ofícios para a sede do Banco Português do Brasil, projeto do Escritório F.P. Ramos de Azevedo & Cia Engenheiros Architectos, de 1919. Acervo do Liceu de Artes e Ofícios.

“Palacete para uso commercial”,  
 Rua 15 de Novembro, n. 174-178 (lote neutro n. 61-62)  
 n. 63 e 64 (1809)  
 n. 28-26 (1911)  
 Luiz de Oliveira Lins de Vasconcellos  
 Julio Micheli  
 1911  
 Concreto e tijolo

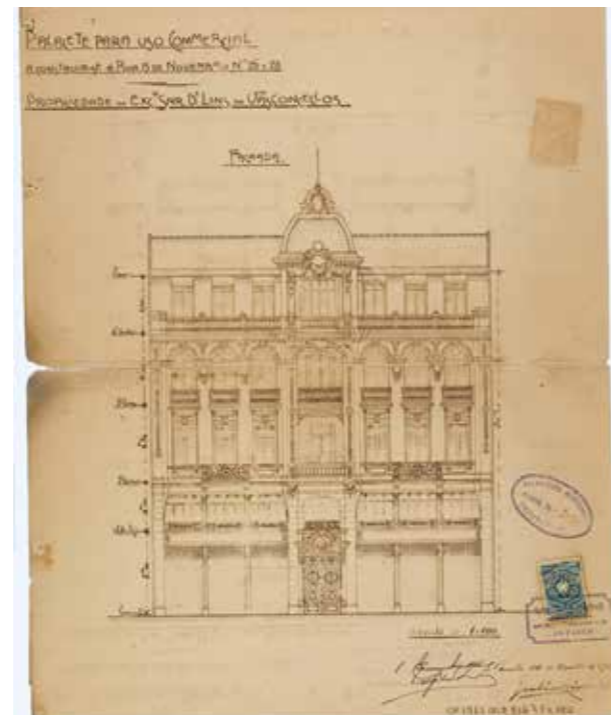
O atual n. 174-178 envolveu dois antigos lotes coloniais. O n.63 da *Décima de 1809* (lote neutro 61) aparece ocupado pelo Café Americano e o n. 64 (lote neutro 62) aparece na escritura de partilha de Otilia Louise Neuback Nagel, viúva do falecido Adolpho Nagel, dono da tradicional *Confeitaria Nagel*, ali alojada no sobradão envolvendo loja e residência (Fig. 143).



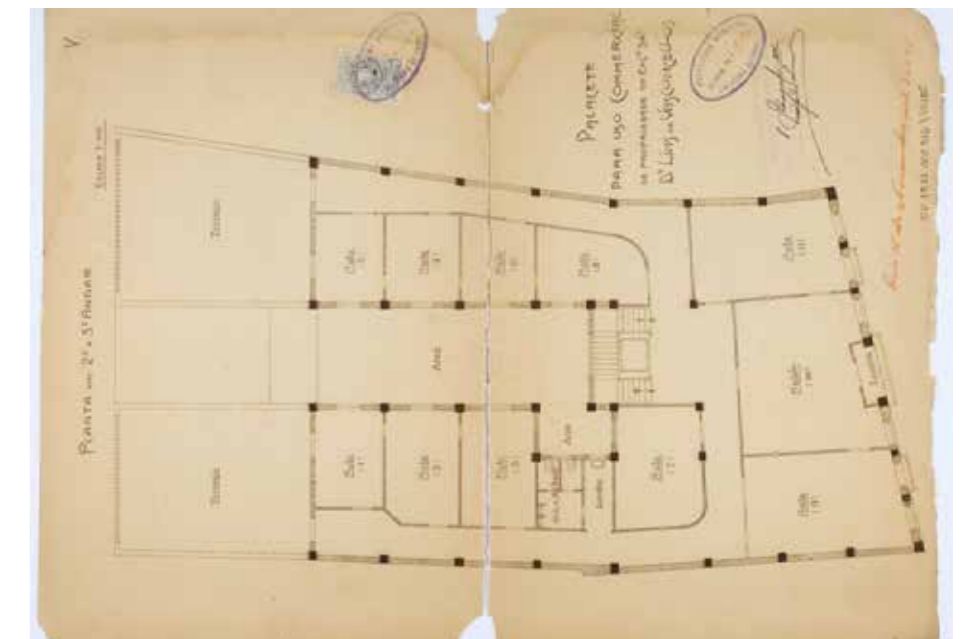
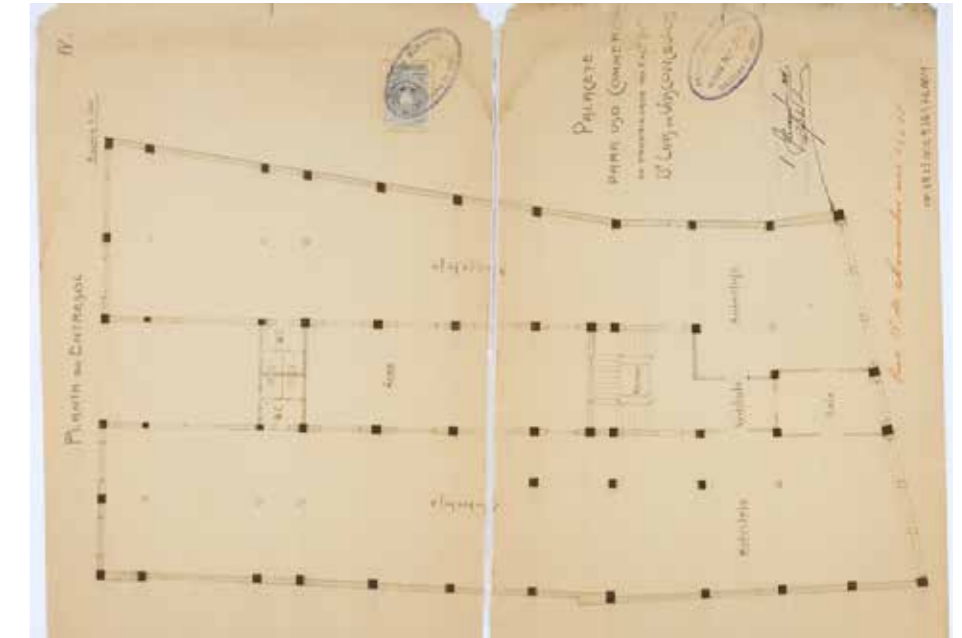
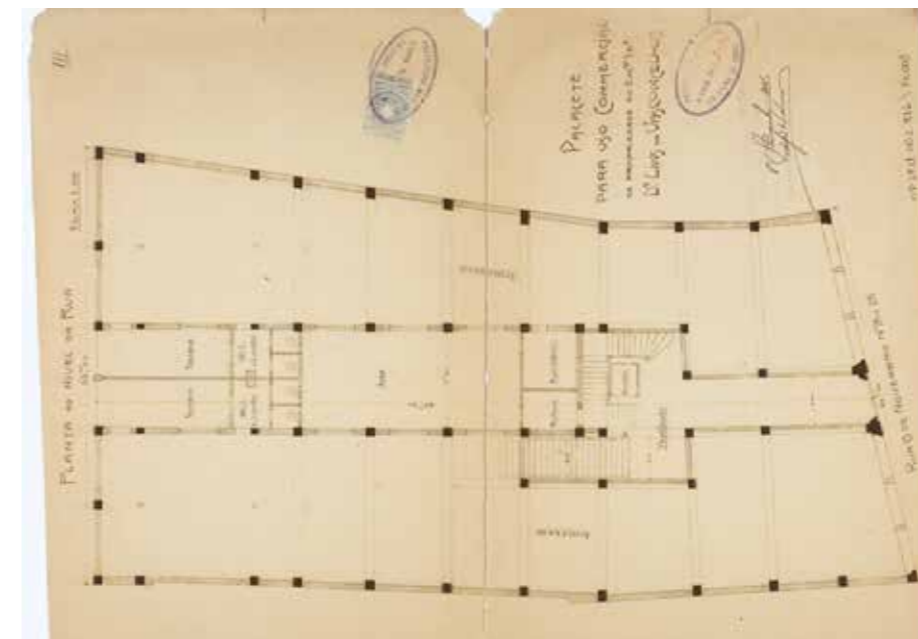
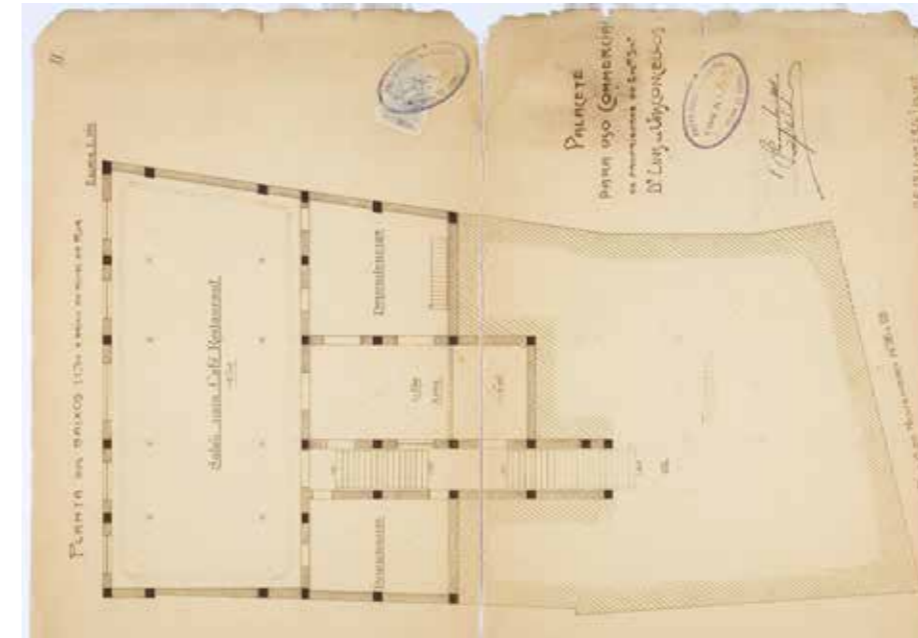
Fig.143 Rua 15 de Novembro em 1896, com destaque à direita para a *Confeitaria Nagel*, sobradão envolvendo loja e residência. Foto de Guilherme Gaensly para *Revista Industrial*, 1911. Acervo Museu Paulista - USP.

Em 1911, esse e o imóvel vizinho foram vendidos para Lins de Vasconcellos para edificar um “Palacete para uso commercial”, assinado por Julio Micheli (Figs. 144-148) (n. neutro 61-62). A preferência pelo arquiteto foi uma constante na trajetória do empresário e capitalista que tinha outros dois imóveis de mesma assinatura na rua 15 de Novembro: um de 1906, já demolido e outro também de 1911, ainda existente (n. 307 atual), situado na esquina da Rua do Comércio, fronteiro à Bovespa.

Curiosidade é o título “Palacete para uso Commercial” dado ao imóvel, algo já visto no *Palacete Bricola*, no *Palacete Paiva* e no *Palacete Tietê*, todos edifícios exclusivamente direcionados ao comércio e aos serviços, dignificados na paisagem urbana com *status* de pequeno palácio e especialmente posicionados nas esquinas chanfradas ou arredondadas. De uso misto, este mesclava salão para “Café Restaurant” nos baixos, armazém no térreo, sobreloja e salas para escritório nos andares superiores.



Figs.144 a 148 Projeto de “Palacete para uso commercial”, assinado por Julio Micheli, para Luiz de Oliveira Lins de Vasconcellos, 1911. AHSP - SOP 1911-002.916 - Pr. 1-5.



Ex- Restaurante Zucchi  
 Rua 15 de Novembro, n. 164 (n. neutro 63)  
 n. 65 (1809)  
 n. 24 (1911)  
 1897 - Augusta Fleury de Souza Queiroz e Frederico de Souza Queiroz  
 1910  
 Alex Albuquerque  
 Tijolo

O atual n. 164 corresponde ao lote colonial n. 65 e ao n. 24 em 1911 (n. neutro 63). Era originalmente um imóvel térreo de uma loja e um lanço. Chegou a abrigar o *Restaurante do Dr. Zucchi* e em 1897 aparece hipotecado por Augusta Fleury de Souza Queiroz e Frederico de Souza Queiroz. Em 1910, localizamos um projeto para construção de um novo edifício, assinado por Alexandre Albuquerque, de tijolo e uso misto (loja e escritórios), com 8,5m de testada, infelizmente demolido (Fig. 149).

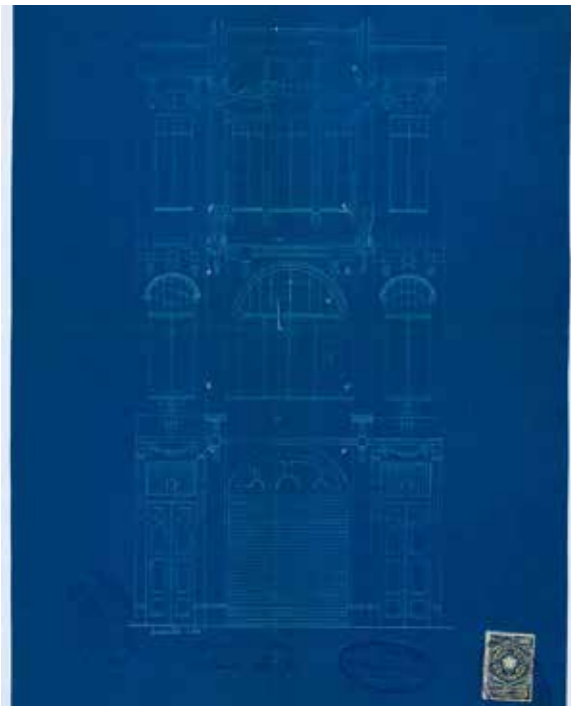


Fig.149 Projeto de Alex Albuquerque, 1910. AHSP - OP 1910 - 002.123.

Ex-Casa Suplicy  
 Rua 15 de Novembro, 154 (n. neutro 64)  
 n. 66 (1809) - D. Ursula Maria Luiza das Virgens  
 n.22 (1911)  
 1909  
 Manoel M. Gonçalves  
 Loja e residência  
 Tijolo

Seu vizinho, o atual n. 154 (n. neutro 64), era um típico lote colonial (correspondia ao sobrado de uma loja e um lanço n. 66 da *Décima* de 1809, pertencente à aristocrática D. Ursula Maria Luiza das Virgens). Em 1857, consta no espólio de D. Maria Miquelina Fortes Leite (MARINS, 1999, p. 240) e, em 1866, no inventário de Luiz Suplicy como um edifício de taipa de pilão, com cinco portas e cinco janelas e 11,3m de testada, ocupado pela *Casa Suplicy* (joalheria) no térreo e a residência da família no andar superior. Ao que tudo indica, em 1909 foi demolido, e no AHSP localizamos um projeto assinado por Manoel M. Gonçalves (Fig. 150) de um novo sobrado de uso misto, com loja embaixo e residência em cima, desta vez de alvenaria autoportante de tijolos e linguagem classicizante, hoje demolido.



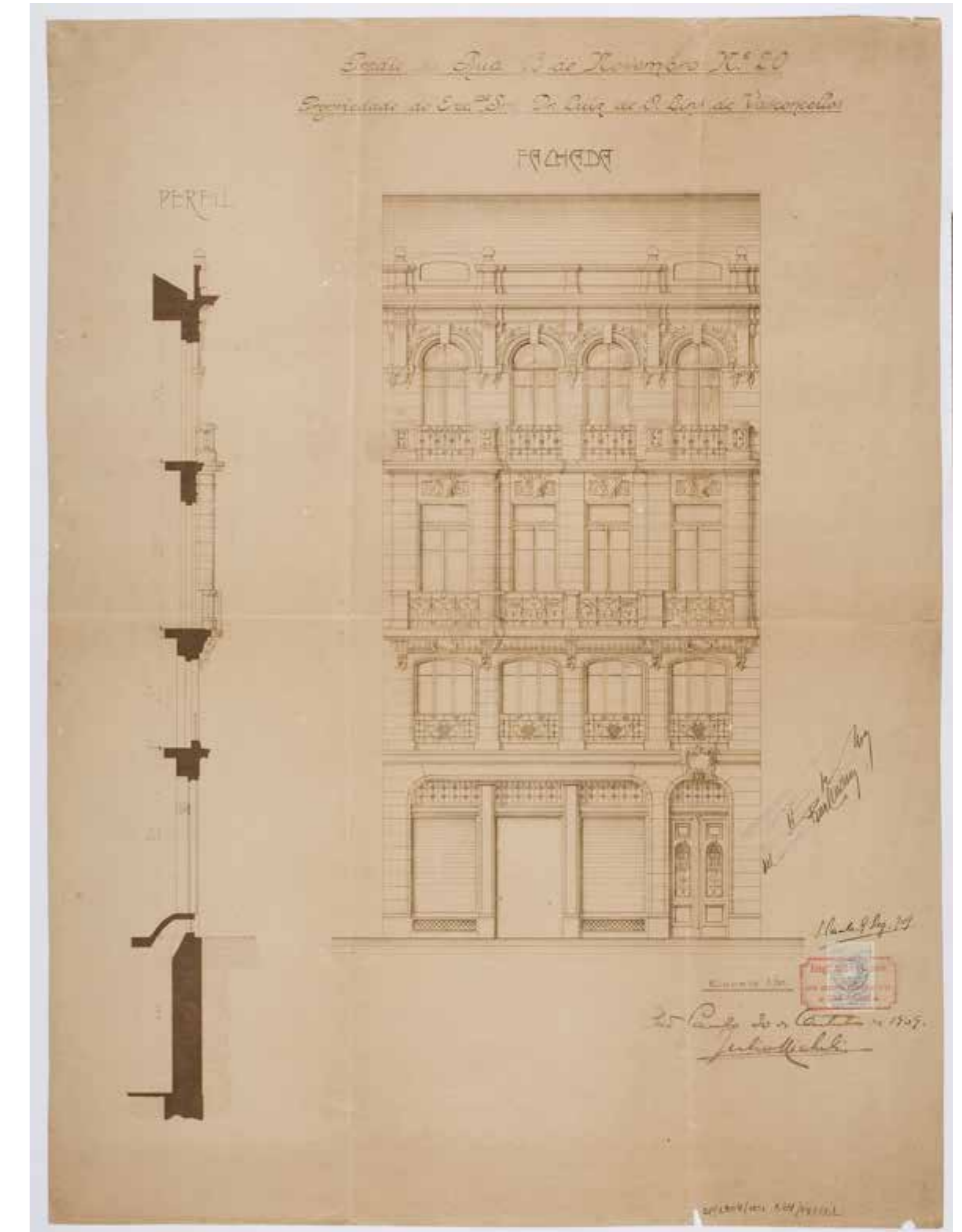
Fig.150 Projeto assinado por Manoel M. Gonçalves AHSP - SOP 1909.

Rua 15 de Novembro, n. 132 (n. neutro 65)  
 n. 67 (1809)  
 n.20 (1911)  
 1909  
 Luiz de Oliveira Lins de Vasconcellos  
 Julio Micheli  
 Loja e residência  
 Tijolo  
 L+R

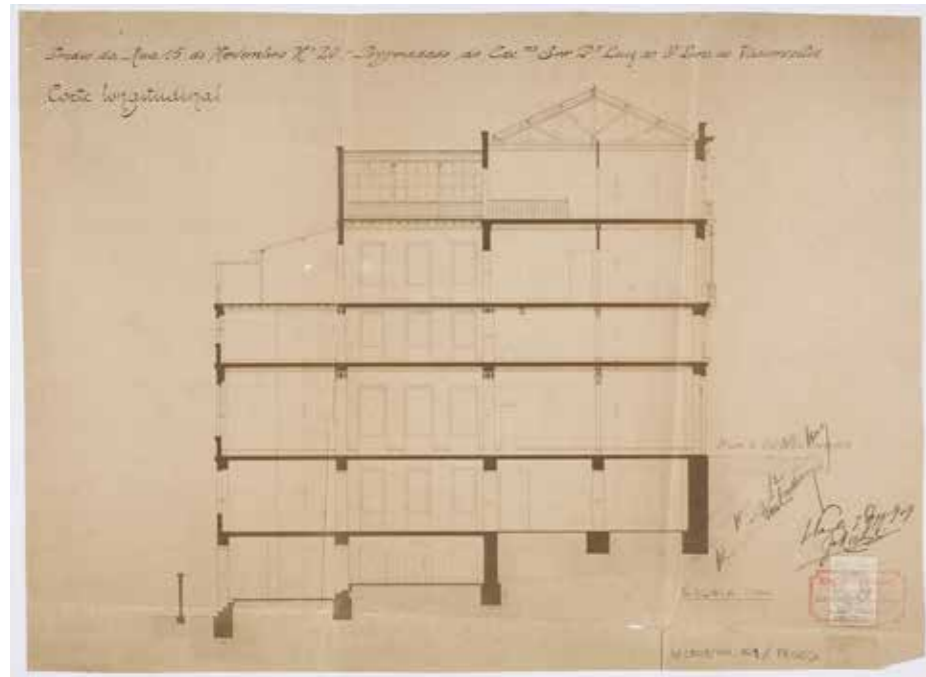
Sorte melhor teve o vizinho, atual n. 132 (n. neutro 65), ainda existente. Foi projetado por Julio Micheli para o advogado e capitalista Luiz de Oliveira Lins de Vasconcellos. De tijolo e uso misto, mesclava lojas no térreo, oficinas na sobreloja e salas nos andares superiores.



Fig.151 Edifício projetado por Julio Micheli para o advogado e capitalista Luiz de Oliveira Lins de Vasconcellos. De tijolo e uso misto, mesclava lojas no térreo, oficinas na sobreloja e salas nos andares superiores. Foto da autora, 2015.



Figs.152 a 154 Edifício projetado por Julio Micheli para o advogado Luiz de Oliveira Lins de Vasconcellos. De tijolo e uso misto, mesclava lojas no térreo, oficinas na sobreloja e salas nos andares superiores (OP 1909-001.864-Pr. 1-3).



Edifício para Dr. Eugênio Vautier  
Rua 15 de Novembro, n. 122-126-130 (n. neutro 66-67)  
Antigo n.16-18  
1909  
Carlos Ekman  
Tijolo

Na sequência há um belo edifício projetado por Carlos Ekman para Eugênio Vautier (Fig. 155), tombado pelo Conpresp em 2002 (n. neutro 66-67).

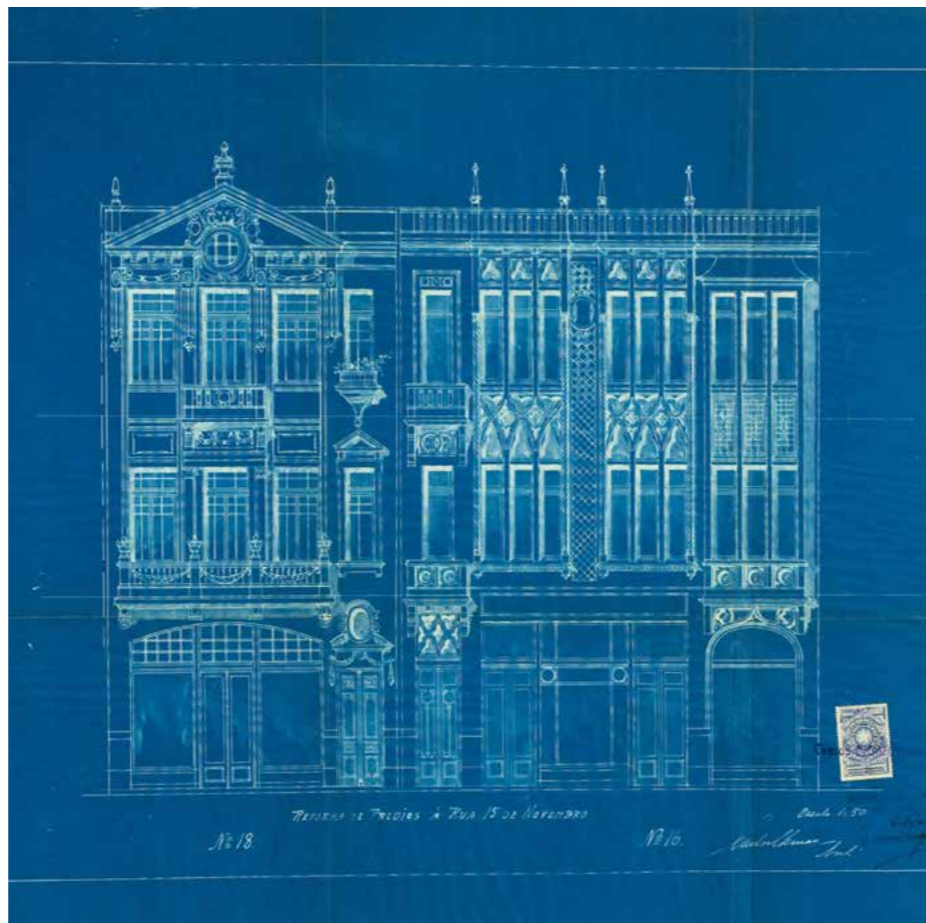


Fig.155 Projeto de Carlos Ekman para Eugênio Vautier, tombado pelo Conpresp em 2002. AHSP - SOP - 1909.

Rua 15 de Novembro, n. 118 (n. neutro 68-69)  
n. 69 (1809)  
Palacete Bamberg  
Rua 15 de Novembro esquina com Largo do Tesouro (n. neutro 68-69)  
Luiz Bamberg  
1909  
Carlos Ekman  
Tijolo  
Joalheria Bamberg

O conjunto culminava com o belo *Palacete Bamberg* (n. neutro 68-69), pertencente ao joalheiro Bamberg e projetado por Carlos Ekman, em 1909, demolido (Fig. 156-157). Do alargamento da rua General Carneiro para formação do Largo do Tesouro resultou na desapropriação do último lote da quadra (n. neutro 70).

A saga do quarteirão 6 da rua 15 de Novembro é bem interessante, pois a partir do *Banco Português*, construído em 1919 (demolindo dois sobradinhos, de 1915 e 1912), todos os demais foram construídos entre 1909 e 1911 e, à exceção da fusão realizada por Lins de Vasconcellos, todos mantiveram os antigos lotes co-



Fig.156 *Palacete Bamberg*, na esquina com rua General Carneiro, demolido. Cartão-postal de 1912. Acervo do Museu Paulista - USP.

loniais com testata estreita e profundo. Os últimos quatro prédios datam todos de 1909 e constam em foto do acervo do IEB-USP de 1929 (n. neutro 64, 65, 66-67, 68-69) (Fig. 158)

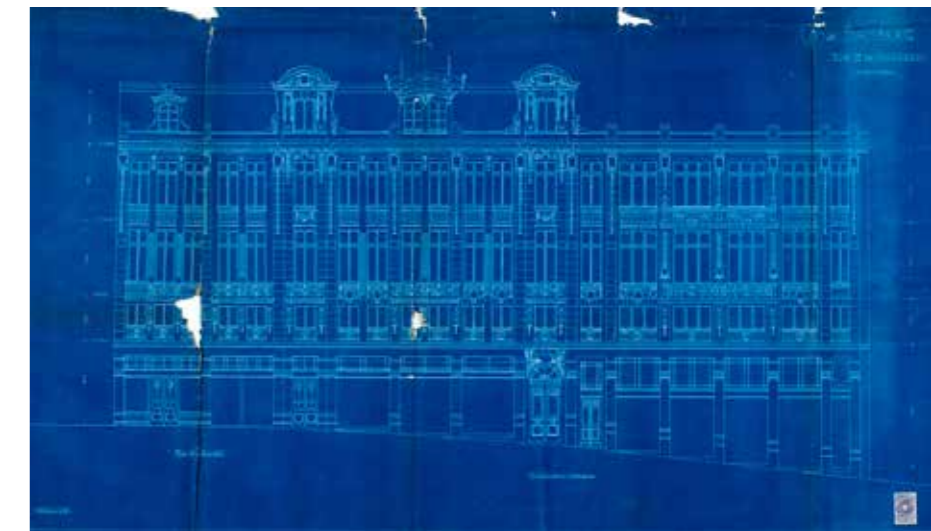


Fig.157 Projeto do *Palacete Bamberg*, Carlos Ekman, 1909. AHSP - SOP - 1909.



Fig.158 Aspecto do final da *quadra 6* em 1929, vendo-se a sequência de elegantes edificações projetadas em 1909. Arquivo IEB-USP.

Dali em diante, na **quadra Z** (n. neutro 71-72-73), entre o Largo do Tesouro e a rua Anchieta (antiga rua do Palácio), todos os edifícios se mantêm apequenados em face às quadras anterior e posterior. A *Planta Commercial* datável de c. 1911 revela que a quadra era ocupada por lotes no lado voltado para a rua 15 de Novembro e pelo *Correio Geral* na face voltada para o Pátio do Colégio, onde na década de 1930 foi construído o *Palácio do Comércio* (atual Tribunal da Alçada Civil) (Fig. 159). Outro foto do IEB-USP detalha as características das edificações (Fig. 160).

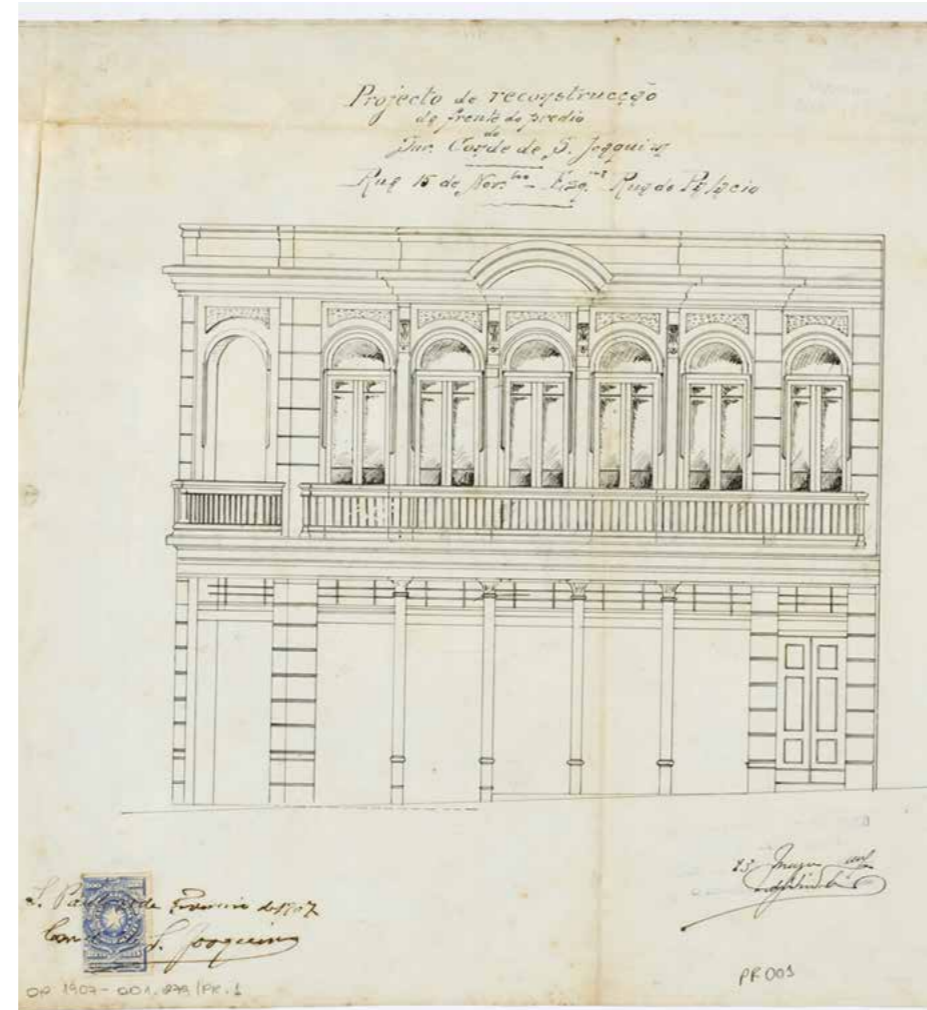


**Fig.159** Quadra Z, com o *Correio Geral* ao fundo (hoje o terreno está ocupado pelo TAC – Tribunal da Alçada Civil). *Planta Cadastral Comercial*, datável de c. 1911. Acervo do Museu Paulista – USP.



**Fig.160** Aspecto da quadra Z em 1929. Ao fundo, pertencente à quadra 8, destaca-se o prédio Previdência Caixa Paulista de Pensões, com letreiro na fachada. Arquivo IEB-USP.

Na esquina com a rua Anchieta (lote n. 6 em 1911) (n. neutro 73) havia um sobrado edificado em 1896, pertencente ao *Conde de São Joaquim* (Joaquim de Lopes Lebre, dono da *Casa Lebre*) alugado para a *Cia Antártica*. Teve a fachada reformada em 1907 com projeto de Eduardo M. Gonçalves (Fig. 161).



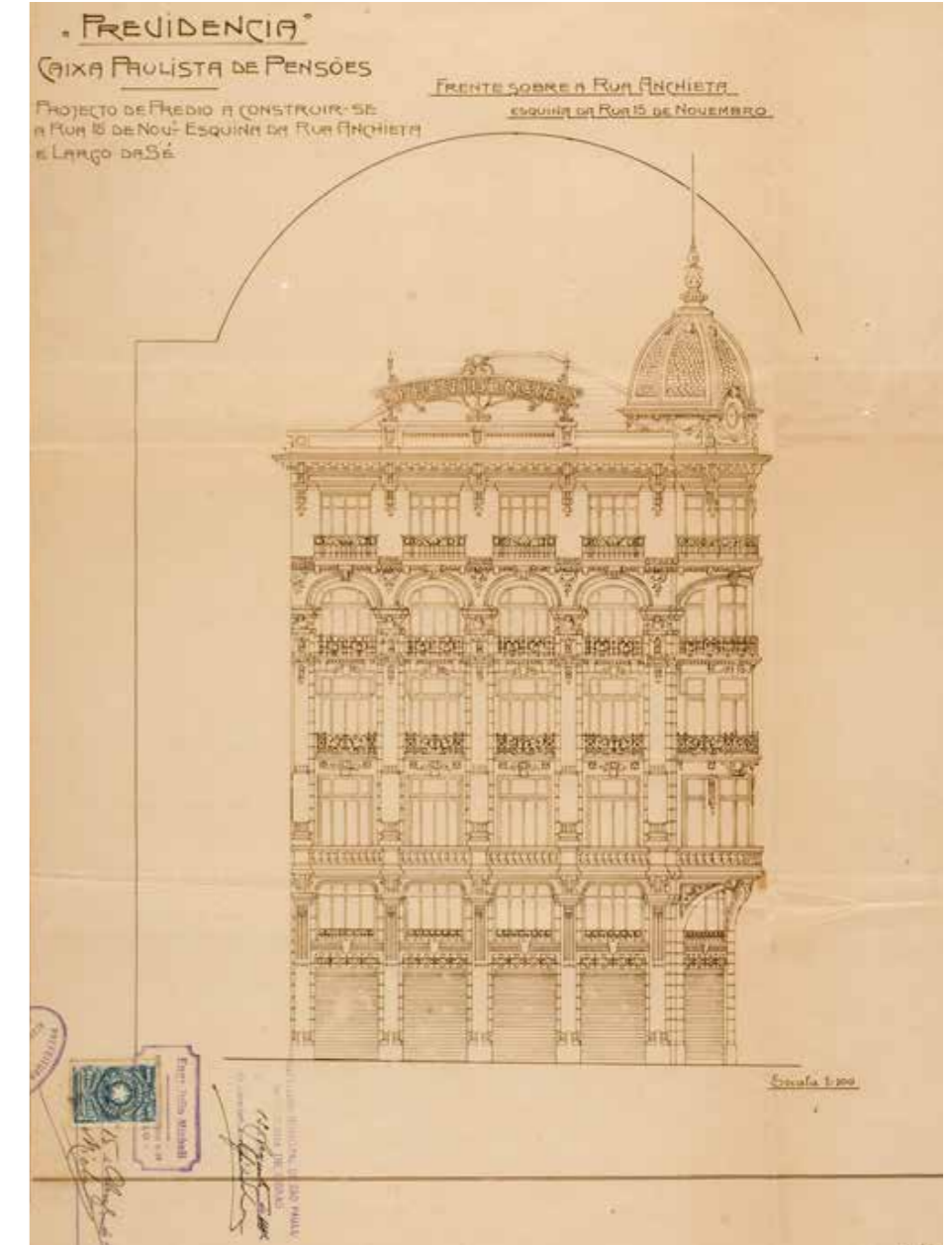
**Fig.161** Sobrado edificado em 1896, pertencente ao *Conde de São Joaquim* (Joaquim de Lopes Lebre, dono da *Casa Lebre*) alugado para a *Cia Antártica*, cuja fachada foi reformada em 1907 com projeto de Eduardo M. Gonçalves. AHSP – OP 1907 – 001.279 – Pr.1.

**Prédio para Previdência Caixa Paulista de Pensões**  
Rua Anchieta, n. 12-16 (n. neutro 74)  
1912  
Julio Micheli  
Tijolo

Por fim, na **quadra 8** subsiste um belo prédio realizado em 1912 pela *Previdência Caixa Paulista de Pensões* projeto de Julio Micheli (n. neutro 74). Sua fachada principal está voltada para o Pátio do Colégio, mas possuía ampla lateral para a rua Anchieta e fachada posterior para a 15 de Novembro, como se vê nas fotos do IEB supracitadas. Alto, embora de estrutura autoportante de tijolos, o térreo e a sobreloja eram destinados ao comércio e os quatro andares superiores à moradia. Seus torreões destacam-se altaneiros (Fig. 162-164).



**Fig.162** Prédio *Previdência Caixa Paulista de Pensões*, projetado de Julio Micheli, em 1912. Fachada principal está voltada para o Pátio do Colégio. *Bens Culturais Arquitetônicos no Município e na Região Metropolitana de São Paulo*, 1984.



**Fig.163** Projeto do *Previdência Caixa Paulista de Pensões*, de Julio Micheli, 1912. AHSP – SOP 1912.

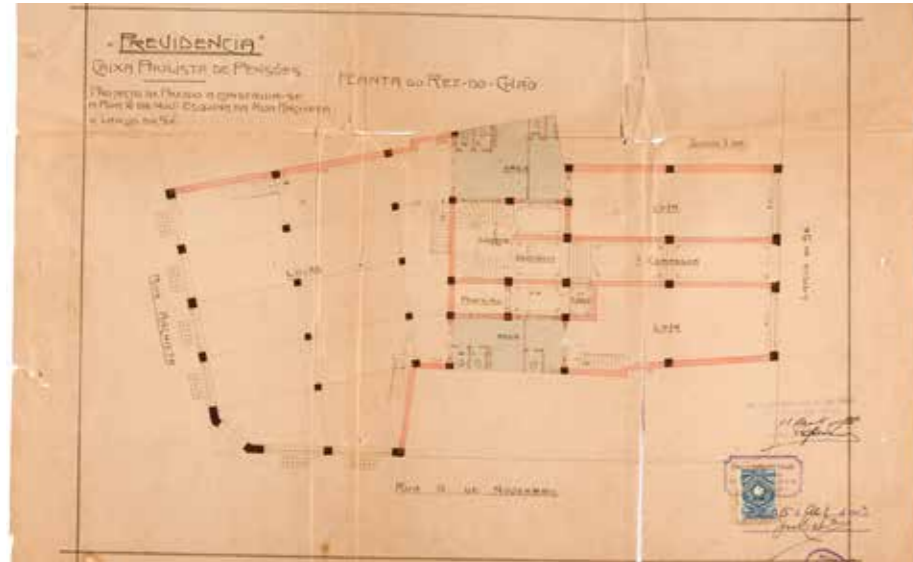


Fig.164 Projeto do Previdência Caixa Paulista de Pensões, de Julio Micheli, 1912. AHSP - SOP 1912.

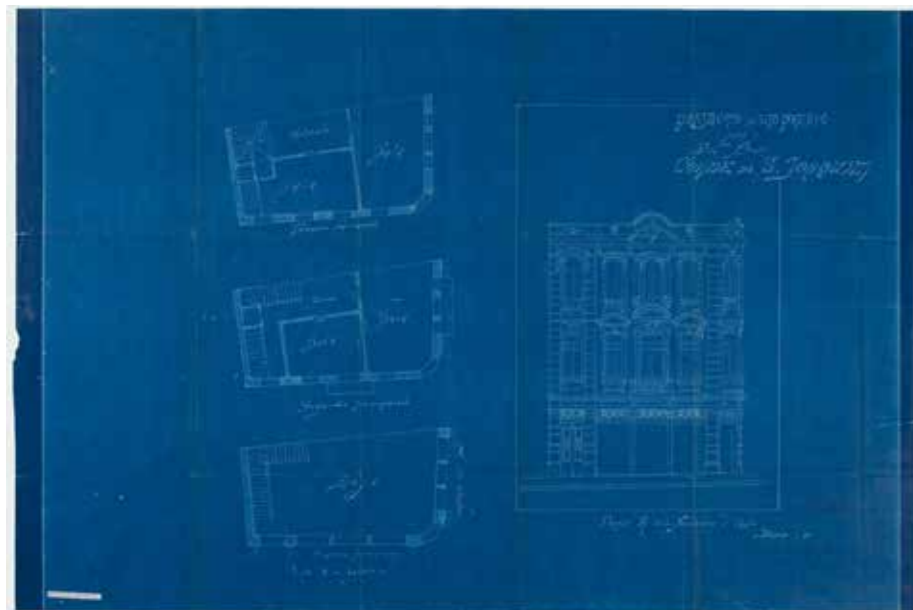


Fig.165 Projeto para o Conde de São Joaquim, assinado por Eduardo M. Gonçalves, em 1907. AHSP - OP 1907 - 001.280-Pr.1.

No último lote, já na esquina oposta defronte ao largo da Sé (n. neutro 76), havia outro prédio pertencente ao Conde de São Joaquim, projetado por Eduardo M. Gonçalves em 1907, para uso misto (loja e escritórios), alteado anos mais tarde (Fig. 165).

Como vimos, houve muito descarte no processo de transformação da rua 15 de Novembro, por vezes num curto período de tempo. Por exemplo, em 1918 o *Banco Francês e Italiano* (n. neutro 20-21) não hesitou em comprar e demolir o belo predinho a seu lado, construído em 1911 por Carlos Ekman para o Conde Álvares Penteadado (n. neutro 21). Tampouco o *Banco Português*, em 1919, não titubeou em demolir o belo *Banco di Napoli* projetado por Samuel das Neves para João Brícola em 1912 (n. neutro 60), e o vizinho construído em 1915 para o dono da *Camisaria Colombo* (n. neutro 59). Também o fez o *London & River Plate Bank* por volta de 1912, demolindo a *Galeria de Cristal* inaugurada em 1900 (n. neutro 44-45) e o sobradinho de 1907 (n. neutro 46). Entre todos, o caso mais interessante é o do *Edifício Azevedo Villares*, construído entre 1938-1945 pelos herdeiros de Ramos de Azevedo, e que resultou da demolição da *Casa Paiva* construída em 1905 por Samuel das Neves para os herdeiros de Domingos Paiva (n. neutro 7-8) – que, por sua vez, também haviam demolido imóvel anterior para construir o primeiro sobradão de taipa de pilão com quatro pavimentos (n. neutro 8), em 1852 (Cf. Antonio Egidio Martins). Nesse caso, literalmente quatro cidades em um século. Mas também constata-se a sobrevivência de alguns lindos exemplares representativos do *ecletismo* e do *art déco*. Na rua predomina os bancos – muitos –, que coexistem com programas de uso misto, mesclando residência e escritórios. Observa-se a predominância de certos empresários e capitalistas na área: o advogado Lins de Vasconcellos, o Conde de São Joaquim, em meio aos comerciantes herdeiros de Domingos Paiva, Luiz Suppliy, Luiz Bamberg, Anatole Garraux, os *Irmãos Netter*, todos emergentes no cenário paulistano e normalmente moradores dos imóveis onde estabeleceram seus negócios. Até os herdeiros de Ramos de Azevedo, enriquecidos no ramo da construção civil, posicionaram-se na 15 de Novembro com um belo arranha-céu fronteiro ao Largo do Tesouro (n. neutro 7-8 – Edifício Azevedo Villares). Nota-se ainda a predileção de certos comitentes por determinados arquitetos: Julio Micheli era o fiel escudeiro de Lins de Vasconcellos; Carlos Ekman do Conde Álvares Penteadado. Por tudo isso, a rua merece *promenade*: a nosso ver, é o conjunto arquitetônico mais completo da *Colina Histórica*.

### 2.3.2. O caso da Rua Direita

#### Visão de Conjunto

Como se pode depreender da espacialização da *Décima Urbana* de 1809, a rua Direita era a via comercial mais importante da São Paulo colonial e apresentava 45 imóveis: 20 sobrados, dos quais apenas seis exclusivamente residenciais. Predominantemente ocupada por imóveis de uso misto, a rua mais comercial era também a mais verticalizada (Fig. 166).

Ao longo do século XIX sofreu mutações. Doze casas térreas foram transformadas em sobrados, dois sobrados convertidos em solares – Solar do Barão de Iguape e Solar do Brigadeiro Jordão no *Quatro Cantos* –, o que revela que a cidade de taipa apresentava certa dinâmica ao longo do Oitocentos e não se manteve estagnada, sendo os prédios reformados, alteados e alguns imóveis fundidos para dar lugar a outros maiores. No entanto essa dinâmica é incomparável à da virada do século XX.

Contrariamente à rua 15 de Novembro, hoje a Direita está muito descaracterizada. Sobraram poucos exemplares representativos das camadas anteriores e em pior estado de conservação, excetuados os recém-restaurados *Edifício Guinle* e *Palacete Lara*. Em termos gerais, a rua Direita sofreu poucas alterações fundiárias até a década de 1950, quando ali foram construídos diversos arranha-céus *modernistas* mas, por outro lado, sofreu forte impacto de remodelações impostas por operações urbanas que incidiram sobre a sua tessitura original.

É preciso ter em mente que, originalmente, a rua Direita envolvia quatro quarteirões do lado esquerdo (vindo do Largo da Sé) e três do lado direito. Até a construção do *Viaduto do Chá* (1892) – que condicionou a demolição parcial do *Solar do Barão de Tatuí* – ela culminava na rua Nova de São José (atual Libero Badaró), sem abertura para o Vale do Anhangabaú. Além dessa intervenção, houve também desapropriações na última quadra fronteira à Igreja de Santo Antônio para construção da *Praça do Patriarca* (Lei n. 1473, de 10/11/1911, declarou de utilidade pública todos os imóveis) e na área do *Largo da Misericórdia* para demolição da igreja e alargamento da rua Quintino Bocaiuva (antiga rua da Cruz Preta, depois rua do Príncipe), que ali desembocava estreita.

Todavia, ao contrário da 15 de Novembro, a rua não mereceu *Plano de Realinhamento* e alargamento durante sua longa história, mantendo-se com a mesma extensão e largura do período colonial, inclusive com a inflexão na altura do *Largo da Misericórdia*, o que faz com que não seja reta, a despeito do nome. Aliás, no urbanismo de matriz portuguesa, as ruas Direita não são necessariamente retas e recebiam esse nome em função de conectarem diretamente “pontos quentes” da cidade medieval: no caso da nossa, a Sé à Igreja de Santo Antônio.

Na nossa rua Direita havia duas igrejas, a de *Santo Antônio* (até hoje existente na Praça do Patriarca) e a *Igreja da Misericórdia*, demolida em 1903 no âmbito da operação urbana de *melhoramentos* do largo e alargamento da rua Quintino Bocaiuva.

Se a rua 15 de Novembro remodelou-se entre 1905 e 1920 e depois novamente em 1940, constata-se que a Direita sofreu sua primeira grande transformação de 1895 a 1915, portanto em 20 anos, renovando-se uma segunda vez nas décadas de 1950, 1960 e 1970.

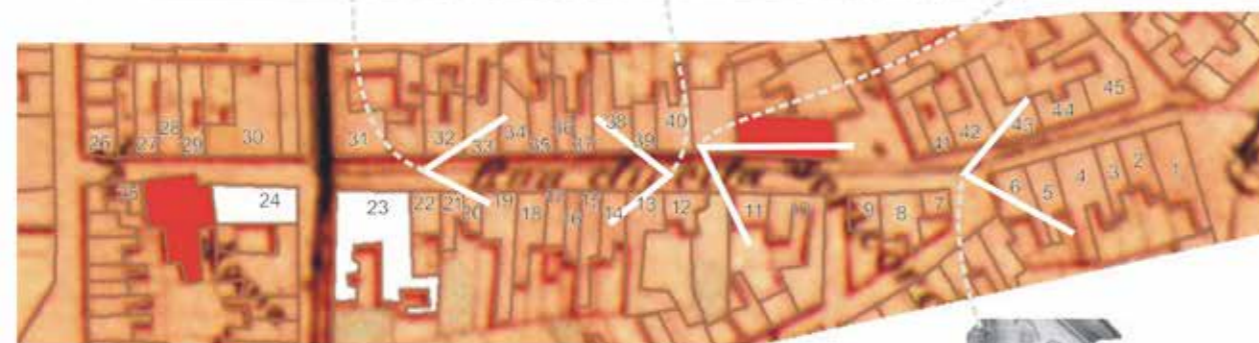
Para acompanhar o texto e iniciar a *promenade* desvelando as camadas do passado, sugere-se que o leitor tenha em mãos a PLANTA, o PERFIL, a RECONSTITUIÇÃO ESTRATIGRÁFICA e a ANIMAÇÃO (vide anexo).

Em termos gerais, para quem vem da Sé, a **quadra 1 do lado esquerdo** (n. neutro 1-2-3-4-5-6) foi toda remodelada entre 1891 e 1896, com novas edificações de tijolo, e um sobrado recém-construído em 1894-5 logo foi demolido para dar lugar ao *Edifício Guinle* em 1912/3 (n. neutro 4). No mais, embora descaracterizado, o conjunto permanece lá, à exceção do *Palacete Baruel* (n. neutro 1), na esquina do Largo da Sé demolido em 1967. A **quadra 2** inicia-se com o *Palacete Lara* (n. neutro 10), construído em 1908 e restaurado em 2015-6. À exceção desse edifício, o conjunto remanescente é muito heterogêneo e se encontra totalmente descaracterizado. A quadra foi renovada em tijolo entre 1904 e 1915, e sobraram apenas poucos exemplares do período, a saber: o edifício onde hoje estão as *Lojas Americanas*, completamente descaracterizado (1904) (n. neutro 12-13-14-15); o sobradinho onde hoje se encontra a *Perfumaria 2000* (1907) (n. neutro 17) ainda fiel ao original; os sobradinhos de 1904 e 1909 reconstruídos tal qual o original após incêndio da *Loja Torra* (n. neutro 18-19); e o *Cine Alhambra* (n. neutro 55). Na **quadra 3**, última do lado esquerdo, totalmente descaracterizado resta nosso primeiro edifício com laje de concreto armado, construído pelo engenheiro Francesco Notaroberto, em 1907-8

# Rua Direita

## Lado Esquerdo

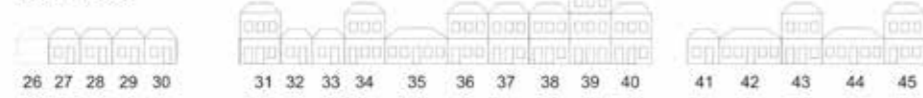
- n.1 Guarda-mor Vicente Ferreira de Oliveira (S/P/M) 615440
- n.2 Reverendo Bartolomeu Pereira Mendes (S/A/M) 505000
- n.3 Joaquim José de Oliveira (S/P/M) 385400
- n.4 Capitão Gabriel Fernandes Carinho (S/P/M) 385400
- n.5 Falecido Mestre de Campo Marechal de Oliveira Cardoso (S/A/M) 485000
- n.6 Mosteiro de S. Bento (S/A/M) 575600
- n.7 Convento do Carmo (T/A/C) 245000
- n.8 Capitão José Pinto Tavares (S/P/M) 305720
- n.9 Manuel Joaquim de Vasconcelos (T/P/C) 265850
- n.10 Coronel Joaquim José dos Santos -pai do Barão de Itapetininga (S/P/R) 385400
- n.11 Reverendo Francisco de Godóes Coelho (S/A/M) 245000
- n.12 Capitão Antonio Bernardo Bueno da Veiga ("terras") 195200
- n.13 Convento do Carmo (T/A/R) 245000
- n.14 Dr. Nicolau Pereira de Campos Vergueiro (S/A/R) 305720
- n.15 Reverendo Joaquim Mariano do Amaral Gurgel (T/A/R) 265880
- n.16 Anna Francisca de Oliveira e Joaquina Maria da Luz (em obras)
- n.17 Recolhimento de S. Tereza (T/A/R)
- n.18 Manuel da Costa Cardoso (T/P/R) 135440
- n.19 Reverendo Antônio Teixeira Leitão (T/A/V) 325000
- n.20 Anna Domingues; Ignácia Fria; Maria Joaquina; Gertrudes Domingues; Anna Joaquina (P/P/R) 95600
- n.21 Capitão-mor José Francisco de Sales (S/P/R) 195200
- n.22 D. Gertrudes Maria Veloso (T/P/R) 115520
- n.23 Coronel Joaquim José de Moraes Leme (arruinadas)
- n.24 Coronel Joaquim José dos Santos -pai do Barão de Itapetininga (T/A/V)
- n.25 Reverendo Antônio Roiz Vilares (T/P/R) 135440



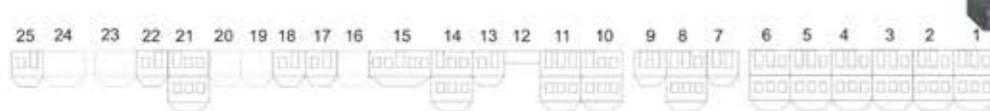
## Lado Direito

- n.26 Coronel Francisco Xavier dos Santos (T/A/R) 75660
- n.27 Idem (T/A/R) 195200
- n.28 Mosteiro de S. Bento (T/A/R) 115520
- n.29 Feliciano Maria (T/P/R) 75680
- n.30 Convento do Carmo (T/A/R) 105720
- n.31 Coronel José Vaz de Carvalho (S/P/M) 485000
- n.32 Idem (T/A/R) 195360
- n.33 Gertrudes Maria do Rosário (T/P/R) 115520
- n.34 Reverendo Cônego Manuel Leitura Banher (S/P/R) 265880
- n.35 Coronel José Vaz de Carvalho (T/A/R) 205000
- n.36 Capitão José Noves Dias (S/P/R) 215120
- n.37 Dr. Manuel Eufrazio (S/A/M) 265880
- n.38 Tenente Coronel Francisco José de Sampaio (S/A/M) 305720
- n.39 Capitão Manuel Araújo Ferraz (S/A/M) 235040
- n.40 Capitão João Gomes Guimarães (S/P/M) 255920
- n.41 Mosteiro de S. Bento (T/A/R) 195200
- n.42 Manuel Gonçalves dos Santos (T/P/R) 235040
- n.43 Tenente Coronel Francisco de Souza (S/P/M) 255600
- n.44 Joaquim José de Oliveira (T/A/R) ?
- n.45 Coronel José Manuel da Silva Barão de Tietê (S/P/R) 245960

## Lado Direito



## Lado Esquerdo

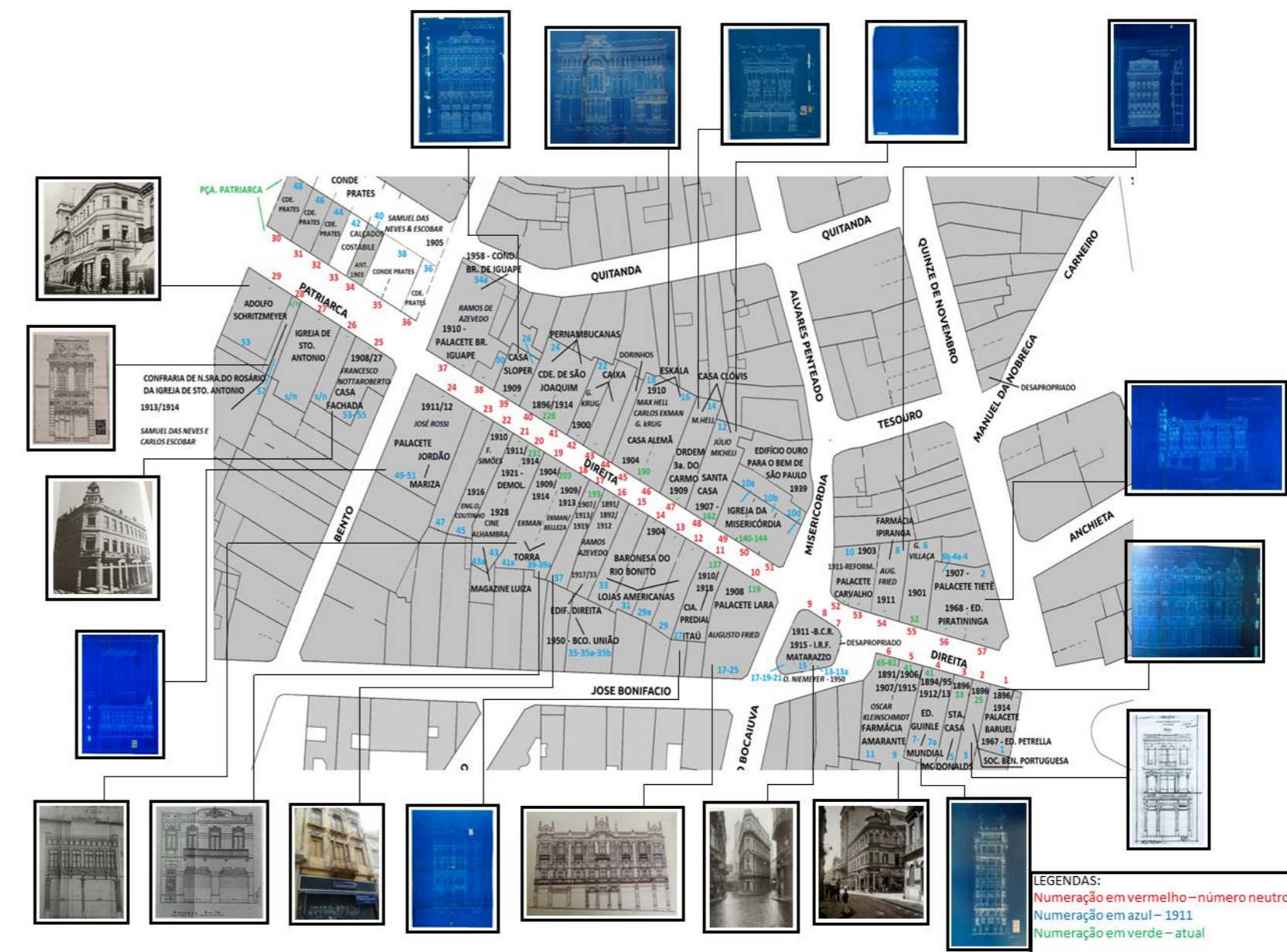


## LEGENDA



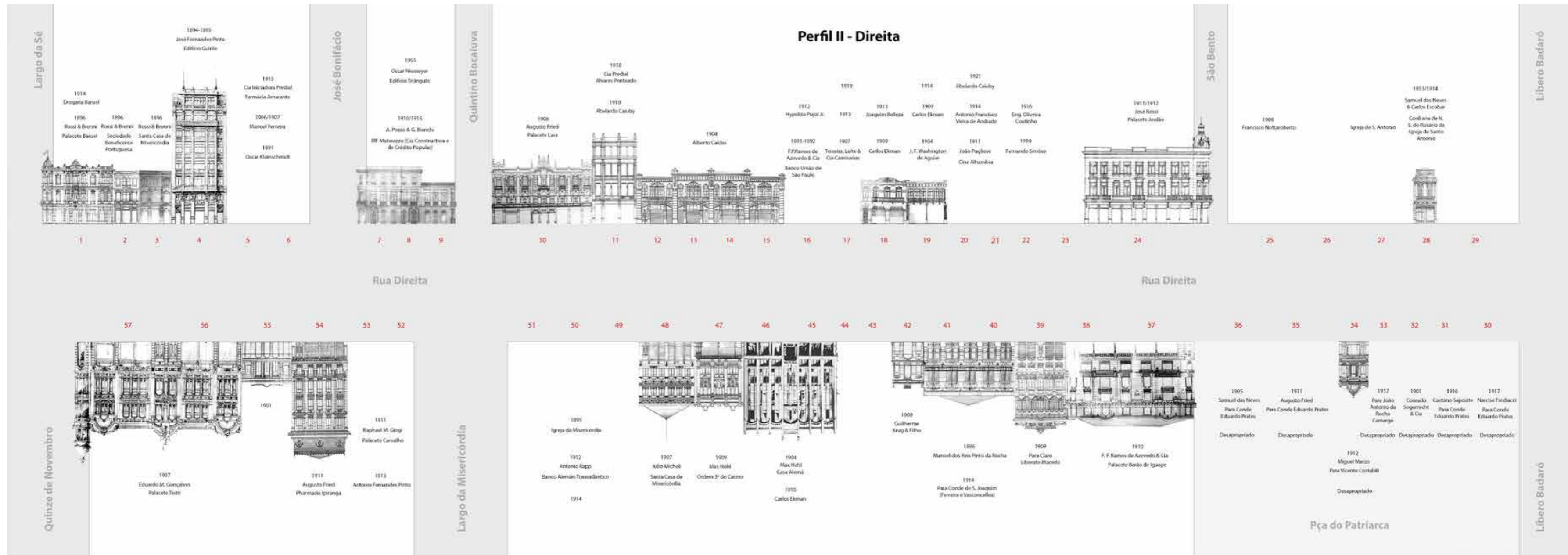
**BEATRIZ PICCOLOTTO SIQUEIRA BUENO**  
 Coordenadora da Pesquisa  
**MARCOS FERNANDES CALIXTO RIOS**  
 Aluno de Iniciação Científica

Fig.166 Exercício de espacialização da rua Direita a partir dos dados da Décima Urbana de 1809, com destaque para a numeração e o perfil dos imóveis lote a lote.



**LEGENDAS:**  
 Numeração em vermelho – número neutro  
 Numeração em azul – 1911  
 Numeração em verde – atual

Planta Rua Direita: Reconstituição hipotética do ritmo, substituições e fusões de lotes nas ruas 15 de Novembro, Direita e São Bento (1809-1942). Fonte: Mapa Digital da Cidade (2004-2006) - Prefeitura Municipal de São Paulo, Décima Urbana de 1809 (AESP) e Série Obras Particulares (AHSP). Exercício realizado por Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno com a colaboração de Sheila Schneck e Mariana Del Moro na tese de livre-docência "A Cidade como Negócio" realizada na FAUUSP em 2018.



Perfil II - Rua Direita: Exercício de reconstrução do perfil da Rua Direita, realizado por Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno com a colaboração de Mariana Del Moro, em "A Cidade como Negócio" (2018), com base nos dados disponibilizados em Heloisa Barbuy (2006) e Regina Vieira Santos (2008), acrescidos de originais da Série de Obras Particulares (AHSP) e do Arquivo Geral de Processos da Prefeitura.



(REIS FILHO, 1994, p. 150) para a dona da *Casa Fachada* (n. neutro 25-26). Do **lado oposto**, a abertura da *Praça do Patriarca* ensejou a desapropriação da **quadra 4** envolvendo um conjunto de edifícios do Conde Prates e um de Vicente Costabili (n. neutro 30-31-32-33-34-35-36). A **quadra 5** foi toda renovada entre 1896/1900 e 1910, mas dela restam apenas os prédios das antigas *Casa Alemã* (n. neutro 45-46 e 47) e, por fim, na **quadra 6**, perto da Sé, permanece um predinho de 1901 (n. neutro 55), solitário e apequenado pelos arranha-céus vizinhos.

Curioso perceber que a rua Direita manteve sua estrutura fundiária e o conjunto arquitetônico eclético de tijolo até a década de 1950, não sofrendo as tantas mutações por que passou a 15 de Novembro em função de concentrar as principais casas bancárias da cidade. Aliás, na Direita não havia bancos, predominando dois hotéis em meio a imóveis de uso misto com lojas de artigos de luxo no térreo e escritórios e/ou moradias nos andares superiores. Heloísa Barbuy mostrou que nos *Quatro Cantos*, esquina com a Rua de São Bento, o *Palacete Barão de Iguape* (n. neutro 37-38) (então pertencente à Condessa Pereira Pinto, neta do Barão) e o *Palacete Jordão* (n. neutro 24) estavam alugados para os tradicionais *Grande Hotel de França* e *Sportsman*, este último substituído pelo *Mappin Stores* em 1919.

Na Rua Direita havia a outra loja de departamentos da cidade, a *Casa Alemã* (n. neutro 45-46), situada em belo prédio projetado por Max Hehl em 1904, e cujas vitrinas foram reformadas em estilo *art nouveau* *Secessão Vienense* por Carlos Ekman em 1910.

Em síntese, a 15 de Novembro era a rua dos bancos, a Direita a das lojas finas e a São Bento a rua dos hotéis devido a sua articulação com a *Estação da Luz* via Florêncio de Abreu e acesso via Viaduto do Chá.

Aliás, junto dos proprietários pertencentes à velha oligarquia – herdeiros do Barão de Iguape, do Brigadeiro Jordão, do Conde de São Joaquim, da Baronesa do Rio Bonito, de Antônio de Toledo Lara, do Conde Álvares Penteado e do Conde Prates, figuravam ali também estrangeiros enriquecidos, tais como os Guinle, o Conde Francisco Matarazzo, Anna Francisca da Silva Marques (dona da *Casa Fachada*), João Adolfo Schritzmeyer (dono de tradicional fábrica de chapéus), Vicente Costabili (dono de fábrica e loja de sapatos) e, claro, os donos da *Casa Alemã*, J. Heydenreich e José Volsach.

### Quadra a Quadra, lote a lote

Analisemos agora a rua Direita, quadra a quadra, para perceber o ritmo, os interessados e as lógicas que presidiram as transformações, com base nos estudos de Heloísa Barbuy (2006) e de nosso orientando de doutorado Nelson Braghittoni (2015).

Partindo do Largo da Sé, a **quadra 1** no período colonial era composta de sobrados de uso misto (n. neutro 1-2-3-4-5-6), alguns deles pertencentes a importantes negociantes vinculados ao comércio de tecidos importados, do Rio de Janeiro. Os sobrados descritos na *Décima Urbana* de 1809 são os mesmos registrados nas fotos de Militão em 1862. Em 1809, três deles estavam destinados ao uso de seus proprietários e outros três alugados para terceiros. (Fig. 167).

Entre **1894 e 1896**, nas mãos de outros proprietários, esses velhos sobrados de taipa de pilão foram demolidos e a quadra completamente remodelada **em apenas dois anos**.

Na esquina com o largo da Sé foi construído em 1896 o *Palacete Baruel*, projetado por Rossi & Brenni para o dono da drogaria *Baruel & Cia* (n. neutro 1). Foi reformado em 1914 e incendiado em 1966, sendo demolido em 1967 para dar lugar ao *Edifício Petrella*.



**Fig.168** Projecto de um prédio de três andares na Rua Direita esquina do Largo da Sé, para os Ilm. Srs. Baruel, C.ª. Uso misto (comércio no térreo e escritórios nos pavimentos superiores). Data 1896, empreiteiros Rossi & Brenni. AHSP – SOP.



#### Legenda

1847-1930 Banco

■ sobrado

■ terrea

■ terrea (falsa)

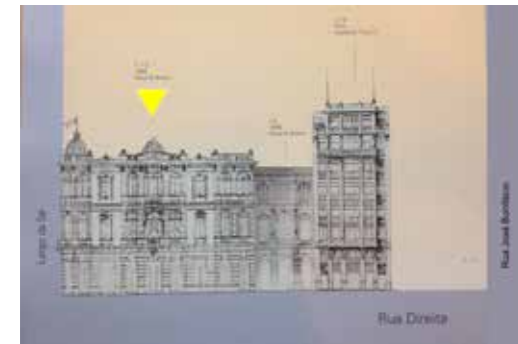
Carta\_1844\_1847\_modificado

Rua1809	N1809	Quadra	Prop1809	Perf1798	Tipol809	Progr1809	Uso1809	Valor1809
Direita	03	A	Joaquim Jose de Oliveira	negociante	sobrado	L+1a	misto	26400
Direita	04	A	Cap. Gabriel Fernandes Carneiro	comerciante	sobrado	L+1a	misto	26400
Direita	05	A	Manoel de Oliveira Cardoso		sobrado	L+1a	misto	48000
Direita	06	A	Mosteiro de São Bento	religioso	sobrado	L+1a	misto	57600
Direita	07	B	Convento do Carmo	religioso	terrea	L	loja de fazenda seca	24000
Direita	09	B	Manuel Joaquim de Viscondeiros		terrea (falsa)	L	loja	26400
Direita	08	B	Cap. José Pinto Tavares	negociante de ferragens	sobrado	L+1a	misto	26720
Direita	10	C	Cel. Joaquim José dos Santos					

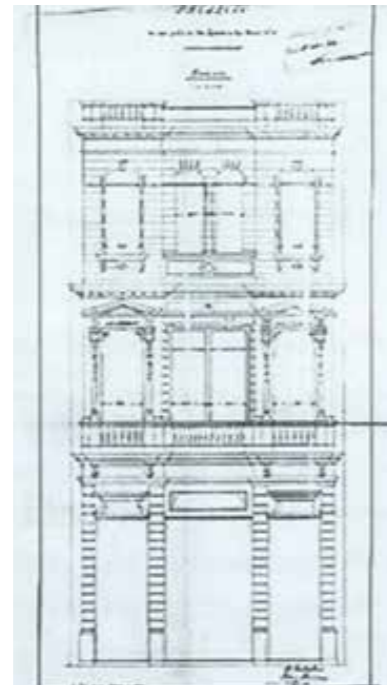
**Fig.167** Tipologia dos imóveis da **quadra 1** da rua Direita: predominam sobrados de uso misto. Prancha elaborada em SIG pela autora, com a colaboração da bolsista de IC Marina Gonçalves Marques, sobre a *Planta da Cidade de São Paulo* do Eng. Carlos Bresser, 1844-47 (BNRJ).

**Prédio para a Sociedade Beneficente Portuguesa**  
 Rua Direita, n. 52 (n. neutro 2)  
 n. 2 (1809)  
 n.3 (1911)  
 Rossi & Brenni  
 1896  
 Térreo e residência  
 Tijolo  
 L+ R  
 Descaracterizado  
 7,3m

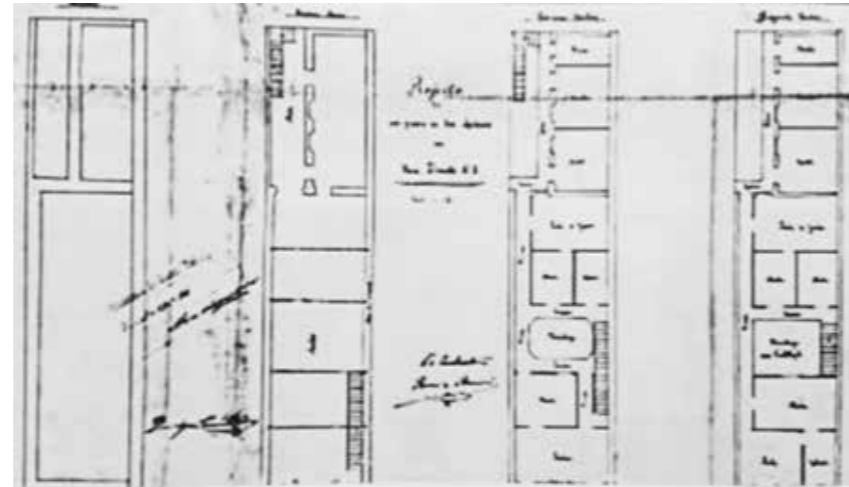
Respeitando as linhas mestras arquitetônicas do vizinho, o imóvel seguinte foi projetado – também em 1896 por Rossi & Brenni. Era e ainda é um predinho de três pavimentos construído para a *Sociedade Beneficente Portuguesa* que até hoje lá se encontra (atual n. 52 – n. neutro n. 2) (Fig. 169-170-171-172).



**Fig.169** Reconstituição do perfil da *quadra 1* realizada por Heloísa Barbuy (2006), com destaque para o prédio ao lado do *Palacete Baruel*, construído na mesma data, pelo mesmo arquiteto, só que para outro proprietário.



**Fig.170** Projeto do prédio da *Sociedade Beneficente Portuguesa* ao lado do *Palacete Baruel*, construído na mesma data (1896), pelo mesmo arquiteto (Rossi & Brenni), só que para proprietário distinto. AHSP - SOP - 1896.



**Fig.171** Planta do prédio para a *Sociedade Beneficente Portuguesa*, projetado por Rossi & Brenni, em 1896. Uso misto, loja e moradia. AHSP-SOP 1896.



**Fig.172** A *quadra 1* hoje. Foto da autora, 2015.

**Prédio para Santa Casa de Misericórdia**  
 Rua Direita, n. 33 (n. neutro 3)  
 n.3 (1809)  
 n.5 (1911)  
 1896  
 Rossi & Brenni  
 Confeitaria Fasoli e Ótica Lutz Ferrando  
 Térreo e residência  
 Tijolo  
 Descaracterizado  
 7,3m  
 L+R

A reconstituição do perfil da *quadra 1* realizada por Heloísa Barbuy (2006), supracitada, revela uma sequência de três edificações construídas na mesma data, pelo mesmo arquiteto, só que para proprietários distintos (n. neutros 1-2-3). Ao lado dos anteriores foi construído ainda outro predinho pertencente à *Santa Casa de Misericórdia*, alugado para a tradicional *Confeitaria Fasoli* e mais tarde para a *Ótica Lutz Ferrando*. Como o vizinho, tinha uso misto, mesclando confeitaria no térreo e moradia nos dois andares superiores. Hoje encontra-se muito descaracterizado e ocupado pelo *McDonald's* (atual n. 33) (n. neutro 3) (Fig. 173).



**Fig.173** *Quadra 1*: Exercício comparativo realizado pelo aluno Gustavo Vanini para a disciplina AUH 238, em 2014. Foto publicada em *A Cidade da Light*, 1899-1930, v.1. Na imagem vê-se o predinho demolido para dar origem ao *Guinle*. Acervo da Fundação Patrimônio Histórico da Energia de São Paulo.

**Edifício Guinle**  
 Rua Direita, n. 49 (n. neutro 4)  
*Guinle & Cia (Cia Docas de Santos)*  
 1912  
 Hippolyto Pujol Jr. & Augusto de Toledo  
 Concreto e tijolo  
 Liceu de Artes e Ofícios  
 n. 4 (1809)  
 n. 7A (1911)  
 José Fernandes Pinto  
 1894-1895  
 Tijolo

Mantendo o gabarito do conjunto, ladeava o anterior outro prédio de três pavimentos, projetado pelo construtor José Fernandes Pinto para José Elias de Paiva, em 1894-5 (Fig. 174).

Por incrível que pareça, o prédio pertencente a José Elias Paiva foi vendido para a firma *Guinle & Cia*, proprietária da *Cia Docas de Santos*, que ali edificou o *Edifício Guinle* entre 1912-3 e 1916 (Fig. 175).

Espantosamente, o imóvel construído em 1894-1895 foi demolido sem hesitação apenas dezoito anos depois. O belo predinho edificado em 1894-1895 em tijolo e linguagem eclética cedeu lugar ao prédio de concreto armado de oito pavimentos projetado pelo escritório dos engenheiros politécnicos *Hippolyto Pujol Jr. & Augusto de Toledo*, o primeiro arranha-céu de São Paulo segundo muitos autores.

O descarte revela a dinâmica em curso na cidade a partir dos *Melhoramentos* de 1911. A demolição dos predinhos não gerou polêmica, mas a altura do novo prédio sim. Em 1912, o Eng. Sá Rocha da *Diretoria de Obras* analisou o projeto do edifício de “cimento armado” encaminhado à Prefeitura para aprovação, envolvendo oito pavimentos e 32m de altura, o que significava o dobro da altura dos prédios vizinhos. Naquele tempo, a construção mais alta era o *Palacete Barão de Iguape*, situado na esquina entre ruas Direita e São Bento, construído entre 1910 (n. neutro 37) com cinco pavimentos. Enviada a questão à Câmara, a *Comissão de Obras* admitiu a conveniência de limitar a altura máxima a duas vezes a largura da rua e isso resultava em 28,60m numa via de 11,45m, como a Direita nesse trecho. Após muito debate aprovou-se o gabarito de 32m e, com os acréscimos das edículas, a altura total subiu para 36m (BRAGHITTONI, 2015, p.107).



**Fig.174** Quadra 1 da rua Direita, c. 1911. À esquerda, vê-se parte do *Palacete Baruel*, seguido da *Confeitaria Fasoli* (que alugava o prédio da Sociedade Beneficente Portuguesa) e pelos dois edifícios idênticos alugados para as casas de materiais elétricos James Mitchell e Guinle. À direita, o *Palacete Tietê*, com a *Casa Lebre* embaixo (BARBUY, 2006, p.126). Fotografia de Guilherme Gaensly. Acervo da Fundação Patrimônio Histórico da Energia de São Paulo.

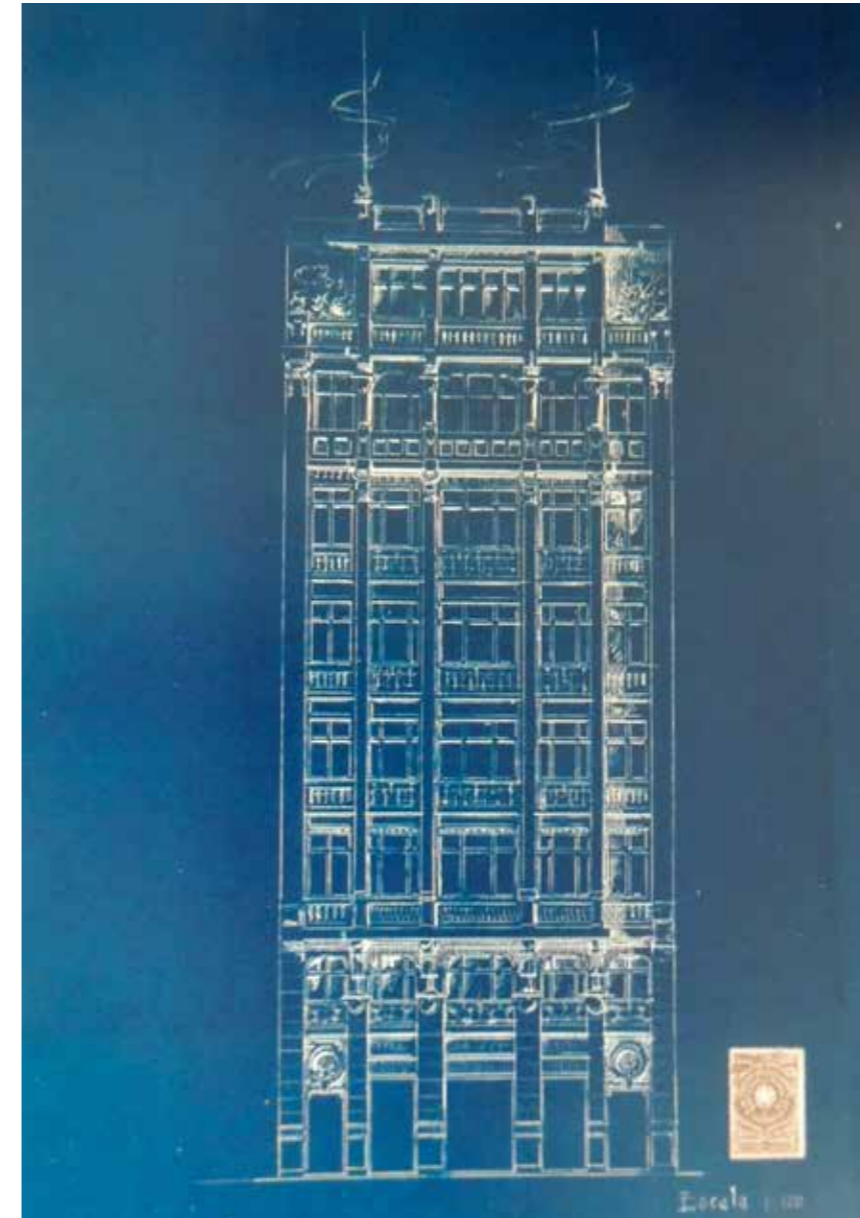


**Fig.175** *A Cidade da Light*, 1899-1930, v. 1. Na imagem vê-se o predinho demolido para dar origem ao Guinle. Acervo da Fundação Patrimônio Histórico da Energia de São Paulo.

Pioneiro em estrutura de concreto armado no Brasil, o *Guinle* foi o edifício mais alto da cidade até o *Sampaio Moreira* em 1924 (50m) (SOMEKH, 2014, p.132). Resultou dos primeiros experimentos realizados pelo engenheiro Hippolyto Pujol Jr. no *Gabinete de Resistência dos Materiais da Escola Politécnica de São Paulo*<sup>12</sup>.

Com térreo, sobreloja, 5 andares e ático (oito pavimentos), rompeu o gabarito médio de três andares, ousando arrancar as alturas e, em sua empena cega destacam-se as propagandas futuramente habituais nos congêneres que o sucederam, inclusive da *Cia Eletrotécnica Paulista* – loja que ocupava o seu térreo.

<sup>12</sup> Nádya Somekh atribui a primazia ao *Casa Médici*, 1912, projetado por Samuel das Neves, localizada na esquina da rua Libero Badaró com Dr. Falcão até hoje existente cf. SOMEKH, 2014, p.125-6. Já Nestor Goulart Reis enfatiza o pioneirismo à laje de concreto do edifício projetado por Francesco Notaroberto em 1907-1908 cf. REIS FILHO, 1994, p. 150. Acontece que o *Guinle* mereceu dois projetos, um em 1912 e outro em 1913, certamente em função das críticas da Prefeitura, o que retardou o início das obras, realizadas entre 1913-1916.



**Fig.176** Projeto para o *Edifício Guinle*, 28 de agosto de 1912, assinado por Augusto de Toledo e Hippolyto Gustavo Pujol Junior, engenheiros-arquitetos (carimbo no desenho da fachada). Cópia heliográfica em papel de ferroprussiato. AHSP – SOP – OP 1912.

Inspirado em padrões europeus e norte-americanos da *Escola de Chicago*, Pujol mescla na *Edifício Guinle* elementos do ecletismo e do *Art Nouveau*. No entanto, a novidade consiste em explorar, em 1912, as potencialidades de uma estrutura independente de concreto armado, rasgando a fachada com grandes janelas verticais envidraçadas. Os projetos de 1912 e 1913 encontram-se no AHSP. A obra iniciou-se em 1913 e foi concluída em 1916 (AHSP – SOP – OP 1912).

Interessante lembrar que o primeiro arranha-céu do mundo, o *Home Insurance Building* (ver Fig. 30), em Chicago – foi projetado em 1885 e demolido em 1931– tinha 55m de altura, em aço e tijolos (DUPRÉ, 1996). Equivalia ao nosso *Edifício Sampaio Moreira*, edificado em 1924 com 50m de altura, portanto meio século mais tarde<sup>13</sup>.

A inspiração na *Escola de Chicago* é evidente. A verticalidade é ressaltada pelos pilares que separam os caixilhos e pelo corpo que se destaca do centro da fachada. Gradis de ferro cortam horizontalmente a urdidura vertical dos pilares e marcam os andares. Farta decoração em estuque com motivos florais reveste a fachada frontal. A serralheria artística foi executada pelo *Liceu de Artes e Ofícios* (Fig. 177), em cujo acervo encontramos duas fotos. Nos gradis destacam-se folhas de café, em homenagem à economia que impulsionava o progresso da capital e o bastão de Esculápio, Deus da Medicina na mitologia grega e romana, também vinculado à metalurgia (CARAM, 2001).

Em meio a um conjunto muito descaracterizado, o *Guinle* é dos mais belos prédios de São Paulo e se sobressai com o restauro esmerado realizado em 2010 pela *Mundial Calçados*, proprietária do edifício desde 1997. (Fig. 178-179)

<sup>13</sup> Em São Paulo, os seguintes prédios ficaram em torno do *Guinle* até então e igualmente presos à estética do ecletismo (*Fretin*, 27m, *Mappin* 28m, *Crespi* 29m, *Light* 29,4m, *Banco Comércio e Indústria* 30m, *Condessa Penteado* 30m, *Banco Comercial* 30m, *Palacete Riachuelo* 32/30m, *D. Stella Penteado* 34m, *Banco do Brasil* 34,8, *Casa Palmares* 36,5, *Casa Ramos de Azevedo* 36,5m, *Santa Helena* 38m, *Hotel Esplanada* 38m). SOMEKH, 2014, p.132.



Fig.177 Casa Guinle. Acervo do Liceu de Artes e Ofícios.



Fig.178 Edifício Guinle. Foto da autora, 2015.



Fig.179 Edifício Guinle. Foto da autora, 2015.

Drogaria Amarante  
Rua Direita, n. 61-65 (n. neutro 5-6)  
1893/1906/1915  
Oscar Kleinschmidt/ Manoel Ferreira/ Cia Iniciadora Predial  
Uso misto (L+R)

Tijolo

Ao lado da Casa Guinle, nos atuais nos. 61-65 (n. neutro 5-6) restam dois prédios contemporâneos à fase de estruturação da quadra na última década do século XIX. Sobre o do meio (n. neutro 5), foto de Guilherme Gaensly de 1920 revela que estava alugado para a loja “Arens Irmãos, Fabricantes de Machinas” (Barbuy, 2006, p.166). Assemelhava-se muito ao vizinho, parecendo um imóvel só, mas a foto aérea mostra que se tratava de um edifício projetado segundo as linhas mestras do posterior, mas separado dele.

O da esquina com a rua José Bonifácio foi projetado em 1893 por Oscar Kleinschmidt para José Estanislau do Amaral – pai de Tarsila do Amaral –, alçado por Manoel Ferreira em 1906 e reformado em 1915 pela Cia Iniciadora Predial para sediar a Drogaria Amarante & Lima. Em ângulo, destaca-se o torreão e o movimento da fachada que contorna a pequena quadra fronteira. A planta de 1906 assinada por Manoel Ferreira deixa claro que era um edifício de uso misto, com loja no térreo e residência nos dois andares superiores (AHSP – SOP 1906). Fotografias de 1918 mostram que àquela altura já abrigava a drogaria, depois convertida em Drogasil (Arquivo da Drogasil) (Figs. 180-181).

A quadra 2 foi totalmente remodelada. Dos três lotes coloniais que compunham essa pequena quadra (1809 n.7, 8 e 9) (n. neutro 7-8-9), o n. 9 foi desapropriado para o alargamento da rua Quintino Bocaiuva, em 1903, parte da operação de remodelação do Largo da Misericórdia envolvendo a concomitante demolição da Igreja. Por sua vez, o lote do meio sediou o Banco de Crédito Real, alçado em 1911 para equiparar-se ao gabarito do Palacete Lara construído em 1908. Como se verá, o Banco de Crédito Real do Brasil foi criado em 1882 com propósito declarado de atender aos lavradores com crédito de longo prazo, mas acabou transferindo boa parte dos recursos gerados pelas letras hipotecárias para sua carteira comercial. Dos primeiros autorizados a conduzir empreendimentos imobiliários, comerciais e industriais por meio de operações de crédito lastreadas na hipoteca de imóveis – prática que envolveu membros da alta elite paulistana relacionada a todos os ramos



Fig.180 Foto de 1918 com destaque para o letreiro da Farmácia Amarante. O prédio foi construído em 1891 por Oscar Kleinschmidt para o pai de Tarsila do Amaral, alçado em 1906 e novamente reformado em 1915 pela Cia Iniciadora Predial. Acervo da Fundação Patrimônio Histórico da Energia de São Paulo.

de negócios urbanos - o banco era presidido pelo carioca Francisco de Paula Mayrink, protagonista de escândalos financeiros na era Ruy Barbosa por “emitir notas com base em nadadito de longo prazo, nder iais por meio de empreendimentos imobilcedera rquitetos (carimbo no desenho da fachada).” com a conivência do então Ministro da Fazenda que fez vista grossa e ainda lhe concedeu “generosos



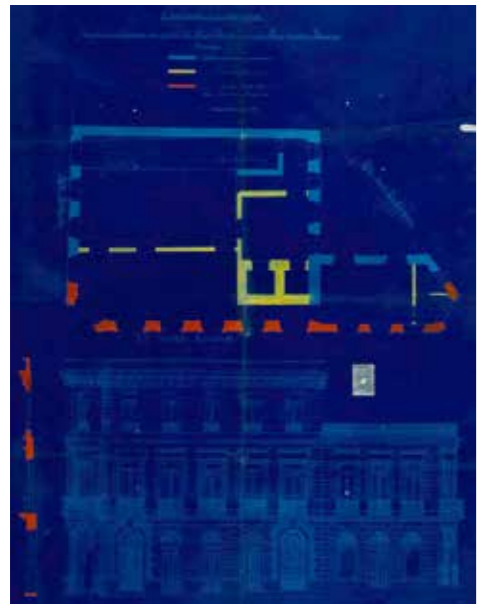
**Fig.181** Imagem atual do prédio que abrigou a antiga *Farmácia Amarante*, construído em 1891 por Oscar Kleinschmidt, alteado em 1906 e novamente reformado em 1915 pela *Cia Iniciadora Predial*. Foto da autora, 2015.

favores”, nomeando-o “consultor e conselheiro” do governo – nada mais atual, não é mesmo? (BRITO, 2006, p.109-111 e 119-1921) (Fig. 182-183).

Em 1915, o prédio foi comprado pelo Conde Francisco Matarazzo e incorporado ao vizinho para abrigar os escritórios das *Indústrias Reunidas Matarazzo*. O projeto coube aos construtores italianos *A. Pozzo & C. Bianchi*. Até 1939 ali funcionou o quartel general da empresa, só substituído quando foi construído o *Prédio Conde Matarazzo* no Vale do Anhangabaú. Hoje, na quadra triangular encontra-se o *Edifício Triângulo*, projetado por Oscar Niemeyer em 1950 (Figs.184-185-186-187).



**Fig.184** À esquerda vê-se o prédio das *Indústrias Reunidas Matarazzo* construído em 1915 e, à direita, o *Palacete Tereza de Toledo Lara* edificado em 1908. Ambos passaram a compôr o *Largo da Misericórdia* remodelado em 1903.



**Figs.182 e 183** Projeto de reforma e alçamento para a sede do *Banco de Crédito Real*, 1911. AHSP – SOP – 1911. Reconstituição hipotética realizada por Nelson Braghittoni, 2015, p.121-122.



**Fig.185** *Largo da Misericórdia* em 1930, vendo-se o prédio das *Indústrias Reunidas Matarazzo* (SOMEKH, 2014, p.130).



**Fig.186** Detalhe da *Planta da Cidade de São Paulo* realizada pela *Cia Cantareira de Águas e Esgotos* em 1881. Vê-se o largo da Misericórdia antes da operação urbana, ainda com a igreja e a rua do Príncipe (depois Quintino Bocaiuva) ainda não alargada. A quadra B teve o lote da esquina com a rua do Príncipe (depois Quintino Bocaiuva) desapropriado em 1903, assim como a igreja demolida na mesma data. Os lotes restantes correspondem ao imóvel das *Indústrias Reunidas Matarazzo*.



**Fig.187** Detalhe da *Planta Cadastral Comercial da Cidade de São Paulo*, datável de c.1911, vendo-se os resultados da operação urbana realizada no largo da Misericórdia. Acervo do Museu Paulista – USP.

Palacete Tereza de Toledo Lara  
 Rua Direita, n. 119 (n. neutro 10)  
 n. 10 (1809)  
 n.17-25 (1911)  
 1908  
 Conde Antônio de Toledo Lara  
 Augusto Fried Arch.  
 Tijolo  
 Beneficiou-se de incentivo previsto na Lei n.1.011/07.

A **quadra 3** foi remodelada sobretudo entre 1904 e 1911, com pico em **1908-1911**, e dela sobrou muito pouco. Seu mais imponente exemplar é o *Palacete Tereza de Toledo Lara*, sito no atual n.119 (n. neutro 10), projetado pelo arquiteto Augusto Fried para o Conde Antônio de Toledo Lara, um dos mais destacados capitalistas e detentor de muitos imóveis para renda de aluguel no centro de São Paulo. Típico palacete para uso comercial e renda de aluguel, mesclava loja no térreo e salas de escritórios nos andares superiores, predominando ali tradicionais estabelecimentos devotados à música, como a *Casa Bevilacqua*. Durante as décadas de 1940 e 1950 o edifício ficou conhecido como a esquina musical de São Paulo, devido ao elevado número de lojas voltadas à música ali concentradas, além da *Rádio Record*. Restaurado e reinaugurado em 2015-6, abriga hoje a *Casa de Francisca*, dedicada à música erudita e de raiz, bem como a *Casa Amadeus Musical*. Eclético, mescla ornamentos clássicos e elementos alegóricos relacionados à música. No interior, destacam-se os ladrilhos hidráulicos do saguão de entrada, os azulejos das paredes e o elevador francês.

O histórico do lote (n. neutro 10) revela que pertencera ao Coronel Joaquim José dos Santos, pai do Barão de Itapetininga (em 1809 n.10), ali residente no sobradão de um andar de esquina. Em 1901, o imóvel já aparecia nas mãos de Sophia Eugênia da Silva Marques, viúva do Dr. José Cândido de Azevedo Marques, àquela altura residente no Rio de Janeiro e intimada a demoli-lo por estar em ruínas. Foi então vendido ao Conde Lara, que ali edificou um palacete comercial. O lote mantém-se o mesmo e o edifício o ocupa perimetralmente, deixando um pátio interno para iluminação. A fachada frontal está voltada para o Largo da Misericórdia com ângulo chanfrado (Figs. 188-189-190-191-192).



Fig.188 Planta da Cidade de São Paulo. Eng. Carlos Bresser, 1844-1847. BNRI.

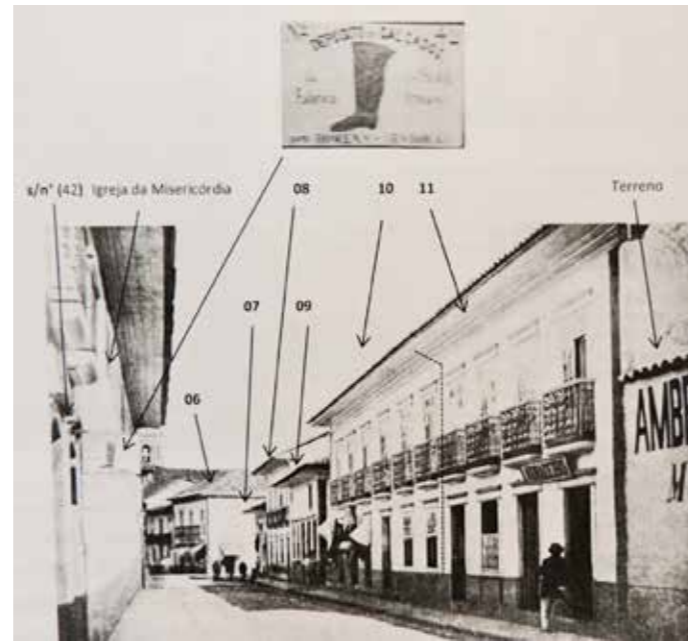


Fig.189 Foto de Militão Augusto de Azevedo, com destaque para o sobrado n.10 pertencente e moradia do pai do Barão de Itapetininga, um dos maiores negociantes no período colonial (LAGO, 2001, p.76). Reconstituição hipotética realizada por Nelson Braghittoni, 2015, p.70.



Fig.190 Palacete Tereza de Toledo Lara, construído para o Conde Antônio de Toledo Lara, por Augusto Fried, 1908. Foto da autora, 2015.



Fig.191 Epígrafe na fachada do Palacete Tereza de Toledo Lara, alusiva ao projeto de Austo Fried. Foto da autora, 2015.



Fig.192 Detalhe do Palacete Tereza de Toledo Lara. Foto da autora, 2015.

Prédio para Conde Álvares Penteado  
Rua Direita, atual n. 137 (n. neutro 11)  
1918  
Conde Álvares Penteado  
Cia Predial Álvares Penteado  
T+3a

Em 1910, o então proprietário Conde Álvares Penteado entrou com pedido para aprovação de plantas assinadas por *Abelardo Caiuby* para construção de um prédio de quatro pavimentos ao lado do *Palacete Lara* (atual n. 137) (n. neutro 11), aparentente para fins exclusivamente comerciais. Ao que tudo indica, a obra não foi realizada. Em 1918, a *Cia Predial Álvares Penteado* entrou com novo pedido e o edifício permanece lá até hoje. A *Cia Predial Álvares Penteado* se ocupava de construir e encabeçar empreendimentos imobiliários e pertencia ao *Conde*, um dos mais ativos e sagazes capitalistas do período (Figs. 193-194).

O imóvel seguinte foi projetado em 1904 a mando da Baronesa do Rio Bonito, assinado pelo constructor Alberto Caldas. O desenho localizado no AHSP (BARBUY, 2006, perfil anexo) e mostra tratar-se de um conjunto imponente de quatro prédios de um andar (n. neutro 12-13-14-15) com 34,4m de testada na rua Direita e 9,8m na José Bonifácio. Abrigou lojas clássicas como *Ao Mundo Elegante* e *Ao Preço Fixo* e acabou passando ao monopólio das *Lojas Americanas*, sobrevivendo muito descaracterizado.

O imóvel vizinho (n. neutro 16) foi projetado por *Ramos de Azevedo* em 1892, para o *Banco União de São Paulo*<sup>14</sup>, do qual era sócio e responsável pela carteira imobiliária. Em 1917, com a falência do banco, apareceu nas mãos de *Germaine Lucie Burchard*, que solicitou reforma de fachada por meio de seu procurador *Manoel Pereira Guimarães*. As obras ficaram a cargo de *Sante Bertolazzi*. Ainda na posse de *Germaine Burchard*, o predinho foi demolido para dar lugar em 1950 ao *Edifício Direita*, arranha-céu de 12 pavimentos.

14 Sobre o Banco União de São Paulo, consultar Mônica Silveira Brito, 2000/2008 e 2006.

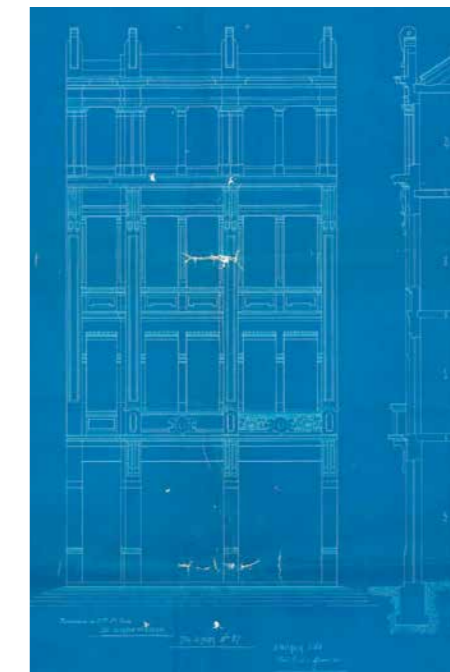


Fig.193 Prédio para Conde Álvares Penteado, 1918, Cia Predial Álvares Penteado. AHSP – SOP 1910 – 000.876 – Pr. 1-7.

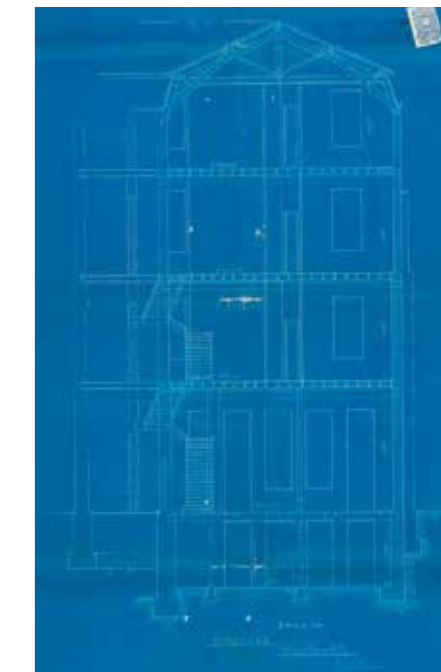


Fig.194 AHSP – SOP 1910 – 000.876 – Pr. 1-7.

Atual Perfumaria 2000  
 Rua Direita (n. neutro 17)  
 n.16 (1809)  
 n. 37 (1911)  
 Luiz Henrique Levy  
 1907  
 L+E  
 T+2ª  
 Reforma 1919 – Construtor Antônio Stefani – Prop. Armando Álvares [Penteado?]

Tijolo  
 6,3m

Belo exemplar sobrevivente de princípios do século XIX, da fase do tijolo, foi construído para Luiz Henrique Levy em 1907 e reformado em 1919 pelo construtor Antônio Stefani para Armando Álvares (provavelmente Penteado) (BRAGHITTONI, 2015, p.134) (Fig. 195-196).



Fig.195 Projetado para Luiz Henrique Levy em 1907 e reformado em 1919 pelo construtor Antônio Stefani para Armando Álvares. Foto da autora, 2015.

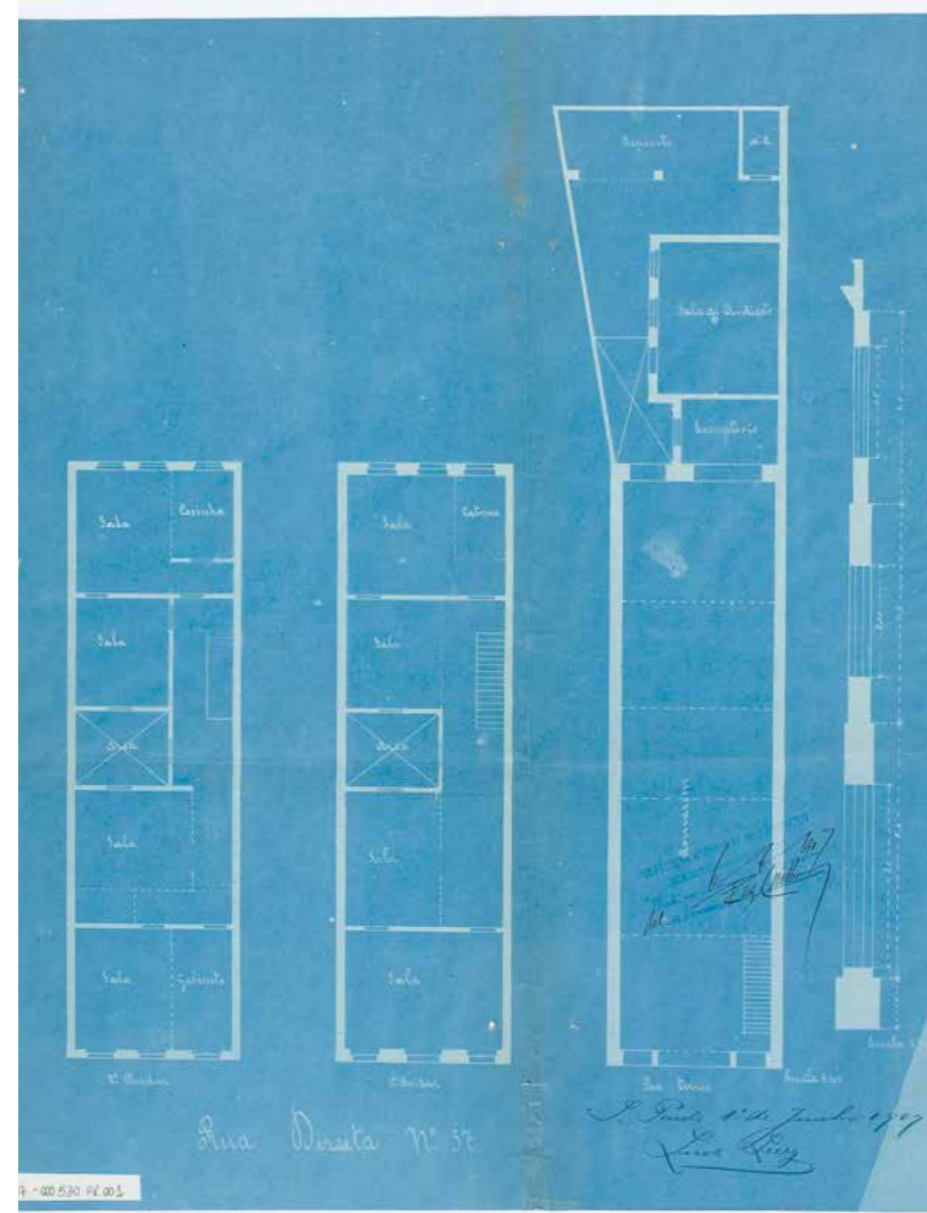


Fig.196 Projeto para Luiz Henrique Levy, 1907, e reformado em 1919 pelo construtor Antônio Stefani para Armando Álvares. AHSP – SOP 1907-000.530.

Atual Loja Torra  
 Rua Direita, n. 203 (n. neutro 18)  
 n.17 (1809)  
 n.39-39A (1911)  
 1909 - Carlos Ekman  
 1913 – Joaquim Belleza  
 1920 – Reforma para Germaine Burchard – Projeto Vicente Branco  
 11,3m

n.18 (1809)  
 n.41 (1911)  
 Maria da Gloria Pereira Munhoz  
 Eng. J. F. Washington de Aguiar  
 1904  
 9,25m  
 1911 - Vendido para Germaine Burchard – fusão com lote n.39

Remanescentes do início do século, o primeiro predinho (n. neutro 18) teve projeto do arquiteto sueco Carlos Ekman em 1909 e o segundo (n. neutro 19) do eng. J. F. Washington de Aguiar em 1904. Nas mãos de Germaine Lucie Burchard fundiram-se num só imóvel em 1911. Trata-se de uma das capitalistas mais atuantes no ramo imobiliário em São Paulo, herdeira de Martinho Burchard, loteador de Higienópolis, entre outros empreendimentos. Um incêndio os destruiu recentemente, mas foram reconstruídos tal qual o original.



Fig.197 Remanescentes do início do século, o primeiro (n. neutro 18) teve projeto do arquiteto sueco Carlos Ekman em 1909. O segundo (n. neutro 19), foi projetado em 1904 por J. F. Washington de Aguiar. Ambos foram comprados e unidos por Germaine Burchard em 1911. Foto da autora, 2015.

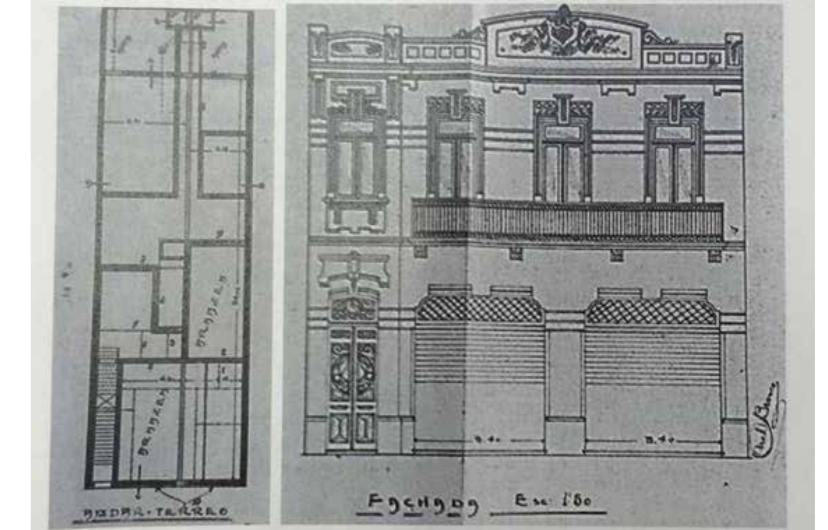


Fig.198 n. neutro 18, projeto do arquiteto sueco Carlos Ekman em 1909. AHSP – SOP – 1909.

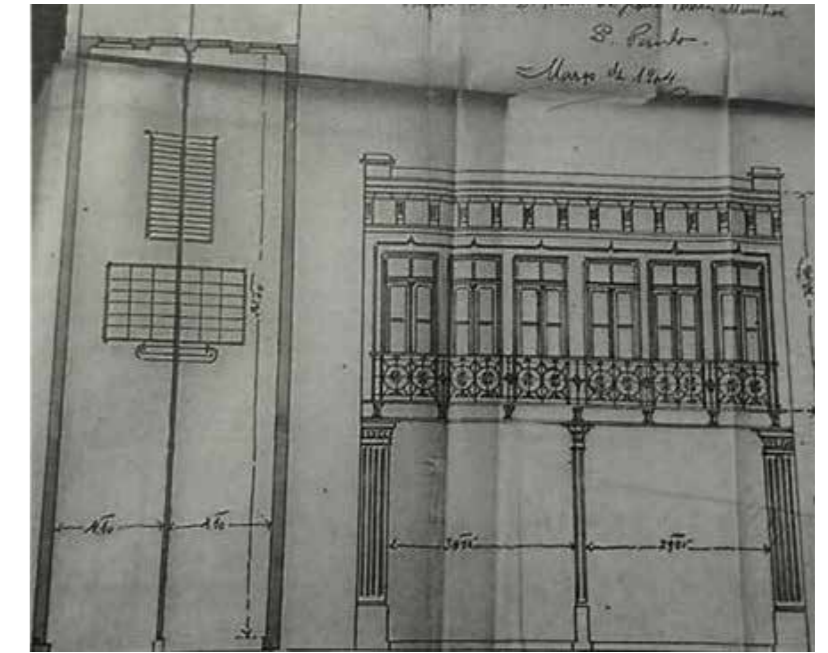


Fig.199 n. neutro 19, projeto de 1904 por J. F. Washington de Aguiar. Ambos foram comprados e unidos por Germaine Burchard, 1911. AHSP – SOP 1904.



**Cine Alhambra**  
 Rua Direita, n. 231 (n. neutro 20-21)  
 n. 19 (1809) – Antiga residência do Barão da Silva Gameiro  
 n. 43-43ª (1911)  
 1915  
 Manoel Pereira Guimarães

1921 – Demolição  
 1928 – Renovação da fachada para Cine Alhambra

O atual n. 231 (n. neutro 20-21) é famoso por ter sido a casa do Barão da Silva Gameiro (Ayres Coelho da Silva Gameiro). Em 1904 apareceu nas mãos do Conde de São Joaquim, comerciante e um dos maiores investidores em imóvel de aluguel no centro da capital. O sobrado tinha parede divisória de taipa de pilão até o primeiro pavimento e de pau a pique até o oitão do telhado. Em 1911 era propriedade de Manoel Pereira Guimarães que, em 1914, pediu autorização para substituir suas paredes de taipa. Em 1913, pediu ligação de água e esgoto. Em 1915 solicitou autorização para construir um novo prédio, com 14,7m de testada e residência nos fundos, encomendado a Sante Bertolazzi. Em 1921, foi solicitada a demolição por parte do construtor Abelardo Soares Caiuby. Em 1928, ali instala-se o *Cine Alhambra* que reforma o predinho em estilo neomourisco, assim permanecendo até o presente (Fig. 200).



Fig.200 Cine Alhambra. Foto da autora, 2015.

Interessante perceber a presença recorrente de construtores práticos atuando na rua Direita, ao contrário da 15 de Novembro, território de diplomados.

Ao lado do *Cine Alhambra* havia um predinho (n. neutro 22) construído em 1910 por Fernando Simões (ativo construtor prático)<sup>15</sup> e reformado em 1916 pelo eng. Oliveira Coutinho. Desconhecemos o histórico do vizinho (n. neutro 23).

Na esquina ficava o *Palacete Jordão*, construído em 1912 para os herdeiros do Brigadeiro Jordão, por José Rossi, outro ativo construtor não diplomado. O prédio de quatro pavimentos teve *novo alinhamento* na Rua São Bento, medindo 26,15m de testada na Direita e 37,27m na S. Bento, além de canto arredondado de 3m de corda. O *Palacete Jordão* substituiu o velho sobradão de taipa da família, onde funcionou o *Hotel de França* e a loja de artigos infantis *Au Bon Diable*, dos locatários *Block & Frères*. Incendiado em 1966, deu ensejo a prédio moderno onde hoje está outra sede das lojas Marisa (Fig. 201).

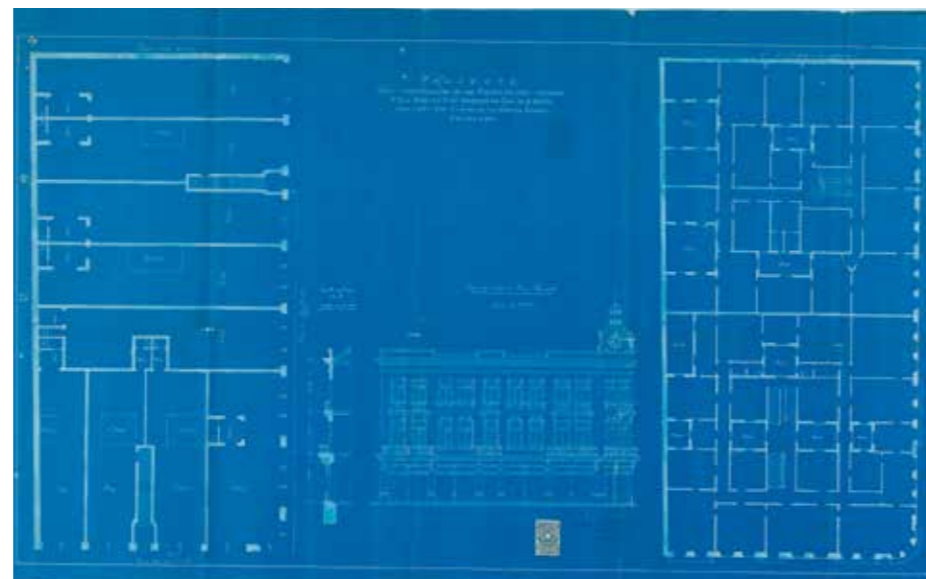


Fig.201 Projeto do *Palacete Jordão*, construído pelos herdeiros do Brigadeiro Jordão, em 1912, segundo desenho de José Rossi. AHSP – SOP – 1911-001.280 – Pr.1.

15 Sobre os construtores não diplomados, consultar Lindener Pareto Jr., 2011 e 2016.

Cruzando a São Bento, na esquina da **quadra 4**, ao lado da *Igreja de Santo Antônio*, havia um casarão de taipa, incendiado em 1900 que deu ensejo ao famoso prédio com laje de concreto armado, anterior ao *Guinle*, projetado pelo engenheiro Francesco Notaroberto entre 1907 e 1908 (REIS, 1994, p. 150-151). Eclético, foi construído com alvenaria de tijolos nas paredes internas e externas e concreto nas lajes de piso. Planta foi enviada à Prefeitura e o alvará foi concedido pelo engenheiro Sá Rocha. Tratava-se de um “*Projecto de 4 casas sendo 3 da Exma. Sra. Dona Anna Francisca da Silva Marques e do lado da Igreja de S. Antonio da Exma. Sra. Dona Sophia Eugenia da Silva Marques*”, contendo loja no térreo e moradia nos andares superiores, medindo 26,4m do lado da rua Direita e 12,25m na rua São Bento. Destacava-se por seu torreão, embora fosse um pouco mais baixo que os vizinhos de esquina, desrespeitando a linha mestra arquitetônica exigida pela legislação. Anna Francisca da Silva Marques era proprietária da *Casa Fachada*, perfumaria, o que demonstra que os comerciantes também tinham capital para investir em imóveis de aluguel no centro de São Paulo (Fig. 202-203-204).



Fig.202 Edifício projetado por Francesco Notaroberto entre 1907 e 1908, com laje de concreto armado. *Le Messenger de Saint Paul*. São Paulo, 1907 apud REIS, 1994, p.150.

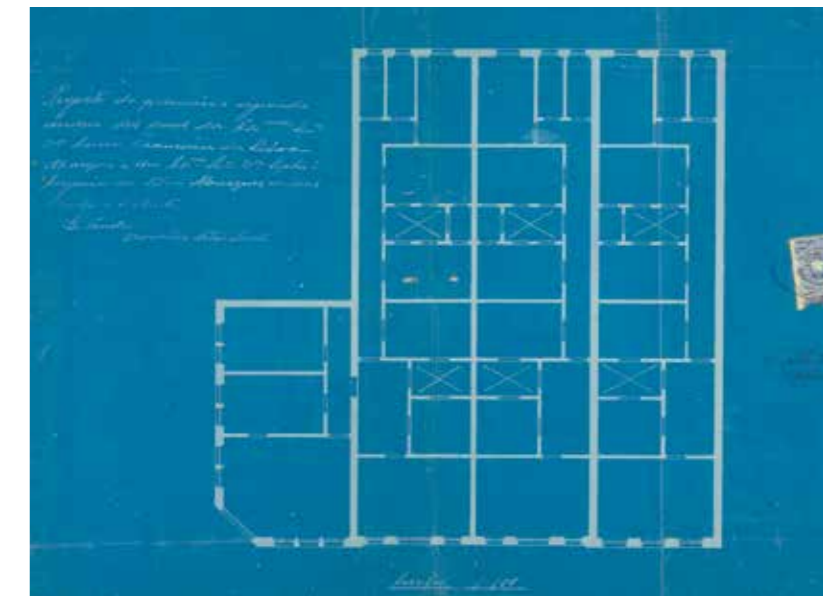


Fig.203 Projeto de uso misto, loja e moradia. AHSP – OP 1908-000.682-Pr.1.



Fig.204 Propaganda da *Casa Fachada*. Jornal *O Estado de SP*, 16.10.1914, p.10.

Em 1927, por ocasião da conclusão da operação urbana que desapropriou parte da quadra fronteira para abertura da *Praça do Patriarca*, o prédio projetado pelo engenheiro Francesco Notaroberto recebeu reforma da fachada em estilo *art déco*, para as mesmas proprietárias. O exemplar encontra-se até hoje voltado para a *Praça do Patriarca*.

Em 1913 Samuel das Neves projetou (AHSP – OP 1913-001.882) - e re-desenhou em 1914 - um sobrado (AHSP – OP 1913-001.882) para a *Confraria de N. S. do Rosário de Santo Antonio*, do outro lado da *Igreja de Santo Antônio* (Fig. 205-206).



Fig.205 Vê-se o sobradinho projetado em 1913 e 1914, entre a igreja de Santo Antônio e outro sobradão de esquina. Museu Paulista – USP.

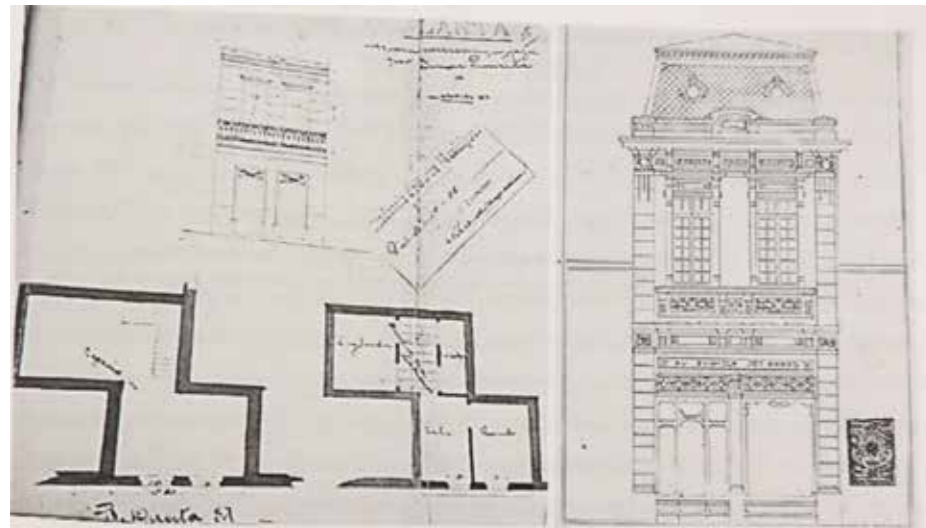


Fig.206 AHSP – SOP – 1913.001.882.

A seu lado, na esquina com a Libero Badaró, ficava o sobrado de João Adolfo Schritzmeyer, que lá residia e mantinha sua chapelaria (Fig. 207).



Fig.207 Rua Direita esquina com Libero Badaró. À esquerda vêem-se os prédios do quarteirão fronteiro ao *Palacete de Iguape* (ao fundo), demolidos para dar lugar à *Praça do Patriarca*. À direita, na esquina vê-se a casa e loja de João Adolfo Schritzmeyer, ladeado pelo sobrado projetado para a *Confraria de Santo Antônio* por Samuel das Neves em 1914 e a *Igreja de Santo Antônio*. Foto de Aurélio Becherini, 1916-1918 – Casa da Imagem.

A *Lei nº. 1.473 de 10.11.1911* declarou de utilidade pública todos os imóveis da **quadra 5** da rua Direita, fronteira à *Igreja de Santo Antônio*, para posterior demolição, mas as obras da *Praça do Patriarca* foram adiadas e só começaram em 1920 devido aos altos custos das desapropriações em zona tão valorizada. Na gestão de Washington Luís (1914-1919) nenhuma desapropriação foi feita, cabendo ao prefeito Firmiano Pinto (entre 1920 e 1922) concluí-las. A obra foi custeada pelo governo do Estado. A operação urbana de abertura da *Praça do Patriarca* – a terceira moderna de São Paulo – era parte do *Plano Freire-Bouvard* e só se efetivou na década de 1920, concluindo-se em 1926.

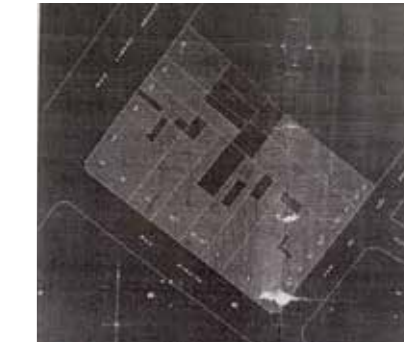
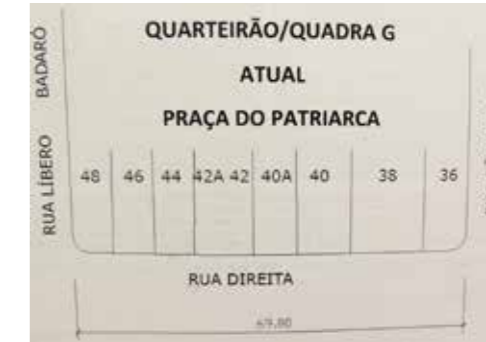
A *Planta Cadastral Commercial da Cidade de São Paulo*, datável de c. 1911, dá a ver o quarteirão que foi parcialmente demolido entre a rua Direita e a rua da Quitanda àquela altura (Fig. 208).



Fig.208 Detalhe da *Planta Commercial da Cidade de São Paulo*, datável de c. 1911, vendo-se o quarteirão da Rua Direita parcialmente desapropriado para dar ensejo à *Praça do Patriarca*. Museu Paulista – USP.

Foram desapropriados os nºs. 48 (Conde Prates), 46 (Conde Prates), 44, 42, 40 (Vicente Costabile, comerciante de calçados), 38, 36 (Conde Prates vendido para a Câmara Municipal). Ou seja, o quarteirão desapropriado pertencia em grande parte ao *Conde de Prates*, herdeiro do Barão de Itapetininga (antigos nºs. 36,38, 46 e 48) (n. neutros 30-31-35-36) (Figs. 209-210-211-212).

As imagens a seguir mostram que a rua Direita culminava na rua Nova de São José (atual Libero Badaró), defronte ao *Solar da Baronesa de Tatuí*, sogra do *Conde de Prates* – onde ele inclusive residia. O solar foi parcialmente demolido e reconstruído em 1892 para dar lugar ao *Viaduto do Chá* (Figs. 211-212).



Figs.209 e 210 Planta dos imóveis desapropriados e demolidos para a abertura da *Praça do Patriarca*. AHSP – SOP – 1913-003.278. Cf. BRAGHITTONI, 2015.



Figs.211 e 212 Caricatura representando a demolição do *Solar da Baronesa de Tatuí*. SEGAWA, 2000, p.14.



Fig.213 Foto de Guilherme Gaensly, c. 1892, mostrando o *Palacete* sendo reconstruído após a mutilação de uma parte para que a rua Direita tivesse acesso ao *Viaduto do Chá*. Fonte: Koenigswald, p.85 *apud* BRAGHITTONI, 2015.



Fig.214 Vê-se o Solar do Barão de Tatuí já remodelado. Gerodetti et al., 1999, p.76.

Por ocasião do alargamento da rua Libero Badaró, a demolição do *Solar da Baronesa de Tatuí* – assim como de parte da última quadra da rua Direita, – realçou o *Palacete Barão de Iguape*, projetado em 1910 por Ramos de Azevedo & Cia em lugar do antigo sobrado de mesmo nome. A essa altura pertencia à neta do barão, D. Ana Brandina (Condessa Pereira Pinto) – filha de D. Veridiana Prado – e foi alugado primeiro para o *Hotel Sportsman* pertencente ao Conde Álvares Penteado e para a *Casa Enxoval*. Entre 1919 e 1939 teve como inquilino o *Mappin Stores* (Figs.215 e 216).

A desapropriação parcial da quadra só se concluiu nos anos 1920. Assim, do lado oposto, foi construído um conjunto uniforme de prédios monumentais, comparativamente aos demais, envolvendo o *Edifício Patriarca*, de 1924, na esquina, e o *Lutétia & Cláudia* após 1926, estes últimos projetados pelo *Escritório Técnico Ramos de Azevedo & Cia* para os herdeiros do Conde Álvares Penteado. Na esquina da rua São Bento com a rua da Quitanda o conjunto se completava com o edifício que abrigou a *Casa Fretin* (27m), reformado em 1913 e novamente alteado em 1925, seguindo as linhas mestras do *Palacete Barão de Iguape* (28m) (Fig. 217-218).



Fig.215 Sobrado pertencente ao Barão de Iguape, demolido em 1910 para dar lugar ao *Palacete Barão de Iguape*.



Fig.216 *Palacete Barão de Iguape*, situado nos “quatro cantos”, na esquina das ruas Direita e São Bento. Permaneceu fronteiro à nova praça, ali sediando o *Mappin Stores* entre 1919 e 1939. Vê-se o edifício projetado pelo engenheiro Notaroberto à direita, com seu torreão, defronte aos *Palacetes Jordão e Barão de Iguape (Mappin Stores)*. Coleção de cartões-postais de Nestor Goulart Reis.



Fig.217 Praça do Patriarca concluída c. 1926. TOLEDO, 1989, p.155.



Fig.218 Edifícios *Patriarca* e *Lutétia & Cláudia* concluídos c. 1926 segundo padrões comuns, em diálogo com o *Palacete Barão de Iguape* (27m), alugado para o *Mappin Stores*, também projetado por F. P. Ramos de Azevedo em 1910. Ao lado do *Mappin* vê-se o prédio que abrigou a *Casa Fretin*, construído em 1924 (27m). GONZALEZ et al., 2012, p.160-161.

Retomando o curso da rua Direita, sentido Sé, a longa **quadra 6** abrigava belos exemplares arquitetônicos do ecletismo e uma série de lojas famosas.

Seguindo o curso da rua Direita em direção à Praça da Sé, contíguo ao *Palacete Barão de Iguape*, foi construído um belo sobrado para Claro Liberato de Macedo, projetado por Samuel das Neves em 1909, infelizmente demolido (Fig.219 e 220) (n. neutro 39).

No antigo n. 24 (n. neutro 40-41), também já demolido, havia outro belo projeto encaminhado à prefeitura pelo *Conde de São Joaquim*, em 1914, projetado por Manoel dos Reis P. da Rocha.

No antigo n. 22 (n. neutro 42), *Guilherme Krug & Filho* realizou projeto em 1900.

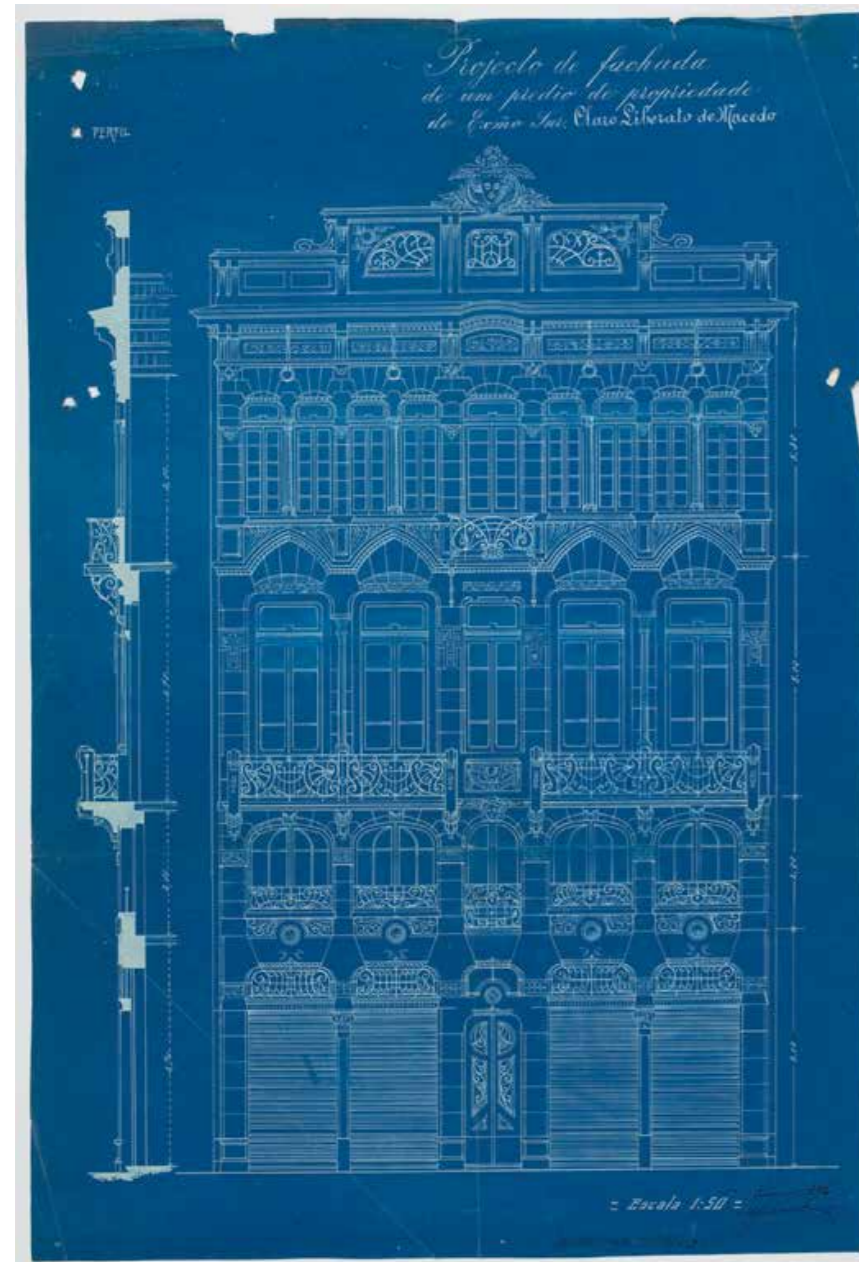


Fig.219 Projeto para Claro Liberato por Samuel das Neves, em 1909. AHSP - OP 1909 - 000.909-Pr. 1 e 2.

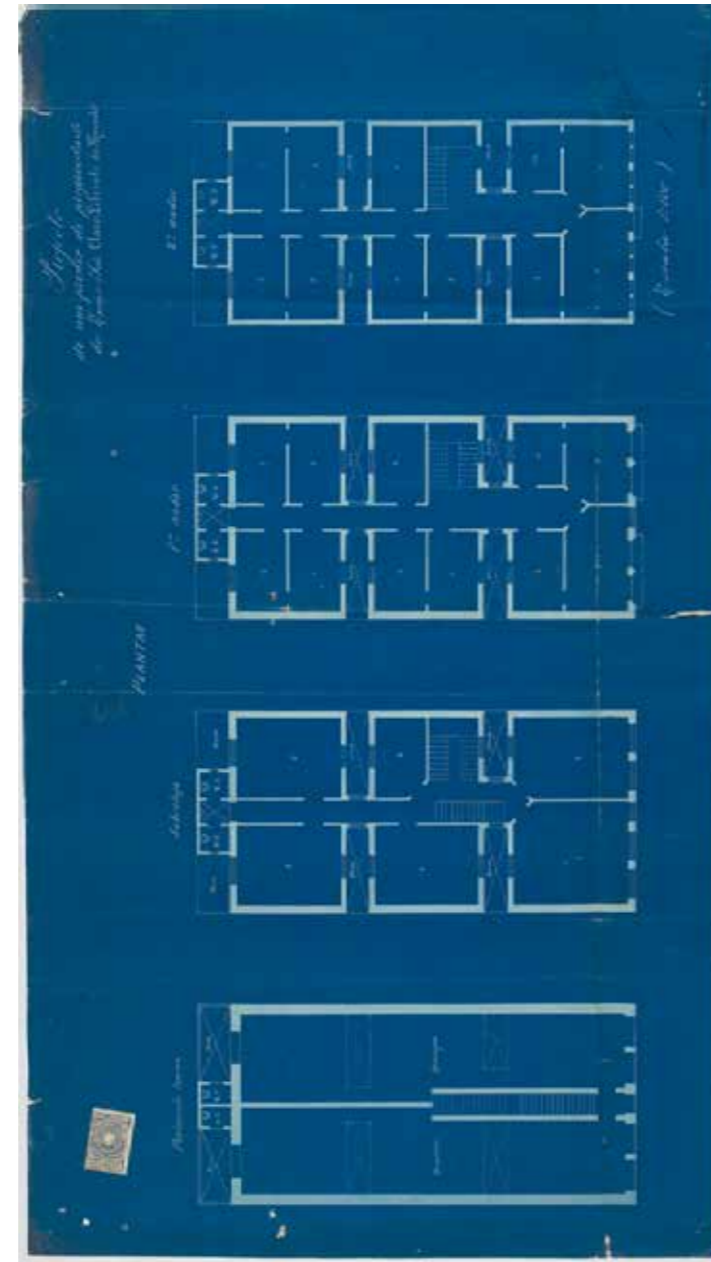


Fig.220 Projeto para Claro Liberato por Samuel das Neves, em 1909. AHSP - OP 1909 - 000.909-Pr. 1 e 2.

Casa Alemã  
Rua Direita, n. 190  
n.ºs. 37, 38 e 39 (1809)  
n.ºs. 20-18-16 (1911)

1904  
J. Heydenreich e José Volsach  
Maximilian Hehl  
Loja de Departamentos  
Tijolo

1910 - Reforma da fachada.  
Carlos Ekman

Mais adiante instalou-se a *Casa Alemã* (n. neutron 45-46), tradicional loja de departamentos, anterior e tão importante quanto o *Mappin* (BARBUY, 2006, p.209-214) (Fig. 221-222).



Fig.221 Implantação da Casa Alemã nas plantas cadastrais de 1881, 1930 (SARA) e MDC 2004-5.



Fig.222 Casa Alemã hoje, conforme reforma de Carlos Ekman em 1910. Foto da autora, 2015.

A *Casa Alemã* pertencia a J. Heydenreich e José Volsach. Foi inicialmente projetada por Max Hehl em 1904 (Figs. 223-224-225-226) e reformada por Carlos Ekman em 1910 (Fig. 227). Implicou a fusão de três lotes coloniais (n. 37, 38, 39 em 1809) e ocupava os n.ºs. 16-18-20 no período em questão (n. neutro 45-46). As vitrinas deram ao edifício feição *art nouveau Secession Vienense*, estilo que o arquiteto sueco muito apreciava.

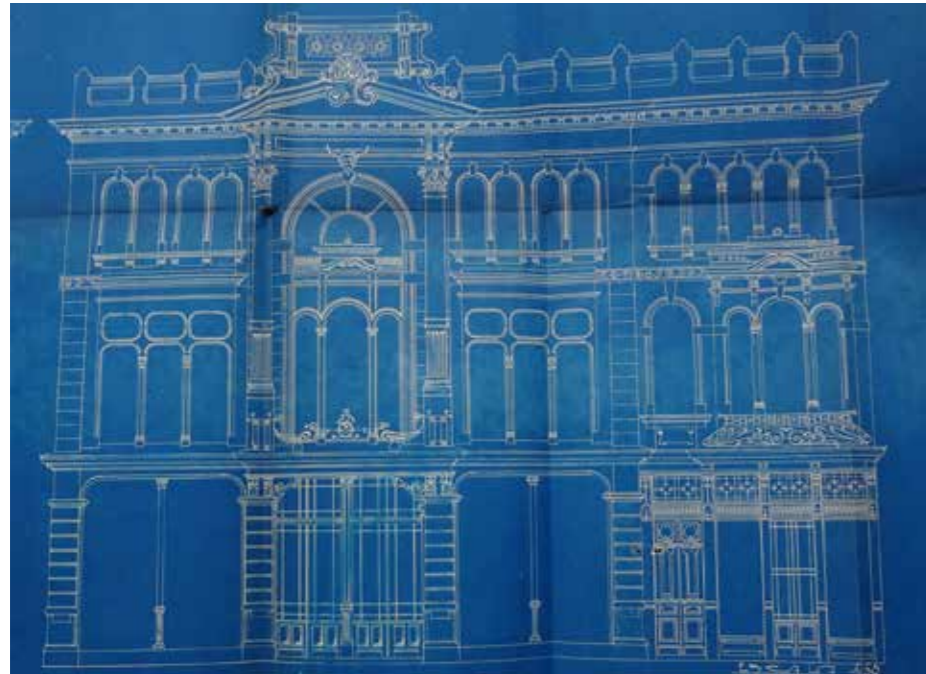
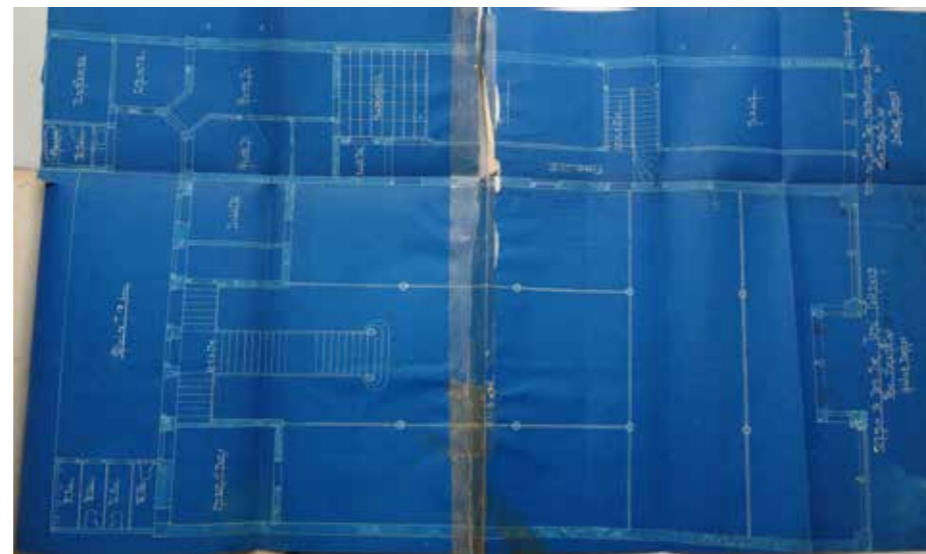
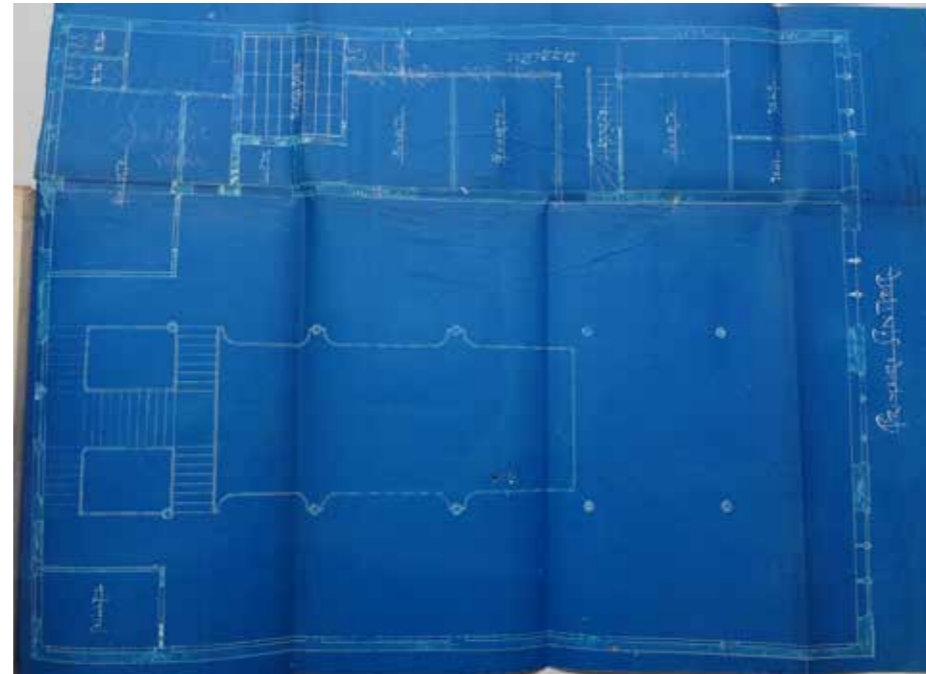


Fig.223 Projeto de Max Hehl para a Casa Alemã, 1904. AHSP – SOP – 1904.



Figs.225 e 226 Projeto de Max Hehl para a Casa Alemã, 1904. AHSP – SOP – 1904.

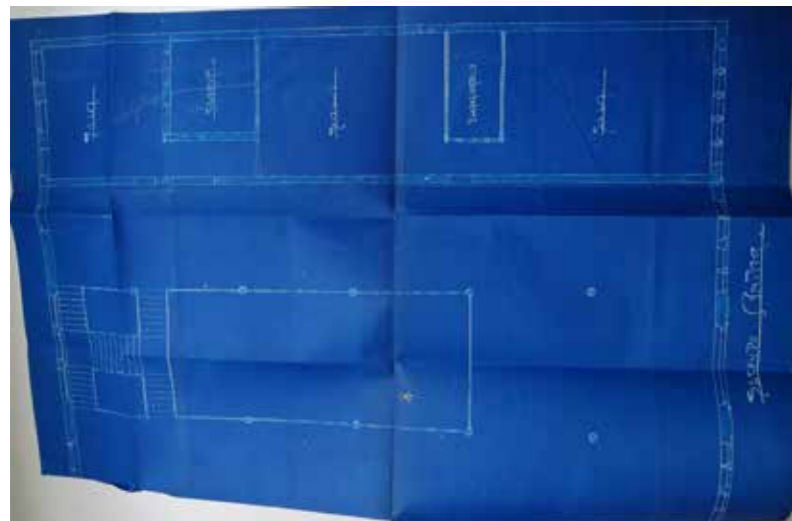


Fig.224 Projeto de Max Hehl para a Casa Alemã, 1904. AHSP – SOP – 1904.

Prédios para Ordem Terceira do Carmo e Santa Casa de Misericórdia  
Rua Direita, n. 162 (n. neutro 47)  
Max Hehl  
1909  
L+R (loja + residência)

Prédios para Ordem Terceira do Carmo e Santa Casa de Misericórdia  
Rua Direita, n. 162 (n. neutro 48)  
Julio Micheli  
1907  
Loja Kosmos  
Tijolo

Onde hoje está a *Loja Clovis*, no atual n.162 (n. neutro 47-48), encontramos duas antigas joias, infelizmente bastante descaracterizadas.

No n. neutro 47 foi construído outro exemplar de Max Hehl, projetado em 1909 para a Ordem Terceira do Carmo, mesclando loja e morada, tendência recorrente na rua Direita (Figs. 227 e 228).

Vizinho (em 1911 n. 12, n. neutro 48), Julio Micheli projetou em 1907 outro belo predinho para João José Espindola em terreno da Santa Casa de Misericórdia, em tijolo (AHSP – OP 1907- 000.527). Foi ocupado pela tradicional *Loja Kosmos* (Figs. 229 e 230).

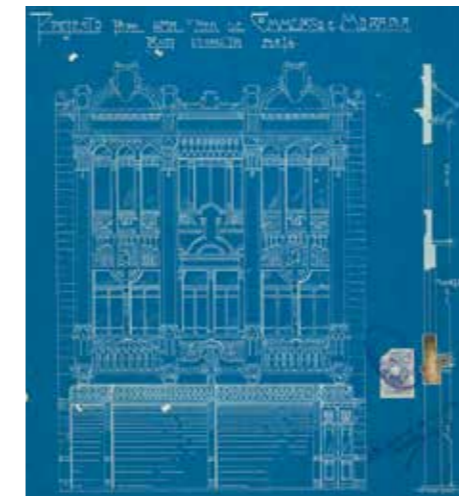


Fig.227 Projeto de Max Hehl, 1909, para a Ordem Terceira do Carmo AHSP-OP 1909-000.907Pr1-2.



Fig.228 Projeto de Max Hehl, 1909, para a Ordem Terceira do Carmo AHSP-OP 1909-000.907Pr1-2.



Fig.229 Julio Micheli, 1907, projeto para João José Espindola em terreno da Santa Casa de Misericórdia, em tijolo, imóvel tradicionalmente ocupado pela *Loja Kosmos* (AHSP – SOP 1907- 000.527).

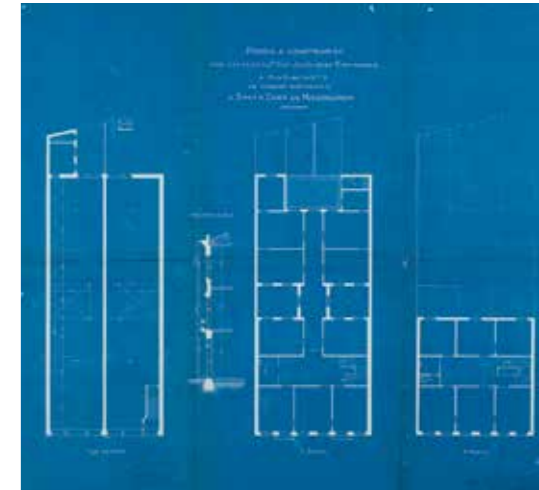


Fig.230 Julio Micheli, 1907, projeto para João José Espindola em terreno da Santa Casa de Misericórdia, em tijolo. Imóvel tradicionalmente ocupado pela *Loja Kosmos* no térreo, os andares superiores talvez fossem destinados a moradia (AHSP – SOP 1907- 000.527).

Na esquina da **quadra 7** havia o imponente *Palacete Carvalho* (n.10C em 1911) (n. neutro 52-53), construído em 1903 e reformado em 1911.

Para seu lado foi projetado, também em 1911, o prédio da *Farmácia Ipiranga*, instalada no antigo n.8 (1911) (n. neutro 54) (Fig. 231).



Fig.231 Projeto para a *Farmácia Ipiranga*, 1911. AHSP – SOP 1911-001.283-Pr.1.

Em seguida havia e ainda hoje permanece na paisagem (atual n. 52) (n. neutro 55), o predinho realizado para Guanymedes Villaça em 1901 (Fig. 232).

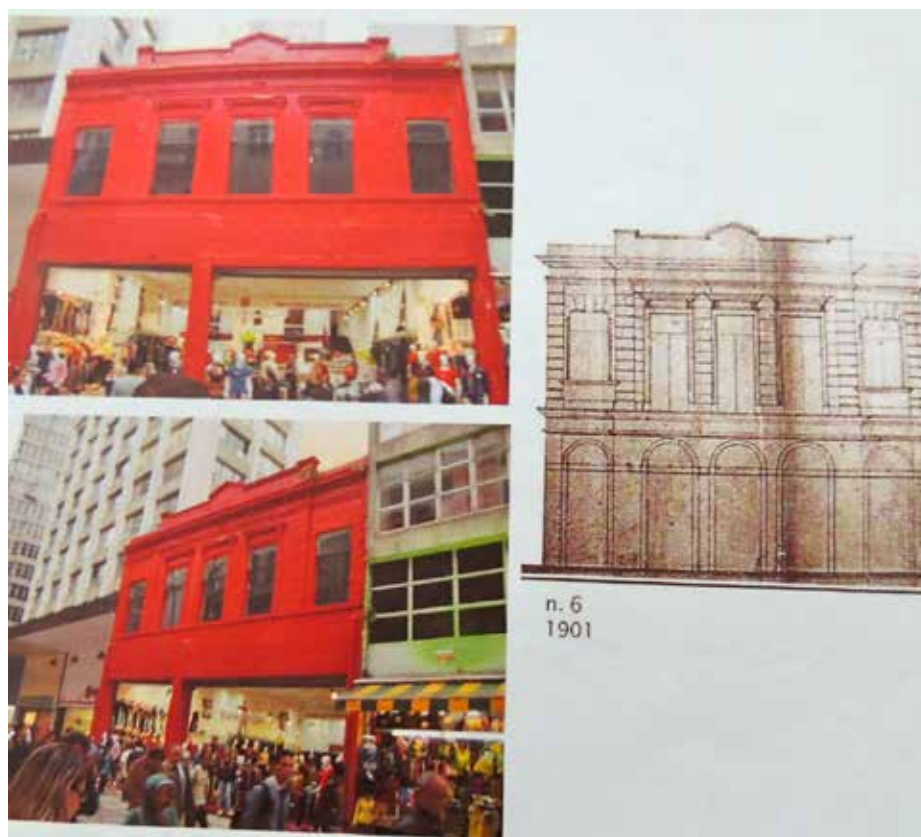


Fig.232 Predinho realizado para Guanymedes Villaça, projetado em 1901, ainda existente na paisagem. AHSP.

Concluía o cenário, na esquina para o então Largo Sé, o belíssimo *Palacete Tietê*, construído em 1907 para Joaquim de Queiroz Mattoso, por Eduardo M. Gonçalves, com fachada para a Direita e a 15 de Novembro, infelizmente demolido em 1968 para dar lugar ao *Condomínio Edifício Piratininga* (vide Figs. 67 e 68). A perspectiva se quebra com a demolição dos *Palacetes Tietê* e *Baruel* na década de 1960, mas se tratava de um dos mais imponentes conjuntos arquitetônicos da Metrópole do Café (Fig. 233).



Fig.233 À esquerda, em primeiro plano vê-se o *Palacete Baruel* (1914), fronteiro ao *Palacete Tietê* (1907), com o bonde adentrando a rua Direita, proveniente da 15 de Novembro. Ao fundo, na 15 de Novembro, aparece o torreão da *Casa Paiva* (1905) no Largo do Tesouro, e na sua frente se destaca o telhado com as mansardas do *Palacete Bamberg* (1909). Acervo do Museu Paulista – USP.

## A Rua de São Bento

A Rua de São Bento tem ainda um conjunto expressivo de edificações de fins do século XIX e início do XX. Muitos construtores não diplomados (Frediani, Kans) atuaram na rua, ao lado de grandes arquitetos e belos projetos de Max Hehl, Julio Micheli, Ramos de Azevedo, Oscar Kleinschmidt, Rossi & Brenni, Jorge Krug, Ricardo Severo, Augusto Fried, Samuel das Neves. Observa-se a fidelidade de certos comitentes a determinados arquitetos, como o Conde Lara a Augusto Fried, o Conde Álvares Penteado a Carlos Ekman e o Conde Prates a Samuel das Neves. Nota-se a permanência de muitas edificações em lotes coloniais, entremeadas a arranha-céus, o que confere muita heterogeneidade e desarmonia ao conjunto remanescente. Na rua coexistem diversas fases, desde o sobrado pertencente a Elias Pacheco Chaves – da segunda metade do século XIX (dos primeiros de alvenaria) –, a diversos predinhos do início do XX, arranha-céus *art déco* e *modernistas* das últimas décadas do século passado. Algumas edificações ecléticas mostram-se apegadas comparativamente ao entorno, por serem de alvenaria autoportante de tijolo, baixas, implantadas em lotes coloniais de testada estreita de c. 6,5m. Pela qualidade arquitetônica destacam-se *palacetes* de uso misto como os de Paulo Souza Queiroz, do Conde Antônio de Toledo Lara, do Major Henrique Sertório e de Manoel Garcia da Silva.

Para o estudo arqueológico-filológico da Rua de São Bento, contamos com a contribuição de Regina Helena Vieira Santos – *Rua São Bento: fragmento da cidade de São Paulo que registra as transformações e persistência na paisagem urbana* (Mestrado, 2008) – que, junto do estudo desenvolvido por Heloísa Barbuy – *A Cidade-Exposição* (2006) – permite **análise comparativa passado e presente** para demonstrar mudanças na planimetria e volumetria do logradouro. Regina Vieira Santos reconstituiu em AUTOCAD o perfil atual de todas as atuais edificações e comparou com o perfil de 1860-1914 elaborado por Barbuy. Sobreposamos ambos os *layers* e completamos as informações introduzindo outros projetos localizados no Arquivo Histórico de São Paulo. O resultado se encontra no PERFIL III, na PLANTA III, na RECONSTITUIÇÃO ESTRATIGRÁFICA e no CD com a animação (vide anexo), que sugerimos o autor tenha em mãos para acompanhar a *promenade* pelas nove quadras, lote a lote, e perceber as diversas camadas desiguais de tempo, amalgamadas.

Recuando a 1809, o **exercício de reconstituição hipotética da Décima Ur-**

**bana** (Fig. 234) permite supor o perfil da rua São Bento em fins do período colonial. Ao contrário da Direita e da 15 de Novembro, nela predominavam casas térreas, residenciais, em meio a uns raros sobrados. A rua se estende do Largo de São Bento (onde está o mosteiro homônimo) até o Largo de São Francisco e, ao contrário das anteriores, é de fato reta, sendo por isso denominada no período colonial de “rua Direita de São Bento”. Foi realmente aberta alinhada e reta, pelo engenheiro militar florentino Baccio da Filicaia no século XVII, mantendo-se como tal (REIS, 2004). Nesse sentido, configura uma bela perspectiva que, no passado, enquadrava a fachada do antigo mosteiro dos beneditinos e do convento dos franciscanos. É a mais comprida de todas, com nove quadras e cem lotes, enquanto a rua Direita tinha 45 lotes e a 15 de Novembro 73 lotes. Muitos dos imóveis eram casas térreas de porta e janela, pertencentes aos beneditinos – os maiores proprietários de imóveis segundo a *Décima de 1809* – totalizando 60 unidades – geralmente casas pequenas de porta e janela, e alugadas. Junto com a 15 de Novembro e a Direita, compunha o hoje chamado *triângulo histórico*, que na Primeira República era nomeado de *triângulo comercial* ou *perímetro comercial*. Era a rua dos hotéis, concentrando uma série de requintados estabelecimentos, rodeados de cabelereiros e restaurantes, no Largo de São Bento, no Largo do Café e no cruzamento com a rua Direita – nos chamados “Quatro Cantos” –, importantes acessos da “cidade” para quem vinha de fora pelas ferrovias ou diligências.

# Rua de São Bento

- Lado Esquerdo**
- n.1 Afonso Joaquim Mariano (T/PR) 115520
  - n.2 Antonio da Silva (T/A/R) 125465
  - n.3 Francisco Correa de Barros (T/PR) 115520
  - n.4 Mosteiro de S. Bento (T/A/R) 155360
  - n.5 Anna Maria de Oliveira (T/PR) 75690
  - n.6 D. Anna Mendes Lustosa (T/PR) 95600
  - n.7 Idem (T/A/R) 3090 mls = 10 meses = 35600
  - n.8 José Rodrigues Salgado (T/PR) 235040
  - n.9 Salvador Rodrigues Jordão (T/PR) 79690
  - n.10 Mariana Dias (T/PR) 75090
  - n.11 Coronel Francisco Pinto Ferraz (S/A/R) 325000
  - n.12 Capitão Francisco Pereira Mendes (S/PR) 195200
  - n.13 Tenente Coronel Manuel Rodrigues Jordão (S/PR) 245000
  - n.14 Tenente Coronel José Fernandes Nunes (T/PR) 105360
  - n.15 Tenente Custódio de Barros (T/PR) 135440
  - n.16 Reverendo Manuel Jacinto de Sampaio (T/PR) 155360
  - n.17 Reverendo Manuel Jacinto (T/A/R) 265580
  - n.18 Coronel José Mendes (S/A/M) 385400
  - n.19 Reverendo Ignácio Francisco de Moraes (S/PR) 195200
  - n.20 Reverendo Manuel Duarte do Rego (T/PR) 155360
  - n.21 Coronel Inspetor José Aroucha de Toledo (S/PR) 195200
  - n.22 Capitão Ezequiel Prado (S/PR) 195200
  - n.23 Coronel José Aroucha (S/A/R) 245000
  - n.24 Anna Leoniza Fortes (S/PR) ? (fechada)
  - n.25 Capitão Francisco Monteiro Gouveia (T/PR) 155360
  - n.26 D. Ursula Maria Jacinto Eufrazia Toledo (T/A/R) 155360
  - n.27 Idem (T/A/R) 265580
  - n.28 Reverendo Manuel Francisco de Andrade (S/A/M) 515020
  - n.29 Maria Angelica de Camargo (T/A/R) 15260 mls = 5 meses = 55400
  - n.30 Teresita Maria de Jesus e Filha (T/PR) 95600
  - n.31 D. Maria Rita Botelho (T/PR) 75690
  - n.32 D. Anna Maria de Monte Carmello (T/PR) 115520

- n.33 Herdeiros da falecida Capitão Antonio Vaz Pinto Ribeiro (T/A/R) 485000
- n.34 D. Anna Maria Cordeiro e outras (T/A/R) 375720
- n.35 Reverendo José Maria de Moura Leite (T/PR) 45600
- n.36 João de Moura Leite (T/PR) 45600
- n.37 Mosteiro de S. Bento (T/A/R) 155360
- n.38 Mosteiro de S. Bento (T/A/R) 155360
- n.39 Mosteiro de S. Bento (T/A/R) 155360
- n.40 Mosteiro de S. Bento (T/A/R) 245000
- n.41 Mosteiro de S. Bento (T/A/R) 215120
- n.42 Mosteiro de S. Bento (T/A/R) 245000
- n.43 D. Capetana de Toledo e família (T/A/R) 175280
- n.44 Reverendo Vglio Bento Manuel Piazos (T/A/R) 155360 mls = 10 meses = 165000
- n.45 Idem (T/A/R) 115520
- n.46 Idem (T/A/R) 15280 mls = 11 mls = 15920
- n.47 João Bueno de Azevedo (T/PR) 95600
- n.48 Mosteiro de S. Bento (T/A/R) 15280 mls = 5 meses = 5400
- n.49 Idem (T/A/R) 165320
- n.50 Anna Maria de Oliveira Salgado (T/PR) ? (fechada)
- n.51 Isabel Pires de Camargo (T/PR) 35640
- n.52 Mosteiro de S. Bento (T/A/R) 155360
- n.53 Idem (T/A/R) 15260 mls = 6 meses = 75660

- n.54 Mosteiro de S. Bento (T/PR) ?
- n.55 Idem
- n.56 Idem
- n.57 Idem
- n.58 Idem
- n.59 Idem (T/A/R) 155360

- n.60 Mosteiro de S. Bento de Sorocaba (T/A/R) 125000
- n.61 Mosteiro de S. Bento de Parnaíba (T/A/R) 125000
- n.62 Mosteiro de S. Bento (T/A/R) 125000
- n.63 Isabel Maria Bueno (T/A/R) 125000
- n.64 Anna Maria Bueno (T/PR) ?
- n.65 D. Caridade Angela Pereira Pires (T/PR) 45800
- n.66 Mosteiro de S. Bento (T/A/R) 115520
- n.67 Mosteiro de S. Bento de Parnaíba (T/A/R) 55400
- n.68 Mosteiro de S. Bento (T/A/R) 25400
- n.69 Mosteiro de S. Bento (T/A/R) 45000
- n.70 Idem (T/A/R) 75690
- n.71 Idem (T/A/R) 115520
- n.72 Idem (T/A/R) 105360
- n.73 Clara de Souza (T/A/R) 195200
- n.74 Idem (T/A/R) 105360
- n.75 Idem (T/A/R) 155360
- n.76 D. Maria do Monte Carmello (T/A/R) 125000
- n.77 Gertrudes Maria (T/PR) 53760
- n.78 Reverendo Francisco Joaquim de Toledo (T/A/R) 105360
- n.79 Dr. Manuel Eufrazio (T/A/R) 265900
- n.80 Rosa Maria Iª da Silva (T/A/R) 115520
- n.81 Irmandade do Rosário dos Pretos (T/A/R) 115440
- n.82 José Joaquim Rodrigues (T/A/R) 25000
- n.83 Idem (T/A/R) 175280
- n.84 Irmandade do Rosário dos Pretos (T/A/R) 155360
- n.85 Felizardo Pedroza Siqueira (S/A/M) 605000
- n.86 Mariana Fortes (T/A/R) 195200
- n.87 Anna Maria da Conceição (T/A/R) 285000
- n.88 Manuel Lopes (T/PR) 95600
- n.89 Clara de Souza (T/PR) 75690
- n.90 Angela Francisca (T/PR) 95600
- n.91 Padre Manuel Pereira de Almeida (T/PR) 75600
- n.92 Capitão Bernardo Leite Penteado (T/A/R) 155360
- n.93 Irmandade do Rosário dos Brancos (T/A/R) 115520
- n.94 Melchor Roz de Camargo (T/A/R) 95600
- n.95 Mosteiro de S. Bento (T/A/R) 85000
- n.96 Idem (T/A/R) 95600

- n.97 Herdeiros da falecida D. Efigenia Eufrazia Gusmão (S/A/M) 275200
- n.98 Escravilicida Maria Joaquina (S/PR) 195200
- n.99 Reverendo Bartholomeu Pereira Mendes (T/PR) 155360
- n.100 Capitão Francisco Barbosa de Viveiros (T/PR) 118000
- n.101 Manuel Monteiro (T/PR) ?
- n.102 Afonso Antonio Joaquim da Rocha (T/A/R) 245000
- n.103 D. Maria Ursula (T/PR) 35640
- n.104 Idem (T/PR) 35640
- n.105 Sargento-mor Francisco Compton D'Elboux (T/PR) ?
- n.106 D. Maria Francisca Pereira Mendes (T/PR) 125000
- n.107 Coronel Jerônimo Mz Fernandes (T/PR) ?
- n.108 Idem (S/PR) 195200
- n.109 Reginaldo Rodrigues da Costa (T/PR) 135440
- n.110 D. Anna Joaquina de Castro (T/A/R) 245120
- n.111 Idem (T/A/R) 175280
- n.112 Reverendo Ignácio Xavier Moreira (T/A/C Açougue) ?

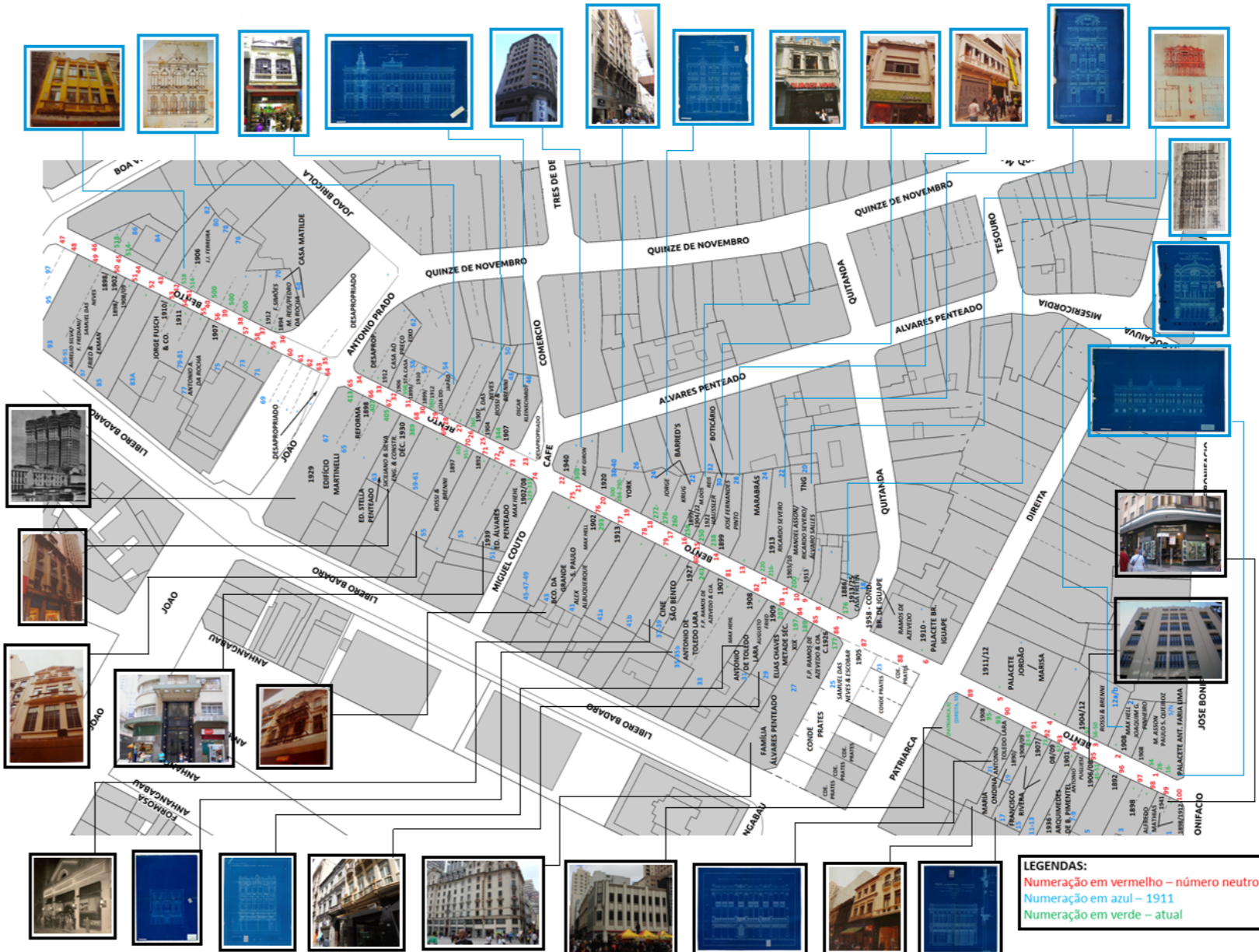
T. Terra; S. Sobrado; A. Aluguel; P. Uso Público; R. Residência; C. Comercial; M. Misto



BEATRIZ PICCOLOTTO SIQUEIRA BUENO  
Coordenadora da Pesquisa

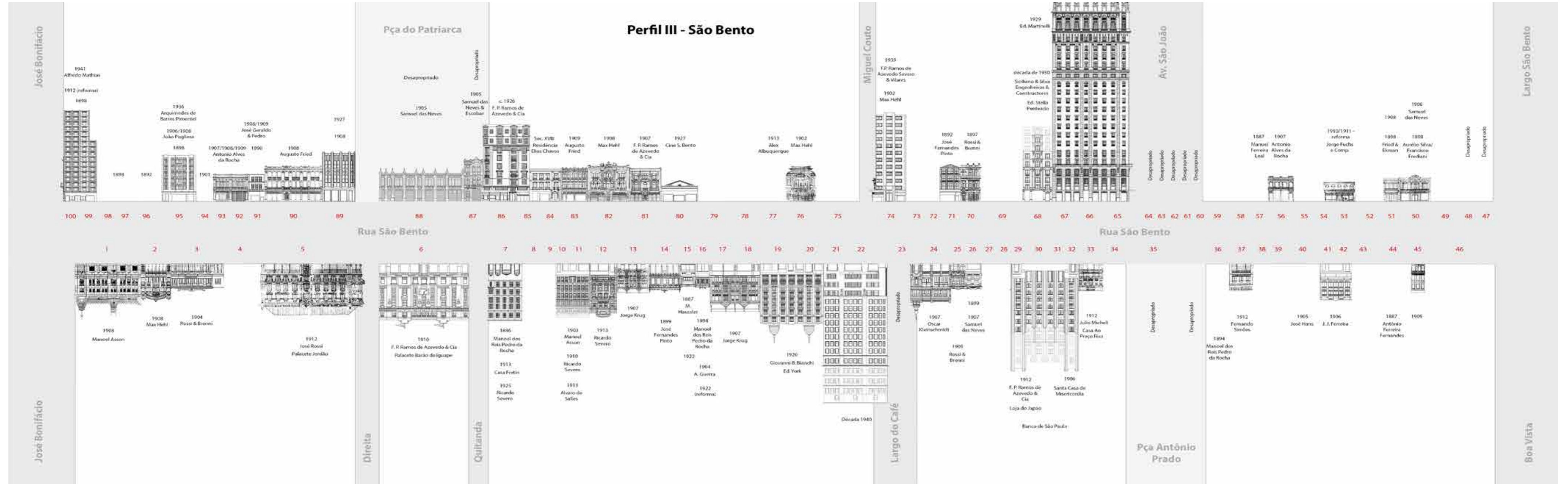
MARCOS FERNANDES CALIXTO RIOS  
Aluno de Iniciação Científica

Fig.234 Exercício de reconstituição hipotética da rua São Bento com base na Décima Urbana de 1809. Prancha elaborada pela autora sobre a Planta da Cidade de São Paulo do Eng. Carlos Bresser, 1844-1847.



Planta Rua S. Bento: Reconstituição hipotética do ritmo, substituições e fusões de lotes nas ruas 15 de Novembro, Direita e São Bento (1809-1942). Fonte: Mapa Digital da Cidade (2004-2006) - Prefeitura Municipal de São Paulo, Décima Urbana de 1809 (AESP) e Série Obras Particulares (AHSP). Exercício realizado por Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno com a colaboração de Sheila Schneck e Mariana Del Moro na tese de livre-docência "A Cidade como Negócio" realizada na FAPESP em 2018.





Perfil III - Rua S. Bento: Exercício de reconstituição do perfil da Rua S. Bento, realizado por Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno com a colaboração de Mariana Del Moro, em “A Cidade como Negócio” (2018), com base nos dados disponibilizados em *Heloísa Barbuy* (2006) e *Regina Vieira Santos* (2008), acrescidos de originais da *Série de Obras Particulares* (AHSP) e do *Arquivo Geral de Processos da Prefeitura*.

**Quadra 1:** Rua José Bonifácio à rua Direita, lado direito.



BARBUY, 2006.



SANTOS, 2008

**Palacete Família Souza Queiroz**  
 Rua São Bento, 16, 28, 34 (n. neutro 1)  
 J. Bonifácio, n. 198-222  
 1908  
 Proprietário: Paulo de Souza Queiroz.  
 Construtor: Manoel Asson (Regina Santos atribui o projeto a Max Hehl)  
 L+R  
 Número de pavimentos: T + 2  
 Frente: 22.67 m (São Bento), 3.90 m chanfro, 33.04 m (José Bonifácio)  
 Técnica Construtiva: Alvenaria de tijolos  
 OP 1908-001.721

Partindo do Largo de São Francisco, na esquina com a rua José Bonifácio, jaz um imóvel que pertenceu à família Souza Queiroz. O lote permaneceu nas mãos da família ao longo de séculos e gerações. Ali residiu o chefe do clã, o Coronel Luiz Antônio, depois Brigadeiro – no início do século XIX o homem mais rico de São Paulo, com diversos imóveis urbanos. Embora registrado como uma simples

casa térrea de uso misto na *Décima*, na esquina chanfrada o Brigadeiro construiu um enorme solar em meados do XIX, no qual mantinha a loja *Casa Souza* no térreo e moradia nos andares superiores. Negociante vinculado ao comércio internacional, era também fazendeiro envolvido com a economia do açúcar, detentor de muitas fazendas e escravos. A família ali residia e ainda gozava de uma segunda morada na chácara próxima, onde hoje se encontra a avenida São Luiz, aberta em sua homenagem (LÉFÈVRE, 2006).



**Fig.235** Planta da Cidade de São Paulo do Eng. Carlos Bresser, 1844-1847 (BNRJ), com destaque para o lote da família Souza Queiroz.



**Fig.236** Planta da Cidade de São Paulo – SARA BRASIL, 1930, com destaque para o lote da família Souza Queiroz.



**Fig.237** Google maps, com destaque para o lote da família Souza Queiroz.

Surpreende a permanência do lote colonial na paisagem contemporânea (Figs. 235-236-237), bem como a longevidade do imóvel nas mãos da mesma família, desde a casa térrea de taipa de pilão pertencente ao Coronel Luiz Antônio, até o solar erguido em taipa para o mesmo (Fig. 238) – herdado pelo filho Barão de Souza Queiroz – e finalmente esse palacete comercial erguido de tijolo em 1908 pelo neto (Figs. 239-240-241-242).



**Fig.238** O sobrado de taipa de pilão foi demolido e deu lugar a este construído em 1908. Consta no AHSP, na *Série Obras Particulares* (OP 1908-001.721-Pr.1-3) o projeto encaminhado à Prefeitura para aprovação, apresentando como interessado João Eusébio Peixoto e o construtor Manoel Asson, abrasileiramento de Emmanuele Asson ou Irmãos Asson. Regina Santos atribui o projeto a Max Hehl.



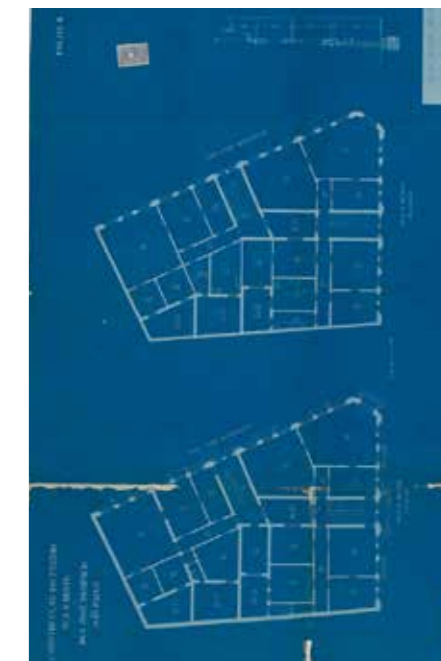
**Fig.239** Palacete comercial projetado por Emmanuele Asson, em 1908, para Paulo Souza Queiroz, neto do Brigadeiro Luiz Antônio de Souza Queiroz. Foto da autora, 2015.



**Fig.240** Projeto do palacete comercial projetado por Manoel Asson, em 1908, para Paulo Souza Queiroz, neto do Brigadeiro Luiz Antônio de Souza Queiroz. AHSP - OP 1908-001.721 – Pr.1-3.



**Fig.241** AHSP - OP 1908-001.721 – Pr.1-3.



**Fig.242** AHSP - OP 1908-001.721 – Pr.1-3.

Nessa altura, o sobrado era propriedade de Paulo de Souza Queiroz, filho do Barão de Souza Queiroz e neto do Brigadeiro Luiz Antônio. Antes de enviar o projeto à prefeitura, em 1903, foram encaminhados requerimentos solicitando a permissão para abertura de portão e construção de um barracão para materiais de construção no antigo solar. Provavelmente se tratasse de reforma, pois o projeto do palacete comercial só foi encaminhado para apreciação da prefeitura em 1908, concluindo-se a obra em 1909, data que consta na inscrição da fachada voltada para rua José Bonifácio, o que significa que uma obra desse porte era realizada em apenas um ano.

Trata-se de um sobrado eclético, em estilo neorrenascença francês, com mansardas, construído em estrutura de tijolos autoportante. Destaca-se o ritmo regular das aberturas, a simetria das fachadas e as mansardas no coroamento da cobertura. O partido de projeto explora o chanfro do lote, exigido por lei nas esquinas. O edifício é implantando com imponência, oferecendo uma bela perspectiva para o Largo de São Francisco. Em estuque, diversos ornamentos da tradição clássica revestem as suas fachadas. No projeto original constam amplos salões no térreo (dedicados ao comércio) e dezenas de quartos, diversos banheiros e salas voltadas para ambas as ruas, bem como uma cozinha no segundo andar e depósito, o que significa que envolvia uso misto, comercial e residencial. O imóvel é classificado como NP-3, Nível de Proteção III, como parte da área envoltória do Parque do Anhangabaú, o que determina desde 1992 a preservação de suas características externas (Resolução nº. 37/92).

Na sequência, a quadra foi toda descaracterizada. Seguindo na direção da Praça do Patriarca, havia uma bela “Casa de Comércio”, projetada por Max Hehl também em 1908, para o Sr. Gil Pinheiro e infelizmente muito descaracterizada (n. neutro 2). Tratava-se de um imóvel de uso misto mesclando loja no térreo e residência nos andares superiores (Fig. 243 e 244).

Ao seu lado, havia outro belo exemplar projetado por Rossi & Brenni em 1904 (BARBUY, 2006), ao que tudo indica também incorporado ao edifício remanescente na paisagem atual (n. neutro 3) (atual n. 50, 56, 62), de um andar e 20m de testada, construído em 1940 para Francisco de Toledo Lara, hoje nas mãos do herdeiro Ruy Lara Nogueira.



Fig.243 “Casa de Comércio”, projetada em 1908 para o Sr. Gil Pinheiro, por Max Hehl, infelizmente muito descaracterizada. AHSP – OP 1908-001.723-Pr.1-2.

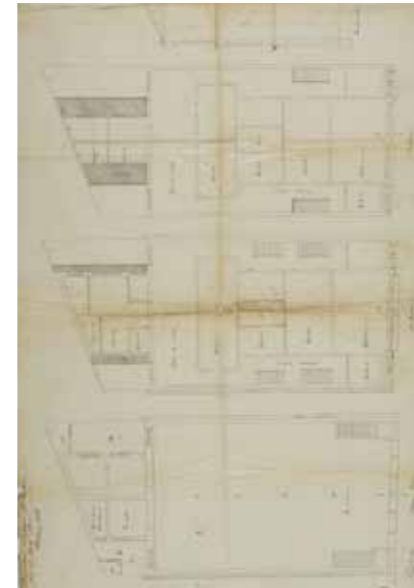


Fig.244 “Casa de Comércio”, projetada em 1908 para o Sr. Gil Pinheiro, por Max Hehl, infelizmente muito descaracterizada. AHSP – OP 1908-001.723-Pr.1-2.

Na esquina com a *Praça do Patriarca* havia o *Palacete Jordão*, construído em 1911-2 no lugar do antigo solar do Brigadeiro Jordão, por José Rossi para Eleonora de Moura Jordão, e infelizmente demolido (n. neutro 5).

**Quadra 2** – Fronteira à Praça do Patriarca, entre a Rua Direita e Quitanda, lado direito.

Na segunda quadra havia solitário o *Palacete Barão de Iguape*, construído em 1910 no lugar do solar do barão (n. neutro 6). O projeto foi realizado por *Ramos de Azevedo & Cia* (BARBUY, 2006), para Ana Brandina Prado Pereira Pinto, filha de D. Veridiana e Martinho Prado, e portanto neta do barão. Abrigou de 1919 a 1939 a *Mappin Stores* e tornou-se fronteiro à *Praça do Patriarca* quando da sua abertura na década de 1920. Demolido, cedeu lugar ao *Edifício Barão de Iguape*, arranha-céu modernista projetado por *Jaques Pilon, Giancarlo Gasperini e Jerônimo Bonilha Esteves*, em 1956, hoje pertencente ao Banco Moreira Salles/ Unibanco.

**Quadra 3** – Rua da Quitanda ao Largo do Café, lado direito.



BARBUY, 2006.



SANTOS, 2008, p.249.

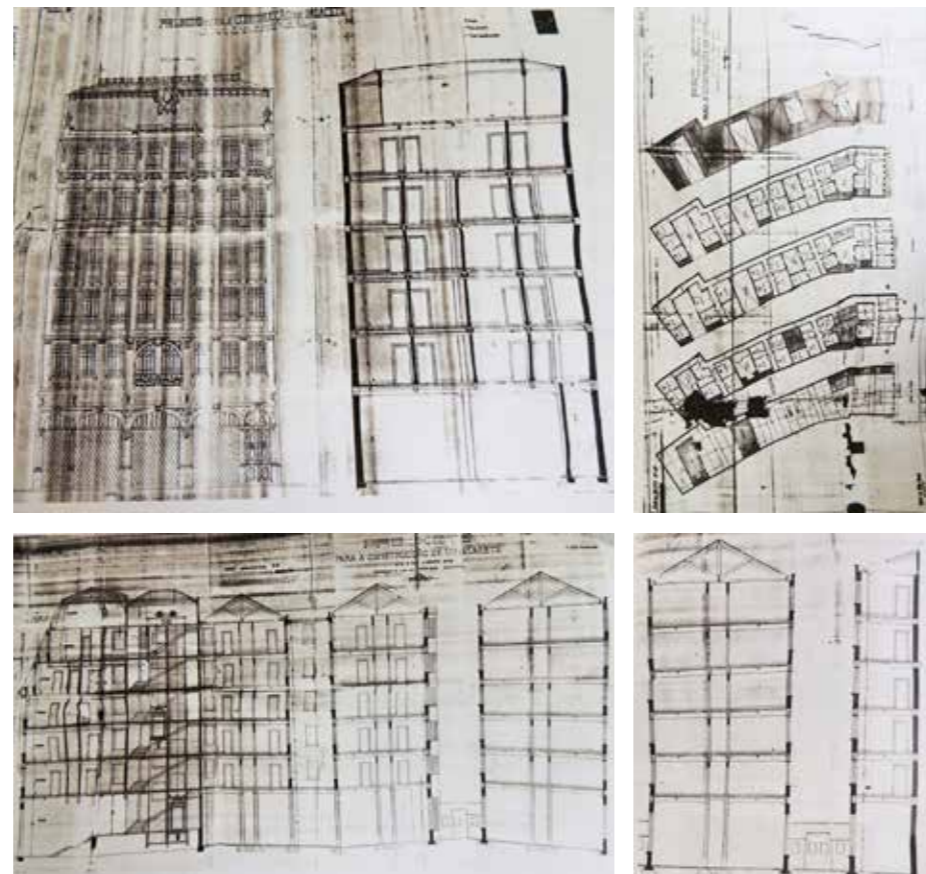
*Casa Fretin* (a partir de 1924-1925)  
Rua São Bento, n. 176 (n. neutro 7)  
1809 (n.112)  
Antigo n.8 (depois n.18)  
1886/1913/1925-6  
Proprietário: Major Henrique Sertório  
Manoel dos Reis Pedro da Rocha/ Ricardo Severo  
Técnica Construtiva: concreto e alvenaria de tijolos  
Número de pavimentos: T + 5 + porão  
Frente: 11.00 m (p/ São Bento), 3.42 m Chanfro, 15.75 m (p/ Quitanda)  
Estilo Arquitetônico: Eclético  
Ano: 1924, há uma inscrição na bandeira da porta lateral de 1886 (DPH)

A terceira quadra é longa e se inicia na esquina das ruas São Bento e Quitanda, onde se encontra um belo exemplar da arquitetura eclética, muito bem conservado (n. neutro 7). Originalmente ali havia um sobrado (loja e sobreloja), datado de 1886 (segundo data inscrita na bandeira da porta lateral) que, em 1913, mereceu reforma projetada por Ricardo Severo (AHSP – OP 1913-004.572). Em 1924-5, na fase de conclusão da abertura da Praça do Patriarca, a *Casa Fretin* mudou-se para lá. O “*Projeto para Construção de Palacete*” datado de 1925 foi realizado por ocasião da mudança. Tratava-se nitidamente de um palacete comercial, tipologia recorrente nas esquinas chanfradas. No entanto, o proprietário Major Henrique Sertório decidiu novamente reformar o imóvel, desta vez com *projeto* do engenheiro Álvaro de Salles Oliveira (1925-1926). O novo prédio de concreto armado e alvenaria de tijolos tem seis pavimentos (térreo e cinco andares de salas comerciais para aluguel) e sua configuração assim permanece até hoje. Localizamos no AHSP o relatório da “*Comissão Estética*” de 1925, assinado pelo engenheiro Adhemar de Moraes, no qual compara a fachada do projeto de Álvaro de Salles Oliveira a edifícios argentinos e estadunidenses “onde imperam as construções de grande altura”, elogiando e aprovando o desenho, dizendo que ele não atentava contra a estética da cidade. Com 27m de altura (SOMEKH, 2014, p.132), ombreava com os vizinhos e foi delineado segundo as linhas mestras arquitetônicas do *Lutétia & Cláudia* (c.1926) e dos *Edifícios Patriarca* (1924), bem como do *Barão de Iguape* (1910) (28m, sede do *Mappin Stores*) e do *Palacete Jordão* (1911-2), ajudando assim a configurar a praça urbanizada com padrões da Paris de Haussmann. Destacam-se a base rusticada e as janelas termais de elegante serralheria artística que iluminam a sobreloja e encimam as grandes portas do pavimento térreo. Janelas ritmadas distribuem-se simet-

ricamente em ambas as fachadas e no chanfro voltado para a Praça do Patriarca. Um ático coroa o edifício. Seu interior é refinado, com pisos de mármore e parece ter tido um dos primeiros elevadores de São Paulo. Tem o térreo descaracterizado, mas o restante da fachada encontra-se em estado razoável de preservação. Goza de proteção NP3 (Figs. 245-246-247-248-249).



Fig.245 Foto da autora, 2015.



Figs.246-247-248-249 "Projeto para Construção de Palacete" datado de 1925, para o Major Henrique Sertório, pelo engenheiro Álvaro de Salles Oliveira. AHSP - SOP-1925-6.

**Edifício São Bento**  
**Ex- Casa Fretin**  
 Rua São Bento, 200 (n. neutro 10-11)  
 1809 (n.108-109)  
 1911 (n. 10 e depois n. 20)  
 1896/1903/1910/1913/ 1926 na fachada  
 Major Henrique Sertório  
 Manoel Asson/ Ricardo Severo/ Álvaro de Salles Oliveira  
 Concreto e tijolo  
 Frente: 12.95 m  
 Estilo Arquitetônico: Eclético  
 Número de pavimentos: T + 3 + 3 escalonados

Ao lado da Casa Fretin está hoje um prédio *modernista* de 1953 (n. neutro 8-9), mas o seguinte (n. neutro 10-11) também fora ocupado por Louis Fretin, sempre como inquilino, sede anterior do seu tradicional estabelecimento comercial (BARBUY, 2006). A data da primeira construção não é conhecida, porém um processo referente ao imóvel encontrado no AHSP atesta pedido de reforma em 1896, o que indica construção em data anterior. Envolveria abertura de porta, vitrina e janela interna. Tratava-se de um imóvel de uso misto, com loja no térreo e residência no sobrado. Em 1895 ali se instalou, em imóvel alugado de terceiros, a primeira sede da Casa Fretin, fundada pelo francês Louis Fretin. Em 1903 o prédio foi completamente remodelado – “Quanto ao edifício, o sobrado de taipa foi reconstruído pela primeira vez em 1903, o proprietário, o Major Sertório, pretendia apenas reformar a fachada, mas a prefeitura indeferiu o pedido por considerar o prédio em total desacordo com o Padrão Municipal, o que não podia ser permitido ‘tratando-se da rua central de S. Bento’. Com isso, incumbiu Manoel Asson de projetar um novo sobrado” (BARBUY, 2006) (Fig. 250).

Em 1910, sob responsabilidade também de Manoel Asson, foi submetido à prefeitura um segundo projeto de reforma, adicionando algumas paredes internas à loja do térreo. Em maio de 1913, houve um terceiro, desta vez da fachada e, em novembro, Ricardo Severo propôs a construção de um depósito para mercadorias no fundo do terreno. Entre 1924 e 1925, com a recente inauguração da Praça do Patriarca, a Casa Fretin transferiu-se para endereço mais nobre, em imóvel também pertencente ao Major Henrique Sertório. Em 1926 parece ter havido uma quinta reforma, pois a data consta na fachada atual do edifício. Acreditamos que, à essa

altura, o prédio tenha sido alteado, recebendo mais três andares escalonados (SANTOS, 2008, p.255-256) (Fig. 251).



Fig.250 Projeto de Manoel Asson. AHSP-1903.



Fig.251 Edifício São Bento, primeira sede da Casa Fretin, que o alugava do Major Henrique Sertório. Foto da autora, 2015.

Ed. Ana Maria Nogueira  
 Rua São Bento, n. 216-220 (n. neutro 12)  
 1809 (n.107)  
 1913  
 José Paula Leite de Barros  
 Ricardo Severo  
 L+R  
 Número de pavimentos: T + 4  
 Concreto e tijolo  
 Frente: 10.65 m  
 Estilo Arquitetônico: Eclético  
 Ano: Dec. 20, séc. XX (DPH), habite-se 1938 (SANTOS, 2008, p.257-258)

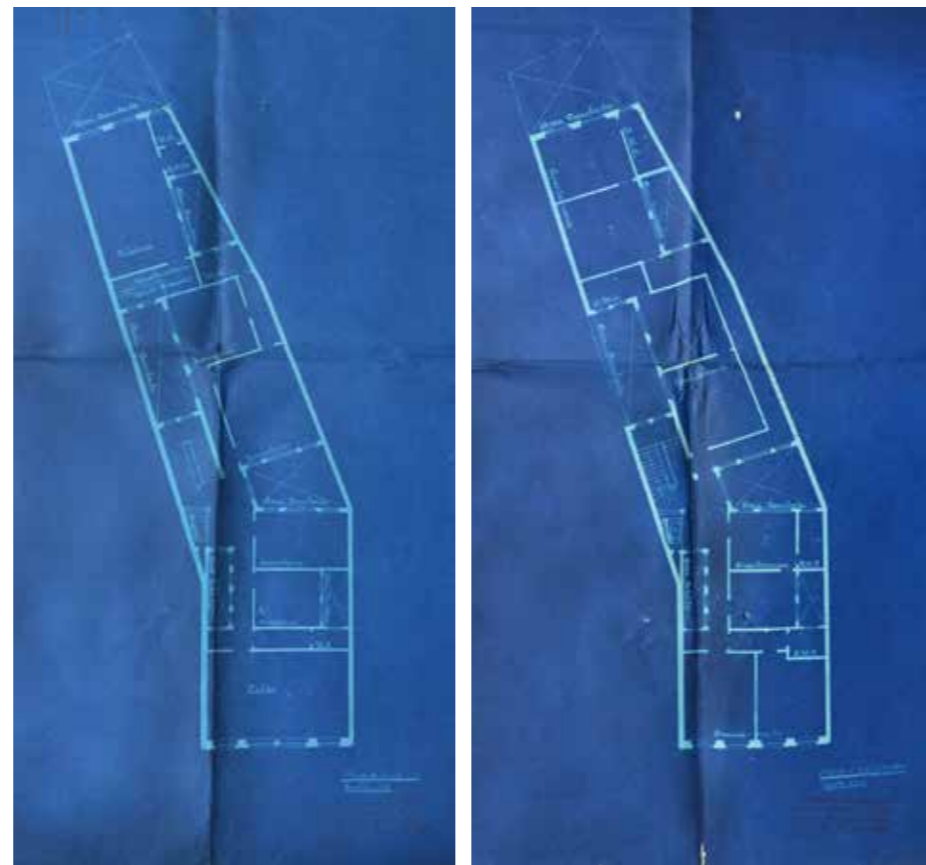
Ao lado do anterior há belo sobrado, também edificado por Ricardo Severo em 1913 (n. neutro 12). As plantas localizadas no AHSP indicam tratar-se de imóvel de uso misto, envolvendo loja, “escritórios” e “apartamento” (Figs. 252-253-254-255).



Fig.252 Foto da autora, 2015.



Fig.253 AHSP-OP 1913-004.574



Figs.254 e 255 AHSP - OP 1913-004.574.

A seu lado encontra-se um edifício *modernista* de 1944, de pequeno valor arquitetônico (atual n. 230-234) (n. neutro 13). Tem 13m de testada e foi projetado por Luís Bianco para a Santa Casa de Misericórdia (SANTOS, 2008).

Rua São Bento, n. 238 (n. neutro 14)  
 1809 (n.106)  
 1911 (n.16, depois 28)  
 1899  
 José Fernandes Pinto  
 Proprietários: Cecília de Almeida Prado Amaral e outro (SANTOS, 2008, p.261).  
 Técnica Construtiva: Alvenaria de Tijolos  
 Número de pavimentos: T + 1  
 Frente: 12.06 m  
 Estilo Arquitetônico: Eclético

Resta uma sequência de lotes coloniais (Fig. 256) de testada estreita e profundos, ocupados por conjunto arquitetônico heterogêneo mas representativo das diversas camadas de tempo que estamos analisando.



Fig.256 Planta da Cidade de São Paulo (SARA BRASIL), 1930.

Um primeiro grupo é remanescente de fins do século XIX (n. neutro 14-15-16) e portanto muito apequenado em face aos demais. No que se refere ao primeiro deles (n. neutro 14) (Fig. 257), Heloísa Barbuy localizou projeto no AHSP datado de 1899, assinado por José Fernandes Pinto, o que indica tratar-se de uma das edificações mais antigas da rua São Bento, ainda da fase do tijolo (BARBUY, 2006). Eclético, de linhas neoclassicistas, destacam-se as balaustradas do balcão saliente, a

ornamentação da cornija com frisos e denticulos e a platibanda, além dos cunhais rusticados que acompanhavam as bossagens do térreo do edifício (hoje descaracterizado) (SANTOS, 2008, p.262).



Fig.257 Foto da autora, 2015.

Rua São Bento, n.250 (n. neutro 15)  
 1809 (n.105)  
 1911 (n.30)  
 1887/ 1922  
 Proprietários: Agencia Siciliano de Liv. Jor Ver Ltda. (SANTOS, 2008, p.263-4).  
 Matheus Haussler  
 Tijolo

Descaracterizado, o imóvel seguinte (n. neutro 15) deve ser uma reforma de edifício anterior assinado por Matheus Haussler, em 1887, cujo projeto não foi localizado no AHSP (BARBUY, 2006). Em data desconhecida a fachada ganhou elementos *art déco* (Fig. 258).



Fig.258 Foto da autora, 2015.

Rua São Bento, n.256  
 1809 (n.104)  
 1911 (n.32)  
 Walter Brune  
 Manoel dos Reis Pedro da Rocha  
 1894/1904/ 1922  
 Reforma em 1922 (na fachada) – A. Guerra (SANTOS, 2008, p.266)

O terceiro do grupo (n. neutro 16) é um predinho de um andar, com feições ecléticas, edificado em 1894 com projeto de Manoel dos Reis Pedro da Rocha. O projeto original foi localizado por Heloísa Barbuy no AHSP (BARBUY, 2006) (Fig.259). Localizamos no AHSP um projeto de reforma para o predinho datado 1904 e outro de 1922, acompanhado de *Memorial Descritivo* anexo, no qual constam os cálculos estruturais, tal como exigido pelo *Padrão Municipal de 1920*: “algumas paredes internas serão removidas conforme as indicações da planta. A claraboia existente será substituída por outra conforme a planta. Os pilares da frente serão removidos. O reboque da fachada será feito novo. O soalho existente no pavimento térreo será substituído por ladrilhos de cimento sobre camada de (ilegível) e o forro do pavimento térreo por estuque” (Figs. 260-261-262-263)



Fig.259 Foto da autora, 2015.

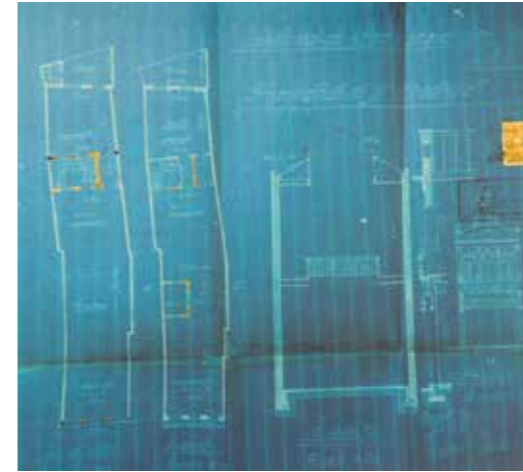
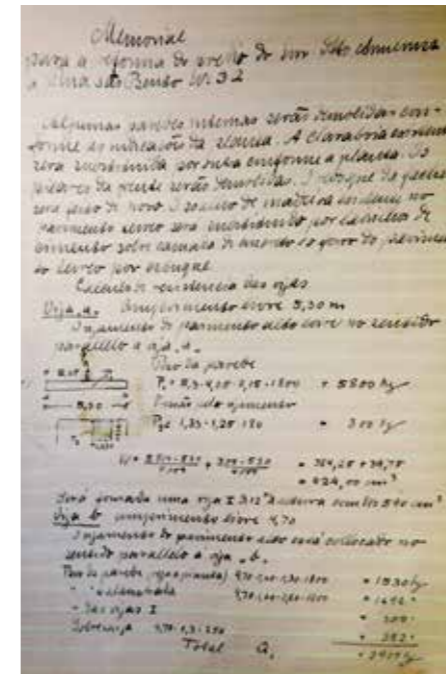


Fig.260 Projeto de reforma acompanhado de memorial descritivo contendo os cálculos estruturais. AHSP – SOP – 1922.



Figs.261 e 262 Projeto de reforma acompanhado de memorial descritivo contendo os cálculos estruturais. AHSP – SOP – 1922.

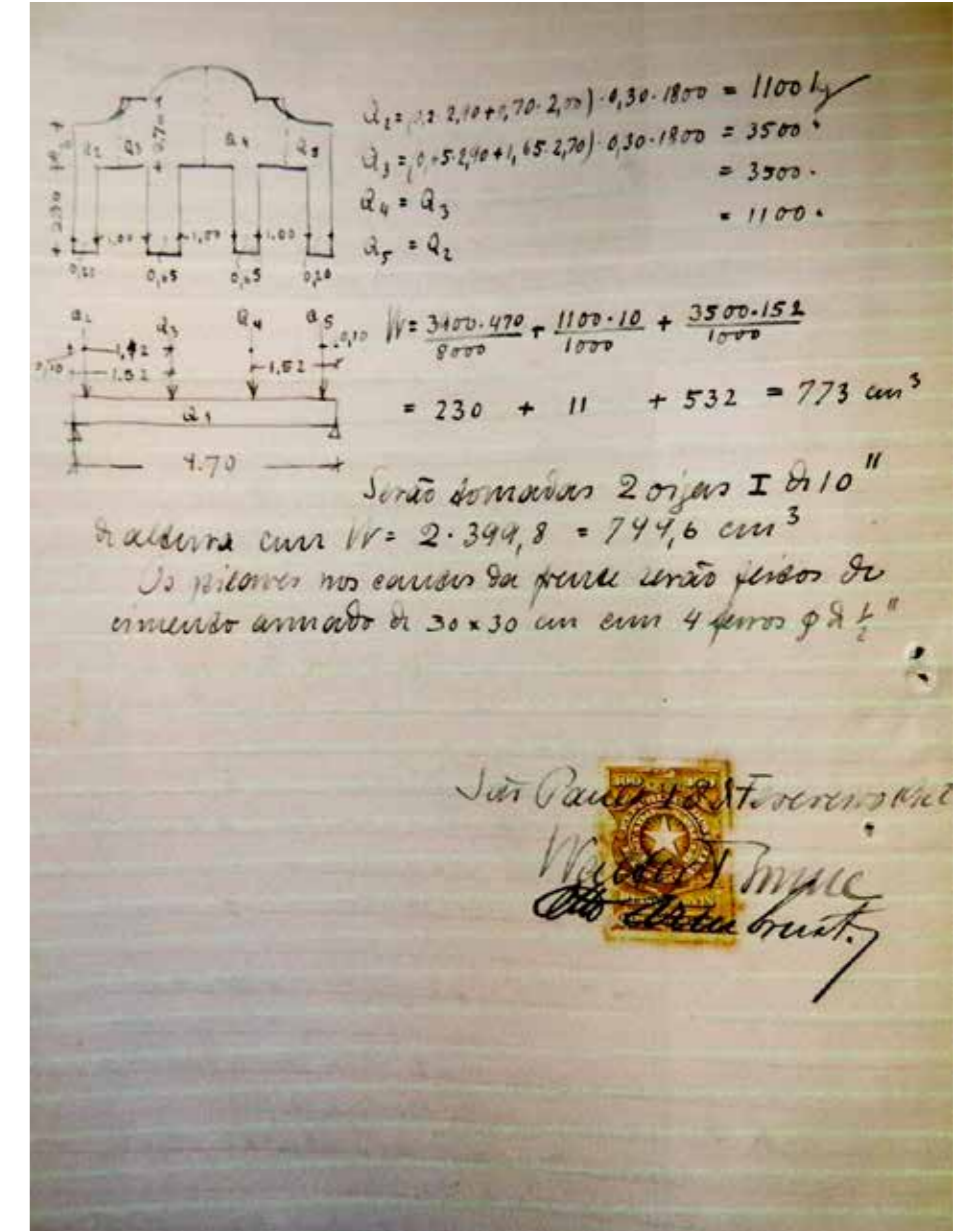


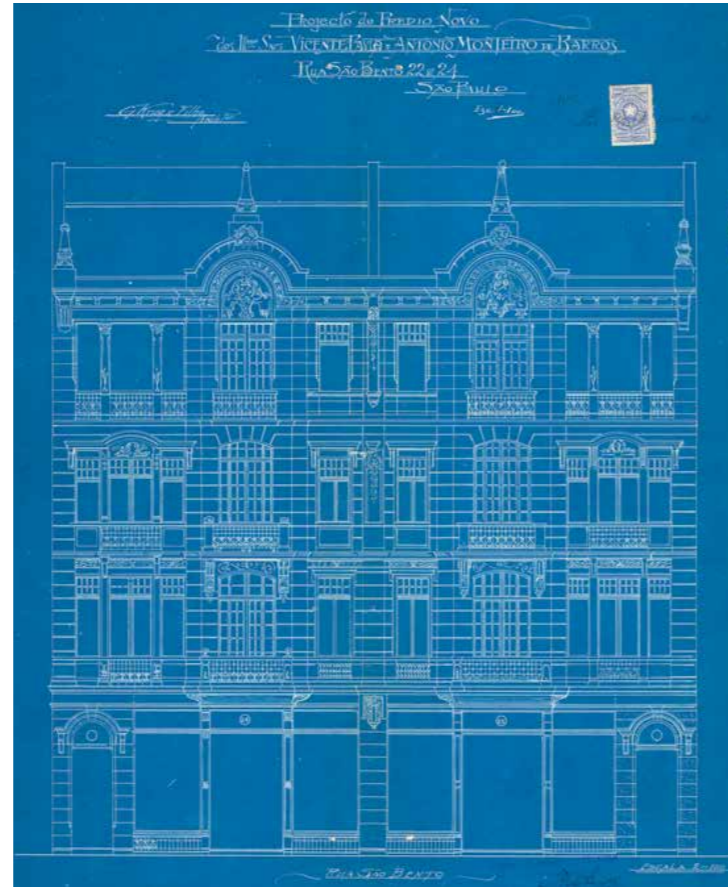
Fig.263 Projeto de reforma acompanhado de memorial descritivo contendo os cálculos estruturais. AHSP – SOP – 1922.

Rua de São Bento, n. 260, 272, 276 (n. neutro 17-18)  
 1809 (n.102-103)  
 1911 (n.24-22)  
 1907  
 Augusto Monteiro de Barros e Vicente de Paula  
 Jorge Krug  
 Técnica Construtiva: Tijolo  
 Número de pavimentos: T + 3  
 Frente: 19.60 m (SANTOS, 2008, p.268)

Em seguida, vem uma segunda camada do início do século XX, ainda de tijolo mas com estética eclética mais monumental, ocupando dois lotes coloniais. O belo prédio (n. neutro 17-18) projetado por Jorge Krug para Augusto Monteiro de Barros e Vicente de Paula em 1907, foi construído em alvenaria de tijolo autoportante e seu projeto pode ser localizado no AHSP (Figs. 264-265-266-267).



Fig.264 Foto de Regina Helena Vieira Santos, 2007. SANTOS, 2008, p.268.



Figs.265-266-267 Projeto de Jorge Krug para Augusto Monteiro de Barro e Vicente de Paula. AHSP – SOP – OP 1907- 001.414-Pr.1-3.

Palacete Crespi (atual Edifício York)  
 Rua de São Bento, n. 284- 290-300 (n. neutro 19-20)  
 1809 (n. 100-101)  
 1911 (n. 36, 38 e 40 depois 26 e 28)  
 1920  
 Raul Crespi  
 Giovanni Battista Bianchi  
 Uso misto (L+E)  
 Porão + T + 2 sobrelojas + 6 andares  
 Concreto armado e tijolo  
 Frente: 25.60 m (SANTOS, 2008, p.271)  
 Altura: 29m (SOMEKH, 2014, p.132)



Fig.268 Palacete Crespi, atual Edifício York, projetado em 1920 por Giovanni Battista Bianchi para Raul Crespi. Foto da autora, 2015.

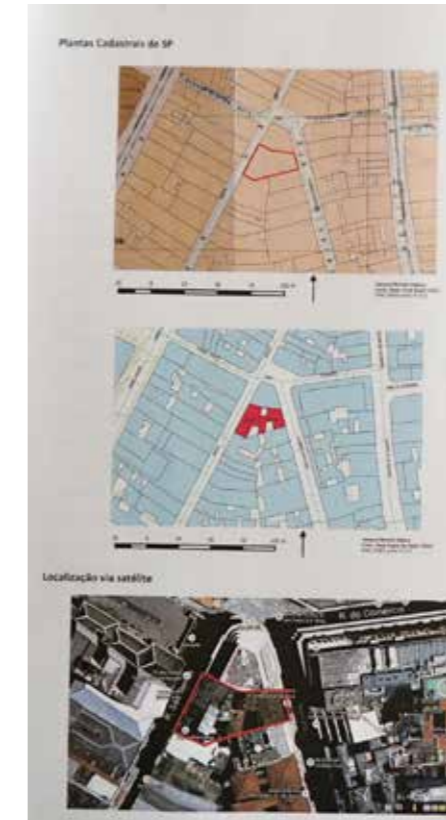


Fig.269 Palacete Crespi, atual Edifício York, implantação para as ruas São Bento e Álvares Penteado. Plantas Cadastrais de 1930, MDC 2004-6 e Google Maps.

Vizinho (n. neutro 19-20), representativo de uma terceira camada de tempo, com 29m rompe o gabarito o Palacete Crespi (atual *Edifício York*) encomendado por Raul Crespi, industrial italiano relacionado ao *Cotonifício Crespi*. O projeto de 1920 foi assinado por um contrêrâneo – Giovanni Battista Bianchi – e foi um dos primeiros arranha-céus da São Bento. Tem duas fachadas, a principal para rua São Bento (quase esquina com Praça Antônio Prado) e a outra para a rua Álvares Penteado (atual n. 284, 302). Na base rusticada com bossagens, destacam-se os atlantes que apoiam os andares a partir da segunda sobreloja. Trata-se de um belo exemplar eclético construído com estrutura de concreto armado (Fig. 268-269).

Rua São Bento, 308, Largo do Café, 11, rua Álvares Penteado, 231 (n. neutro 21-22)  
 Ano: Déc. 1940  
 Técnica Construtiva: Concreto  
 Número de pavimentos: T (+ 1 interno) + 10 + 3 escalonados  
 Frente: 18.00 m (São Bento), 6.60 Chanfro, 11.00 (Lgo. do Café), 18.05 (Álvares Penteado)  
 Estilo Arquitetônico: Art-déco  
 Proprietários: Ary Giron

Representativo de uma quarta camada é o imponente arranha-céu *art déco* da década de 1940, implantado na esquina do *Largo do Café* (Fig. 270), sobre dois lotes coloniais (n. neutro 21-22), sendo um terceiro desapropriado no âmbito de um *Plano de Realinhamento* (n. neutro 23)

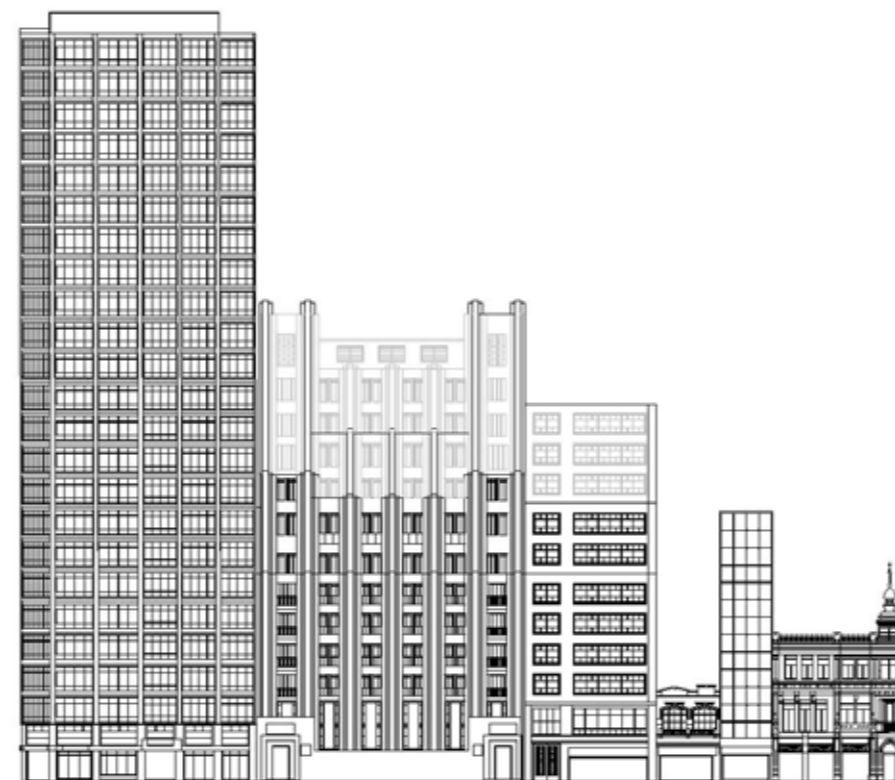


Fig.270 Foto de edifício *art déco* sito no Largo do Café, da década de 1940. Foto de Regina Vieira Santos, 2007 (SANTOS, 2008, p.272).

**Quadra 4** – Do Largo do Café à Praça Antônio Prado, lado direito.



BARBUY, 2006.



SANTOS, 2008, p. 293.

Antiga Sucursal do Grande Hotel  
 Rua São Bento, n. 344-348 (n. neutro 24)  
 1911 (n. 46-48<sup>a</sup>)  
 Manoel Garcia da Silva  
 Oscar Kleinschmidt  
 1907  
 Técnica Construtiva: Alvenaria de tijolos  
 Palacete Comercial (L+E)  
 Número de pavimentos: T + 2 + ático  
 Frente: 12.55 m (São Bento), 5.10 m chanfro, 24.85 m (Lgo Café), 10.40 m  
 Estilo Arquitetônico: Eclético  
 (SANTOS, 2008, 296)

A quarta quadra inicia-se no *Largo do Café* e segue até a Praça Antônio Prado. No atual n. 344 (n. neutro 24) subsiste um belíssimo edifício projetado para Manoel Garcia da Silva em 1907, pelo arquiteto Oscar Kleinschmidt. Genro do Conde de São Joaquim (Joaquim Lopes Lebre, casado com a filha de Proost Rodovalho), igualmente comerciante “empresário e capitalista” como seus aparentados, Manoel Garcia da Silva era dono da *Loja do Japão* situada na São Bento (onde hoje está a traseira do Banco de São Paulo) e proprietário de inúmeros outros imóveis no centro da capital, além de responsável pelo loteamento do *Jardim Europa*. Sogro e genro estavam entre os maiores proprietários de imóveis de São Paulo segundo o imposto predial de 1886 e 1913-4. O palacete comercial com seu torreão encontra-se magistralmente posicionado em ângulo para o *Largo do Café*, e no início da década de 1910 tornou-se a *Sucursal do Grande Hotel*, que se localizava próximo, na esquina da Rua de São Bento com Dr. Miguel Couto (antiga Travessa do Grande Hotel). Em seu térreo também funcionava o Salão de Cabelereiro Husson (Figs.271-272-273-274-275).

Ao lado da antiga *Sucursal do Grande Hotel*, hoje há um prédio (n. neutro 25) construído na década de 1970 em lote de testada de 4,66m (n. 356 atual) no lugar de imóvel projetado em 1901 por Rossi & Brenni (Barbuy, 2006).



Fig.271 Antiga Sucursal do Grande Hotel, palacete comercial para Manoel Garcia da Silva (dono da Loja do Japão), projetado por Oscar Kleinschmidt, em 1907. Foto de Regina Vieira Santos, 2007 (SANTOS, 2008, p.272).



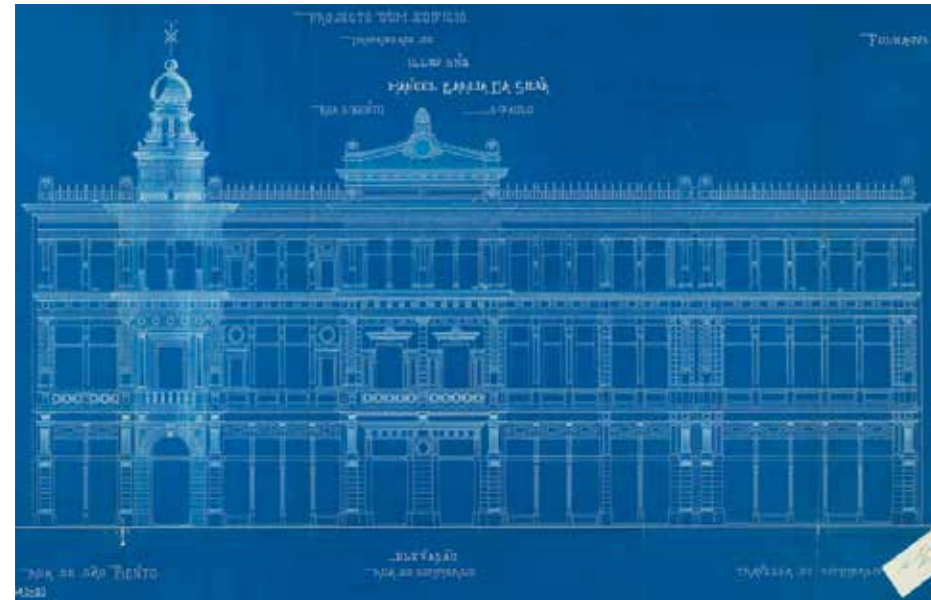


Fig.272-273-274-275- Projeto do palacete comercial para Manoel Garcia da Silva (dono da Loja do Japão), projetado por Oscar Kleinschmidt, em 1907. AHSP – SOP – OP 1907-001.413-Pr.1-6.

Rua São Bento, 360  
1911 (n. 52)  
Número de pavimentos: T + 1  
Frente: 5.71 m  
Estilo Arquitetônico: Eclético

Na sequência, permanece solitário outro pequeno exemplar de fins do XIX ou início do século XX (n.neuro 25) (Fig. 276).

Ladeia os anteriores um prédio de 1954 (n.neuro 27-28), implantado em lote de testada de 12m, pertencente à Santa Casa de Misericórdia.



Fig.276 Foto da autora, 2015.

Fachada posterior do Banco de São Paulo  
São Bento, n. 398-380 (n. neuron 29-30-31-32)  
Número de pavimentos: 2 subsolos + T + 2 mezaninos + 14  
Frente: 23.80 m (São Bento), 26.85 m (XV de Novembro)  
Estilo Arquitetônico: Art-déco  
Ano: 1935/36 Projeto, 1939 habite-se  
Projeto de: Arquiteto Álvaro Botelho

Antigo n. 42 (depois n. 54)  
1899/1912 (demolido)  
Manoel Garcia da Silva  
Max Hehl  
F.P. Ramos de Azevedo Severo & Villares  
Antiga Loja do Japão  
Tijolo

Na sequência, incorporando quatro lotes coloniais na rua São Bento (n.neuro 29-30-31-32) encontra-se a fachada posterior do Banco de São Paulo (Fig. 277).



Fig.277 Fachada posterior do Banco de São Paulo. Foto de Regina Vieira Santos, 2008, p.305.

Entre os imóveis demolidos para dar lugar ao monumental arranha-céu *art déco* estava a *Loja do Japão*, pertencente ao comerciante e capitalista Manoel Garcia da Silva. O imóvel foi projetado em 1899 por Max Hehl e reformado por *F. P. Ramos de Azevedo & Cia* em 1912 (Fig. 278).



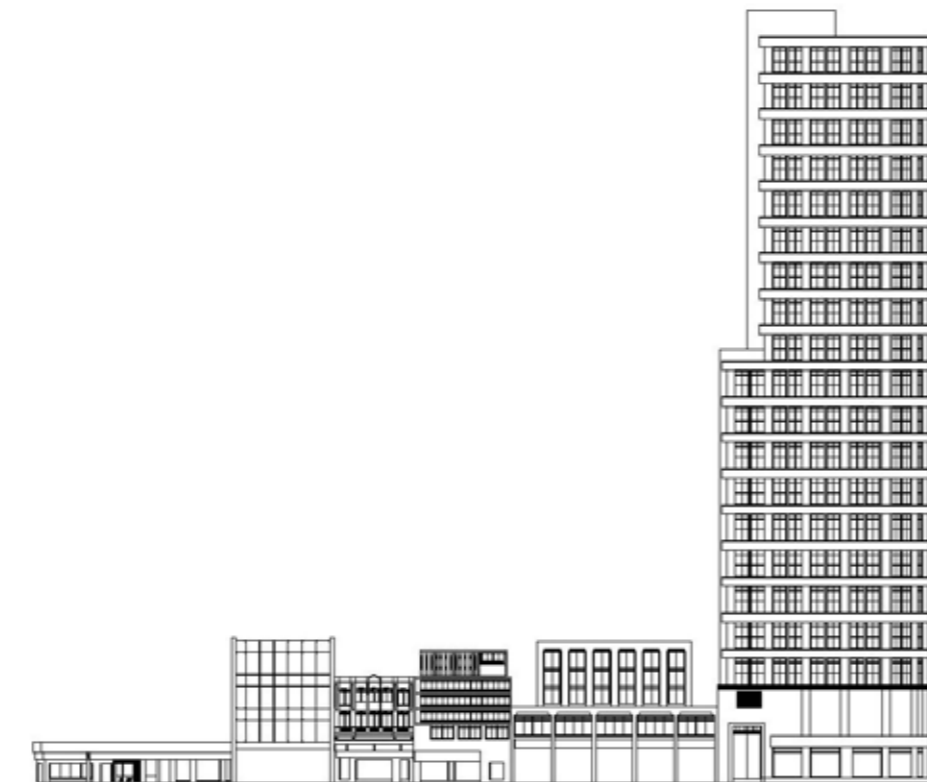
Fig.278 O primeiro projeto da *Loja do Japão* para Manoel Garcia da Silva, por Max Hehl, em 1899, era um imóvel de uso misto (comércio no térreo, residências no pavimento superior) (CAMPOS, 2011, p. 68). Em 1912, o imóvel foi reformado por Ramos de Azevedo, cujo projeto encontra-se no AHSP. AHSP - OP- 1912-003.888.

Por fim, na esquina com a Praça Antônio Prado, incorporando dois lotes coloniais (n. neutro 33-34), encontra-se o *Edifício H. Lara* (atual n. 402), de 1950 (SANTOS, 2008, p.308), que implicou a demolição de um belo predinho projetado por Julio Micheli em 1912 (n. neutro 33). Surpreende o quanto os arranha-céus apeguaram as edificações anteriores, fundindo lotes e posicionando desproporcionadamente em relação à largura da rua e assim comprometendo sua insolação.

**Quadra 5** – Da Praça Antônio Prado à rua Boa Vista, lado direito.



BARBUY, 2006.



SANTOS, 2008, p.331.

A última quadra do lado direito sofreu franca remodelação. Nela destaca-se apenas o belo arranha-céu *modernista* datado de 1951, pertencente a Diogo de Toledo Lara, hoje ocupado pela *Casa Matilde*. Tem 26,78m de testada e 19 pavimentos (térreo + sobreloja + 9 + 8 escalonado), valendo-se da prerrogativa da legislação de 1940 que permitia alteamento escalonado correspondente à largura do logradouro, no caso a Praça Antônio Prado (SANTOS, 2008, p.334).

Rua São Bento, n. 514-518 (n. neutro 41-42)  
Antigo n. 78-80  
1906  
Construtor: J. J. Ferreira  
Proprietário: Antonio de Paula Assis  
Tijolo  
Frente: 9,90 metros

No meio da quadra sobreviveu baixinho (n. neutro 41-42) apenas um predinho projetado por J. J. Ferreira para Antonio de Paula Assis em 1906, alugado para a *Casa de Bicicletas Peugeot* em 1910. Posteriormente abrigou a *Leiteria Pereira* (SANTOS, 2008, 340-342) (Fig. 279).

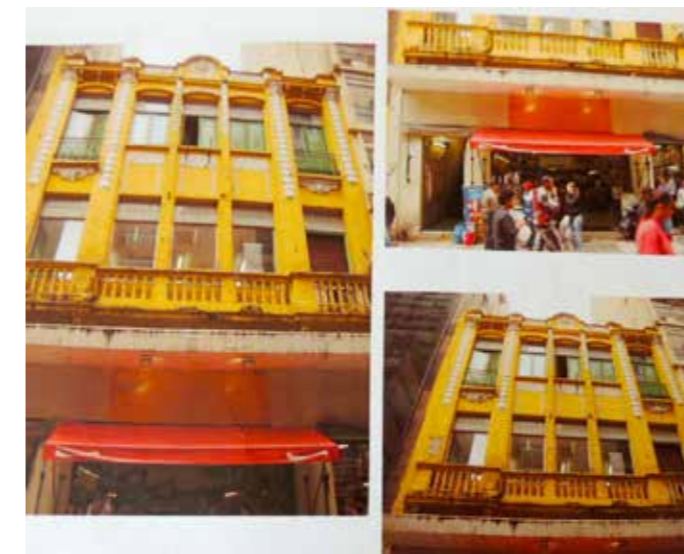
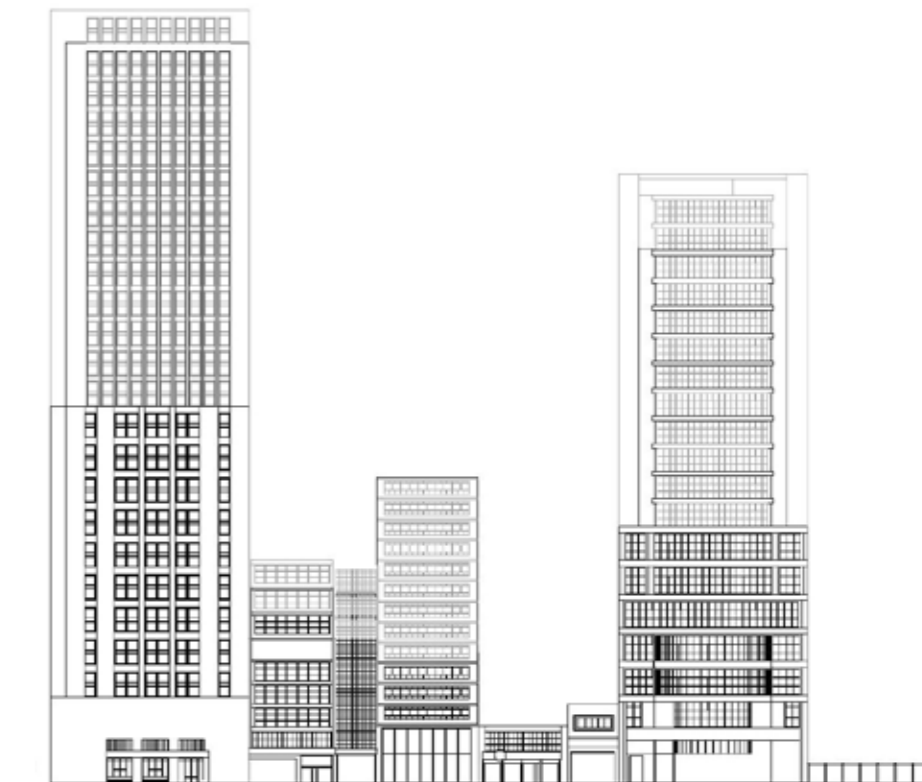


Fig.279 Antiga *Casa de Bicicletas Peugeot*, depois *Leiteria Pereira*. Foto da autora, 2015.

**Quadra 6** – Da rua Boa Vista à Praça Antônio Prado, lado esquerdo.



BARBUY, 2006.



SANTOS, 2008, p.311.

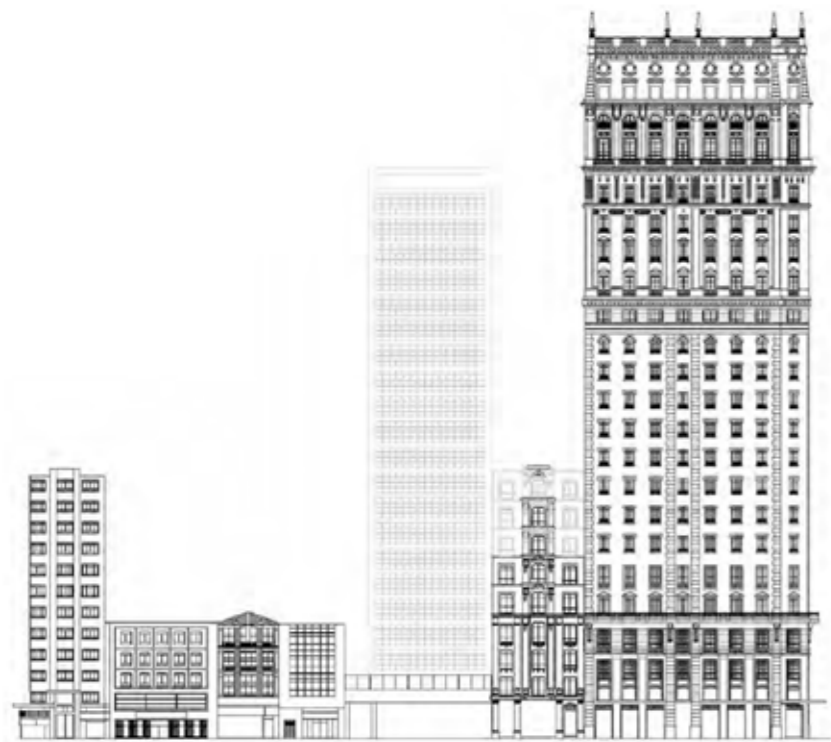
Dando meia volta, é lamentável que nada tenha sobrado no lado esquerdo da primeira quadra. O exemplar mais significativo é o *Banco do Brasil*, edificado em 1955 e superando em altura o *Martinelli*. Mas subsistiram os lotes de testada est-

reita do período anterior e alguns remanescentes baixinhos com fachada bastante adulterada.

**Quadra 7** – Da Pça Antônio Prado ao Largo do Café, lado esquerdo.



BARBUY, 2006.



SANTOS, 2008, p.275

**Prédio Martinelli**  
Rua São Bento, 405-407-413 (n. neutro 65-66-67)  
Técnica Construtiva: Concreto e alvenaria de tijolos  
Número de pavimentos: 27 + 3 no ático (30 andares)  
Frente: 27.30 m (São Bento), 3.75 m chanfro, 64.15 m (São João), 5.65 m chanfro, 18.15 m (Liberio Badaró)  
Altura: 63m de altura para a São Bento e 72,5m para a Liberio Badaró (SOMEKH, 2014, p.133)  
Estilo Arquitetônico: Eclético  
Ano: 1929  
Proprietário: Giuseppe Martinelli (depois vendido em condomínio)  
Arquiteto: William Fillinger

Já a quadra seguinte, embora muito alterada, tem significativos exemplares ecléticos e *art déco* da fase do concreto armado.

Margeando a Praça Antônio Prado e voltado para o *Boulevard* São João aberto na década de 1920, destaca-se na paisagem o *Edifício Martinelli* (n. neutro 65-66-67) atingindo 63m de altura para a São Bento e 72,5m para a Liberio Badaró, nosso maior arranha-céu até 1946, quando superado pelo *Banespa* (SOMEKH, 2014, p. 133). Proeza da engenharia, o prédio foi inaugurado em 1929 e destacou-se entre seus pares ao atingir 30 andares, o que forçou o comendador a estabelecer sua própria residência no topo para dar credibilidade ao empreendimento. Em 1934, devido às dívidas acumuladas, Martinelli foi obrigado a vender o edifício ao governo italiano. Em 1943, com a declaração de guerra ao Eixo, o edifício foi confiscado pelo Governo da União. Em 1944 foi leilado, passando a ter diversos proprietários e seu nome foi alterado para *Edifício América*. Em 1960 e 1970 entrou em decadência; em 1975 foi desapropriado e restaurado, retomando seu nome original; em 1979, foi reinaugurado ocupado por lojas e repartições públicas.

Embora de concreto armado, tem roupagem eclética. O cimento veio da Suécia e da Noruega, importado pelo Comendador Martinelli. Apresenta composição clássica, envolvendo embasamento, corpo e coroamento. O embasamento é revestido de granito vermelho; o corpo recoberto por massa cor-de-rosa (mistura de vidro moído, cristal de rocha, areias muito puras e pó-de-mica que faziam os prédio brilhar ao sol); o coroamento é revestido de falsa mansarda de ardósia. No interior, destaca-se ornamentação luxuosa e acabamento refinado, com portas de pinho de riga, escadas de mármore de Carrara, vidros, espelhos e papeis de parede belgas, louça sanitária inglesa e elevadores suíços. As plantas se diferenciam atendendo diferentes programas, envolvendo escritórios, apartamentos, lojas, quartos

de hotel, bares e cinema. No topo destaca-se o palacete do comendador, cumprindo-se com ele o desejo de atingir os 30 andares e afiançar a segurança da construção. Segundo Maria Cecília Naclério Homem Prado (PRADO, 1982), Robert e Raoul Lacombe foram os responsáveis pela elaboração dos projetos de fachada e decoração (Fig. 280).

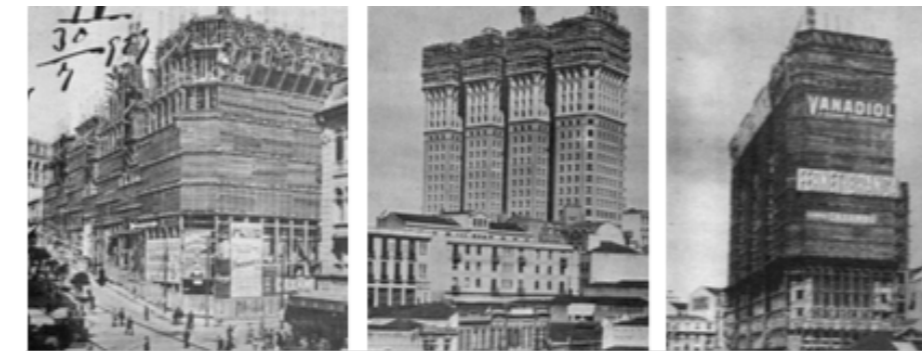


Fig.280 Edifício Martinelli em obras. Acervo de Ramos de Azevedo – FAUUSP.

**Edifício D. Stella Penteado**  
Rua São Bento, n. 389 (Outra fachada: Liberio Badaró, n.480-488) (n. neutro 68) 1911 (n. 63-61-59)  
Proprietário: vários, inclusive Stella Penteado  
Projeto de: Siciliano e Silva engenheiros & construtores (construção)  
Técnica Construtiva: Concreto e alvenaria de tijolo  
Número de pavimentos: T + 8 + zelador  
Frente: 10.93 m  
Estilo Arquitetônico: Eclético  
Ano: Década de 1930 habite-se, solicitado por Stela Penteado.

Ao lado do Martinelli, subjaz o D. *Stella Penteado* (n. neutro 68), edifício eclético projetado em 1930 por *Siciliano & Silva* para a herdeira do Conde Álvares Penteado. Tem duas fachadas, uma para a São Bento e outra para a rua Liberio Badaró, esta com 34m de altura (SOMEKH, 2014, 132). Fronteiro ao *Ed. York* (ex-*Palacete Crespi*, rua S. Bento n. 290 atual), em conjunto com o *Martinelli* configuram um conjunto representativo de arranha-céus ecléticos das décadas de 1920-1930. (Fig. 281)



Fig.281 Foto da autora, 2015.

Rua São Bento, 351, 355 (n. neutro 70)  
1911 (n. 55)  
1892  
José Fernandes Pinto  
Tijolo  
Número de pavimentos: T + 3  
Frente: 7.30 m

No meio da quadra, sozinho, encontra-se um exemplar da arquitetura de fins do século XIX, de tijolo, datado de 1892, atribuído ao construtor José Fernandes Pinto (BARBUY, 2006) (Fig. 282).



Fig.282 Foto da autora, 2015.

Prédio Álvares Penteadó  
Rua São Bento, 329-333 (n. neutro 74)  
Estilo Arquitetônico: Art-déco  
Proprietário: Família Álvares Penteadó.  
Projeto: E. T. Ramos de Azevedo, Severo & Villares  
Concreto e Tijolo  
Ano: 1939 expedição do habite-se, 1940  
Frente: 7.10 m (São Bento), 7.10 m chanfro, 29.70 m (Miguel Couto) Inauguração  
Número de pavimentos: T + 12 + zelador

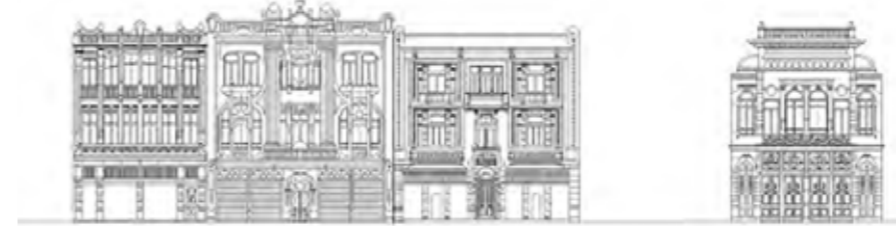
Antigo n. 51  
Max Hehl  
1902/1908

Finaliza a quadra, na esquina com o *Largo do Café*, discreto exemplar *art déco* assinado pelo *E. T. Ramos de Azevedo, Severo & Villares* em 1939/1940 para a família Álvares Penteadó (n. neutro n. 74). Vale-se da angulação de esquina, apresentando implantação imponente em diálogo com seus vizinhos (Fig. 283). Substituiu edifício anteriormente projetado por Max Hehl, datado de 1902 e depois reformado em 1908, cujo projeto encontra-se no AHSP-SOP - OP 1908-001.734 - Max Hehl).



Fig.283 Prédio Álvares Penteadó, rua São Bento n. 329-333, projetado por Ramos de Azevedo, Severo & Villares, em 1939, com expedição do habite-se em 1940. Foto de Regina Vieira Santos, 2008, p.277.

**Quadra 8** – Do Largo do Café à Praça do Patriarca, lado esquerdo.



BARBUY, 2006.



SANTOS, 2008, p.221.

Entre o Largo do Café e a Praça do Patriarca a penúltima quadra do lado esquerdo possuía um conjunto arquitetônico da primeira fase do ecletismo. O conjunto foi quase todo edificado simultaneamente entre 1905/7-1909. Fotografias da década de 1910 o mostram já pronto e sediando estabelecimentos como a *Loja da China* e a *Casa Nathan* (BARBUY, 2006) (Fig. 284). Infelizmente a maioria foi demolida para dar lugar a novos imóveis a partir de meados da década de 1940.

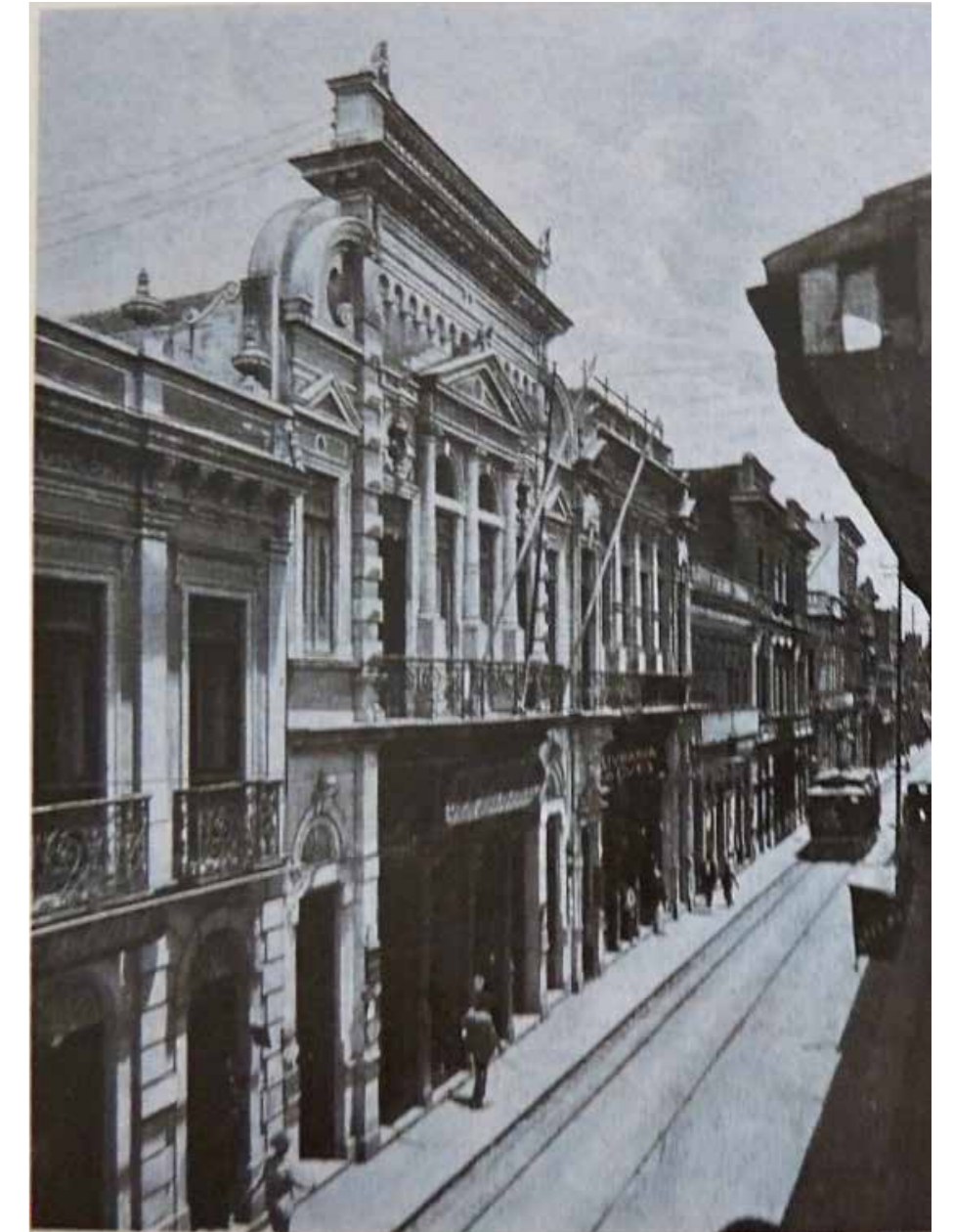


Fig.284 Acervo do Museu Paulista - USP

Rua de São Bento, n. 293-299 (n. neutro 76)  
1911 (n.43)  
1902  
Max Hehl  
Tijolo  
Frente: 10.93 m  
Estilo Arquitetônico: Eclético

Dentre os imóveis sobreviventes destaca-se, logo no início da quadra, um exemplar de 1902 projetado por Max Hehl (n. neutro 76). (BARBUY, 2006). Está muito diferente do original (o segundo na foto supracitada), mas continua elegante, chegando a abrigar o *Banco da Grande São Paulo* (Fig. 285).



Fig.285 Foto da autora, 2015.

Antigo Cine S. Bento  
Rua São Bento, 241, 243, 245 (n. neutro 80)  
Antigo n. 37-39 (1911)  
Técnica Construtiva: Alvenaria  
Número de pavimentos: Térreo  
Frente: 14.20 m  
Estilo Arquitetônico: Eclético

Ano: 1927, processo para construção e alvará de funcionamento do Cine São Bento.

No meio da quadra encontra-se o antigo *Cine São Bento*. (Fig. 286)



Fig.286 Cine São Bento, 1927. Fotografia de Regina Vieira Santos, 2008, 2007, p.235.

Já demolido, ladeava o cinema um belo exemplar de 1907 (n. neutro 81), projetado para o Conde Antônio de Toledo Lara por *Ramos de Azevedo & Cia*, em alvenaria autoportante de tijolos (Fig. 287).

Destino semelhante teve o vizinho *Art Nouveau Secession Vienense* projetado por Max Hehl, datado de 1908 e cujo projeto também pode ser localizado no AHSP.



Fig.287 Projeto de 1907 (n. neutro 81), para o Conde Antônio de Toledo Lara, por *Ramos de Azevedo & Cia* em alvenaria autoportante de tijolos. AHSP - OP 1907-001.755 - Pr. 1-3.

Rua São Bento, n. 201-207 (n. neutro 83)  
Antigo n. 31  
1909  
Antônio de Toledo Lara  
Augusto Fried  
Tijolo  
Frente: 10.62 m



Fig.288 Foto da autora, 2015.

Melhor sorte teve a elegante “Casa” encomendada pelo Conde Antônio de Toledo Lara, para Augusto Fried, arquiteto de sua predileção (n. neutro 83), (Fig. 288). Tinha duas fachadas, uma para a São Bento e outra para a Libero Badaró e deveria abrigar um Cartório, como se depreende do projeto anexo (Figs. 289-290-291-292). O Conde Antônio de Toledo Lara patrocinou diversas belas edificações no centro da cidade, sempre com muito bom gosto e preferencialmente com a assinatura de Augusto Fried. Esse imóvel sito à rua S. Bento atual n. 207 esmerou-se por um ecletismo de inspiração *Art Nouveau* *Secessão Viense*. A fachada mole, ondula ao sabor dos balcões, apresentando um corpo central e dois laterais. Portas-janelas ritmadas abrem-se para os balcões com requintada serralheria artística. Pilastras monumentais rompem os dois andares e coroa o edifício bela platibanda. Embora se denomine “Casa”, trata-se de um programa de uso misto, com loja no térreo, escritórios e serviços nos andares superiores. Projetado em 1909, tem ainda estrutura de tijolos autoportante e acompanha o declive do terreno. O lote originalmente chegava até a rua Libero Badaró. No projeto de 1909, o arquiteto alemão Augusto Fried imaginou dois edifícios separados, no entanto como se tratava de uma só edificação no mesmo lote, o pedido de isenção de taxas de aprovação de plantas – incentivo concedido pela *Lei n. 1.011 de 6 de julho de 1907* – foi recusado. A lei se aplicava quando os edifícios tinham mais de dois pavimentos sobre o solo e adotavam fachadas aprovadas pela Prefeitura, porém vigente só em determinadas ruas, sendo que a São Bento o era, mas a Libero Badaró não. O processo anexo ao projeto (AHSP – OP 1909-002.132) mostra que foram tratadas como edificações diferentes e aquela voltada para rua S. Bento teve 20% de desconto e a outra nada. Hoje, o lado para a Libero Badaró foi demolido, mas o da rua de S. Bento inclui-se na resolução de tombamento da área do Vale do Anhangabaú, que tombou 293 edificações e 9 logradouros públicos, além de estar nas áreas envoltórias dos seguintes imóveis tombados: *Edifício Saldanha Marinho*, *Igreja das Chagas do Seráfico Pai São Francisco*, *Igreja de Santo Antonio*, *Residência Elias Pacheco Chaves* e *Teatro Municipal*. Encontra-se sob classificação NP3 que “corresponde a bens de interesse histórico, arquitetônico, paisagístico ou ambiental, determinando a preservação de suas características externas (Resolução nº. 37/92).

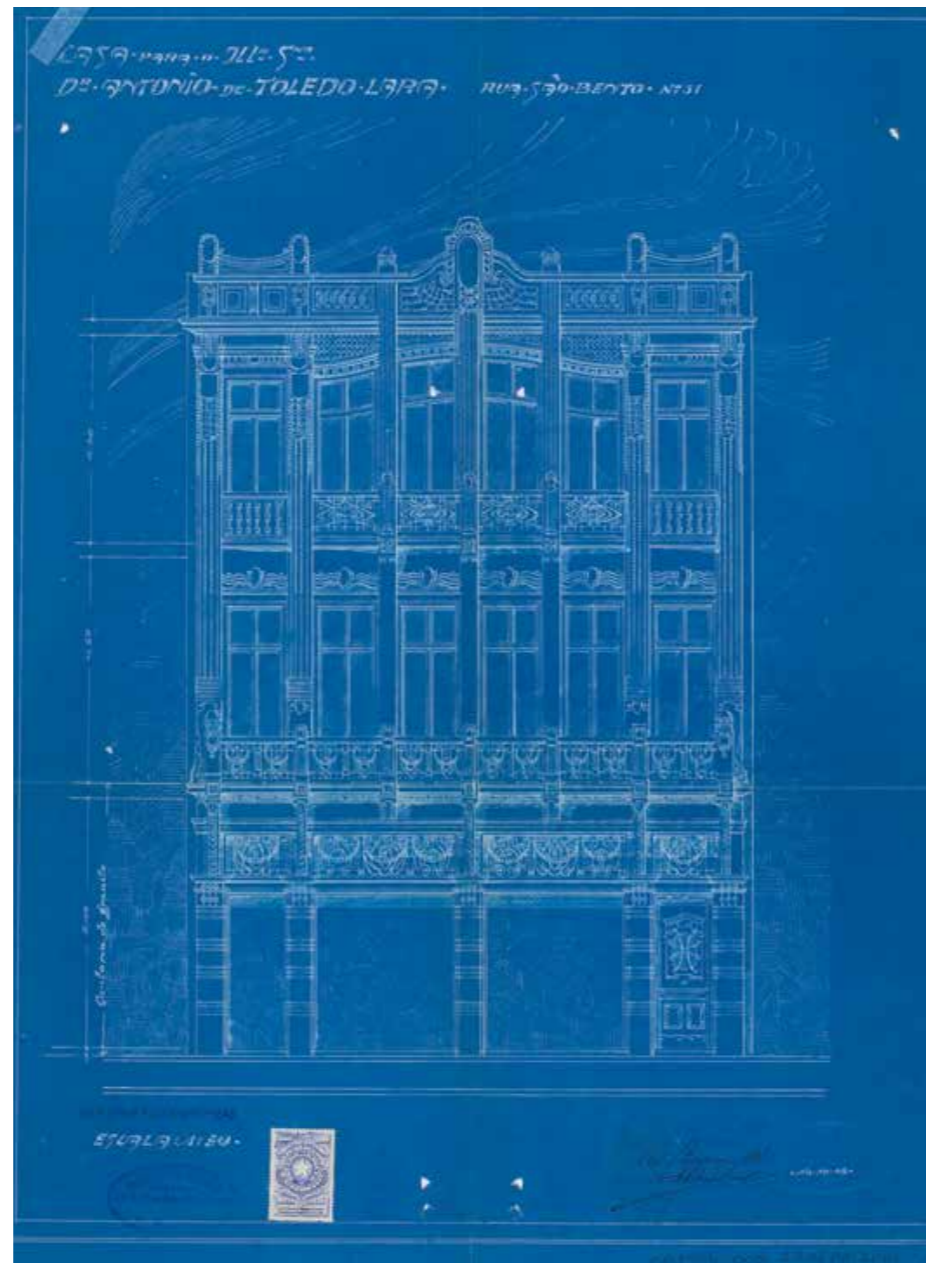


Fig.289 AHSP – SOP - OP 1909 – 002.132.



Fig.290 AHSP – SOP - OP 1909 – 002.132.



Figs.291 e 292 AHSP – SOP - OP 1909 – 002.132.

Residência Elias Pacheco Chaves  
 Rua São Bento, 189, 195, 197 (n. neutron 84)  
 Antigo n. 29  
 Técnica Construtiva: Alvenaria de Tijolos  
 Número de pavimentos: T + 2  
 Frente: 11.80 m  
 Estilo Arquitetônico: Eclético  
 Ano: 1885, frontão refeito pelo arquiteto italiano Cláudio Rossi, com características neo-clássicas, segundo Debenedetti e Salmoni.  
 Proprietários: Antônio Carlos Kalim e outro

Muito desgastado, jaz um dos mais antigos edifício do *Triângulo Histórico*, remanescente de meados do XIX, com frontão refeito em 1885 pelo arquiteto italiano Cláudio Rossi (Fig. 293). A *Residência de Elias Pacheco Chaves* serviu de moradia a esse importante empresário e capitalista do período, antes de se mudar para o *Palacete Campos Elíseos*, cujo projeto foi assinado por Matheus Heusler e a decoração por Cláudio Rossi.



Fig.293 Primeira residência de Elias Pacheco Chaves, antes de se mudar para o Palácio Campos Elíseos. SANTOS, 2008, p.227.

Lateral do Edifício *Lutétia & Cláudia* (n. neutro 85-86)  
 Rua São Bento, 177, 181, 185  
 Técnica Construtiva: estrutura de Concreto Armado  
 Número de pavimentos: T + SL + 5 andares + Ático  
 Frente: 13.60 (São Bento), 3.80 Chanfro, 14.40 (Praça Patriarca)  
 Estilo Arquitetônico: Eclético  
 Ano: c. 1926.  
 Projeto: F. P. Ramos de Azevedo & Cia  
 Construção: Siciliano & Silva

Culmina a quadra os Edifícios *Lutétia & Cláudia*, (n. neutro 85-86) projetados por F. P. Ramos de Azevedo & Cia para os herdeiros do Conde Álvares Pentead, c.1926, ladeando a Praça do Patriarca então aberta (Fig. 294).

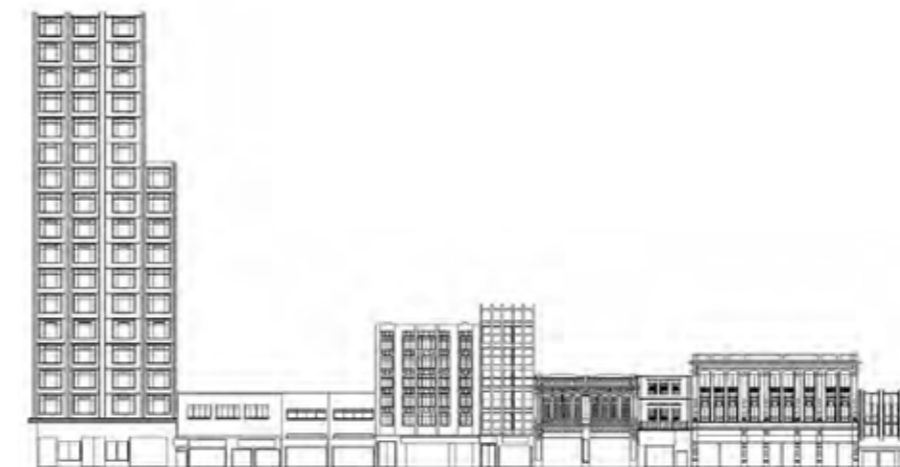


Fig.294 Edifícios *Lutétia & Cláudia*, (n. neutro 85-86) projetados por F. P. Ramos de Azevedo & Cia para os herdeiros do Conde Álvares Pentead, c.1926, ladeando a Praça do Patriarca então aberta Foto da autora, 2015.

**Quadra 9** – Da Praça do Patriarca à José Bonifácio, lado esquerdo.



BARBUY, 2006.



SANTOS, 2008.

Pça do Patriarca, n. 9.  
 Concreto e tijolo  
 Número de pavimentos: T + 2 + terraço na cobertura  
 Frente: 8.00 m (São Bento), 3.00 m chanfro, 18.00 m (Pça)  
 Proprietárias: Sra. Dona Anna Francisca da Silva Marques e do lado da Igreja de S. Antonio Sra. Dona Sophia Eugenia da Silva Marques  
 Projeto: 1908  
 Engenheiro Francesco Notaroberto  
 Ano: 1927 reforma da fachada em Estilo Arquitetônico *art-déco*



Fig.295 Foto da autora, 2015.

No último quarteirão até a rua José Bonifácio destaca-se outro belo conjunto de edifícios predominantemente ecléticos do início do século XX.

Logo na esquina com a *Praça do Patriarca*, ao lado da *Igreja de Santo Antônio*, foi projetado pelo engenheiro Francisco Notaroberto, em 1907-8, um prédio de três pavimentos. Eclético, foi construído com alvenaria de tijolos nas paredes internas e externas e concreto nas lajes de piso (REIS FILHO, 1994). Plantas e ele-

vações foram enviadas à Prefeitura e o alvará foi concedido pelo engenheiro Sá Rocha. Tratava-se de um “*Projecto de 4 casas sendo 3 da Exma. Sra. Dona Anna Francisca da Silva Marques e do lado da Igreja de S. Antonio da Exma. Sra. Dona Sophia Eugenia da Silva Marques*” (AHSP – OP 1908-000.682-Pr.1-2), contendo loja no térreo e moradia nos andares superiores, medindo 26,4m do lado da Rua Direita e 12,25m na rua São Bento. Na linha de todos os prédios de esquina, tinha um torreão valendo-se do canto arredondado estabelecido por lei (*vide Figs. 201 e 202*). Em 1927, por ocasião da conclusão da *Praça do Patriarca* a fachada do imóvel foi reformada em estilo *art déco* pelas mesmas proprietárias, comerciantes donas da tradicional *Casa Fachada* (Figs. 295-296-297).



Fig.296 Implantação na *Planta da Cidade de São Paulo* (SARA BRASIL), 1930.



Fig.297 Implantação no *Google Maps*.

**Palacete comercial para Antônio de Toledo Lara**  
 Rua São Bento, 87,93, 95, 101, 103 (n. neutro 90)  
 Número de pavimentos: T + 2  
 Frente: 22.72 m  
 Estilo Arquitetônico: Eclético  
 Ano: 1908  
 Proprietário: Antônio de Toledo Lara  
 Projeto de Augusto Fried  
 Frente: 22.72 m  
 L + R



Fig.298 Fotografia de Regina Vieira Santos, dez. 2007. SANTOS, 2008, p.198.

Ao lado, permanece na paisagem outro elegante exemplar *Secession Viennense* projetado por Augusto Fried para o Conde Antônio de Toledo Lara, em 1908 (n. neutro 90). Conforme o processo localizado no AHSP, trata-se de “*Projecto de casa para o Dr. Ant. de Toledo Lara Rua São Bento n. 21*”, envolvendo uso misto (lojas no térreo, escritórios no 1º. andar e residência no 2º. andar). É um lindo exem-

plar eclético de inspiração *Art Nouveau Secessão Viennense*, assinado por Augusto Fried, arquiteto favorito do comitente. De estrutura de tijolo autoportante, apresenta uma sequencia de grandes porta-janelas ritmadas, com balcões salientes e gradis trabalhados. O térreo é marcado por uma portada e aberturas para lojas; nos andares superiores há residência e salas para escritórios; coroa o edifício platibanda classicizante. Encontra-se muito bem preservado e hoje pertence à Taquari Agro Comercial. É interessante ver que o Conde mantinha diversas obras em simultâneo no ano de 1908, incluindo o *Palacete Tereza de Toledo Lara* na rua Direita (Figs.298-299).

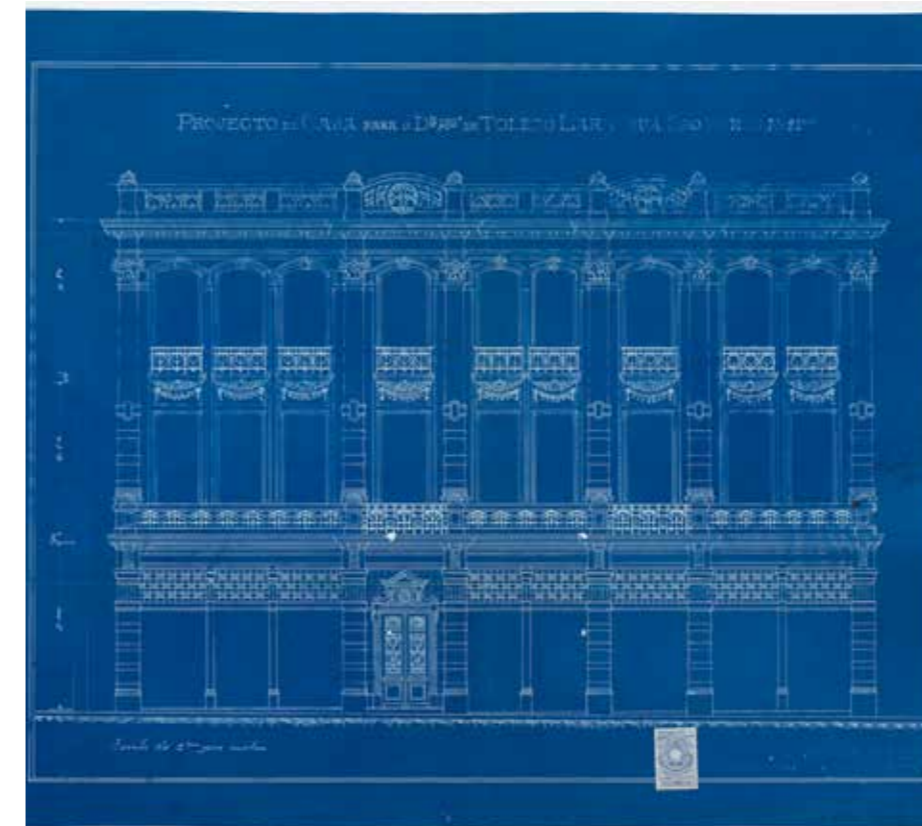


Fig.299. “*Projecto de casa para o Dr. Ant. de Toledo Lara Rua São Bento n.21*”, AHSP – OP 1908-001.730 – Pr. 1-2.

**Rua de São Bento n. 81 (n. neutro 91)**  
 1911 (n.19)  
 1890/1909-reforma (AHSP OP 1909-002.130)  
 Maria Ondina Martins Branco Jorge e Nidia Branca Martins Branco Ferreira de Melo  
 José Geraldo & Pedro  
 Frente: 6.8 m

Tijolo

Ladeia o prédio do Conde Lara um imóvel de 1890, reformado em 1909 (Figs. 300 e 301).



Fig.300 Foto da autora, 2015.

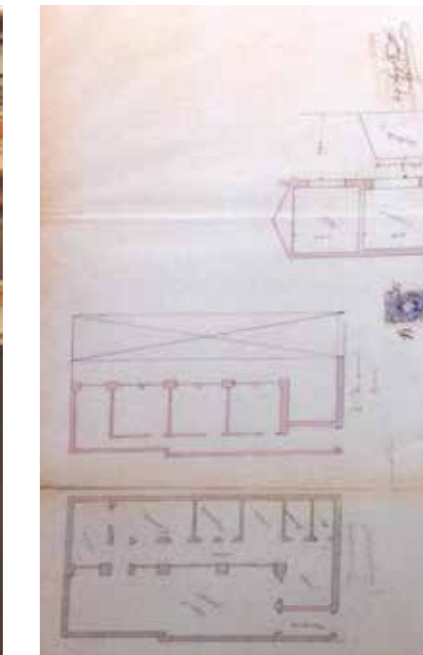
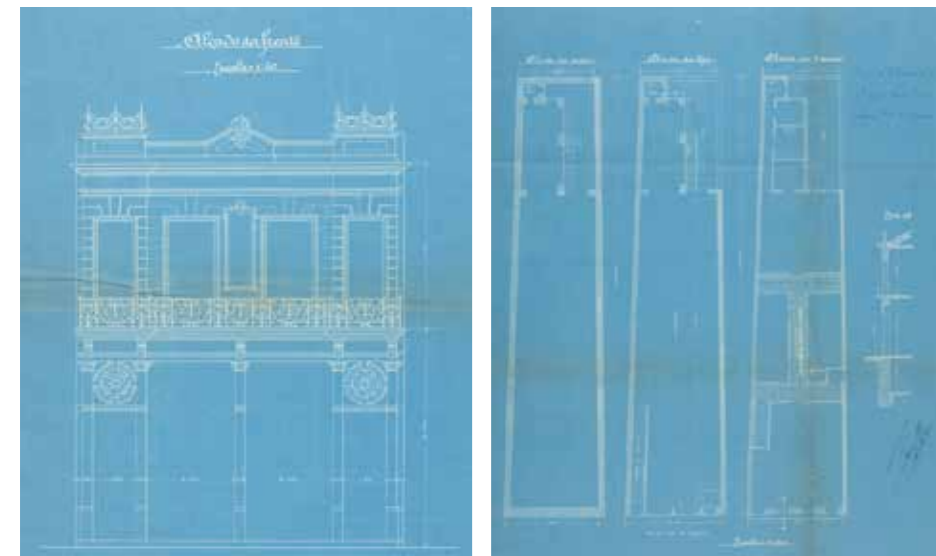


Fig.301 Projeto de reforma realizada em 1909 (AHSP OP 1909-002.130).



S. Bento, n. 67-73 (n. neutro 92-93)  
 1911 (n. 15-17)  
 Antônio Rivera  
 1907 – n. 17 – L + R  
 1908 “Projecto de Reconstrução R. São Bento, n.15-17” – Propriedade Sr. Rivera – L+ E  
 1909  
 Tijolo  
 Testada: 6,5m + 6,5m = 13m  
 Loja e residência

Na seqüência, data de 1907 um projeto para o antigo n.17 (1911), atual n.73 (n. neutro 92) (Figs. 302 e 303). Mas, no ano seguinte, localizamos no AHSP outro “Projecto de reconstrução dos predios n. 15 e 17 da Rua S. Bento - Propriedade do Exmo Snr. Rivera”, o que indica que houve reforma com a incorporação do imóvel vizinho (n. neutro 92-93). Trata-se assim de dois sobrados geminados de um andar, loja no térreo e salas para escritórios em cima, em estrutura de tijolo autoportante (Fig. 304). Ecléticos, têm ornamentação classicizante, pilastras, capitéis, medalhões, dentículos, guirlandas, cornija e platibanda. Quatro portas-janelas, dispostas de forma ritmada, abrem-se para balcão saliente com gradis de ferro de inspiração Art Nouveaux (Fig. 305).



Figs.302 e 303 AHSP - OP 1907-001.418-Pr.1-2. Diz respeito à rua São Bento, antigo n.17.

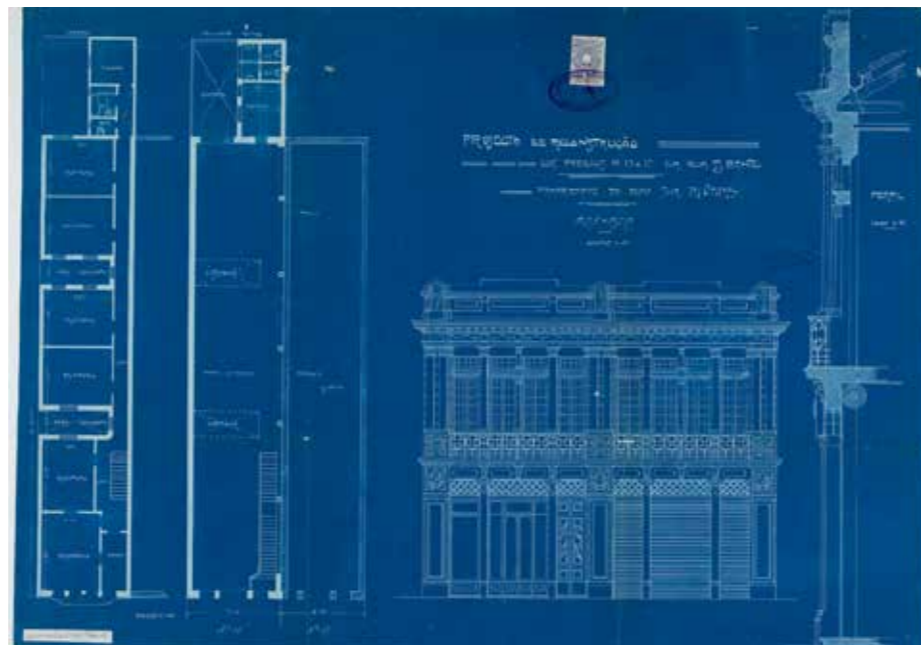


Fig.304 Projeto definitivo envolvendo o vizinho. AHSP – OP 1908 – 001.729.



Fig.305 Foto da autora, 2015.

Prédio Azevedo Soares  
 Endereço: Rua São Bento, 45, 51 (n. neutro 95)  
 Técnica Construtiva: Concreto e alvenaria de tijolos  
 Número de pavimentos: T + 5 + Zelador  
 Frente: 17,35 m  
 Estilo Arquitetônico: Art-déco  
 Ano: 1934  
 Projeto do: Arquiteto Arquimedes de Barros Pimentel  
 Proprietários: Roberto Elias Cury  
 Usos do imóvel: comercial/serviços

Mas adiante, temos o prédio art déco projetado em 1934 para a família Azevedo Soares, pelo arquiteto Arquimedes de Barros Pimentel (n. neutro 95) (Fig.306).



Fig.306 Prédio Azevedo Soares, 1934. Fotografia de Regina Vieira Santos, dezembro 2007. SANTOS, 2008, p. 186.

Edifício do Ouvidor  
 n. neutro 99-100  
 Proprietário: vários  
 T+ 16 (escalonamento com recuo a partir do 11º. andar)  
 Testada 16,9m (José Bonifácio), 2,33 chanfro, 11,97m (São Bento)  
 Art Déco  
 1941  
 Projeto do Arquiteto Alfredo Mathias  
 Imóvel comercial e serviços

Por fim, completa o conjunto outro imóvel art déco, o Edifício Ouvidor, projetado por Alfredo Mathias em 1941, com implantação em esquina chanfrada e fachadas voltadas tanto para a São Bento como para a rua José Bonifácio, outrora denominada rua do Ouvidor (Figs. 307-308-309).

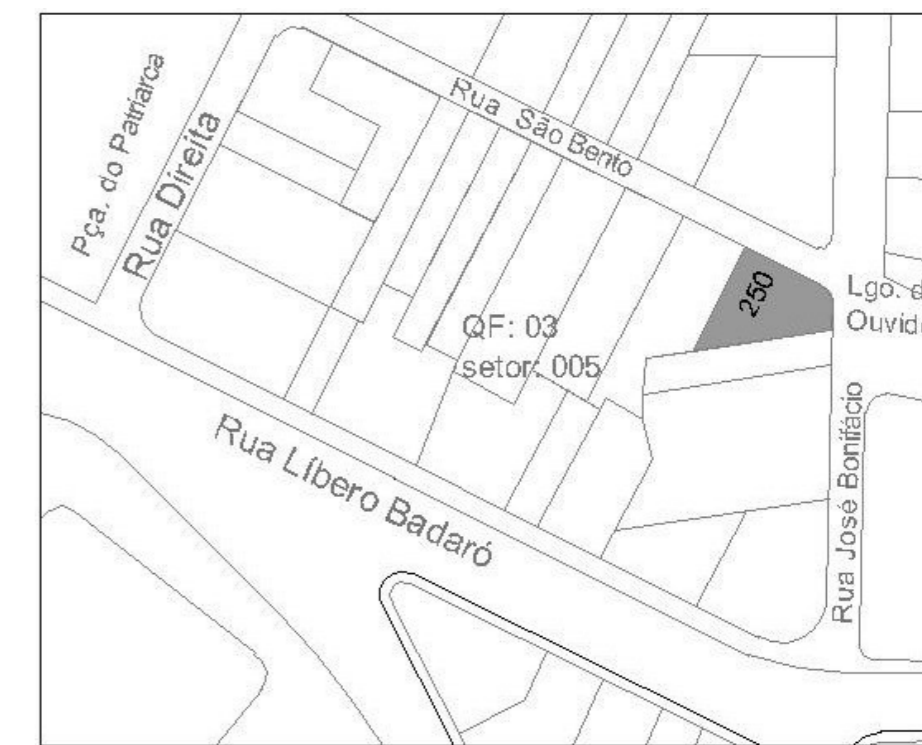


Fig.307 Mapa com a implantação do Edifício Ouvidor. SANTOS, 2008, p.178.



Figs.308 e 309 Fotos do *Edifício Ouidor* tiradas por Regina Helena Vieira Santos. SANTOS, 2008, p.179.

**Cap. 3. *Negócios no plural, empresários e capitalistas: o papel da iniciativa privada***

## Negócios no plural, empresários e capitalistas: o papel da iniciativa privada

### 3.1. Urbanização e mercado imobiliário rentista

Para contextualizar o processo de urbanização esmiuçado no capítulo precedente e dar face aos atores envolvidos, convém apresentar alguns dados demográficos em paralelo a outros referentes ao *boom* imobiliário.

Só para se ter uma ideia, em 1808 São Paulo tinha 7.000 habitantes vivendo no perímetro urbano. Em 1872 a cifra subiu para 26.040 pessoas e, em função da economia cafeeira no oeste paulista e da imigração, a população explodiu para 47.697 em 1886, 64.934 em 1890, quadruplicando na década seguinte e atingindo, em 1905, 300.569 habitantes e, em 1913, 460.261 cidadãos. Desde então, a população não parou mais de crescer, totalizando, em 1920, 579.000 habitantes, em 1930, 900.000 habitantes e, em 1940, 1.326.261 de indivíduos.

A esses dados soma-se o número de prédios registrados na *Planta Geral da Cidade de São Paulo* de 1914: 1840 – 1.843 edificações; 1875 – 2.992; 1886 – 7.012; 1895 – 18.505; 1900 – 21.656; 1905 – 25.976; 1910 – 32.914; 1912 – 39.797; 1913 – 43.940.

As estatísticas estampadas na *Planta de 1914* emanaram da *Diretoria de Obras e Viação* do município – encabeçada por Victor da Silva Freire – lastreadas nas “licenças e alvarás” concedidos aos pedidos de “permissão de construção” obrigatórios desde 1893. Dados parciais já haviam sido divulgados na *Revista de Engenharia*<sup>1</sup> em 1911, comparando São Paulo ao Rio de Janeiro.

1 Quadro pioneiramente publicados por Sylvia Ficher, *Os arquitetos da Poli*, 2005, p.39.

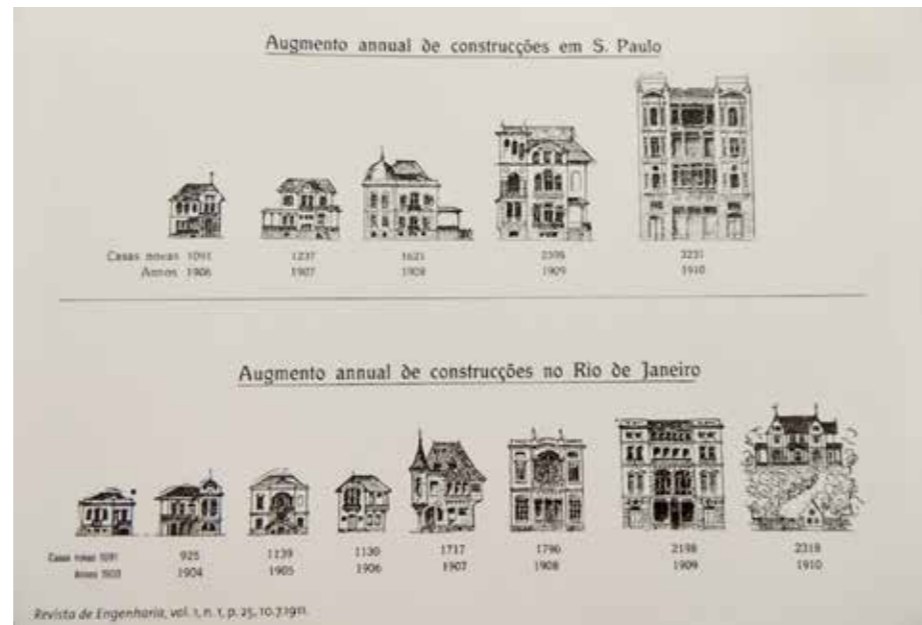


Fig.310 FICHER, Sylvia. *Os arquitetos da Poli*, 2005, p.39.

Em face à explosão demográfica, a oferta de imóveis parece inferior à demanda. Por exemplo, se dividirmos a população de 1913 pelo número de prédios disponíveis, verificamos que cada unidade deveria abrigar dez pessoas, o que não era improvável nas habitações maiores, mas representava alto índice de ocupação nas menores. A carência por novas unidades condicionou aumento no valor dos aluguéis o que, na inexistência de uma política habitacional do governo ao longo da Primeira República (1889-1930), tornou extremamente atraente à iniciativa privada investir tanto no mercado imobiliário formal como no informal. Como veremos ainda neste *Capítulo*, o Conde de Prates, capitalista com múltiplos negócios, não hesitou em operar cortiços e prostíbulos na rua Libero Badaró, onde mantinha uma série de casinhas de aluguel (SIMÕES Jr., 2004, p.138-139).

A legenda da *Planta de 1914* traz outras informações relevantes:

o rendimento annual desses 43.940 prédios existentes em 1913 estava oficialmente calculado em 75.419:002\$000 (setenta e cinco mil, quatrocentos e dezenove contos e dois mil réis). O valor venal desses podia

ser estimado em 754.190:020\$000 (setecentos e cinquenta e quatro mil, cento e noventa contos e vinte mil réis) papel brasileiro<sup>2</sup>.

Em 1913, era o *potencial locativo anual* o índice balizador do *valor venal*, correspondendo a 10% deste. Da mesma forma, também na *Décima Urbana* de 1809 era a renda anual de cada imóvel a base de cálculo para o *imposto predial*, literalmente 10%. Em 1937-1938 a taxação do *Imposto Predial* correspondia a 6,5%<sup>3</sup>, ainda incidindo sobre a locação. Hoje, ao contrário, o imposto predial cobrado incide sobre o valor venal do imóvel, correspondendo a aproximadamente 1% deste (em São Paulo mais recentemente varia de 0,5% a 3%) mas, comercialmente, a renda de aluguel segue sendo um dos índices para estimativa do valor do imóvel.

Embora oscilando ao sabor da economia, via de regra as proporções se mantiveram parecidas. Por exemplo, hoje um imóvel avaliado em R\$ 4.000.000,00, teria potencial locativo anual de R\$400.000,00 e provável IPTU anual de R\$ 40.000,00. Por sua vez, o *laudo de avaliação do imóvel realizado em 1948* referente ao *Edifício Azevedo Villares*<sup>4</sup> sito à rua 15 de Novembro, menciona que valia Cr\$ 18 milhões de cruzeiros e sua renda líquida anual era de Cr\$ 1.100 milhão de cruzeiros ao ano, portanto 6% do valor do imóvel ao ano e 0,5% ao mês, tal como hoje, em que o aluguel corresponde a cerca de 0,5% ao mês do valor do imóvel. Seja como for, o que queremos dizer é que, à exceção do período de inflexão ocasionado pela *Lei do Inquilinato* (1942), investir em imóvel para renda de aluguel era e continuou sendo um bom negócio.

Com base nas listas dos *Impostos Prediais* publicadas no jornal *Correio Paulistano* e no *Diário Oficial*, é possível inferir o patrimônio imobiliário dos grandes capitalistas do início do século passado. Em 1913-1914<sup>5</sup>, encabeçam a lista dos que mais pagavam: Germaine Burchard (54:802\$660 réis), o Conde de Toledo Lara (42:410\$400 réis), o Conde de Prates (34:733\$400 réis), Manoel Garcia da Silva

2 *Planta geral da cidade de São Paulo* de 1914.

3 BRITO, Roberto A. Corrêa de Brito (org.). *Cadastro Imobiliário de São Paulo 1937-1938*. São Paulo: Edição da União Paulista de Imprensa, 1938, p.389.

4 Gentilmente cedido por Paulo Villares de Oliveira para consulta. Acervo dos Herdeiros de Arnaldo Dumont Villares.

5 A lista do imposto predial de 1913-1914 foi publicada no *Diário Oficial*. (<https://www.jusbrasil.com.br/diarios/DOSP/1913/>)

(30:031\$400 réis) e o Conde Álvares Penteado (25:603\$840 réis). Considerando Germaine Lucie Burchard a maior contribuinte, pode-se deduzir que sua renda anual com aluguéis girava em torno de 548:026\$600 réis (supondo 10%) que, por sua vez, refletia um patrimônio imobiliário de 5.480:266\$000 réis, correspondendo a 0,73% do valor venal total da cidade – “estimado em 754.190:020\$000 (setecentos e cinquenta e quatro mil, cento e noventa contos e vinte mil réis)” – em 1913.

Os dados extraídos do *Imposto Predial de 1913-1914* indicam que a concentração pulverizou-se comparativamente a fins do período colonial. Como demonstrado no *Capítulo 2*, a *Décima Urbana de 1809* revelou a concentração de prédios urbanos nas mãos de poucos: dos 748 proprietários, apenas 24 (3 %) detinham cerca de 25% (302) dos 1.274 imóveis inventariados. Comparativamente a 1809, ao que tudo indica, em 1913-1914 mais atores entraram em cena e passaram a atuar no ramo imobiliário.

Todavia, se a concentração diluiu-se com a presença de mais investidores – o que é visível tanto na materialidade da cidade espreada em todas as direções ou mesmo como nas listas dos impostos prediais –, percebe-se que a maior parte dos grandes detentores de imóveis urbanos em São Paulo descendia de famílias da velha oligarquia colonial, herdeiros de muitos dos nomes arrolados na *Décima Urbana* em 1809, como demonstraremos.

Não sabemos aquilatar o quanto representavam os bens de raiz na riqueza desses indivíduos envolvidos nos mais diversos ramos de negócios, mas percebe-se que a propriedade imobiliária seguiu sendo uma opção rentável, compondo parte da fortuna desses empresários e capitalistas como se verá adiante. Observa-se esse grupo de membros da velha oligarquia colonial entremeados a estrangeiros recém-chegados atuando tanto na metamorfose da paisagem do perímetro central<sup>6</sup> – comprando, vendendo, reformando, demolindo, edificando, alugando – quanto no loteamento de chácaras nos perímetros urbano e suburbano, na grilagem de terras<sup>7</sup>, em colônias para imigrantes, na infraestrutura e nos serviços urbanos no ter-

6 Raquel Glezer, São Paulo, cem anos de perímetro urbano. *História* (São Paulo), v.13, p.155-166, 1994.

7 Mônica Silveira Brito demonstrou um voraz processo de grilagem de terras nas imediações da capital nos alvares da República, em função da indefinição da demarcação do rossio e retardamento da elaboração de uma planta geral da cidade que permitisse saber a área de incidência da *Lei de Terras* estabelecida em 1850 para reger os destinos da propriedade fundiária rural desde então. *Op. Cit.*, 2006, p. 92-100.

ritório do Estado e na cidade, no financiamento dos empreendimentos, na indústria da construção civil, ou seja, em diversas “frentes urbanizadoras”, lucrando muito com isso, como analisaram Nestor Goulart Reis Filho e Mônica Silveira Brito.

Segundo Mônica Silveira Brito, em dissertação de mestrado defendida em 2000 no DG-FFLCH-USP – *A participação da iniciativa privada na produção do espaço urbano: São Paulo, 1890-1911* – publicada como livro em 2008<sup>8</sup>, a atividade empresarial privada voltada ao mercado imobiliário e às atividades urbanizadoras (dotação material da cidade, aí inclusos loteamentos, edificações, produção de materiais para construção, implementação de equipamentos e serviços públicos urbanos como transporte coletivo, abastecimento de água e iluminação, obras de saneamento, drenagem de várzeas, circulação viária) mobilizou parcela considerável das elites outrora percebidas como exclusivamente voltadas à economia cafeeira. Valendo-se dos arquivos da JUCESP – *Junta Comercial do Estado de São Paulo* – e do *Diário Oficial*, a autora buscou dados sobre as sociedades civis – por cota de responsabilidade limitada e anônimas – que estiveram em atividade no período de 1890-1911 e esmiuçou a natureza diversificada de seus ramos de atuação. No doutorado, *Modernização e tradição: urbanização, propriedade imobiliária e crédito hipotecário em São Paulo na segunda metade do século XIX*, defendido no DG-FFLCH em 2006, esmiuçou ainda mais o perfil social desses investidores.

Discípula de Nestor Goulart Reis Filho, aprofunda aquilo que o mestre vinha demonstrando em diversos trabalhos: que esses quadros empresariais tradicionalmente vinculados à economia rural eram na verdade homens urbanos envolvidos com todos os ramos de negócios possíveis que lhes permitissem a reprodução do capital. Longe de serem fazendeiros *strito sensu*, o café foi um entre os tantos negócios que conferiram pujança a suas fortunas pessoais e à economia da capital e do Estado de São Paulo. Eram letrados, muitos estudaram na Europa ou nos Estados Unidos da América, versados em diversas línguas e “anteados” com tudo o que havia de melhor (e se possível resultasse em lucro), num mundo industrial cada vez mais globalizado.

Se os impostos prediais evidenciam que a propriedade imobiliária pulverizou-se na mão de mais gente, revelam por outro lado que investir em imóveis na área central foi um negócio restrito a poucos. Identificamos os mesmos nomes de

<sup>8</sup> Mônica Brito, *A participação da iniciativa privada na produção do espaço urbano: São Paulo 1890-1911*, São Paulo, FAUUSP, 2008.

proprietários de prédios de aluguel no coração da capital entre um seletor círculo de níveis da cadeia produtiva *taylorista* – das instituições de formação, aos escritórios de arquitetura, loteamentos, bancos, infra-estrutura urbana e territorial, burocracia municipal, política (como vereadores e prefeitos), etc., o que significa que um grande número de empreendimentos de grande porte foram capitaneados por poucos sujeitos ou famílias.

Para além da lei da oferta e da procura, Mônica Silveira Brito, em sua tese de doutorado *Modernização e tradição: urbanização, propriedade imobiliária e crédito hipotecário em São Paulo na segunda metade do século XIX* (BRITO, 2006, p.182-183), destaca a existência de uma política estatal de linhas de crédito como outra forma de estímulo ao *boom* imobiliário. Segundo ela, houve grande empenho do Estado na captação de recursos estrangeiros para o crédito imobiliário. Em 1904, Bernardino de Campos, Presidente do Estado, chamava atenção para o fato de que a propriedade imobiliária urbana poderia fomentar o crédito hipotecário, de modo que a própria cidade que vinha sendo construída poderia lastrear mais e mais a captação de recursos, retroalimentando o sistema. Nesse sentido, a propriedade imobiliária urbana foi assumindo uma inserção social mais complexa, realizando seu potencial como capital. Vemos assim esses mesmos homens do “grande capital”, como diz Flávio Saes<sup>9</sup>, além de vinculados a todas as “frentes urbanizadoras” (aí inclusa a construção de prédios) concomitantemente relacionados à criação de bancos, não por acaso ampliados em número desde então, com sedes concentradas na rua 15 de Novembro. O próprio engenheiro-arquiteto Ramos de Azevedo era sócio e diretor da carteira imobiliária do *Banco União de São Paulo*<sup>10</sup>, junto de

<sup>9</sup> Flávio A. M. Saes, A questão do crédito na economia paulista da Primeira República. In: SAES et al. *História econômica: ensaios*. São Paulo: IPE-USP, pp. 197-216, 1983; Flávio A. M. Saes, *Crédito e bancos no desenvolvimento da economia paulista, 1850-1930*, São Paulo, Instituto de Pesquisas Econômicas, 1986; Flávio A. M. Saes, *Crescimento e consolidação do sistema bancário em São Paulo na década de 1920 e as origens do Brasil moderno*, São Paulo, Fundação Editora da UNESP, 1997, p.197-216.

<sup>10</sup> O Banco União de São Paulo foi um dos primeiros bancos constituídos em São Paulo, em 1890, com objetivo de: operações de crédito em geral; empréstimos, descontos e câmbio hipotecas e penhores sobre propriedades rurais e urbanas; financiamento de instrumentos de trabalho; **empréstimos para construção de edifícios**; compra e venda de terras incluindo o parcelamento das mesmas; colonização; levantamentos topográficos, drenagem, aberturas de estradas; empreitada de obras públicas e construção para particulares; realização de melhoramentos urbanos; produção de materiais de construção. Tinha os seguintes acionistas: Manoel Lopes de Oliveira, *Cia Melhoramentos de São Paulo*, F. M. Mayrink, Barão de Arari, Antonio Álvares Penteado, Antonio Lacerda Franco, J. B. E. F. M. de Mello Oliveira, Joaquim Lopes Chaes, João Tobias de Aguiar, Antonio Pais de Barros, A. Proost Rodovalho,

importantes fortunas também envolvidas com a *Cia Melhoramentos de São Paulo*, a *Cia Carris de Ferro*, a *Cia Cantareira de Águas e Esgotos*, loteamentos, indústria da construção civil, etc.

Em agosto de 1865 foi criado o *Registro Geral de Hipotecas*, depois chamado de *Primeiro Registro de Imóveis da Capital*. Seus livros, consultados por Mônica Silveira Brito, revelam atuação ainda pouco intensa até 1905, tornando-se bastante movimentada por volta de 1910, o que coincide com o período de intensificação das obras no *triângulo comercial* analisadas no *Capítulo 2*. Mônica Silveira Brito (2006, p.185) demonstra um crescimento contínuo iniciado a partir de 1882, acentuando-se em 1888/89 e atingindo um pico a partir de 1890. No ano de 1905 observa que não foram registradas grandes diferenças em relação aos primeiros anos da República, malgrado tenhamos percebido o início de uma primeira onda de substituições de prédios de taipa por novas de tijolos (predominantemente de dois a três pavimentos) no centro da capital. Em 1911, porém, a autora constata uma relevante elevação do valor total negociado, acompanhada do aumento do número de registros, o que pode significar que desde então – e coincidindo com o *Plano de Melhoramentos Freire-Bouvard* – os empresários passaram a se capitalizar nos bancos que eles próprios ajudaram a criar com vistas a ampliar a envergadura de seus empreendimentos e aumentar sua altura ao sabor da lei da oferta e da procura. Ou seja, a verticalização da cidade, induzida pela normas urbanísticas e impulsionada pelo aumento de demanda, foi lastreada por empréstimos bancários, sendo a propriedade imobiliária ao mesmo tempo produto e vetor no sistema de acumulação e reprodução do capital. Segura por propiciar renda de aluguel constante, também alavancava novos empreendimentos num sistema em que as bases

Bento Quitino dos Santos, Luís de Oliveira Lins de Vasconcellos, Joaquim Franco de Camargo Jr., Pedro Vicente de Azevedo, Carlos de Campos, Victorino G. Camillo, A. F. de Araújo Cintra, Antonio Paes de Barros, Barão de Ibitinga, Barão de Oliveira e Castro, Barão de Parapanema, Eduardo Alves Guimarães, Francisco Soares Camargo, Gabriel de Toledo Pisa e Almeida, José Soares do Amaral, J. J. de Almeida Vergueiro, Joaquim Manoel Alves, José Estanislau do Amaral, Justiniano Mello de Oliveira, Olegário Moreira Lima. Foi criado simultaneamente à *Cia Melhoramentos de São Paulo* que objetivava a compra de terrenos e casas na capital, empréstimo para construção, empréstimo sob hipoteca de casas e terrenos, venda de terrenos em lotes e venda de materiais de construção, operações relacionadas ao *Banco União de São Paulo*. Os acionistas da *Cia Melhoramentos de São Paulo*: J. J. Vieira de Carvalho, F.P. Mayrink, F. P. Ramos de Azevedo, A. Pais de Barros, J. B. Melo Oliveira, Antonio de Lacerda Franco, P. Vicente de Azevedo, Carlos de O. Sampaio, A. P. Rodovalho e, a partir de 1901, F. P. Mayrink (presidente), Guilhaume de Andrade Villares, A. G. Paulo de Frontin, Evaristo F. da Veiga, Otávio Correia Galvão. BRITO, 2008, p.35-39.

das operações de crédito outrora lastreada por conexões pessoais e relações de confiança, foram progressivamente exigindo garantias mais formais. Isso significa que boa parte dos edifícios cada vez mais altos do centro da cidade deve ter sido financiada por empréstimos concedidos pelos diversos bancos ali sediados. Agentes dos setores médios também podiam se beneficiar dessas linhas de crédito, desde que detentores de um único imóvel ou terreno (única exigência para obter empréstimos), ombreando em menor escala com as iniciativas do “grande capital”, só que concentrando seus investimentos nos subúrbios (OLIVEIRA, 2003; GENNARI, 2005; SCHNECK, 2011 e 2016; PARETO JUNIOR, 2011/2017 e 2016; REIS, 2017).

Como vimos, no que diz respeito ao centro da capital, os nomes estampados nas “permissões de construção” e nas fachadas atestam tratar-se predominantemente de pessoas físicas e não empresas, ao contrário de Paris, Barcelona e Rio de Janeiro, onde se constituíram empresas imobiliárias para operar as construções e o Estado se envolveu mais diretamente com determinados bancos responsáveis pelas linhas de crédito. Os estudos de Lígia Siqueira da Cunha Medina<sup>11</sup> sobre a propaganda imobiliária (2005) revelaram um conjunto de empresas atuando no ramo de loteamentos e construção de casas para as camadas médias e baixas, mas seus nomes não aparecem vinculados à produção imobiliária na área central – nem no *triângulo comercial*, tampouco no Anhangabaú e no *boulevard São João*, como demonstraram respectivamente José Geraldo Simões Junior (2004) e Regina Vieira Santos (2017) –, a não ser depois da *Lei do Inquilinato*, mas com mais ênfase na “cidade nova” (LORES, 2017). Tentativa houve – como o famoso plano *Grandes Avenidas* de 1911, arquitetado pelo engenheiro Alexandre de Albuquerque reunindo seletor grupo de capitalistas, dentre os quais o colega Ramos de Azevedo e o Conde de Prates – indeferida pelo Congresso Legislativo do Estado em decorrência das vultosas desapropriações para abertura de três grandes avenidas que beneficiavam os interessados e oneravam os cofres público (CAMPOS, 2002). Esses prédios eram bens de família – transmitidos por herança e garantia de renda aos sucessores – portanto aparentemente desvinculados do capital de risco que envolvia suas pessoas jurídicas ou, talvez, sabiamente separados justamente para alavancar empréstimos e otimizar outros negócios, afinal, na República liberal a propriedade imobiliária

<sup>11</sup> Lígia Siqueira Medina da Cunha, *A propaganda imobiliária em São Paulo (1889-1950)*. 2006, Iniciação científica (Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de São Paulo, bolsa FAPESP.

entrou no circuito da circulação de capitais, passando de bem para renda a ativo financeiro, ao respaldar empréstimos por meio de hipotecas.

Por outro lado, se interessou à iniciativa privada investir em imóveis, da mesma forma interessou ao Estado estimular a construção de novas edificações cada vez mais verticalizadas, uma vez que os impostos prediais representavam fatia considerável da receita municipal, tratando-se em suma de numa relação dialética que beneficiava as duas pontas do sistema.

Voltando ao quesito oferta-procura, entende-se que boa parte do interesse em investir na construção de imóveis para renda de aluguel decorria decorresse ainda da valorização explosiva do m<sup>2</sup> na área central, em paralelo ao aumento dos preços dos aluguéis. As atividades terciárias exigidas pela Metrópole do Café cresceram exponencialmente e se concentraram no “perímetro central”, não por acaso chamado de “perímetro comercial” na Primeira República. Como detalharemos no *Capítulo 4*, entre 1776 e 1883 a cidade passou de 207 indivíduos envolvidos com o setor para 1.055 (em 1798), 1.916 (em 1836) e 36.901 (em 1893). Em 1883, São Paulo contava com 69 advogados, 32 médicos-cirurgiões, dez engenheiros, três agrimensores, 33 empreiteiros de obras e quatro mestres de obras<sup>12</sup>. De 130 casas de comércio existentes em 1883, passou para 5.832, em 1921/1922 (292 de artigos de importação, 106 confeitarias e pastelarias, 22 perfumarias, 86 joalherias, 32 relojarias, 62 papelarias, 152 charutarias, 15 casas importadoras de automóveis, 30 estabelecimentos bancários, além de diversos hotéis)<sup>13</sup>. Todo profissional liberal que se prezasse tinha escritório ou consultório na “cidade”, como se dizia, assim como as lojas, serviços de luxo, sedes de empresas, bancos e repartições públicas.

Produto e vetor (numa relação dialética) da contínua aceleração das demandas, das transformações arquitetônicas e urbanísticas, da especialização do comércio, dos serviços de luxo, das finanças, das instituições governamentais, disso tudo decorreu o explosivo aumento dos preços dos terrenos no “triângulo central” entre 1916 (1.000\$000 réis o m<sup>2</sup>), 1936 (4.500\$000 réis o m<sup>2</sup>) e 1943 (8.000\$000 réis o m<sup>2</sup>). Constatamos que o valor do m<sup>2</sup> do “perímetro comercial” era altíssimo, comparativamente a outras zonas da cidade. Em 1914, o m<sup>2</sup> nas ruas 15 de Novem-

bro, Direita e São Bento tinha um valor médio de 1:000\$000 réis, ao passo que nos arredores imediatos decaía para 165\$000 réis, chegando a 23\$500 réis o m<sup>2</sup> no “perímetro urbano”, 3\$000 réis o m<sup>2</sup> no “perímetro suburbano” e 100 réis no “perímetro rural”<sup>14</sup>. Também o valor locativo tornou-se muito atraente na área central, chegando a ser muito mais alto que nos subúrbios da cidade.

O *Cadastro Imobiliário de São Paulo, 1937-1938*, organizado por Roberto A. Corrêa de Brito, da *Recebedoria de Rendas da Capital*, em 1938, dá uma visão do processo entre 1886 e 1936, resumindo o comportamento do mercado até a *Lei do Inquilinato*.

Frederico Herrmann Junior, *Diretor do Departamento da Fazenda Municipal*, apresenta a obra e informa sobre a natureza do trabalho, o que nos permite circunscrevê-la a seu tempo: “... é repositário de informações muito úteis para todos os proprietários e pessoas que negociam com imóveis. As tabelas de valores das propriedades, compreendendo bases lineares e de áreas, em toda a extensão do perímetro urbano da capital, constituem elemento esclarecedor para advogados, avaliadores, comerciantes e capitalistas em geral...”.

Espécie de compêndio prático dedicado ao grande público, igualmente produto e vetor, contém índices gerais referentes às diversas ruas da cidade, índices crescentes do valor unitário dos terrenos, mapas parcelares, índices balizadores da construção civil por tipologia de imóvel, estatísticas, índices profissionais e informações sobre as leis tributárias do Estado e do município da capital, esclarecidas com tabelas de fácil manuseio e úteis para o serviço de avaliações e lançamento de impostos. O autor realizara estudos anteriores sobre valores imobiliários, em 1929, para a *Diretoria de Fiscalização da Secretaria da Fazenda* onde trabalhava, completando aqui os dados e ora disponibilizando-os ao grande público.

O que nos interessa particularmente é sua eloquente demonstração do crescimento imobiliário da capital no decorrer de 50 anos, de 1886 a 1936, contendo gráficos que falam por si e dão visibilidade aos números, cobrindo todo o amplo leque temporal de nossa pesquisa. Não se trata de artifício retórico, mas são dados concretos que dão espacialidade e materialidade aos números.

### A Cidade de São Paulo em 1886-1936

O gráfico em questão, ostenta o vertiginoso crescimento da cidade de São Paulo, aferido pelos números de edificações erguidas nos últimos cinquenta anos.

Vale essa demonstração por um índice eloquente da notável capacidade de trabalho do povo paulista que, em menos de meio século de fecunda atividade e gênio empreendedor, soube transformar o acanhado núcleo urbano de 1886 nesse pujante centro de vida espiritual e economia, a metrópole tentacular, industrial e cosmopolita dos nossos dias. Ao cabo desse período de ingente esforço constructor, o **desenvolvimento da edificação urbana chega quase a atingir, em confronto do ano inicial de 1886, uma razão de cerca de 1:21.**

Com exceção dos dados numéricos concernentes ao exercício de 1936, obtidos na Prefeitura Municipal de São Paulo, os demais elementos foram extraídos de documentação existente na Recebedoria de Rendas da Capital.

A expansão urbana, sob o ponto de vista considerado, não obedeceu, como é fácil compreender, a uma gradação uniforme durante os cinco decênios em que se acha dividido o período total em exame. Verificam-se, ao contrario, oscilações no curso dessa evolução, tendo-se registado sucessivamente as seguintes **razões de crescimento: 186% de 1886 a 1896; 40% de 1896 a 1906; 100% de 1906 a 1916; 50% de 1916 a 1926; 75% de 1926 a 1936.**

O **decênio que assignala, comparativamente, o maior impulso nessa faina heroica, é no primeiro.** Vem em seguida o de **1906-1916, cujo rythmo, deveras notável nos oito primeiros anos, sofreu logo após, declínio** ponderável sob a pressão das graves dificuldades decorrentes da **conflagração européa** então irrompida; igualmente se destaca o **último decênio, encerrado em 1936**, que revela

um índice de **crescimento de cerca de 75%, não obstante** a repercussão desfavorável exercida sobre a situação econômica pela **grande crise** sobrevinda em **1929** e pelos recentes **abalos políticos** que agitaram o paiz em **1930 e 1932.**

Claramente se compreende, porem, que a maior porcentagem de accrescimento registada no **primeiro decênio é devida ao numero reduzido de prédios existentes em 1886**, não significando maior intensidade de trabalho, a qual veio a manifestar-se nos últimos trinta anos (grifo nosso).<sup>15</sup> (Fig. 311)

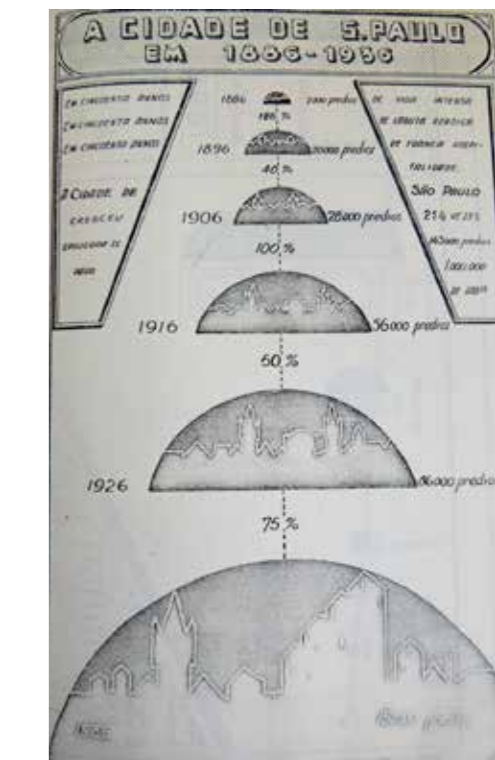


Fig.311 BRITO, Roberto A. Corrêa de. *Cadastro Imobiliário de São Paulo 1937-38*. São Paulo: União Paulista de Imprensa, 1937-38, p.369.

12 *Memória Urbana*, 2001, v.2, p. 61-62.

13 Beatriz Bueno, *São Paulo: um novo olhar sobre a história. A evolução no comércio de varejo e as transformações na vida urbana*, 2012, p. 36.

14 Roberto C. Brito, *Cadastro imobiliário de São Paulo 1937-1938*, 1938.

15 Roberto C. Brito, *op. cit.*, p. 368.

O gráfico em apreço, focaliza o desenvolvimento do valor locativo da propriedade construída na cidade de São Paulo, ao longo do período de cinco decênios, desde 1886 até 1936. Os dados relativos a esse valor, serviram de base estimativa, representada em outro lugar desta obra, do valor venal da propriedade construída nesta Capital.

Torna-se assim recomendável a apreciação conjunta dos dois gráficos e respectivos comentários. Da presente demonstração, parece interessante ressaltar, de um lado, a pequena gradação verificada no **incremento do valor locativo até 1906, e doutro lado, a rápida progressão desse valor, a partir dessa data**, conforme o indicam as razões de crescimento abaixo (grifo nosso) (Fig. 312):

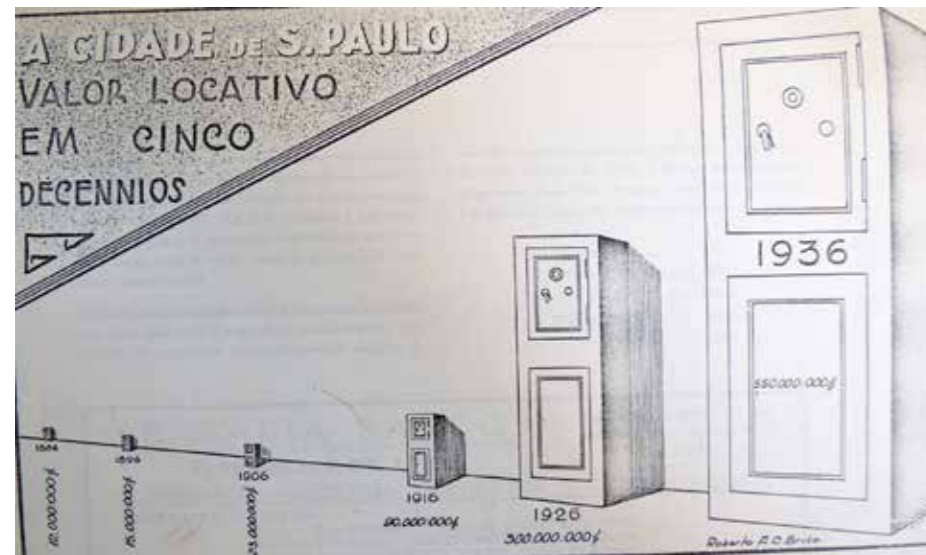


Fig.312 FICHER, Sylvia. BRITO, Roberto A. Corrêa de. *Cadastro Imobiliário de São Paulo 1937-38*. São Paulo: União Paulista de Imprensa, 1937-38, p.370.

16 *Idem*, p. 371.

17 *Idem*, p. 372.

De 1886 a 1896 .....	25%
De 1896 a 1906 .....	50%
De 1906 a 1916 .....	200%
De 1916 a 1926 .....	230%
De 1926 a 1936 .....	80% <sup>16</sup>

#### A cidade de São Paulo e o valor venal da propriedade construída

/.../ Os valores figurados, representam, aproximadamente, o capital despendido nessa árdua tarefa constructiva, tendo-se adoptado como base do respectivo calculo, o **valor do rendimento anual produzido, considerado equivalente a uma taxa de juros de 10% ao anno.**

/.../

Assim procedendo, obtêm-se as seguintes importâncias para o **valor venal de toda a propriedade construída** nas épocas já referidas :

1886 .....	Rs. 125.000:000\$000
1896 .....	Rs. 157.000:000\$000
1906 .....	Rs. 240.000:000\$000
1916 .....	Rs. 950.000:000\$000
1926 .....	Rs. 3.150.000:000\$000
1936 .....	Rs. 5.700.000:000\$000 <sup>17</sup>

(Fig. 313)

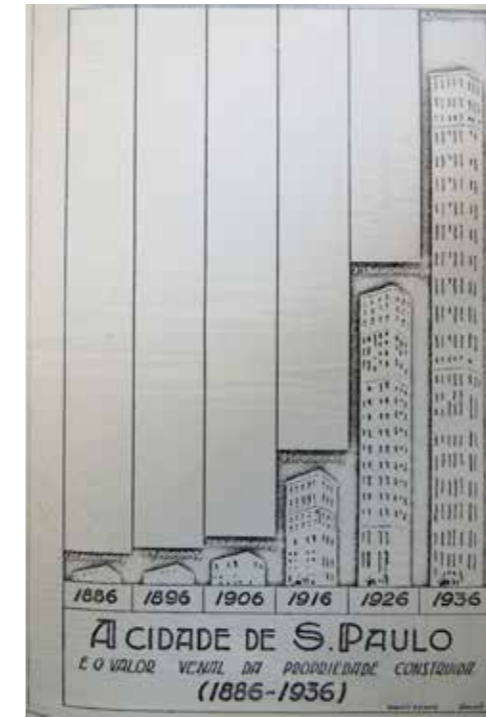


Fig.313 FICHER, Sylvia. BRITO, Roberto A. Corrêa de. *Cadastro Imobiliário de São Paulo 1937-38*. São Paulo: União Paulista de Imprensa, 1937-38, p.373.

Os dados corroboram o que dissemos e, por outro lado, respaldam inferências que fizemos a partir do exame estratigráfico da *Colina Histórica*, no *Capítulo 2*. Os dados empíricos coincidem com as estatísticas, inclusive as fases de maior crescimento: o primeiro decênio decorrente da falta de imóveis na cidade, um segundo boom entre 1906-1916, inflexão durante a I Guerra Mundial, e nova ascensão no decênio 1926-1936, a despeito da crise de 1929 e dos abalos políticos provocados pelas Revoluções de 1930 e 1932. Exatamente como demonstramos por meio do estudo da materialidade da cidade.

O gráfico a seguir (Fig. 314) diferencia o valor venal por bairro e, por meio dele fica evidente o quanto era muito maior o valor do m<sup>2</sup> na área central comparativamente ao Brás, Luz, Santa Ifigênia, Consolação e Liberdade, seguido da Vila Buarque, Santa Cecília e Vila América, diminuindo a ponto de tornar-se pratica-

mente ínfimo nas extremidades Leste (Penha), Norte (Tremembé), Oeste (Cidade Jardim) e Sul (Bosque da Saúde, Parque Jabaquara).

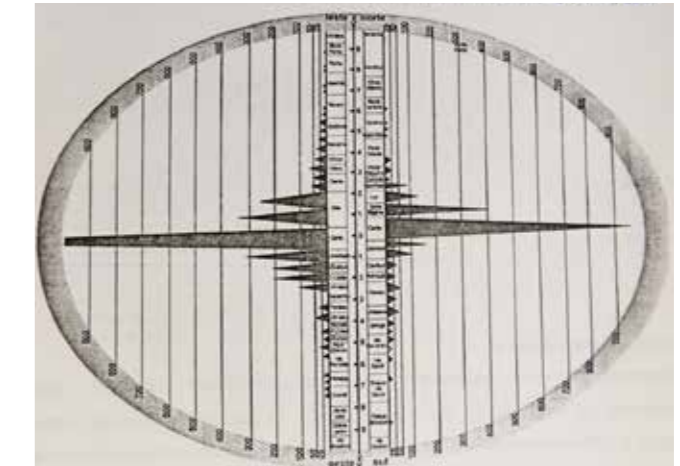


Fig.314 BRITO, Roberto A. Corrêa de. *Cadastro Imobiliário de São Paulo 1937-38*. São Paulo: União Paulista de Imprensa, 1937-38, p.374-375.

O valor do m<sup>2</sup> dos terrenos na área central era infinitamente maior que nos subúrbios, do que resultava o interesse pelo máximo aproveitamento do uso do solo possível, desdobrando-se na verticalização progressiva, descarte e substituição sempre que a lei da oferta e da procura o justificasse (Fig. 315).



Fig.315 BRITO, Roberto A. Corrêa de. *Cadastro Imobiliário de São Paulo 1937-38*. São Paulo: União Paulista de Imprensa, 1937-38, p.376.

Estampa didática e bem humorada dá a ver que, embora incidissem diversos tributos sobre a propriedade imobiliária, era um excelente negócio nela investir (Fig. 316).



Fig.316 BRITO, Roberto A. Corrêa de. *Cadastro Imobiliário de São Paulo 1937-38*. São Paulo: União Paulista de Imprensa, 1937-38, p.377.

Por fim, o *Cadastro Imobiliário de São Paulo 1937-38* demonstra quanto o *Imposto Predial* representava na receita municipal. Excetuados os exercícios de 1928-1929, seguido em 1930 de ligeiro declínio, observa-se aumento crescente nas arrecadações, havendo *superávit* de certo vulto mesmo em tempos de crise e incertezas. Os dados corroboram a tese sobre as motivações do poder público em induzir a verticalização com benefícios fiscais. Explicam, inclusive, o interesse do poder público (integrado por membros dessa mesma elite financeira) em investir em grandes obras de *embelezamento e melhoramentos urbanos* (Fig. 317 e 318). Quanto mais se construía, mais se arrecadava de *Imposto Predial*, a maior fonte de arrecadação do município.

O m<sup>2</sup> da construção variava de acordo com o programa e os acabamentos. Havia distinções entre a “Construção Residencial”, “Construção Residencial tipo

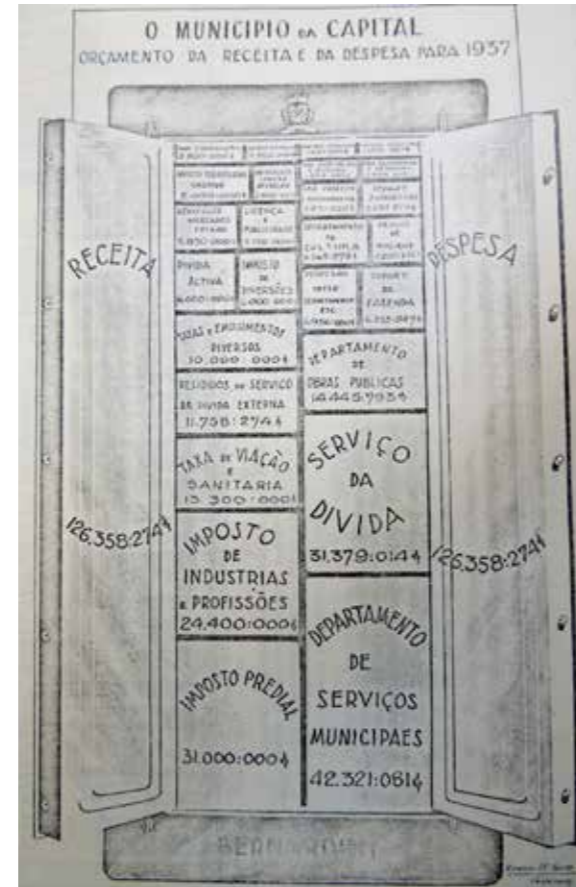


Fig.317 BRITO, Roberto A. Corrêa de. *Cadastro Imobiliário de São Paulo 1937-38*. São Paulo: União Paulista de Imprensa, 1937-38, p.381.



Fig.318 BRITO, Roberto A. Corrêa de. *Cadastro Imobiliário de São Paulo 1937-38*. São Paulo: União Paulista de Imprensa, 1937-38, p.382.

apartamento”, bem como entre a “Construção tipo comercial” e a “Construção tipo industrial”. Os quadros a seguir (Fig. 319-320) permitiam ao construtor realizar estimativas de orçamentos globais de acordo com os gêneros de construção. Na categoria “Construção tipo comercial” inserem-se as “construções vulgarmente denominadas *arranha-céus*, caracterizadas pelo número relativamente elevado de pavimentos e pelo seu objetivo comercial”. Interessante precisar a diferença, pois não se enquadram nesse gênero as construções residenciais tipo apartamentos.

Esses dados explicam os custos inerentes a esse ramo de investimento e demonstram porque os prédios na área central só envolveram membros dos estratos sociais de maior poder aquisitivo.



Fig.319 BRITO, Roberto A. Corrêa de. *Cadastro Imobiliário de São Paulo 1937-38*. São Paulo: União Paulista de Imprensa, 1937-38, p.353.



Fig.320 BRITO, Roberto A. Corrêa de. *Cadastro Imobiliário de São Paulo 1937-38*. São Paulo: União Paulista de Imprensa, 1937-38, p.360.

Parceria público-privado, o investimento imobiliário beneficiou as duas pontas da cadeia produtiva. Isso explica por que, não raro, a feliz metáfora cunhada por Benedito Lima de Toledo nem sempre se aplica a todos os imóveis, em alguns casos as “três cidades em um século” foram quatro. O caso do *Edifício Azevedo Villares* é paradigmático nesse sentido, rentável mesmo em plena fase de afirmação da *Lei do Inquilinato*. Substituindo a *Casa Paiva* projetada por Samuel das Neves & Carlos Escobar em 1905 – que por sua vez demolira o sobradão de quatro pavimentos de taipa de pilão construído sobre outro mais baixo – o arranha-céu de dezoito andares foi projetado e construído em plena II Guerra Mundial, de 1938 a 1945, mostrando que, a despeito das adversidades a propriedade imobiliária mantinha-se firme e forte entre outros negócios.

O *Laudo de Avaliação do Edifício Azevedo Villares* realizado em 1948<sup>18</sup> é um documento deveras interessante, por isso foi aqui reproduzido na íntegra. Permite compreender o que significava construir um prédio na rua 15 de Novembro, a rua dos bancos, um dos m<sup>2</sup> mais caros da cidade; o quanto valia um edifício desse porte (Cr\$ 18 milhões de cruzeiros) e sua consequente renda líquida (Cr\$ 1.100 milhão de cruzeiros ao ano, portanto 6% do valor do imóvel ao ano ou 0,5% ao mês, tal como hoje). O documento propicia ainda comparar o valor do m<sup>2</sup> nas diversas ruas do perímetro central, percebendo-se a ascensão da Libero Badaró após os *melhoramentos* do Anhangabaú. Lido de outro ângulo, dá a medida do poder de orquestração do *Código de Obras de 1929*, entendendo-se o tipo de cidade que ele desenhava, bem como permite aquilatar a qualidade desses imóveis em termos construtivos em meio aos demais índices que lhe conferiam valor (aí incluída a localização e a implantação).

<sup>18</sup> *Laudo de avaliação do imóvel realizado em 1948* referente ao *Edifício Azevedo Villares*, gentilmente cedido por Paulo Villares de Oliveira para consulta. Acervo dos Herdeiros de Arnaldo Dumont Villares. O grifo é nosso.



## II- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

### a) Limites, área e situação

O *Edifício Azevedo-Villares* faz frente para a rua 15 de Novembro e rua do Tesouro, onde tem respectivamente os números 89 e 23. Mede 13,83m para a Rua 15 de Novembro e 18,27m para a rua do Tesouro, tendo sua forma irregular conforme as plantas anexas, confrontando com o prédio vizinho (sic) da rua do Tesouro por uma linha quebrada que mede respectivamente 9,70m, 7,70m e 4,50m.

Com o confrontante da rua 15 de Novembro separa-se por uma linha reta que mede 27,38m de extensão. Com tais elementos calcula-se a área do terreno, aproximadamente, em 307m<sup>2</sup>.

### b) Localização em relação à cidade e projetos urbanísticos

O Edifício Azevedo-Villares está localizado na **zona central**. A **rua 15 de Novembro**, que liga o largo da Sé à avenida São João, é ainda hoje **uma das principais vias comerciais da cidade e onde estão localizados de preferencia os grandes bancos**. Esta **localização** provavelmente deveremos considerar como definitiva, pois que, destes grandes bancos, muitos já estão ocupando sua sede própria em edifícios especialmente construídos para sua finalidade, e portanto, em situação que se pode considerar como definitiva.

Por outro lado, a construção da séde do Banco do Brasil, no início da avenida São João, corrobora esta situação, pois que devemos considerar este banco como centro de gravitação dos demais estabelecimentos congêneres na cidade.

A **preferencia da localização dos bancos pela rua 15 de Novembro e imediações, faz com que os seus terrenos assumam um valor elevado** e, além do mais **atrai para o trecho**

**da rua 15 de Novembro, que está um pouco mais distante da zona bancária, a procura de salas e escritórios do alto comercio**. Esta circunstancia faz com que devamos considerar a **rua 15 de Novembro ainda hoje como um dos pontos mais valorizados para a construção de edifícios de escritórios ou comerciais, do tipo do Prédio Azevedo-Villares**.

A **rua 15 de Novembro** é ainda hoje a **principal ligação entre a Avenida São João e o largo da Sé**. Por conseguinte, uma rua de **grande trajeto de pedestres** e, atualmente **mesmo de veículos**, devendo-se considerar, portanto, com um **ponto comercial de excepcional importância**.

Entre os grandes projetos urbanísticos da Prefeitura figura: o **melhoramento do vale do Anhangabaú**, com a abertura da avenida Central que vai se ligar à avenida Tiradentes; **a abertura da avenida Barão do Rio Branco**, que se iniciará no largo do Paissandú. Estes melhoramentos só tendem a aumentar a importância da **rua 15 de Novembro como ligação entre o largo da Sé, que é o ponto de partida do tráfego na direção sul-leste**, com a **avenida São João**, avenida **Barão do Rio Branco** e **Tiradentes**, respectivamente os **pontos de partida do tráfego na direção norte, noroeste e oeste** da cidade.

Em conclusão, como ponto comercial, é de se esperar que a rua 15 de Novembro, para o futuro, tenda a se valorizar progressivamente, apesar da tendência do comercio de varejo para procurar a esplanada das proximidades da praça da República, rua Barão de Itapetininga, etc.

### c) Acesso, comunicações e melhoramentos públicos

O acesso ao local atualmente é bom, sendo de prever-se para o futuro que seja vedada ao tráfego a rua 15 de Novembro. A abertura das avenidas de cintura tendem exatamente desviar o tráfego de travessia do centro da cidade. Portanto, para o futuro esta via será principalmente percorrida, se fôr

possível, pelo trafego local ou então será reservada exclusivamente para o tráfego de pedestres.

De qualquer forma, o **acesso** ao terreno pode se considerar **bom, uma vez que dista o local uma centena de metros do largo da Sé**.

Quanto aos **melhoramentos públicos**, por se tratar de **ponto central**, evidentemente **existem todos**.

### d) Restrições administrativas e orientação

As **restrições administrativas** mais importantes dizem respeito à **limitação de altura, que para o local prescreve três vezes a largura da rua**.

**Como está situado em frente ao largo do Tesouro, foi permitida a altura total correspondente a 22 pavimentos, sendo que os últimos são recuados do alinhamento por ultrapassarem a altura máxima legal**. Esta **restrição de altura é a única importante em relação às demais restrições gerais do Código de Obras** e que dizem respeito a **saguões e poços de iluminação**.

Embora a rua do Tesouro seja de largura inferior à rua 15 de Novembro, por ser o **prédio de esquina** as restrições respectivas só entram em vigor a partir da profundidade de **20m a contar do alinhamento da rua 15 de Novembro, o que faz, portanto, que o terreno esteja livre dessas restrições**.

A **orientação do terreno**, por ter ele duas frentes, sendo que a da rua do Tesouro é voltada para o norte, pode ser considerada **boa**.

### e) Descrição do edifício

Em resumo, trata-se de uma construção de **alvenaria de tijolos com argamassa de cal e areia**, preenchendo os vãos de uma **estrutura em concreto armado**.

Os pisos são de **tacos de madeira** em desenhos simples nas salas e salões, e em **pastilhas de porcelana** nos corredores e instalações sanitárias.

As **escadas são revestidas de mármore nacional**, bem como as **paredes do “hall” de entrada** no pavimento térreo que dá acesso aos elevadores.

Nas demais dependências as pinturas são de boa qualidade, plástica, **nas lojas, travertino**. **Externamente** o prédio tem um **revestimento especial no primeiro pavimento e comum nos demais**.

Os aparelhos sanitários são de boa qualidade, brancos e as paredes são revestidas de azulejos com uma barra em côr. Trata-se de um prédio, em resumo, de **boa construção**, que **não chega a ser luxuosa**.

A distribuição das salas e salões fica perfeitamente conhecida com a **coleção de desenhos** que acompanha o presente e que nos foi fornecida pelo **Escritório Ramos de Azevedo**.

Quanto aos aspectos externos e internos juntamos também ao presente uma **reportagem fotográfica** publicada na **revista Acrópole**.

## III - NATUREZA DA AVALIAÇÃO

O **prédio Azevedo-Villares foi construído com o fim de ser locado para lojas e escritórios, por conseguinte, para produção de renda**.

Trata-se de um caso típico, portanto, de avaliação pela renda, pois que **propriedades que se destinam a esse fim devem ser avaliados pelo chamado método de capitalização da renda**. Este **método**, todavia, nas **circunstancias presentes de instabilidade do mercado imobiliário ocasionado principalmente pelas restrições impostas aos proprietários, e vantagens asseguradas aos inquilinos, como consequência**

da diminuição de construções ocasionada pela guerra, dá lugar a que não se torne muito fácil determinar a renda provável, ou seja, aquela que se deve atribuir à construção para o efeito da avaliação.

**Esta renda, evidentemente, tem que ser fixada por comparação de locação e as restrições impostas pela lei do inquilinato tornam extremamente aleatória a fixação dos elementos, mesmo porque eles variam continuamente ao sabor, às vezes, de circunstâncias supervenientes, como sejam, leis fiscais e restritivas.**

Portanto, impõe-se como verificação, apreciar-se o **valor da propriedade** pelo chamado método do custo de reprodução, no qual avalia-se o prédio procurando-se o custo de reprodução do edifício e somando depois ao valor venal do terreno, deduzida a depreciação física e funcional. Este sistema é bastante seguro porque são estes valores: custo do edifício, e custo do terreno os que principalmente influem nos preços do imóvel, e por conseguinte, que permitem fixar a taxa de capitalização das rendas prováveis.

É lógico que o valor venal dos prédios antigos fica até certo ponto condicionado ao valor venal dos novos prédios; quando o custo da edificação diminua (sic), logicamente o preço de venda dos prédios antigos também diminua (sic), pois que ninguém pagará por um prédio velho mais do que pagaria por um novo, nas mesmas condições.

Assim, nosso trabalho será o de **avaliar o prédio, em primeiro lugar** em função da **renda que ele produz**, ou está apto a produzir, e em seguida, em função de uma taxa de capitalização adequada convertamos esta renda em capital que indicará o valor do prédio. Em segundo lugar verifica-se este valor com um estudo de custo de reprodução do edifício, incluindo-se o valor do terreno. Este número servirá para fixarmos em definitivo a nossa indicação relativa ao valor venal do prédio. Para obter os elementos necessários a esta ma-

neira de agir, quer os relativos à renda, quer os relativos ao valor venal do terreno, teremos que investigar no **mercado imobiliário** as **transações realizadas** que nos fornecerão as bases respectivas.

**No caso do Edifício Azevedo-Villares devemos atender à circunstância de que está ele locado, em geral, por longo prazo, quer as lojas, quer os escritórios. O prazo, em geral de locação feita em 1944 varia entre cinco e dez anos, na maioria dos casos. Óra, tendo-se ainda em vista o direito de renovação de contratos, podemos considerar, portanto, que o prédio está locado a longo prazo. Esta circunstância dá lugar a que a porcentagem de vacância seja mínima, mas em compensação, as locações são em geral baixas, do que decorre a consideração de uma taxa de capitalização também baixa.**

As locações a longo prazo também reduzem a conveniência de ser o prédio reformado, de modo a atingir preços melhores, produzindo rendas mais elevadas.

Tendo em vista estes fatos entendemos dever fixar em **7% a taxa de capitalização relativa ao prédio**. Também consideramos dispensável o estudo de renda baseado na comparação de locações em circunstâncias semelhantes.

Limitar-nos-emos, portanto, a tomar como base a renda atual do prédio, mesmo porque tal renda pode se considerar em nível ainda bastante razoável em face dos preços que óra estão sendo cobrados em condições análogas.

Em resumo, portanto, a nossa avaliação consistirá em determinar-se o valor do terreno por comparação, o custo de reprodução do edifício, menos a depreciação física e funcional, e finalmente, determinar-se o valor pela capitalização da renda atual a uma taxa de 6% para o terreno e 7% para a edificação. A **depreciação funcional do edifício pensamos dever-se considerar nula, pois que o prédio foi bem projetado** e está plenamente de acordo com as necessidades atuais.

Levaremos, por conseguinte, apenas em conta a depreciação física, a razão de 2% ao ano, que é o número médio entre nós.

O **valor do terreno** será determinado em função do **preço unitário do metro de frente** para o fundo padrão de 30m. Este preço nós o fixamos em Cr\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil cruzeiros), de acordo com os elementos que adiante vamos enumerar.

#### IV- AVALIAÇÃO

Organizamos o quadro abaixo da análise de transações e que nos mostra os valores alcançados em diversos locais. Na última coluna do quadro abaixo lê-se: o valor do metro de frente do terreno com 30 metros de fundo, e, na quarta, a data respetiva da transação:

Situação	Guia	Transação	Data/Valor
<b>Lib. Badaró, 471</b> Cr\$2.000.000/555.000,00	5.344	Compra-Venda	13/4/45
<b>S. Bento, 529/533</b> Cr\$7.500.000/450.000,00	12.176	“	03/8/44
<b>S. Bento, 256</b> Cr\$1.533.000/266.000,00	1.387	“	24/1/46
<b>José Bonifácio, 162/166</b> Cr\$4.350.000/311.000,00	10.953	“	24/7/45
<b>3 Dezembro, 37/43</b> Cr\$1.880.000/336.000,00	13.532	“	29/8/44
<b>3 Dezembro, 38/44</b> Cr\$5.800.000/454.000,00	4.493	“	27/3/45
<b>15 Novembro</b> Cr\$10.456.250/533.000,00	16.534	“	17/12/43

<b>15 de Novembro</b> Cr\$15.200.000/470.000,00	3.951	“	17/3/44
<b>15 de Novembro, 197/201</b> Cr\$2.600.000/396.000,00	8.021	“	29/5/44
<b>15 de Novembro, 77/79</b> Cr\$17/12/45 2.500.000/470.000,00	21.755	“	
<b>Pr. Patriarca, 100/116</b> Cr\$14.000.000/640.000,00	15.617	“	00/10/44
<b>Pr. Patriarca, 57/69</b> Cr\$5.620.000/435.000,00	18.274	Arrematação	26/8/46
<b>Boa Vista, 36/42</b> Cr\$19.000.000/550.000,00	9.907	Compra-Venda	9/7/45
<b>Tesouro, 41/43-</b> Cr\$485.000,00		“	6/6/45
<b>Tesouro, 33/35/41/43 -</b> Cr\$6.500.000/693.000,00		“	29/4/46

A análise destas observações levou a **Divisão de Avaliações da Prefeitura** a fixar para o **centro da cidade, no primeiro semestre de 1947, os seguintes valores:**

#### PREÇOS ARBITRADOS PARA AVALIAÇÕES NO CENTRO

R. Libero Badaró	-	Cr\$ 600.000,00/30
R. São Bento	-	Cr\$ 600.000,00/30
R. João Brícola	-	Cr\$ 450.000,00/30
R. 3 de Dezembro	-	Cr\$ 450.000,00/30
R. 15 de Novembro (banco)	-	Cr\$ 600.000,00/30 a 900.000,00/30
R. Alvares Penteado	-	Cr\$ 450.000,00/30
R. da Quitanda	-	Cr\$ 450.000,00/30
R. Boa Vista	-	Cr\$ 500.000,00/30

Na rua 15 de Novembro, como vemos, há dois valores arbitrados: a) Cr\$ 900.000,00 o metro de frente para a **zona bancária**, ou seja, para a que se **encontra mais próxima da Praça Antonio Prado**; b) e outro inferior, de Cr\$ 600.000,00 para a zona próxima da praça da Sé, e que não tem mais o valor como zona bancária, que é o primeiro trecho.

Entretanto, o prédio Azevedo-Villares tem uma **situação excepcional com frente para o largo do Tesouro, o que nos leva a fixar o valor indicado de Cr\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil cruzeiros)**.

Para a **frente da rua do Tesouro adotamos o valor de Cr\$ 500.000,00 (quinhentos mil cruzeiros) o metro de frente, ou seja, aproximadamente , Cr\$ 17.000,00 (dezessete mil cruzeiros) por metro quadrado, em média, para o fundo padrão de 30 metros.**

O valor do terreno podemos determinar pela **regra de Harper** acrescentando-se a **influência da esquina pela tabela de Stoner**, ou então, aplicando a **formula conhecida do Engenheiro Berrini**. Esta última nos dá os seguintes valores:

$V = V (13,83 \times 25.000,00^2 + 18,27 \times 17.000,00^2) \times 30,00 \times 307 = \text{Cr\$ } 11.550.000,00$  (onze milhões, trezentos e cinquenta mil cruzeiros), onde 307m<sup>2</sup> é a área do terreno.

**Pela regra de Harper, considerando-se a influência da esquina, segundo a tabela Stoner, vem:**  $(13,83 \times 0,33 \times 1,20) 750.000,00 V 19,40/30 + [4,80 V 27,40/30 - 4,80 V 20/30] 750.000$  a **Cr\$ 9.080.000,00 (nove milhões e oitenta mil cruzeiros)**.

**Segundo Stoner**, tomando-se 45% do valor do terreno que faz esquina, ou sejam, cerca de Cr\$ 3.800.000,00 (sem se considerar a área de fundo), obteremos o valor total de Cr\$ 12.880.000,00 (doze milhões, oitocentos e oitenta mil cruzeiros).

Tomando-se uma média entre os valores indicados pela fórmula de Berrini e pela **regra de Harper**, encontra-se para

**o terreno o valor de Cr\$ 12.000.000,00 (doze milhões de cruzeiros)**.

Quanto ao **custo de reprodução** da construção verificamos que ela tem uma área bruta total de 5.480m<sup>2</sup>, aproximadamente, valor este que avaliado a razão de Cr\$ 1.800,00 por metro quadrado nos dá a importância total de cerca de Cr\$ 9.900.000,00 (nove milhões e novecentos mil cruzeiros), ou seja, Cr\$ 10.000.000,00 (dez milhões de cruzeiros) em números redondos. Deste valor que atribuímos ao prédio devemos deduzir a **depreciação física**, pois que a **depreciação funcional ou obsolescência devemos considerar nula**. A depreciação física, a razão de 2% ao ano fornece-nos, **em quatro anos**, a importância de Cr\$ 800.000,00 (oitocentos mil cruzeiros), donde resulta para o prédio (casa e terreno) o **valor global de Cr\$ 21.200.000,00 (vinte e um milhões e duzentos mil cruzeiros) pelo método do custo de reprodução**. Passamos agora à **avaliação pela renda**. De acordo com o que dissemos no capítulo anterior, vamos nos basear na **renda atual do edifício**, e esta, segundo as informações que nos foram dadas, é de **Cr\$ 1.524.400,00** (um milhão, quinhentos e vinte quatro mil e quatrocentos cruzeiros) a **receita bruta**, e a **despesa importa em Cr\$ 419.000,00** (quatrocentos e dezenove mil cruzeiros), ou seja, **cerca de 27% da renda bruta**. O montante das despesas, como se vê, é relativamente baixo, pois que em média os edifícios no centro da cidade de São Paulo têm suas despesas compreendidas entre 30% e 35% da renda bruta. Esta **renda líquida**, portanto, é cerca de **Cr\$ 1.100.000,00** (um milhão e cem mil cruzeiros) que é a que vai nos servir para determinação do capital correspondente à taxa de capitalização de 6% para o terreno e 7% para a construção. Uma média ponderada destas taxas, em face dos valores aproximados do terreno e da construção, que vimos anteriormente, nos fornece uma taxa de capitalização de 6,86%. Esta taxa aplicada à renda total de Cr\$

1.100.000 (um milhão e cem mil cruzeiros) nos dá cerca de Cr\$ 16.000.000,00 (dezesseis milhões de cruzeiros) para o valor do prédio.

Tendo em vista o valor encontrado pelo custo de reprodução, o que foi de Cr\$ 21.200.000,00 (vinte e um milhões e duzentos mil cruzeiros) e o valor de renda, que deve no caso prevalecer, como dissemos, entendemos **fixar o valor médio de Cr\$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de cruzeiros) para a avaliação do Prédio Azevedo-Villares**.

### 3.2. Quem podia, investia no Centro

Isso posto, fica claro que quem gozava de um capital de certa monta, investia no centro da cidade. Obviamente, a área era proibitiva para amadores e os setores médios não tinham cabedal para ali imobilizar suas economias, destinando-as às áreas envoltórias em se tratando de um mercado imobiliário rentista aquecido em todas as partes da cidade. A área central era assim um bom negócio para gente grande.

Por meio do *SIG*, georreferenciamos as informações relativas à amostragem de 125 edifícios remanescentes eleitos para estudo na presente tese, e obtivemos o seguinte mapa-temático dos proprietários contemporâneos às construções.

De fato, era gente graúda, membros da velha oligarquia setecentista e novos ricos (estrangeiros, nativos ou híbridos por matrimônio) vinculados à indústria, ao comércio e todas as “frentes urbanizadoras” correlatas.

Não por acaso, os nomes coincidem com aqueles estampados nas “permissões de construção” apresentados no *Capítulo 2*.

Entrecruzamos os resultados da amostragem das 125 edificações supracitadas, “às permissões de construção” e as listagens de proprietários indexados nos *Impostos prediais de 1809, 1886 e 1914*, e mais uma vez os nomes coincidiram, assim como coincidiram com os investigados por Mônica Silveira Brito (BRITO, 2008, p.36-148) envolvidos com diversas frentes urbanizadores. Com base nos *Impostos Prediais* pudemos precisar a quantidade, a localização e analisar a geografia dos

investimentos no centro da capital por parte desses *empresários e capitalistas*, terminologia oportuna e de época – nessa categoria constam nos *Anuários Estatísticos* (almanaques) de então.

### *Negociantes, empresários e capitalistas: quem é que?*

O fenômeno é antigo e, embora menos efervescente, havia mercado imobiliário no período colonial, como demonstramos em estudos anteriores (BUENO, 2005 e 2008). Os imóveis urbanos constituíam parte considerável dos inventários *post mortem*, eram passíveis de compra, venda e aluguel, havendo claramente áreas mais e menos valorizadas em termos fundiários nas cidades dos séculos XVI, XVII e XVIII.

João Fragoso (1998), Fania Fridman (1999) e Maurício de Abreu (2010) desvendaram os mistérios da propriedade imobiliária urbana em tempos coloniais e mostraram uma diversidade de atores entre leigos e religiosos. Seguindo suas intuições, o estudo das *Décimas Urbanas* mostraram-se extremamente fecundos em nossas pesquisas, ao pôr luz em proprietários e *inquilinos*, bem como permitir precisar que os maiores investidores em imóveis de aluguel eram *negociantes* envolvidos com diversos ramos de atividades tanto urbanas como rurais, exatamente como os empresários e capitalistas na República Velha. Ombreavam com as *Ordens Religiosas* e algumas *Irmandades* laicas, muito ativas, como demonstrou Fania Fridman, e seguiram atuando nessa chave por gerações sucessivas.

Uma nova safra de historiadores vem dando contornos a essa categoria de *homens de negócios*, até então obnubilada pelos proprietários rurais aparentemente exclusivamente devotados ao mercado externo, estudados pela historiografia clássica. Esses pesquisadores estão precisando o perfil social e político desses investidores. Desde os estudos de Sérgio Buarque de Holanda (1966), Maria Odila Leite da Silva Dias (1972/2005), Maria Luiza Marcílio (1973/1974/2000) e Elisabeth Kuznesof (1986), outros sucederam esmiuçando esses *negociantes*: Mafalda Zemella (1990), Zélia Cardoso de Mello (1990), John Monteiro (1994), João Fragoso (1990/1998), Ilana Blaj (1995/2002), Muriel Nazzari (2001), Junia Ferreira Furtado (2006), Denise Soares de Moura (2002/2005), Maria Lucília Viveiros de Araújo (2006), Jorge Caldeira (2009), Maria Aparecida Borrego (2010), José Car-

## PROPRIETÁRIOS

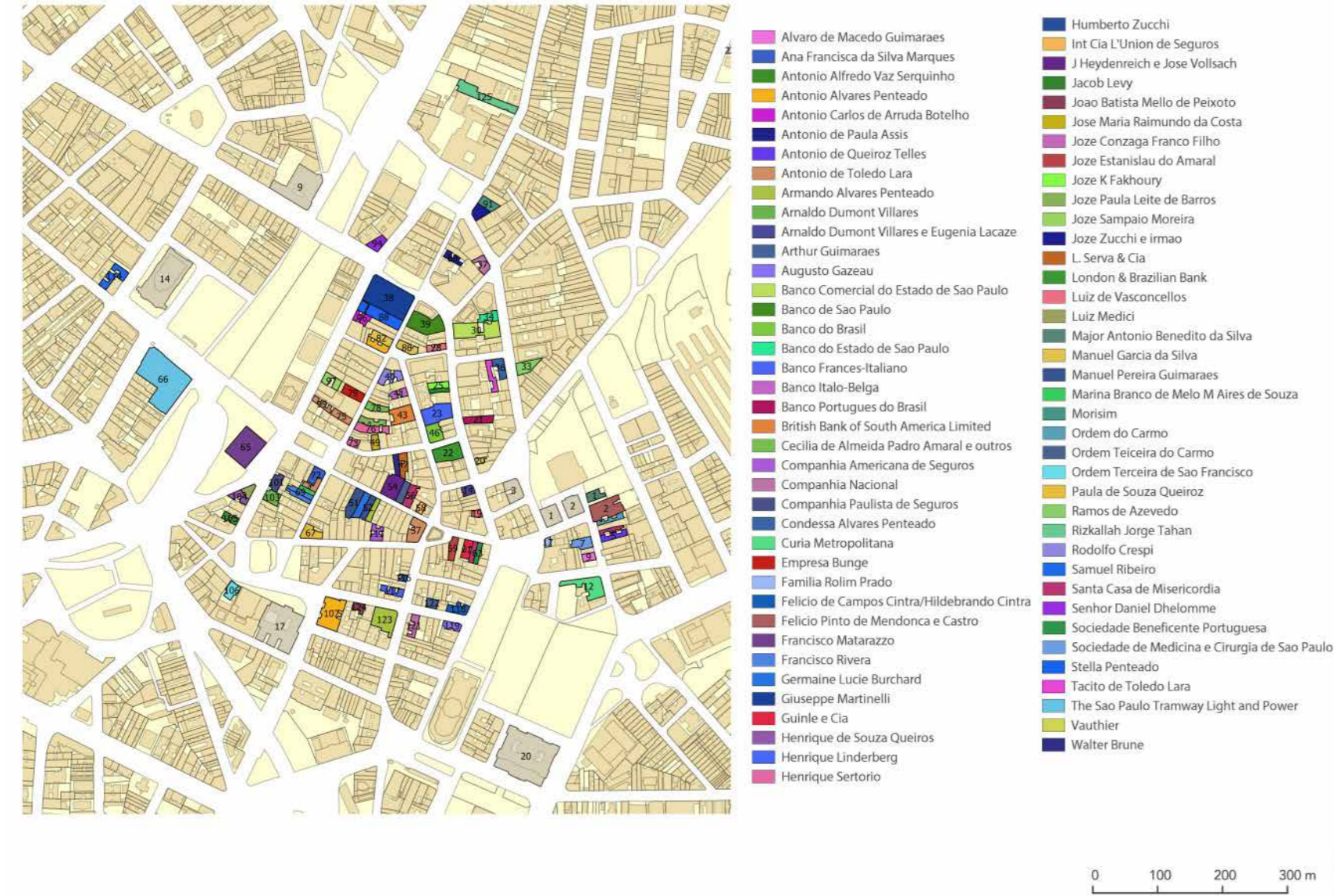


Fig.321 Mapa-base: Mapa Digital da Cidade de São Paulo, 2004-2006. Prefeitura Municipal de São Paulo. Levantamento realizado pelos anos da disciplina AUH-238 Estudos de Urbanização II, em 2015. Georreferenciamento em SIG realizado pela bolsista de IC-CNPq/PIBIC Marina Gonçalves Marques.

los Vilardaga (2011/2014), Nestor Goulart Reis Filho (1989, 1994, 2011 e 2013), Renato de Matos (2015), Denise Soares de Moura (2017). Teses sobre zonas centrais e outras periféricas foram caindo por terra e os novos autores têm revelado a interdependência entre o mundo rural e o urbano, entre regiões outrora percebidas como exclusivamente devotadas a atividades de exportação (mineração, açúcar) e outras mais afeitas ao abastecimento do mercado interno (BUENO, 2016 e 2017). Interessante perceber o vasto rol de atividades desses indivíduos. Nesse diapasão, São Paulo deixou de ser lida como uma Capitania – e depois Província – isolada e pobre, para enquadrar-se num dinâmico sistema de negócios envolvendo a triangulação de circuitos americanos, atlânticos e africanos. Ao entrecruzarmos negócios e famílias, figuram personagens em processo de ascensão econômica, social e política atuando preferencialmente em atividades mercantis e investindo também em imóveis urbanos para renda de aluguel.

A espacialização dos dados da *Décima Urbana* de 1809 gerou o seguinte mapa-temático dos principais proprietários com maior patrimônio imobiliário urbano (Fig. 322).

Como vimos, dos 748 proprietários registrados, apenas 24 (3%) detinham 25% (302) dos 1.281 imóveis arrolados no perímetro urbano, mas nem sempre quantidade significava qualidade. Os 20 proprietários com mais capital investido em imóveis na cidade de São Paulo em 1809 nem sempre eram os detentores da maior quantidade de unidades. A localização mais central, junto das ruas comerciais ou à Sé, garantia melhores preços aos imóveis, assim como a tipologia mensurada em *lanços* (testada de c. 5,5m) e altura e o uso, lembrando que os mais caros eram os sobrados de uso misto.

Maria Aparecida Borrego (2010) e Maria Lucília Viveiros Araújo (2006) analisaram os inventários *post mortem* de alguns desses (ou de seus ancestrais) proprietários com maior patrimônio imobiliário supra-relacionados, o que nos permite qualificar o variado *pool* de negócios que mobilizavam, aquilutando o peso da propriedade imobiliária (rural e urbana) em suas fortunas. Eudes Campos (1997) aprofundou aspectos da genealogia desses personagens, dando pistas sobre suas procedências, mostrando que boa parte deles era descendente ou reinól aqui chegado no século XVIII.

Pesquisadores do nosso grupo, Nelson Braghittoni (2015) e Allan Kato (2017) consultaram os *censos* e verificaram a exatidão de informações pessoais

e referentes à natureza das suas ocupações. Ou seja, temos um quadro bastante consistente desses indivíduos, algo importante porque notamos longevidade nas ações empresariais de certas famílias até hoje. Negócios mudam, mas a natureza dos investimentos não, e é isso que nos interessa investigar em perspectiva de longa duração por meio da biografia de certos personagens. Começemos pelos “dez mais” listados na *Décima de 1809*.

- **Cel. Inspetor Jozé Arouche de Toledo Rendon (1756-1834)** – Nasceu em São Paulo, mas era filho de reinóis envolvidos com a nobreza da terra. Era filho do mestre-de-campo Agostino Delgado Arouche e de D. Maria Thereza de Araújo Lara (KATO, 2017, p.180). Os avós paternos eram o sargento-mor Francisco de N. Freire (de Guaratinguetá) e Ana Pires de Barros Leite, e os avós maternos Diogo de Toledo Lara, Capitão-mor, e Angela de Siqueira Rendon. O irmão de Angela (portanto, tio-avô de Arouche) era Pedro Taques de Almeida. Provavelmente por causa do dinheiro do pai, formou-se Bacharel em Direito na Universidade de Coimbra, cidade na qual residiu por cinco anos. Tinha sete irmãs, dentre as quais as solteironas D. Caetana Antônia, Pulqueria, Gertrudes e Joaquina, que viviam em casa chefiada pela tia materna D. Úrsula Maria das Virgens, filha do Capitão-mor Diogo de Toledo Lara. Em 1791, o Cel. Arouche casou-se com Maria Tereza Rodrigues de Moraes, filha do cirurgião Jerônimo Rodrigues e D. Maria Potência Leite de Moraes, sua prima de segundo grau. Nos *censos* comparece como vivendo dos “rendimentos dos seus bens”, que certamente envolvia casas de aluguel e rendas provenientes dos seus cargos. Era *inspector geral das tropas milicianas* e, depois de 1808, *Procurador da Coroa da Real Fazenda*. Deputado eleito para o período 1826/9, não assumiu. Entre 1827-1833 foi diretor do curso de Direito, em 1829 condecorado tenente-general. Gozava assim de alto *status* social e tinha o maior cabedal investido em imóveis, encabeçando a lista da *Décima Urbana* de 1809. Provavelmente residia na rua São Bento n.21, mas nos *censos* consta uma segunda morada na Chácara que deu origem ao bairro homônimo, e nelas havia 19 escravos, agregados e expostas (enjeitadas, três filhas naturais do Cel. Arouche, reconhecidas em testamento assim como um outro filho de nome Fortunato) (KATO, 2017, p.182).

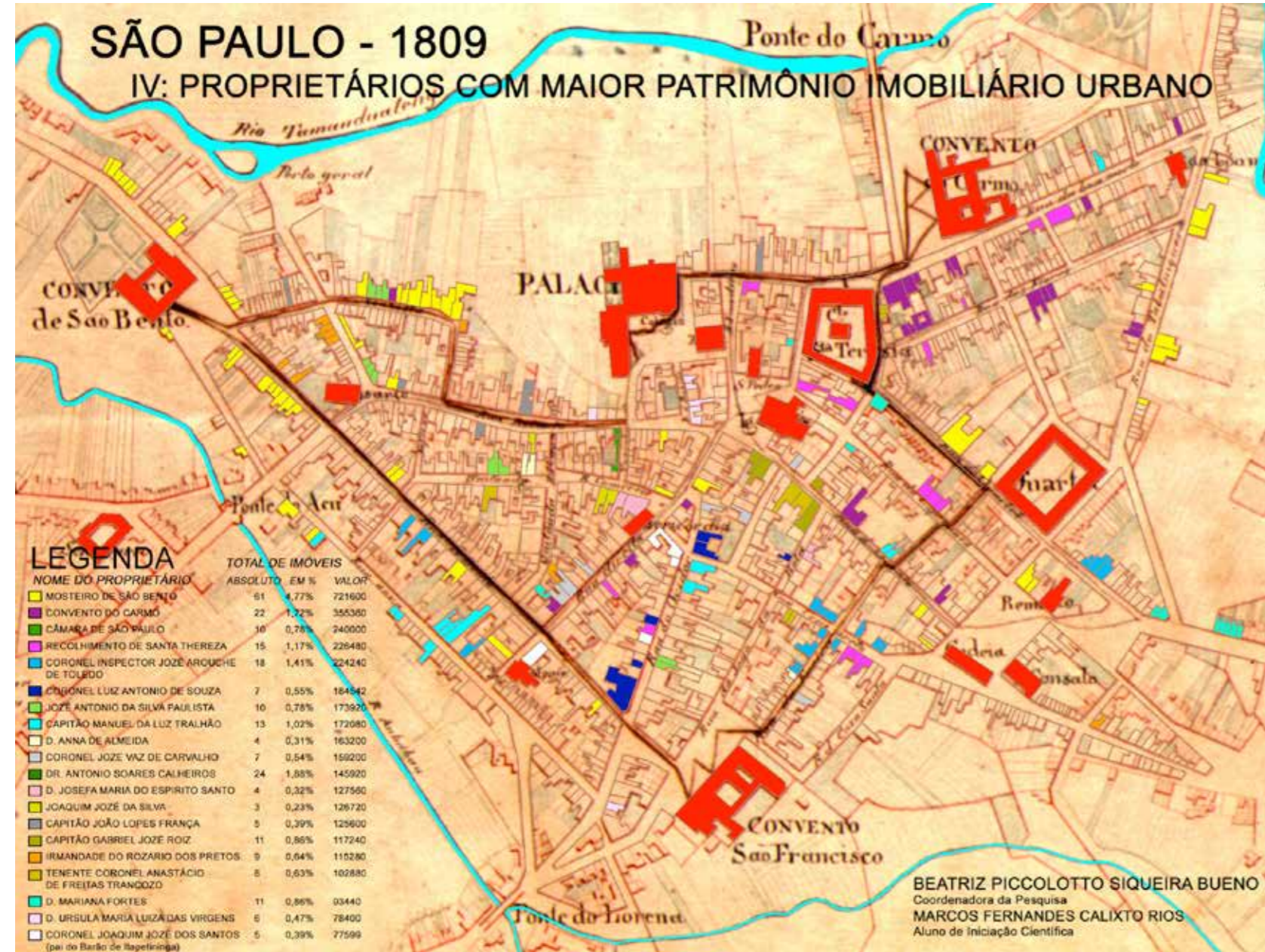


Fig.322 Espacialização dos dados do Imposto Predial (*Décima Urbana*) de 1809, localizado no AESP. Mapa-base: *Planta da Cidade de São Paulo*, Eng. Carlos Bresser, 1844-1847. BNRJ.

- **Cel. (futuro Brigadeiro) Luiz Antonio de Souza** (negociante, fazendeiro português, supervisor da cobrança da *Décima Urbana* em São Paulo). Em seu inventário *post mortem* constam 12% imobilizados em imóveis rurais e urbanos, 39% em bens profissionais, 29% em dívidas ativas e 12% em escravos (613). Nascido em Amarante, ele e o irmão **Francisco Antonio de Sousa** eram reinóis – com brasão de armas – e fizeram fortuna comerciando com o Mato Grosso. O Cel. Luiz Antônio dedicou-se também a especulações mercantis naquela região. No *censo* de 1798 foi registrado como operando comércio com Lisboa e como proprietário de dois navios para a *Carreira*. Era assim um autêntico comerciante de *grosso trato*, tornando-se depois também dono de inúmeros engenhos de açúcar e convertendo-se na maior fortuna de princípios do século XIX. Referido nos *almanaques* do século XIX como “fazendeiro e capitalista”, fazia jus à qualificação, destacando-se como ilustre fazendeiro no oeste paulista, com múltiplas atividades urbanas. **Chefe do prestigioso clã dos Souza Queiroz**, seus filhos notabilizaram-se como os futuros Barões de Limeira e de Souza Queiroz. Era casado com **D. Genebra de Barros Leite** e, na altura de seu matrimônio, já era um conhecido comerciante, sendo o dote da esposa apenas responsável por ampliar sua fortuna. O pai de Genebra – o **Capitão Antônio de Barros Penteadado** – enriqueceu com a mineração e depois enobrecceu com as terras no oeste paulista (KATO, 2017, p.194). Os irmãos de Genebra, **Antônio Paes de Barros** e **Bento Pais de Barros** tornaram-se, no Segundo Reinado, Barões de Piracicaba e de Itú, respectivamente. Ela viria a se casar novamente com o Dr. José da Costa Carvalho, que se tornaria o **Marquês de Monte Alegre**. O Cel. Luís Antônio consta na *Décima Urbana* de 1809 como detentor de cinco imóveis só na rua do Ouvidor e, embora o de nº 34 correspondesse ao local de seu futuro sobrado (no ângulo com a rua de São Bento), em 1809, não passava de uma casa térrea, de uma loja e um lanço, destinada ao comércio – a “Casa Souza” – e moradia. Na Casa Souza realizava seus negócios internacionais, o que exigia relações com o Porto de Santos, onde mantinha imóveis na rua da Praia, depois herdados pelo **Marquês de Monte Alegre** que, embora bacharel formado em Coimbra, era também *negociante de fazendas secas* e detentor de um *Armazém de Sal* na Rua Direita em Santos (BUENO, 2016, p.94-95

e 97). Também o sobrinho e genro do Cel. Luiz Antônio, **Francisco Inácio de Souza** (português, negociante e fazendeiro, casado com Francisca Miquelina de Souza Queiroz) tinham imóveis no porto de Santos por atuar no comércio internacional e em seu inventário *post mortem* consta uma grande fortuna, 40% em imóveis rurais e urbanos (26), 39% em escravos (229) e 5% em animais. O solar construído pelo Brigadeiro Luiz Antônio na esquina da rua do Ouvidor com São Bento permaneceu nas mãos dos herdeiros, que ali edificaram um palacete comercial (Paulo de Souza Queiroz) até hoje existente. A chácara do Brigadeiro deu ensejo à abertura da avenida São Luiz (LÉFÈVRE, 2006) e parecer recente sobre os “Arcos do Jânio” realizado pelo Prof. Nestor Goulart Reis para o DPH demonstrou o quanto induziu e se beneficiou com aquela obra pública que viabilizou um outro loteamento do lado de lá do vale, onde não por acaso as ruas homenageiam sua esposa D. Genebra e sua filha Francisca Miquelina, bem como o viaduto que interliga a Praça João Mendes e à avenida Brigadeiro Luiz Antônio recebeu o nome de D. Paulina – ou Maria Paula – em alusão à benemérita filha da Baronesa de Limeira.

- **José Antônio da Silva Paulista** (negociante de *fazenda seca*). Nos *censo*s consta possuir sete escravos, ter 61 anos, ser casado e natural de São Paulo, residente numa casa térrea com loja à rua do Rosário n. 46.
- **Capitão Manuel da Luz Tralhão** (negociante, pardo, solteiro e natural de Cuiabá). No seu inventário *post-mortem* constam 35% (15 propriedades urbanas), grande quantidade de casas alugadas na cidade e 2% escravos (cinco).
- **D. Anna Martins de Almeida** – nos *censo*s aparece como “vive dos alugueis de casas” (KATO, 2017, p.161).
- **Cel. Jozé Vaz de Carvalho** (1748?-1825) – reinol, natural de Lamego, era sogro do dr. Francisco José de Sampaio Peixoto com o qual encabeçava o *negócio de mares*, sendo arrematante do contrato de Curitiba de 1799 a 1805. Era casado com D. Escolástica Joaquina de Macedo, filha de Manoel

de Macedo e Escolástica Maria de Matos, cujo pai era Manoel Guimarães (reinol) e a mãe Maria da Silva Leite (natural de São Paulo), herdeira de **Gaspar de Matos**, rico comerciante reinol atuante desde princípios do século XVIII (BORREGO, 2010). Era portanto *negociante de bestas* que comprava no sul e revendia na capitania (*censos* de 1805, 1807, 1810, 1811). Vaz de Carvalho e José Pinto Tavares eram os típicos tropeiros descritos por Zemella (1990) como originários do reino que, além desse comércio, arrematavam contratos reais (1805 e 1810), atuando especificamente como *contratador das passagens dos contratos reais* (censo 1807), comprando portanto o direito de cobrar impostos, adiantando dinheiro à Coroa, o que lhe auferia grandes lucros e prestígio. Entre seus bens constavam escravos, casas, um sítio e um navio. Em 1809, Vaz de Carvalho tinha o maior plantel de escravos da cidade de São Paulo, totalizando 38, sendo 2/3 entre 15 e 45 anos. Em 1807 tinha 27 escravos, no ano seguinte 46 e em 1809 foram arrolados na sua residência os 38 supracitados, que caíram em 1810 para 35 e em 1811 para 29. É muito possível que parte desses escravos fosse utilizada nos comboios e caravanas envolvendo a condução das tropas e mercadorias. O sítio localizava-se “no suburbia desta cidade onde planta para gastos de sua casa” (*censo* 1807). No mesmo *censo* consta ter “um navio no mar para os seus negócios” (KATO, 2017, p.191-193). Residia na rua Direita n. 31, num sobrado de uso misto, onde operava seus *negócios com bestas* (BUENO, 2016).

- **D. Antonio Soares Calheiros** – consta no *Livro da Décima* de 1809 como dono do largo do Bexiga, já que detentor das 12 casas que o compunham, residindo no n.º 1, num sobrado de uma loja e um lanço. Possuía um patrimônio de 24 casas, ocupando a 11ª posição na lista dos 20 maiores proprietários de imóveis de São Paulo. Foi localizado em todas as listas nominativas sempre na 2ª. Companhia de Ordenanças, como possuidor de 15 a 18 escravos e envolvido com atividade de engorda de animais (KATO, 2017, p.188), certamente no pasto envoltório ao largo supracitado, onde havia estalagens para viajantes.

- **Joaquim Jozé da Silva** – Comerciante, lisboeta, residia na rua Direita n.º 3, num sobrado de uma loja e um andar. Possuía um patrimônio de seis imóveis urbanos (totalizando 72\$960 rs), sequestrados em 1810 pela *Junta da Cruzada da Corte do Rio de Janeiro*, dado que suas dívidas excediam seu patrimônio no momento de seu inventário.

- **Capitão João Lopes França** – Segundo seu inventário *post mortem* (MELLO, 1985, p.126), possuía, além de casas de aluguel em São Paulo, uma chácara, um sítio na Freguesia do Juqueri, 15 escravos e uma sociedade com negócio de açúcar, bestas e escravos. Seus rendimentos provinham dos aluguéis, empréstimos e negócios realizados. Proprietário do sobrado sito à rua do Rosário legado à D. Anna Rosa de Araújo, sem herdeiros, foi alugado e depois incorporado à nova sede do Banco Francez e Italiano que imitou o *Palazzo Strozzi*, como vimos.

- **Capitão Gabriel Jozé Roiz [Rodrigues] (1769-?)** – Filho de Manoel Rodrigues de Godoes e Ana Maria de Camargo, era *negociante de fazenda* que mandava vir do Rio de Janeiro, onde residia segundo o *censo* de 1798. Sua esposa, Maria Jesuína do Espírito Santo, era descendente direta de reinol, filha do Dr. João Moreira da Rocha, nascido no Porto e de Maria Joana, cuja origem desconhecemos. Tinha 12 escravos em 1798 e, 12 anos mais tarde, 35 arrolados em sua residência no Largo da Sé n. 4. Seus irmãos tinham conexões com as elites de outras vilas: o Tenente Antônio Rodrigues da Silva casou-se em Sorocaba com a filha de um Tenente-coronel; Manoel Joaquim Rodrigues casou-se com a filha de um Major em Ponta Grossa e José Joaquim Rodrigues da Silva casou-se com a filha de um estancieiro português no Rio Grande de São Pedro (Kato, 2017, p.189-190).

- **Tenente-cel. Anastácio de Freitas Trancoso** (negociante de escravos e fazendeiro) – Constam no seu inventário *post mortem* 61% em imóveis, 6% em bens profissionais; 17% em escravos (26) e 7% em animais. Segundo dados fornecidos pelo *Livro da Décima*, sabe-se que possuía um patrimônio de oito casas em São Paulo, sete delas alugadas, situadas nas ruas do Comércio (uma), São Gonçalo (duas), travessa de Santa Tereza (três) e rua

do Príncipe (duas) (depois rua da Cruz Preta), totalizando um montante de 102\$880 rs. Residia na rua de Santa Teresa (atual Roberto Simonsen), num sobrado de dois lanços. Combinava atividades comerciais à produção agrícola. Seu sítio na Freguesia do Ó, às margens do rio Tietê, deu origem, mais tarde, ao bairro de Vila Anastácio. Ali plantava chá (KATO, 2017, p.71). Tinha três filhas “solteironas” que residiam reclusas na rua do Carmo, mantidas pelos cabedais do pai.

- **D. Marianna Fortes** – No que diz respeito às mulheres, as mais ricas em imóveis de renda parecem ser, em geral, as solteironas. Além das filhas do Tenente-coronel Anastácio, referimo-nos às irmãs do Cel. Arouche de Toledo Rendon e a D. Marianna Angélica Fortes Bustamante Sá Leme. Era filha de Antonio Fortes de Bustamante e Sá Leme e Ana Maria Xavier Pinto da Silva, descendentes diretos de reinóis (KATO, 2017, p.184-185). Ganhou luz nos trabalhos de Paulo Garcez Marins (MARINS, 1999, p.221), não só como a rica trineta de Fernão Dias Paes, irmã de D. Anna Leoniza de Abelho Fortes, mas sobretudo pelo grande infortúnio de ter tido um filho natural bastardo do governador da capitania Bernardo José de Lorena, chegando a receber um patético atestado da Câmara ressaltando que, junto da irmã, residia recolhida em sua casa “com muita distinção e lei de nobreza”. Rica, porém celibatária, D. Marianna Fortes possuía, além das 11 casas de aluguel, uma chácara junto da rua de Santa Ifigênia. Era aparentada com os Toledo Rendon devido ao casamento de suas duas irmãs com o ouvidor Francisco Leandro de Toledo Rendon (irmão do Cel. Arouche) – primeiro Joaquina, depois D. Ana Leoniza. Era dona de seis imóveis, além de uma chácara nos arredores da cidade, e vivia de aluguéis e dos seus 11 a 14 escravos, escravaria nada desprezível. Mas a maior parte do seu cabedal advinha da exploração de ouro, constando entre as três pessoas registradas nos *censos* do início do século XIX como exploradoras de minas. A outra era sua irmã Anna Leoniza e o outro o bispo Mateus Pereira de Abreu (KATO, 2017, p.186). Nestor Goulart Reis Filho (2013) aponta o governador Franca e Horta como minerador também no século XIX, atividade portanto frequente nos arredores da capital.

- **D. Ursula Maria Luiza das Virgens** – filha do Capitão-mor Diogo de Toledo Lara, era tia materna do **Cel. Inspetor Jozé Arouche de Toledo Rendon** e das solteironas D. Caetana Antônia (1751-1829), Pulqueria, Maria Rosa e Joaquina. Solteira, D. Ursula deixou a casa em que viviam na Travessa do Colégio n. 9 para as sobrinhas, além das outras que possuía na cidade, bem como fazenda de criar em Curitiba, um sítio no subúrbio de São Paulo do qual resultavam rendas das lavouras e 59 escravos. Era tia de Francisco de Paula Xavier de Toledo, para quem deixou também parte dos seus bens.

- **Cel. Joaquim Jozé dos Santos** (negociante de escravos, fazendeiro, residente num sobrado de um andar na rua Direita n. 10), depois vendido para o Conde Antônio de Toledo Lara, que ali edificou o belo *Palacete Tereza de Toledo Lara* em 1908. No seu inventário *post mortem* constam 53% em imóveis rurais e urbanos (12 imóveis, dentre os quais dez casas na capital) e 35% em escravos (87 escravos, 32 urbanos e 45 rurais). O pai era reinol (o sargento-mor Lopo dos Santos Serra e mercador de grande cabedal) e a mãe pertencia a uma dinastia de comerciantes portugueses (Inácia Maria Rodrigues era filha de Angela Vieira, por sua vez filha do rico comerciante reinol **Manoel Veloso**, atuante em São Paulo desde princípios do século XVIII). **Angela Vieira**, sua avó, era detentora do *cartel das farinhas* (BRAGHITONI, 2015, p.43), esposa de Luís Rodrigues Villares – geralmente ausente – e residia defronte à Igreja da Misericórdia, na casa provavelmente herdada pelo neto. Comerciante de escravos e dono de considerável fortuna, Joaquim Jozé dos Santos chegou a possuir 12 propriedades, 87 escravos, uma fábrica de açúcar em Jundiá, uma estalagem, mantendo 45 escravos na região. Como tão bem salientou Eudes Campos (1997), a enorme fortuna do negociante de escravos Cel. Joaquim José dos Santos era proveniente de seu pai, Capitão-mor das minas de Mato Grosso, mas também do matrimônio (em 1789) com **Antônia Joaquina Mendes da Silva**, filha de Francisco Pereira Mendes e Maria Josefa Mendes da Silva, esta última filha de **Manoel Mendes de Almeida**, outro rico comerciante (BORREGO, 2010). Faleceu em 1828, deixando oito filhos: Francisco Xavier dos Santos, Joaquim José dos Santos Silva (o futuro Barão de Itapetininga), José Francisco Xavier dos Santos, Antônio Rodrigues Villares, Francisca Vitória

Rodrigues, Maria Violante do Céu, Inácia Joaquina dos Santos e Manuel Rodrigues Villares. O filho homônimo (o futuro **Barão de Itapetininga**, em 1877) foi o grande beneficiado por essa fortuna. Herdou parte do espólio de seu tataravô paterno (**Manoel Veloso**) e de seu bisavô materno (**Manoel Mendes de Almeida**) e ainda beneficiou-se da herança do **tio Francisco Xavier dos Santos** (Cavaleiro da Ordem de Cristo, deputado e Tesoureiro Geral da Junta de Fazenda da Capitania de São Paulo, brigadeiro reformado e rico proprietário sem descendentes, embora casado com **Maria Teresa de Jesus**, filha de **Manoel de Macedo** e de dona Escolástica Maria de Matos, filha de **Gaspar de Matos**, comerciante de grande cabedal). Era negociante de escravos e figurava entre os “empresários” paulistas mais prósperos da segunda metade dos Oitocentos. Embora não apresentasse fortuna de origem propriamente agrária, possuía valorizados bens dessa natureza. Anotado em todos os *almanaques* do período como “*proprietário e capitalista*”, fazia jus à qualificação, chegando a possuir 32 casas de aluguel em São Paulo, terrenos e chácaras. Além disso, foi proprietário de três fazendas, somando dois mil alqueires com 398 mil pés de café, casa de máquinas, engenho e mais de 200 escravos. Suas receitas provinham de aluguéis, café e empréstimo de dinheiro a juros. Entre os bens recebidos por herança relacionam-se 14 casas em São Paulo, “terras no Chá” (herdadas do tio Francisco Xavier dos Santos e provavelmente da avó dona de toda essa zona) e escravos. Por operar no comércio internacional, o Barão de Itapetininga tinha diversos imóveis em Santos (BUENO, 2016, p.97).

São, portanto, homens e mulheres cuja riqueza advinha sobretudo de atividades urbanas – negócios, comércio, empréstimo de dinheiro a juros e renda de aluguel. Os estudos realizados para o caso do Rio de Janeiro por João Fragoso (1990/1998), ao menos no que diz respeito aos homens essencialmente urbanos (os ricos comerciantes de *grosso trato*, voltados para o comércio internacional), apontam que tais fortunas se ancoravam em grande parte no patrimônio imobiliário rentista urbano. Mas, ao contrário da Corte, onde *comerciantes de grosso trato* ao enriquecerem investiam em fazendas e na agricultura para se nobilitar, em São Paulo nota-se absoluta interdependência entre atividades rurais e urbanas.

No *Imposto Predial de 1886* vemos a permanência dessas fortunas nas mãos dos herdeiros dos atores supracitados. Em paralelo, impõem-se no cenário paulista no alguns personagens ainda embrionários na *Décima Urbana* de 1809, mas que se afirmaram nesse ínterim. Referimo-nos especialmente ao **Barão de Iguape** e ao **Brigadeiro Jordão**.

- o **Coronel Manuel Rodriguez Jordão** – futuro Brigadeiro Jordão – aparece com um único imóvel em 1809, um sobrado de duas lojas e um andar, sito à rua de São Bento n.13, avaliado em 24\$000 rs. Apresenta fortuna expressiva em seu inventário *post mortem*, amealhada como *negociante* e fazendeiro, constando 17% em imóveis rurais e urbanos (dezessete), 28% em escravos (281) e 27% em dívidas ativas. Perdendo apenas para o Brigadeiro Luiz Antônio, Jordão chegou a ser dono de 57 fazendas e 280 escravos. Filho do Alferes Manoel Rodrigues Jordão e de Ana Eufrosina da Cunha, nasceu em São Paulo em 1771 e faleceu precocemente aos 46 anos, em 1827, tempo suficiente para deixar um cabedal não por acaso constituído em Morgadio (grupo de bens de raiz inalienáveis). Casou-se com Gertrudes Galvão de Oliveira Lacerda em 1820, com a qual teve cinco filhos, dentre os quais o futuro *Barão do Rio Claro* e o Major Manuel Rodrigues Jordão que, por sua vez, selou matrimônio em 1861 com Maria da Glória de Moura Jordão, neta da Baronesa de Iguape, com quem teve três filhos (BRAGHITTONI, 2015, p.50 e 54). O solar nos “Quatro Cantos” permaneceu nas mãos dos herdeiros que ali edificaram o célebre *Palacete Jordão* em 1911-2.
- Também **Antônio da Silva Prado** (o terceiro homônimo, 1788-1848) não figurava entre os proprietários de imóveis urbanos em São Paulo em 1809, aqui se estabelecendo apenas a partir de 1816. Entre os membros dessa prestigiosa família, destaca-se em 1809 apenas um dos filhos do primeiro Martinho Prado, o Capitão Eleutério da Silva Prado, negociante, residente na rua de São Bento n.22. O futuro Barão de Iguape era filho do capitão Antônio da Silva Prado e de Ana Vicência Rodrigues, filha **do futuro Brigadeiro Jordão**. Começou cedo suas atividades comerciais, mas herdou do bisavô uma modesta fortuna inicial trazida das minas de ouro de Goiás.

Já em 1805, com apenas 17 anos de idade, ele próprio se transferiu para Goiás e depois para a Bahia, conduzindo tropas de mulas, de onde voltou em 1816 com abastada poupança que lhe possibilitou, entre 1817 e 1829, investir no comércio de açúcar, ganhar a concorrência para exercer o controle da cobrança de impostos no registro de Sorocaba (REIS, 1994, p.61) e atuar como traficante de escravos, as atividades mais lucrativas no período colonial. Entre 1819 e 1820 o encontramos financiando carregamentos de açúcar no escambo de escravos com a África, deixando esse ramo de negócios “instável” – segundo ele – e desde então fixando-se na capital. Em 1825 foi promovido a Capitão-mor da cidade de São Paulo e, em 1841, Comendador da Ordem de Cristo, recebendo o título de barão em 1848. Devido ao contrato de Sorocaba, achegou-se ao Príncipe Regente D. Pedro I, ofereceu grande apoio à Independência e seus laços de amizade com os Andradas lhe conferiram prestígio político, interferindo nos rumos da cidade como presidente da Câmara de 1852 a 1854. O significativo cabedal acumulado com mineração, tropeirismo, mercado interno e contratos reais relacionados à cobrança de impostos, permitiu-lhe estender suas atividades financeiras investindo na *Caixa Filial do Banco do Brasil*, a ponto de se tornar seu presidente e maior acionista num momento em que apenas duas outras casas bancárias operavam em São Paulo. Em paralelo, era um dos acionistas da *Cia Paulista* e da *Cia Mogiana*, bem como da *Estrada de Ferro São Paulo – Rio de Janeiro* e da *Cia Paulista de Vias Férreas e Fluviais*, inaugurada junto da ferrovia em 1872 e presidida por seu neto, o futuro Conselheiro e Prefeito Antônio da Silva Prado (o quarto). O imóvel dos “Quatro Cantos” foi comprado em 1825 e ali edificou portentoso solar fronteiro ao sogro, o Brigadeiro Jordão, doado provalmente à filha D. Veridiana e desta à neta Ana Brandina da Silva Prado, que ali edificou o *Palacete Barão de Iguape*. Casado com Maria Cândida de Moura Vaz, deixou os filhos Veríssimo (casado com a prima Ana Vicência) e Veridiana Valéria (casada com o meio irmão do Barão de Iguape e portanto seu tio, Martinho da Silva Prado, pais de Ana Brandina) (BRAGHITTONI, 2015, p.57).

- Na *Décima* de 1809 também sobressai timidamente o **Dr. Manoel Eufrásio de Azevedo Marques**, que residia na rua Direita. Formado em Direito

em Coimbra, veio para São Paulo em 1791, ombreando apenas com os colegas Arouche e Vergueiro. Descendia de portugueses imigrados para a Colônia do Sacramento na primeira metade do século XVIII (duas irmãs casadas, naturais do bispado do Porto).

**IMPOSTO PREDIAL 1886**

**TABELA 1 – PROPRIETÁRIOS MAIORES DETENTORES DE IMÓVEIS NO CENTRO**

	PROPRIETÁRIO	NÚMERO DE IMÓVEIS	IMPOSTO A PAGAR
1	Mosteiro de São Bento	25	3:054\$260
2	Benedicto Antonio da Silva	8	2:207\$520
3	Visconde de São Joaquim	8	1:814\$400
4	Santa Casa de Misericórdia	19	1:172\$320
5	Antonia Joaquina dos Santos Silva	18	1:150\$104
6	Domingos de Paiva Azevedo	10	1:144\$100
7	Barão de Souza Queiroz	11	1:088\$700
8	Antonio Pinto do Rego Freitas	5	1:061\$760
9	Ana Brandina Prado Pereira Pinto (herdeira do Barão de Iguape, Antônio Prado)	3	1:044\$216
10	Recolhimento de Santa Thereza	9	1:038\$040
11	Bom Jesus de Nazareth	3	907\$200
12	Victor Nothmann	5	816\$640
13	Francisco Justino Gonçalves de Andrade	4	771\$480
14	[Senador] Rodrigo Augusto da Silva (sobrinho de Benedicto Antonio da Silva)	2	735\$840
15	Henrique Luiz Levy	3	705\$600
16	Conde de Três Rios	3	654\$240
17	Barão de Tatuhy	12	645\$280
18	Antonio Francisco de Azevedo	3	638\$400
19	Manoel Lopes de Oliveira	4	635\$040
20	Lydia Gezzi e Filho	2	604\$800
21	José Candido de Azevedo Marques	2	604\$800

Fonte: *Correio Paulistano*, 8 out. de 1886. Tabela realizada por Beatriz Bueno com a colaboração de Sheila Schneck.

**IMPOSTO PREDIAL PARA 1886**

**PROPRIETÁRIOS MAIS RICOS E RESPECTIVOS ENDEREÇOS**

PROPRIETÁRIO	A PAGAR	LOGRADOURO	N.	TOTAL IMPOSTO A PAGAR
<b>Mosteiro de São Bento (25 imóveis)</b>	60\$480	Rua da Boa Vista	17	<b>3:054\$260</b>
	161\$280	Rua da Boa Vista	25	
	50\$400	Rua da Boa Vista	29	
	60\$480	Rua da Boa Vista	32	
	40\$320	Rua da Boa Vista	33	
	20\$160	Rua da Boa Vista	35	
	80\$640	Rua da Boa Vista	37	
	110\$880	Rua da Boa Vista	39	
	90\$720	Rua de São Bento	50	
	100\$800	Rua de São Bento	52	
	201\$600	Rua de São Bento	71	
	403\$200	Rua de São Bento	73	
	161\$280	Rua de São Bento	75	
	403\$200	Rua de São Bento	77	
	302\$400	Rua de São Bento	79	
	60\$480	Rua de São Bento	89	
	322\$560	Rua de São Bento	97	
	60\$480	Rua Nova de São José	s/n.	
	50\$400	Rua Nova de São José	81	
	40\$320	Rua Nova de São José	89	
	30\$240	Rua Nova de São José	93	
	30\$240	Rua Nova de São José	95	
	30\$240	Rua Nova de São José	97	
	60\$480	Rua da Princeza	25	
	120\$980	Rua do Tesouro	7	

<b>Benedicto Antonio da Silva (8 imóveis)</b>	100\$800	Rua do Comércio	30	<b>2:207\$520</b>
	201\$600	Rua do Comércio	32	
	40\$320	Rua do Comércio	34	
	301\$400	Rua da Imperatriz	3	
	605\$300	Rua da Imperatriz	35	
	605\$300	Rua da Imperatriz	37	
	302\$400	Rua do Tesouro	13	
	50\$400	Rua Nova de São José	9	
<b>Visconde de São Joaquim (8 imóveis)</b>	151\$200	Largo da Sé	3	<b>1:814\$400</b>
	151\$200	Largo da Sé	5	
	100\$800	Largo do Palácio	5	
	302\$400	Largo do Palácio	7	
	151\$200	Rua de Palácio	3	
	151\$200	Rua de Palácio	5	
	504\$000	Rua de São Bento	54	
	302\$400	Rua da Imperatriz	4	

<b>Santa Casa de Misericórdia (19 imóveis)</b>	34\$560	Rua do Ouvidor	36	<b>1:172\$320</b>
	34\$560	Rua do Ouvidor	38	
	115\$200	Rua do Comércio	1	
	115\$200	Rua do Comércio	3	
	115\$200	Rua do Comércio	5	
	51\$840	Rua do Comércio	11	
	115\$200	Rua do Comércio	12	
	57\$600	Rua do Comércio	13	
	17\$280	Rua do Comércio	26	
	17\$280	Rua do Comércio	28	
	57\$600	Rua de São Bento	13	
	37\$600	Rua de São Bento	18	
	28\$800	Rua de São Bento	76	
	115\$200	Rua de São Bento	66	
	86\$400	Rua Direita	12	
	57\$600	Rua Direita	19	
	40\$320	Rua da Imperatriz	21	
	40\$320	Rua da Princeza	17	
	34\$560	Largo de S. Francisco	9	



<b>Antonia Joaquina dos Santos Silva (18 imóveis)</b>	35\$280	Rua Nova de São José	2	<b>1:150\$104</b>
	80\$640	Rua Nova de São José	7	
	88\$640	Rua Nova de São José	17	
	32\$256	Rua Nova de São José	21	
	40\$320	Rua Nova de São José	23	
	50\$400	Rua Nova de São José	24	
	25\$200	Rua Nova de São José	28	
	60\$480	Rua Nova de São José	29	
	30\$240	Rua Nova de São José	30	
	30\$240	Rua Nova de São José	32	
	40\$320	Rua Nova de São José	33	
	40\$320	Rua Nova de São José	37	
	60\$480	Rua Nova de São José	71	
	161\$280	Rua Direita	26	
	50\$400	Rua Direita	46	
	30\$248	Rua Direita	48	
	41\$360	Rua da Princesa	3	
	252\$000	Largo do Palácio	9	
<b>Domingos de Paiva Azevedo (10 imóveis)</b>	100\$800	Rua da Imperatriz	5	<b>1:144\$100</b>
	120\$960	Rua da Imperatriz	13	
	201\$600	Rua da Imperatriz	25	
	151\$200	Rua da Imperatriz	31	
	201\$600	Rua da Imperatriz	53	
	201\$600	Rua do Tesouro	1	
	60\$480	Rua do Tesouro	3	
	40\$320	Rua Nova de São José	25	
	45\$380	Travessa do Comércio	4	
	20\$160	Travessa da Quitanda	5	

<b>Barão de Souza Queiroz (11 imóveis)</b>	252\$000	Rua da Imperatriz	28	<b>1:088\$700</b>
	201\$600	Rua da Imperatriz	36	
	70\$560	Rua de São Bento	1	
	50\$400	Rua de São Bento	7	
	50\$400	Rua de São Bento	9	
	25\$200	Rua do Ouvidor	24	
	25\$200	Rua do Ouvidor	26	
	50\$460	Rua do Ouvidor	28	
	302\$400	Rua do Ouvidor	30	
	30\$240	Rua de São Bento	3	
	30\$240	Largo de S. Francisco	13	
<b>Antonio Pinto do Rego Freitas (5 imóveis)</b>	252\$000	Rua da Imperatriz	30	<b>1:061\$760</b>
	336\$000	Rua de São Bento	41	
	252\$000	Rua Direita	20	
	151\$200	Rua do Comércio	25	
	70\$560	Rua Nova de São José	58	
<b>Ana Brandina Prado Pereira Pinto (3 imóveis)</b>	221\$760	Rua Direita	30	<b>1:044\$216</b>
	221\$760	Rua Direita	32	
	600\$696	Rua Direita	34	
<b>Recolhimento de Santa Thereza (9 imóveis)</b>	141\$120	Rua do Comércio	31	<b>1:038\$040</b>
	141\$120	Rua do Comércio	33	
	40\$320	Travessa da Sé	8	
	141\$120	Travessa da Sé	10	
	141\$120	Travessa da Sé	12	
	141\$120	Travessa da Sé	14	
	141\$120	Travessa da Sé	16	
	70\$360	Rua do Ouvidor	16	
	80\$640	Rua do Ouvidor	17	
	<b>Maria Cantinho Gavião Peixoto (2 imóveis)</b>	504\$000	Largo da Sé	
403\$200		Rua de São Bento	42	

<b>Bom Jesus de Nazareth (3 imóveis)</b>	302\$400	Rua do Comércio	44	<b>907\$200</b>
	302\$400	Rua do Comércio	46 (?)	
	302\$400	Rua do Comércio	48	
<b>Victor Nothmann (5 imóveis)</b>	25\$200	Rua Nova de São José	80	<b>816\$640</b>
	25\$200	Rua Nova de São José	82	
	30\$240	Rua Nova de São José	84	
	504\$000	Rua de São Bento	39	
	232\$000	Rua de São Bento	45	
<b>Dr. Francisco Justino Gonçalves de Andrade (4 imóveis)</b>	85\$680	Rua da Imperatriz	7	<b>771\$480</b>
	141\$130	Rua da Imperatriz	8	
	141\$130	Rua da Imperatriz	10	
<b>Dr. Rodrigo Augusto da Silva (2 imóveis)</b>	403\$200	Rua de Palácio	4	<b>735\$840</b>
	483\$840	Rua Direita	2	
<b>Henrique Luiz Levy (3 imóveis)</b>	252\$000	Rua Direita	4	<b>705\$600</b>
	403\$200	Rua de São Bento	48	
	201\$600	Rua de São Bento	87	
<b>Conde de Três Rios (3 imóveis)</b>	40\$320	Rua Nova de São José	106	<b>654\$240</b>
	120\$000	Rua da Princesa	11	
	302\$400	Rua da Imperatriz	32	
	231\$840	Travessa da Sé	15	

<b>Barão de Tatuhy (12 imóveis)</b>	30\$400	Rua Nova de São José	19	<b>645\$280</b>
	80\$640	Rua Nova de São José	22	
	30\$240	Rua Nova de São José	31	
	20\$160	Rua Nova de São José	38	
	60\$480	Rua Nova de São José	49	
	60\$480	Rua Nova de São José	51	
	60\$480	Rua Nova de São José	53	
	60\$480	Rua Nova de São José	55	
	60\$480	Rua Nova de São José	57	
	60\$480	Rua Nova de São José	59	
<b>Desembargador Antonio Francisco de Azevedo (3 imóveis)</b>	60\$480	Rua Nova de São José	61	<b>638\$400</b>
	60\$480	Rua Nova de São José	63	
	336\$000	Rua da Imperatriz	47	
	151\$200	Rua do Tesouro	9	
<b>Manoel Lopes de Oliveira (4 imóveis)</b>	151\$200	Rua do Tesouro	11	<b>635\$040</b>
	403\$200	Rua de São Bento	12	
	90\$720	Rua de São Bento	93	
	80\$640	Rua de São Bento	95	
<b>Lydia Gezzi e Filho (2 imóveis)</b>	60\$480	Rua Nova de São José	108	<b>604\$800</b>
	403\$200	Rua do Comércio	36	
<b>José Candido de Azevedo Marques (2 imóveis)</b>	201\$600	Rua do Comércio	37	<b>604\$800</b>
	302\$400	Rua Direita	55	
	302\$400	Rua Direita	25	

Vejamos então quem são as maiores fortunas imobiliárias indexadas no *Imposto Predial de 1886*, atentos às vinculações com as elites de proprietários imobiliários anteriores. Nota-se que o *Mosteiro de São Bento* segue encabeçando a lista (25 imóveis), assim como em 1809 (60 imóveis). Pudemos constatar que a velha oligarquia de São Paulo, de 1809, deixou descendentes afortunados. Permaneceram:

- Os herdeiros do Coronel, depois Brigadeiro Luiz Antonio de Souza (**Barão de Souza Queiroz**).
- Os herdeiros do Barão de Iguape (**Ana Brandina da Silva Prado**, filha de Martinho e D. Veridiana da Silva Prado).
- Os herdeiros do Barão de Itapetininga, dentre os quais o **Barão de Tatuí** (Francisco Xavier Paes de Barros, 1831-1914), **casado em primeiras núpcias com a prima, filha do Barão de Itu e em segundas núpcias com a viúva de Joaquim José dos Santos**. Ele próprio era também **herdeiro de poderoso clã**, sem mescla recente com sangue lusitano, cuja fortuna também adveio da mineração, depois envolvendo-se com fazendas em Itu. Antonio Paes de Barros (primeiro Barão de Piracicaba), filho de Antonio de Barros Penteadado, teve enorme influência sobre a vida econômica e política da capital, juntamente com seu irmão – o Barão de Itu (Bento Paes de Barros) e descendentes, entre os quais o segundo Barão de Piracicaba – Rafael Tobias de Aguiar Paes de Barros, casado com a Marquesa dos Santos – e Diogo Antônio de Barros responsável pela primeira fábrica de tecidos de São Paulo.
- Os herdeiros do **Dr. Manoel Eufrásio de Azevedo Marques**, que não teve filhos com a esposa, mas deixou dois naturais que reconheceu, dos quais direta ou indiretamente descende o **Dr. José Candido de Azevedo Marques**<sup>19</sup>, nascido em São Paulo e

também bacharelado em Direito pelo Largo de São Francisco, atuante advogado na capital, onde faleceu em 1890.

Afirmam-se no cenário outros grandes negociantes de “grosso trato”, relacionados ao comércio internacional, inclusive com o tráfico negreiro – como o **Barão de Iguape** (chefe do clã dos Silva Prado) e o **Barão de Antonina** (João da Silva Machado) que, juntamente com o **Senador Vergueiro**, monopolizava o comércio internacional do sal, da farinha de trigo, do azeite e de alguns outros produtos comestíveis preelaborados. Além destes, destacam-se grandes fazendeiros do oeste paulista com múltiplas atividades urbanas, dentre os quais **Joaquim Egídio de Sousa Aranha (Conde de Três Rios)**. Joaquim Egídio de Sousa Aranha, primeiro e único Barão, Visconde, Conde e Marquês de Três Rios, nasceu em Campinas em 1821 e faleceu em São Paulo em 1893. Era filho de homem natural de Curitiba que, juntamente com o tio – o padre Aranha –, foi um dos iniciadores do plantio de café na Província de São Paulo. Seu cabedal inicial foi provavelmente acumulado na criação e comercialização de gado vacum e muar. Foi um importante proprietário rural, cafeicultor e político. Em 1876, passou a residir em São Paulo, sendo *Provedor da Santa Casa de Misericórdia*, Presidente da *Companhia Paulista* e também um dos fundadores do *Banco Comércio e Indústria de São Paulo*. Era dono da *Fazenda Sertão*, antiga sesmaria adquirida em 1885, que deu ensejo a todas as envoltórias em Campinas (Distrito de Joaquim Egídio), além da *Fazenda Vista Alegre*, *Fazenda Pinheiros* e *Fazenda Santa Gertrudes* (em Rio Claro). Se não bastasse tudo isso, o futuro Marquês de Três Rios casou-se em segundas núpcias com a **Baronesa de Rio Claro, viúva do Barão de Rio Claro**, Amador Rodrigues de Lacerda Jordão, **filho do Brigadeiro Manuel Rodrigues Jordão**, já presente na cidade em 1809 e um dos mais ricos fazendeiros nas décadas seguintes. O Solar do Marquês de Três Rios na cidade de São Paulo foi construído entre 1850 e 1860 na Luz, sendo posteriormente adaptado para sediar a Escola Politécnica em 1894 e demolido em 1928. Tinha também residência na rua do Carmo esquina com a rua Santa Tereza (atual Robeto Simonsen).

Interessante a informação de Sérgio Buarque de Holanda sobre o modo de inserção social dessa elite dos Oitocentos paulista. Embora ausentes na cidade de São Paulo em 1809, muitos deles estavam no Brasil desde tempos mais remotos, fazendo fortuna em outros ramos e outras zonas, depois dinamizadas na capital.

De fato, à origem das maiores dinastias canavieiras e cafeeiras do século XIX, o que se encontra em São Paulo é, com poucas exceções, um negociante ou um soldado, não raro uma coisa e outra ao mesmo tempo, às vezes algum advogado ou magistrado, europeus de preferência ou então brasileiros de primeira geração, que firmaram sua posição casando com filha da terra e aplicando a renda em bens fundiários (HOLANDA, 1969, t. II, v. 6).

Renato de Matos, na tese intitulada *Política e negócios em São Paulo: da abertura dos portos à Independência (1808/1822)* (2015), analisa a articulação entre projetos políticos e interesses mercantis radicados em São Paulo, Rio de Janeiro, Lisboa e Porto desde a década de 1780 até as vésperas da Independência, e trata indiretamente da trajetória dos principais negociantes paulistas envolvidos com o comércio marítimo realizado na capitania/província, dentre os quais o Cel. Luiz Antonio de Souza, Dr. José Arouche de Toledo Rendon, Dr. José Vaz de Carvalho e Dr. Nicolau Pereira de Campos Vergueiro, ou seja, essa elite arquitetou a Independência e se beneficiou com isso, enriquecendo seus sucessores.

Mas, se mantém velhos nomes, o *Imposto Predial de 1886* destaca outros novos.

- No topo da lista, o **Major Benedicto Antonio da Silva (1822-1902)**<sup>20</sup> era sobrinho-neto e genro do sargento-mor comandante José da Silva Carvalho, e membro de tradicional família paulistana. Entre seus parentes constavam importantes figuras da sociedade imperial, como seu cunhado e primo, o fazendeiro **José Manuel da Silva (Barão de Tietê)** – três vezes Presidente da Província de São Paulo – e seu sobrinho **Senador Rodrigo Augusto da Silva** que também consta na lista de 1886, casado com Catarina, filha do Senador Euzébio de Queiroz Coutinho Mattoso Câmara. Nascido em São Paulo, o Major Benedicto era financista, banqueiro e comandante da guarda nacional de Santo

<sup>20</sup> Wikipédia, consulta em 18/10/17 e [www.geni.com](http://www.geni.com), consulta em 18/10/17. Acesso em 18.out.2017

Amaro, detentor de uma das maiores fortunas do fim do Brasil Imperial. Era um dos sócios majoritários da *Companhia Cantareira & Exgottos*, fundada sob a forma de uma sociedade anônima, que reunia alguns donos das maiores fortunas paulistanas (Joaquim E. de Souza Aranha – Barão de Três Rios –, Rafael Aguiar Paes de Barros, Antonio Proost Rodovalho, Domingos Sertório, Luiz de Oliveira Lins de Vasconcellos, A. A. Monteiro de Barros, E. da Silva Prado, Elias Fausto Pacheco Jordão e Antonio de Pádua Salles. Importante investidor no mercado imobiliário paulistano, segundo Eudes Campos (CAMPOS, 1997, p.44 *apud* BRITO, 2006, p.180) era, na década de 1880 “um desses responsáveis pela renovação e ampliação do patrimônio construído paulistano (...) mencionado por JUNIUS como ‘Major B...’”. Negociante em Santo Amaro, onde possuía loja de fazendas e ferragens e negócios de secos e molhados (e onde ocupou o cargo de presidente da Câmara Municipal), conseguira fazer fortuna naquela localidade, transferindo-se depois para a capital, onde veio desenvolver várias atividades empresariais. Aí comprava casas velhas, verdadeiras ruínas, conforme a expressão utilizada por um dos personagens de JUNIUS, mandava demolí-las e em seu lugar erguia lindos palacetes. Dentre as várias propriedades desse indivíduo, destaca-se sua própria residência construída em 1880, o conhecido *chalet* hoje pertencente à Secretaria Municipal de Cultura e identificado como por seu primeiro endereço, nº.1 da antiga rua do Carmo. O major, como um dos sócios da *Cia. Cantareira* parece ter exercido influência em relação aos serviços por ela prestados, induzindo a instalação da caixa d’água no alto da Consolação nas suas terras, junto das quais mais tarde foi aberta a Avenida Paulista, propriedade depois vendida a Mariano Antonio Vieira que ali abriu, por meio de hipoteca, o Bairro de Bela Cintra (BRITO, 2006, p.181). Seu filho, Dr. Manoel Claudino da Silva, foi pioneiro industrial e médico formado pela Universidade da Pensilvânia, nos Estados Unidos. Em 1902, fundou a Companhia de Vidros e Cristaes Jacques Felix e, em Taubaté, também instalou uma fazenda modelo de reprodução de gado de raça e uma granja.

- Sucede-lhe entre os maiores proprietários de imóveis na capital em 1886 o Conde São Joaquim – antes **Visconde de São Joaquim**. Detentor de diversos imóveis no “triângulo comercial” como vimos, trata-se de **Joaquim Lopes Lebre** (1834-1909) e o título foi concedido em 1890 pelo Rei Carlos I de Portugal. O primeiro e único Barão, Visconde e Conde de São Joaquim era um **comerciante português** fundador da Sociedade Portuguesa de Beneficência de São Paulo e dono da *Casa Lebre*, importante estabelecimento comercial sito à rua 15 de Novembro, esquina com Largo da Sé. Teve oito filhos com **Rita Proost Rodovalho, filha do Coronel Antônio Proost Rodovalho** – fundador da *Associação Comercial*, da *Cia Melhoramentos*, da *Cia Carris de Ferro*, da *Cia Cantareira & Exgottos* em 1877, gerente-tesoureiro da *Caixa Filial do Banco do Brasil*, fundador e presidente da *Caixa Econômica de São Paulo*, detentor de muitas propriedades de aluguel, presidente da Câmara Municipal de São Paulo em 1872, 1896 e 1898. Proost Rodovalho, seu sogro, era desses capitalistas envolvidos com todos os ramos de negócios – diversas empresas voltadas aos serviços públicos, loteamentos, produção e comercialização de materiais para construção, edificação e seu respectivo financiamento, além de empresa voltada à manutenção de caixa de pensões e pecúlios e à promoção da construção de habitações para associados –, sem falar na grilagem de terras, como demonstrou Mônica Silveira Brito (BRITO, 2006, p.96-97). Herdeiro de Proost Rodovalho e comerciante, o Visconde de São Joaquim fez fortuna, tornando-se um dos maiores proprietários de imóveis no centro de São Paulo, malgrado não fosse o dono do *Palacete Tietê* onde ficava sua loja – a *Casa Lebre*. Henriqueta (1867-?), uma de suas filhas, casou-se com **Manuel Garcia da Silva**, dono da *Loja do Japão* na rua São Bento, outro português comerciante e grande investidor em imóveis no centro da cidade e loteador do Jardim Europa.
- Na sequência, curioso é o nome de **Antonia Joaquina dos Santos Silva**, uma mulata ou parda (de pai português e mãe mestiça luso-africana) vinculada ao tráfico negreiro entre o Brasil, Montevidéu e Angola, denominada por Julio de Castro Lopo (Portucale 3, 1948,

p.129-138), em 1948, como a “Dona Rica de Luanda”<sup>21</sup>. Morta em 1859, teria deixado sua fortuna e o tráfico para sua única filha. Foi casada em segundas núpcias com o português Joaquim Ferreira dos Santos Silva<sup>22</sup>, um próspero negociante em Luanda. O casal realizava transações comerciais em conjunto, particularmente no Brasil e ao longo do Rio Zaire. Detentora de diversas fazendas, numa delas havia 1400 escravos. Chegou a ter 11 navios<sup>23</sup>, muitos para a navegação atlântica. Constam na base de dados *slavevoyages.com* nove viagens de comércio negreiro nos seus navios, entre 1827 e 1846. Estabeleceu feitorias em São Tomé, Cabinda, Ambriz, Cuanza, Novo Redondo, Quicombo, Benguela e Mossamedes. Driblou a repressão britânica e manteve o tráfico ativo mesmo após a proibição. Viveu até quase 100 anos e gozava de notória influência, a ela recorrendo muitos governadores-gerais. Deixou um belo solar na rua Direita, em Luanda. O nome comum pode gerar enganos – é mais provável que não se trate da mesma pessoa -, mas convém registrá-la para demonstrar esse tipo de negociante atuante em todas as partes do império luso da mesma maneira, bem como por suas vinculações com o Brasil e quiçá com São Paulo, encabeçando a 5ª. posição no *Imposto Predial* de 1886, sucedendo a Santa Casa de Misericórdia.

- **Domingos de Paiva Azevedo** dono daquele sobradão de quatro pavimentos, nosso único “arranha-céu” de taipa de pilão, erguido no Largo do Tesouro e demolido em 1905 para dar lugar ao *Palacete Paiva*, por sua vez comprado em 1930 pelos herdeiros de Ramos de Azevedo, que ali construíram o *Edifício Azevedo Villares* (138-1945) Entre seus negócios, Domingos de Paiva Azevedo ali operava a tradicional *Casa Paiva*.

<sup>21</sup> WHEELER, Douglas Lanphier. Angolan woman of means: D. Ana Joaquina dos Santos Silva, mid-nineteenth century luso-african merchant-capitalist of Luanda. *Santa Barbara Portuguese Studies Review* 3, 1996, 284-297.

<sup>22</sup> Vanessa S. Oliveira, doutoranda em História da África na York University, em Toronto, Canadá, *pordentrodaafrica.com*. Consulta em 18/10/17. Acesso em 18.out.2017.

<sup>23</sup> DUKE, Lynne. *D. Anna Joaquina dos Santos e Silva e o tráfico ilícito de escravos de Angola no século XIX*. Conferência proferida no Arquivo Histórico Ultramarino – Lisboa, 2007. *www2.iict.pt*, consulta em 18/10/2017. Acesso em 18.out.2017.

- **Antonio Pinto do Rego Freitas (1835-1886)**, bacharel em Direito, exerceu diversos cargos públicos, entre os quais o de juiz municipal e Inspetor do Tesouro Provincial de 1870 a 1878. Foi presidente – durante dois mandatos de quatro anos – da Câmara Municipal de SP e diretor do *Banco de Crédito Real* e da *Cia Cantareira*. Doou à *Santa Casa* o terreno onde foi construído seu hospital, bem como um terreno no Largo do Arouche para construção de uma escola pública (Wikipédia). Era casado com Maria Thereza Rodrigues de Moraes Arouche, neta de José Arouche de Toledo Rendon, portanto membro da velha oligarquia do Setecentos. Os herdeiros Antonio Pinto do Rego Freitas venderam, por volta de 1893, a chácara que fora do general Arouche para a *Empresa de Obras Brasil*, cujos sócios eram o senador Rodolpho Miranda e o engenheiro Manoel Buarque de Macedo; a gleba foi aruada, dando origem à formação da Vila Buarque.

- **Victor Nothmann (1859-1905)** imigrante alemão, chegou ao Brasil em 1859. Alsaciano como Burchard e Glette, envolveu-se em diversas “frentes urbanizadoras” como sócio de variadas empresas, junto de outros capitalistas nacionais e estrangeiros. Atuou desde a compra de terrenos para loteamentos, passando por atividades de melhoramentos urbanos, importações, indústrias de bens de consumo, etc, com a flexibilidade típica de um capitalista. Dentre seus empreendimentos, destaca-se o bairro de Campos Elíseos, no antigo Campo Redondo, o primeiro moderno realizado em parceria com Frederico Glette, e inaugurado em 1878, no qual se fixaram membros da aristocracia cafeeira como Elias Antonio Pacheco Chaves. Por sua vez, com Martinho Burchard comprou duas glebas do Barão de Ramalho e dos herdeiros de Joaquim Floriano Wanderley, e as loteou, dando ensejo ao *Boulevard Burchard*, mais conhecido como Higienópolis. Na zona leste, loteou a Vila Ema, nome dado em homenagem à sua esposa. Victor Nothmann aparece como acionista das seguintes empresas: Cia Mercantil e de Obras Públicas, 1890; Cia Predial de São Paulo, com Antonio Padua Salles, Gabriel e Ismael Dias da Silva 1890; Empresa Sublocadora e Comercial de São Paulo, 1890; Cia São Paulo Territorial, 1890; Cia

Mista de Agricultura, Comércio, Indústria e Construções, 1890; Cia Paulista Curtume e Fabricação de Calçados, 1890; Cia Vila Pinto Gonçalves, 1890; Cia São Paulo Construtora, 1890; Cia Industrial Rodovalho, 1891; Cia Iniciadora Paulista, em sociedade Samuel das Neves além de Martinho Burchard e Manfredo Meyer, 1891; e Cia Comercial Paulista, 1894; Cia Paulista do Viaduto do Chá, 1889; e Cia Ferro Carril de São Paulo, com Martinho Burchard e outros, 1889 (BRITO, 2008, p.36-51).

- **Francisco Justino Gonçalves de Andrade** nasceu em 1821, na Ilha da Madeira. Era filho do tenente Joaquim Gonçalves de Andrade e de Caetana Maria de Macedo. Realizou seus estudos em Funchal, transferindo-se em 1839 para o Brasil, onde cursou Direito no Largo de São Francisco, tornando-se lente substituto em 1859. Foi consultado pelo jovem Rui Barbosa sobre a libertação das filhas das escravas. Em 1868, foi nomeado lente catedrático. Em 1890, foi jubulado devido a desentendimentos com alunos. Faleceu em 1902.

- **Henrique Luiz Levy** nasceu na Alsácia (Dehlingen, França) em 1829 e faleceu em São Paulo em 1896. Aqui chegou em 1848 e foi vendedor ambulante de joias em vilas e fazendas do interior. Heloísa Barbuy (BARBUY, 2006, p.133) mostra ter ele inicialmente se envolvido com o estabelecimento *Au Bouquet de Brillhantes*, joalheria com peças vindas da França e da Alemanha, instalada na rua do Rosário n.2. Mas ficou conhecido como instrumentista, compositor, comerciante e empresário proprietário da *Casa Levy de Pianos* fundada em 1860 na rua 15 de Novembro e em 1884 transferida para a rua São Bento n. 34. Tratava-se de uma loja de música muito importante na vida cultural da cidade.

- **Antonio Francisco de Azevedo** nasceu em 1817, na capitania de São Paulo, e estudou Direito em Olinda, formando-se em 1838. Nomeado Juiz de Orfãos em Sorocaba, foi transferido para São Paulo e Santo Amaro em 1847. Nomeado Juiz da 5ª. Comarca em 1854, foi servir

em Paranaguá. Em 1865 foi nomeado Desembargador da Relação da Corte, função que exerceu por dez anos, chegando a Ministro do Supremo Tribunal de Justiça em 1885. Nesse ano, foi agraciado com o título de Conselheiro, falecendo repentinamente em 1886 (*stf.jus.br*).

- O **Cel. Manoel Lopes de Oliveira** era comerciante e industrial (BRITO, 2006, p.177), com negócios na capital, no Rio de Janeiro e em Sorocaba. Era neto de Manoel Lopes de Oliveira, casado com 1774 em São Paulo com Maria Theresa, filha de Manoel de Faria Couto e Ignacia do Espírito Santo, neta de Mathias de Crasto Oliveira, natural de Portugal, e de Joanna Jorge de Camargo, portanto herdeiro das elites do Setecentos. Era sócio da *Cia Melhoramentos de São Paulo*, detendo o maior número de ações (8.034 ações), maior número que o presidente Francisco de Paula Mayrink que tinha 5.000 ações. A *Cia Melhoramentos de São Paulo* objetivava a compra de terrenos e casas na capital, empréstimo para construção, empréstimo sob hipoteca de casas e terrenos, venda de terrenos em lotes, venda de materiais de construção (BRITO, 2008, p.36), operações relacionadas ao *Banco União de São Paulo*, ambos criados em 1890. Em Sorocaba, era dono de grande fábrica de tecidos (BRITO, 2006, p.193).

**IMPOSTO PREDIAL 1913-14**  
**TABELA 2 – PROPRIETÁRIOS MAIORES DETENTORES DE IMÓVEIS NO CENTRO**

	PROPRIETÁRIO	NÚMERO DE IMÓVEIS	IMPOSTO A PAGAR
1	Germaine Burchard	18	54:802\$660
2	Conde de Toledo Lara	15	42:410\$400
3	Conde de Prates	24	34:733\$400
4	Manoel Garcia da Silva	9	30:031\$400
5	Mosteiro de São Bento	23	26:794\$000
6	Conde Álvares Penteados	13	25:603\$840
7	Banco Alemão	2	18:480\$000
8	Conde A. P. Pinto	1	14:322\$000
9	Luiz O. Lins Vasconcellos	7	14:043\$800
10	Claudio M. Soares	3	12:472\$000
11	Joaquim Q.C. Mattoso	1	11:088\$000
12	Martinho Prado (herança)	1	10:164\$000
13	Antenor A.V. Cerquinho	4	9:886\$800
14	João Motta G. Cesar	3	9:868\$800
15	Francisco Sampaio Moreira	12	7:840\$800
16	José Sampaio Moreira	3	7:837\$600
17	Conde São Joaquim	8	7:669\$200
18	Frederico Glette (herança)	1	7:392\$000
19	Luiz A.C. Galvão	7	6:612\$600
20	José Borges Figueiredo	6	6:588\$120
21	Santa Casa de Misericórdia	18	ISENTO

**Fonte:** Imposto Predial de 1913-1914. *Diário Oficial*, 1913. (<https://www.jusbrasil.com.br/diarios/DOSP/1913/>). Tabela realizada por Beatriz Bueno com a colaboração de Sheila Schneck. Acesso em 13 mai. 2015.

Comparamos os dados dos *Impostos* anteriores com o *Imposto Predial de 1913-1914* e observamos mais uma vez a permanência de certas famílias – especialmente no topo da lista – em meio a alguns novos atores cuja atuação empresarial no centro da capital já havia sido notada no *Capítulo 2*.

De um outro ponto de vista, para inferir a geografia dos seus investimento no “perímetro central”, apresentamos seus respectivos imóveis com os correspondentes endereços e espacializamos as informações na *Planta Cadastral e Comercial da Cidade de São Paulo*, datável de c.1911 (Museu Paulista – USP). A referida cadastral tem a peculiaridade de apresentar a numeração dos imóveis, o que permite localizá-los com relativa facilidade. Para tanto, contamos com a colaboração de Sheila Schneck.

**IMPOSTO PREDIAL PARA 1913-14**  
**TABELA - PROPRIETÁRIOS MAIS RICOS, VALOR E ENDEREÇO DOS IMÓVEIS**

PROPRIETÁRIO	A PAGAR	LOGRADOURO	N.	TOTAL IMPOSTO A PAGAR
<b>Germaine Bouchard (18 imóveis)</b>	110\$860	Largo de S. Francisco	7	<b>54:802\$660</b>
	1:848\$000	Rua 15 de Novembro	41	
	2:217\$600	Rua 15 de Novembro	61	
	739\$200	Rua da Quitanda	19	
	5:082\$000	Rua de São Bento	45	
	27:720\$000	Rua de São Bento	59	
	3:511\$200	Rua Direita	35	
	1:478\$400	Rua Direita	39	
	2:772\$000	Rua Direita	41	
	1:663\$200	Rua José Bonifácio	15	
	730\$200	Rua José Bonifácio	18	
	646\$800	Rua José Bonifácio	20	
	462\$000	Rua Líbero Badaró	68	
	92\$400	Rua Líbero Badaró	88	
	92\$400	Rua Líbero Badaró	90	
	92\$400	Rua Líbero Badaró	92	
	2:772\$000	Travessa da Sé	1	
	2:772\$000	Travessa da Sé	3	

<b>Conde de Toledo Lara (15 imóveis)</b>	2:141\$000	Rua 15 de Novembro	52	<b>42:410\$400</b>
	2:105\$200	Rua Álvares Penteados	15-15A	
	3:234\$000	Rua Álvares Penteados	32	
	1:848\$000	Rua Álvares Penteados	34	
	2:032\$800	Rua Álvares Penteados	38	
	6:006\$000	Rua da Boa Vista	44-46	
	2:310\$000	Rua de São Bento	8	
	2:310\$000	Rua de São Bento	10	
	3:329\$400	Rua de São Bento	21	
	3:234\$000	Rua de São Bento	31	
	3:788\$400	Rua de São Bento	35	
	9:332\$400	Rua Direita	25	
	739\$200	Rua Líbero Badaró	54	

<b>Conde de Prates (24 imóveis)</b>	9:240\$000	Largo do Palácio	9	<b>34:733\$400</b>
	9:000\$000	Rua 15 de Novembro	38	
	1:848\$000	Rua da Boa Vista	14	
	1:201\$200	Rua da Quitanda	17	
	2:772\$000	Rua de São Bento	81	
	2:217\$600	Rua Direita	46-48	
	2:310\$000	Rua Direita	26	
	415\$800	Rua José Bonifácio	42	
	415\$800	Rua José Bonifácio	44	
	415\$800	Rua José Bonifácio	46	
	369\$600	Rua Líbero Badaró	2	
	369\$600	Rua Líbero Badaró	4	
	369\$600	Rua Líbero Badaró	6	
	1:386\$000	Rua Líbero Badaró	22-24	
	924\$000	Rua Líbero Badaró	26	
	323\$400	Rua Líbero Badaró	28	
	323\$400	Rua Líbero Badaró	32	
	323\$400	Rua Líbero Badaró	34	
	323\$400	Rua Líbero Badaró	36	
	924\$000	Rua Líbero Badaró	40	
	92\$400	Rua Líbero Badaró	42	
	554\$400	Rua Líbero Badaró	116	
	<b>Manoel Garcia da Silva (9 imóveis)</b>	1:432\$200	Largo do Palácio	
785\$400		Rua da Boa Vista	5	
785\$400		Rua da Boa Vista	7	
1:478\$400		Rua da Boa Vista	41	
462\$000		Rua da Quitanda	3	
Constr.		Rua de São Bento	24	
Constr.		Rua de São Bento	26	
1:848\$000		Rua José Bonifácio	33	
9:240\$000	Travessa do Comércio	10		

<b>Mosteiro de São Bento (23 imóveis)</b>	1:709\$400	Largo de São Bento	2	<b>26:794\$000</b>		
	462\$000	Largo de São Bento	4			
	508\$200	Largo de São Bento	6A			
	739\$200	Largo de São Bento	6			
	693\$000	Largo de São Bento	8			
	924\$000	Largo de São Bento	9			
	693\$000	Largo de São Bento	10			
	1:663\$200	Largo de São Bento	12			
	1:385\$000	Rua da Quitanda	8			
	1:386\$000	Rua de São Bento	89-91			
	4:620\$000	Rua de São Bento	95-97			
	4:620\$000	Rua de São Bento	62			
	2:310\$000	Rua de São Bento	77			
	2:310\$000	Rua de São Bento	79			
	924\$000	Rua Líbero Badaró	113-115			
	368\$600	Rua Líbero Badaró	114			
	924\$000	Rua Líbero Badaró	117-121			
	277\$200	Rua Líbero Badaró	126			
	277\$200	Rua Líbero Badaró	128			
	<b>Conde Alvares Penteados (13 imóveis)</b>	4:158\$000	Rua 15 de Novembro		33	<b>25:603\$840</b>
		554\$400	Rua da Boa Vista		18B	
		831\$600	Rua da Boa Vista		18	
		766\$920	Rua da Boa Vista		18C	
766\$920		Rua da Boa Vista	20			
2:171\$400		Rua de São Bento	27			
3:032\$800		Rua de São Bento	42			
3:666\$000		Rua de São Bento	51			
3:696\$000		Rua de São Bento	61			
2:633\$400		Rua Direita	27			
1:108\$800	Travessa do Comércio	4				
1:108\$800	Travessa do Comércio	6				
1:108\$800	Travessa do Comércio	8				

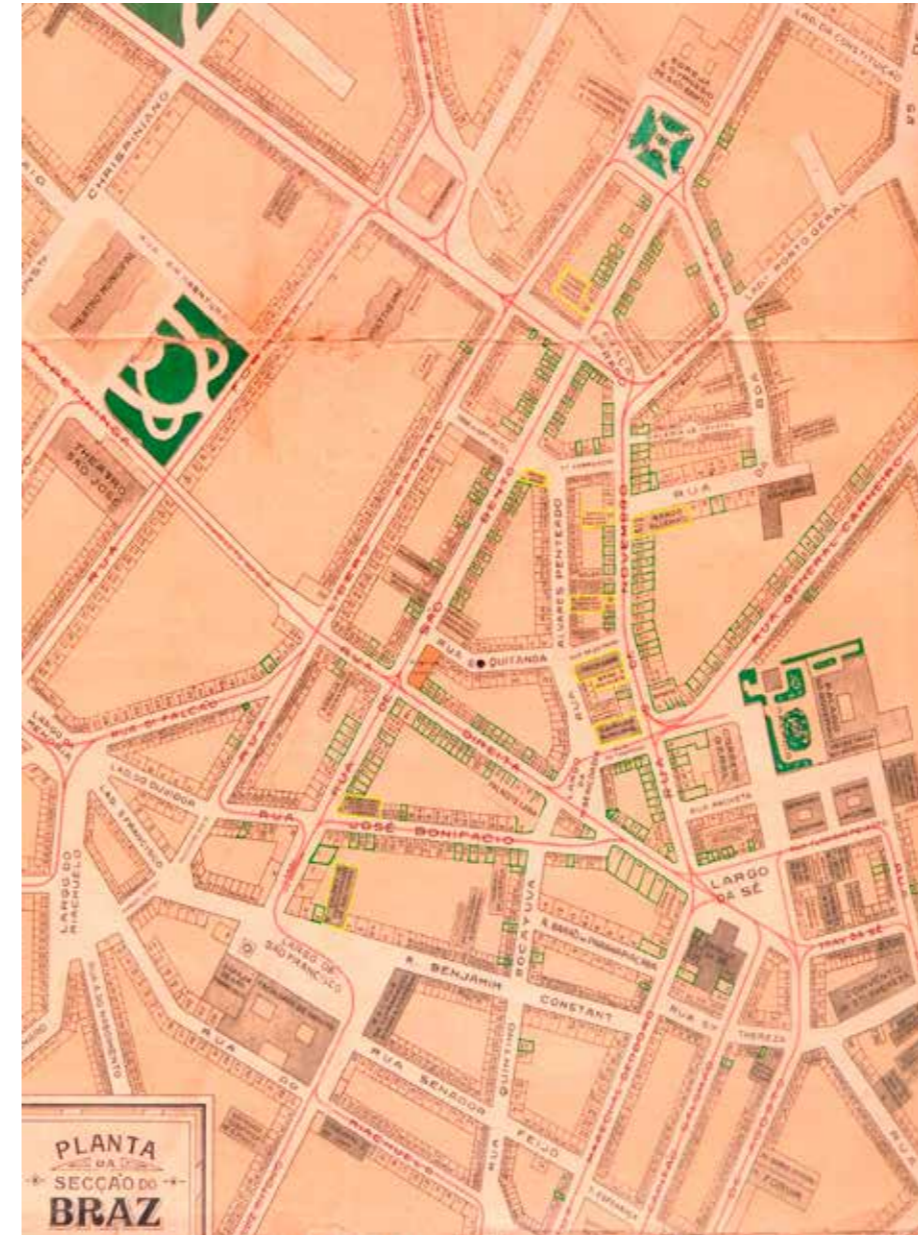
<b>Banco Alemão (2 imóveis)</b>	9:240\$000	Rua 15 de Novembro	42	<b>18:480\$000</b>
	9:240\$000	Rua 15 de Novembro	44	
<b>Conde A. P. Pinto (1 imóvel)</b>	14:322\$000	Rua de São Bento	16	<b>14:322\$000</b>
<b>Luiz O. Lins Vasconcellos (7 imóveis)</b>	1:847\$000	Rua 15 de Novembro	5	<b>14:043\$800</b>
	2:772\$000	Rua 15 de Novembro	20	
	Constr.	Rua 15 de Novembro	26	
	Constr.	Rua 15 de Novembro	28	
	1:108\$800	Rua Álvares Penteados	4-4A	
<b>Claudio M. Soares (3 imóveis)</b>	8:316\$000	Travessa do Comércio	2	<b>12:472\$000</b>
	3:511\$200	Rua 15 de Novembro	50	
	6:190\$800	Rua 15 de Novembro	54	
<b>Joaquim Q.C. Mattoso (1 imóvel)</b>	2:770\$000	Rua da Boa Vista	3	<b>11:088\$000</b>
	11:088\$000	Rua Direita	2	
<b>Martinho Prado (herança)</b>	10:164\$000	Praça Antonio Prado	5	<b>10:164\$000</b>
<b>Antenor A.V. Cerquinho (4 imóveis)</b>	3:696\$000	Rua Direita	29	<b>9:886\$800</b>
	2:772\$000	Rua Direita	29A	
	1:755\$600	Rua Direita	31	
	1:663\$200	Rua Direita	33	
<b>João Motta G. Cesar (3 imóveis)</b>	6:058\$000	Rua 15 de Novembro	6	<b>9:868\$800</b>
	1:386\$000	Rua 15 de Novembro	7	
	2:424\$800	Rua 15 de Novembro	8	

<b>Francisco Sampaio Moreira (12 imóveis)</b>	1:848\$000	Rua 15 de Novembro	49	<b>7:840\$800</b>
	739\$200	Rua Álvares Penteado	14	
	646\$800	Rua Álvares Penteado	25A	
	1:386\$000	Rua Álvares Penteado	30	
	462\$000	Rua da Quitanda	5A	
	646\$800	Rua da Quitanda	6	
	739\$200	Rua da Quitanda	7	
	415\$800	Rua de São Bento	37	
	646\$800	Rua de São Bento	39	
	231\$000	Rua José Bonifácio	23	
<b>José Sampaio Moreira (3 imóveis)</b>	6:190\$800	Rua 15 de Novembro	56	<b>7:837\$600</b>
	823\$400	Rua da Boa Vista	17	
	823\$400	Rua da Boa Vista	19	
<b>Conde São Joaquim (8 imóveis)</b>	1:108\$800	Praça Antonio Prado	2	<b>7:669\$200</b>
	924\$000	Praça Antonio Prado	4	
	924\$000	Praça Antonio Prado	6	
	1:339\$800	Praça Antonio Prado	8	
	924\$000	Praça Antonio Prado	10	
	924\$000	Praça Antonio Prado	12	
<b>Frederico Glette – herança (1 imóvel)<sup>24</sup></b>	7:392\$000	Rua de São Bento	49	<b>7:392\$000</b>
	600\$600	Rua de São Bento	64	
<b>Luiz A.C. Galvão (7 imóveis)</b>	323\$400	Rua da Boa Vista	27	<b>6:612\$600</b>
	834\$600	Rua da Boa Vista	29	
	1:386\$000	Rua da Boa Vista	31	
	834\$600	Rua da Boa Vista	33	
	554\$400	Rua da Boa Vista	35	
	2:125\$200	Rua da Boa Vista	39	

<b>José Borges Figueiredo (6 imóveis)</b>	1:108\$800	Rua Álvares Penteado	6	<b>6:588\$120</b>
	1:108\$800	Rua Álvares Penteado	6A	
	1:663\$200	Rua Álvares Penteado	8	
	831\$600	Rua de São Bento	72	
	1:875\$720	Rua Direita	10C-10D	
<b>Santa Casa de Misericórdia (18 imóveis)</b>	Isento	Largo de S. Francisco	9	<b>ISENTO</b>
	Isento	Rua de São Bento	13	
	Isento	Rua Álvares Penteado	1	
	Isento	Rua Álvares Penteado	3	
	Isento	Rua Álvares Penteado	5	
	Isento	Rua Álvares Penteado	11	
	Isento	Rua Álvares Penteado	12	
	Isento	Rua Álvares Penteado	13	
	Isento	Rua Álvares Penteado	26	
	Isento	Rua Álvares Penteado	28	
	Isento	Rua de São Bento	30	
	Isento	Rua de São Bento	56	
	Isento	Rua de São Bento	58	
Isento	Rua de São Bento	74		
Isento	Rua de São Bento	84		
Isento	Rua Direita	12A-12B		
Isento	Rua Direita	5		

**Fonte:** Imposto Predial de 1913-1914. *Diário Oficial*, 1913. (<https://www.jusbrasil.com.br/diarios/DOSP/1913/>). Tabela realizada por Beatriz Bueno com a colaboração de Sheila Schneck. Acesso em 13 mai. 2015.

<sup>24</sup> Frederico Glette, conforme JUS Brasil, Diário Oficial do Estado de São Paulo, de 24/01/1907. Disponível em: <http://www.jusbrasil.com.br/diarios/3672438/pg-271-diario-oficial-diario-oficial-do-estado-de-sao-paulo-dosp-de-24-01-1907/pdfView>. Consulta em: 23/09/2015.



**Fig.323** Planta Cadastral e Commercial da Cidade de São Paulo, datável de 1911. Museu Paulista da Universidade de São Paulo. Tabelas acima e espacialização dos dados realizados com auxílio de Sheila Schneck.

Espacializamos, em verde, os imóveis supracitados e pudemos constatar serem esses *empresários e capitalistas* praticamente os donos da *Colina Histórica* (Fig. 323), não por acaso reiteradamente presentes na amostragem analisada anteriormente.

Mas quem eram os maiores contribuintes em imposto predial em 1913-1914?

Muitos integravam a velha *oligarquia*, descendendo das fortunas Setecentistas mencionadas nas páginas anteriores.

- o **Conde Antônio de Toledo Lara**, nascido c.1860, era filho de Antonio Rodrigues de Proença Lara (c.1792-1852) e Tereza Amelia de Toledo (c.1806-1860), casado com a prima Francisca de Toledo Lara (filha de Theotônio Rodrigues de Lara Campos e de Francisca de Góes Pacheco) e pai de Tereza Toledo Lara – a quem dedica o *Palacete* construído em 1908, na rua Direita, com projeto de Augusto Fried, recém-restaurado e até hoje pertencente à família. A proprietária atual é Tereza Artigas Lara Leite Ribeiro, bisneta do conde e atualmente a empresa OTL (Organização Toledo Lara) é responsável por administrar todo seu legado imobiliário<sup>25</sup>. Membro de importante firma de casa comissária de café na praça de Santos, nasceu em terras do Curuçá. O nobre título Conde de Lara foi concedido por mercê de galardão pelo Papa Pio X, decorreu dos feitos realizados em Tietê. Segundo a *Genealogia Paulistana* de Silva Leme, descende pelo lado materno dos Tenórios e pelo lado paterno dos Prado. Além da Casa Comissária, diversificou seus negócios, sendo um dos fundadores da fábrica de bebidas investidores da *Cia Antarctica*.
- Eduardo da Silva Prates**<sup>26</sup>, o primeiro Conde de Prates (São Paulo, 1860-1928) foi um típico negociante dedicado a todos os ramos de negócios – imobiliário, bancário, ferroviário, fazendas e inclusive cortiços e prostíbulos. Não enriqueceu por acaso: era filho de Fidêncio Nepomuceno Prates e de Inocência Júlia da Silva Machado – ela **filha de João da Silva Machado (o Barão de Antonina)** outro rico negociante setecentista envolvido

<sup>25</sup> <https://pt.m.wikipedia.org>. Consulta em 16/10/17. Acesso em 16.10.2017.

<sup>26</sup> <https://pt.m.wikipedia.org>. Consulta em 16/10/17. Acesso em 16.out.2017.

com as tropas de muars. Por matrimônio com Antônia dos Santos Silva, irmã da marquesa consorte de Joaquim Egídio de Sousa Aranha (Marquês de Três Rios), ampliou seu cabedal. Sem filhos, os cunhados deixaram toda a sua fortuna a Eduardo Prates e esposa, com quem teve os filhos Joaquim, José, Guilherme e Eduardo, o terceiro titulado como segundo Conde de Prates. Ou seja, por filiação e matrimônio herdou duas enormes fortunas, a do *Barão de Antonina* e a do cunhado *Marquês de Três Rios*, ambos relacionados ao tropeirismo e mais tarde ao cultivo da cana-de-açúcar e do café no oeste paulista. Do cunhado recebeu como herança a *Fazenda Santa Gertrudes*, tornando-se seu proprietário num período excepcionalmente favorável à expansão do café no oeste paulista. Era o cidadão transformado em fazendeiro que, ao herdar a fazenda, levou toda a vivência de homem de negócios. Além da fazenda, investiu em diversificado *pool* de negócios, dedicando-se ativamente a atividades comerciais (importações e imóveis urbanos), bancárias, ao fomento da *Companhia Paulista de Estradas de Ferro* (sendo seu diretor), da *Companhia de Armazéns Gerais de São Paulo* (como presidente) e ainda a outras companhias de transporte e indústrias, como a *Companhia Paulista de Navegação* e a *Companhia Frigorífica e Pastoral de Barretos* (vice-presidente). Se não bastasse, a sorte lhe sorriu uma terceira vez. Casou-se em segundas núpcias com a filha da Baronesa de Tatuí – ex-esposa do Barão de Itapetininga – herdando por meio da sogra “as terras do Chá”, onde incidiu a maior e única operação de *melhoramentos* segundo um plano de conjunto no período, como veremos, profundamente manipulada segundo os interesses do Conde. Interferiu sobremaneira nos rumos da cidade, especialmente no *Plano Freire-Guilhem* elaborado pela Prefeitura, que teve de se alinhar aos seus desígnios pessoais, resultando em negociações mediadas por Joseph Antoine Bouvard e que acabaram por beneficiar o dono das terras com desapropriações vultosas na área da futura Praça do Patriarca e nas ruas lindeiras ao vale (a Libero Badaró e Formosa), convertidas na nova fachada da cidade. Sua interferência retardou a implantação do plano por algumas décadas, efetivando-se entre 1911 e 1926, por longos 15 anos, lentidão que lhe rendeu os benefícios da sobrevalorização decorrente da intervenção urbanística (SIMÕES Jr, 2004, p.137-148). Junto da segun-

da esposa e da sogra, habitava o *Solar do Barão de Tatuí* – antes parcialmente demolido e reconstruído para permitir a interligação entre a rua Direita e o Viaduto do Chá inaugurado em 1892 (*vide Figs. 211 e 212*). Se não bastasse, Eduardo de Prates foi também presidente, em 1896, da *Associação Comercial de São Paulo*, sucedendo o Coronel Antônio Proost Rodovalho e iniciando a luta contra o pagamento em ouro dos direitos aduaneiros, além de ter sido um dos fundadores do *Automóvel Clube de São Paulo* (cuja primeira sede foi alojada no famoso Palacete Prates), da *Sociedade Hípica Paulista* e da *Sociedade Rural Brasileira*. O outro *Palacete* implantado no coração dos *melhoramentos* do Parque do Anhangabaú foi, não por acaso, alugado à Prefeitura.

- **Antônio Álvares Leite Penteado** (1852-1912), Conde de Álvares Penteado, nasceu em Mogi Mirim, filho de **João Carlos Leite Penteado** e de D. Maria Hígina Alves de Lima (Baronesa de Ibitinga por seu segundo casamento) e descendente de João Correia Penteado (1666-1739) e **Isabel Pais de Barros** (1673-1753). Casado com D. Maria Ferreira Camargo (logo falecida), uniu-se em segundas núpcias a D. Ana Franco de Lacerda (filha do Barão de Araras), com quem teve cinco filhos: Antonieta Álvares Penteado, Eglantina Penteado, Armando Álvares Penteado, Stella Penteado e Silvio Álvares Penteado, boa parte deles constante na amostragem de proprietários de imóveis no centro. Fazendeiro de café, era dono da importante *Fazenda Palmares*, em Palmeiras (não por acaso nome do prédio de sua filha Stella Penteado, o *Casa Palmares*, na rua Boa Vista, construído em 1922). Na capital, o Conde de Álvares Penteado envolveu-se com a indústria nascente, fundando a *Companhia Nacional de Tecidos de Juta*, proprietária da *Fábrica Santana* de fiação de tecidos de juta e *Penteado*, para manufatura de tecidos de lã. Foi presidente da *Associação Comercial*, eleito em 1899, e fundador da *Escola de Comércio Álvares Penteado*, criada em 1902, sediada no Largo de São Francisco em edifício projetado por Carlos Ekman, também autor de sua residência situada na Avenida Higienópolis, depois doada à Universidade de São Paulo para sediar a Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. No seu *pool* de negócios também figuram o *Teatro Provisório* Paulistano, o antigo *Teatro Santana* na rua Boa

Vista, o segundo *Teatro Santana* na rua 24 de Maio e seus herdeiros operaram o *Coliseu Palácio* depois *Cine-Teatro Odeon*, sem falar na Rotisserie Sportsman, hotel de grande categoria, outra iniciativa de Álvares Penteado. Segundo Maria Cecília Naclério Homem, consta nos jornais franceses por ocasião do seu falecimento em Paris tratar-se do homem mais rico do Brasil em 1912, cuja fortuna ultrapassava cem milhões de francos (HOMEM, 215, p.38). Em 1907 recebera o título de nobreza de Conde Romano e as insígnias das condecorações das Ordens de São Gregório Magno e do Santo Sepulcro de Jerusalém, conferidas pelo Papa Pio X. Dos seus filhos, Armando Álvares Penteado (Santa Cruz das Palmeiras, 1884 – São Paulo, 1947) tornou-se grande cafeicultor, empresário e mecenas e, sem herdeiros, constituiu a Fundação Armando Álvares Penteado. Suas irmãs encontram-se todas ligadas à família Prado pelos casamentos (Antonieta, Eglantina e Stella respectivamente com Caio Prado, Antônio Prado Jr. e Martinho Prado Neto). Seus herdeiros constituíram ainda a *Predial Álvares Penteado*, empresa vinculada ao financiamento e compra de casas, atuante inclusive no centro da capital.

- **Conde Antônio Pereira Pinto (1819-1880), marido de Ana Brandina Vincência da Silva Prado Pereira Pinto** (filha de Martinho e Veridiana Valéria da Silva Prado, portanto herdeira do Barão de Iguape, era irmã do Conselheiro Antônio Prado, de Martinho da Silva Prado Jr., Anésia Pacheco e Chaves, Antônio Caio da Silva Prado e Eduardo Prado).
- **Martinho Prado (herança)** – nascido em 1811 e falecido em 1891, era casado com Veridiana da Silva Prado, filha do seu irmão – o Barão de Iguape. Desbravou muita mata virgem para dar origem à *Fazenda Santa Veridiana* que, em 1866, foi a primeira a oeste de Mogi Guaçu a dedicar-se ao cultivo do café. Expandiu cafezais no interior de São Paulo na região que ia de Mogi Guaçu a Ribeirão Preto, onde tinha a *Fazenda São Martinho*, entre outras. Por algum tempo, foi o maior produtor de café do mundo, com 3,54 milhões de pés. Além de cafeicultor, foi um dos fundadores da *Cia Paulista e da Estrada de Ferro Sorocabana* em 1871, da *Cia Mogiana* em 1872 e da *Ituana* também em 1872. Teve a ajuda dos filhos

Antônio da Silva Prado ou Conselheiro Prado (1840-1929) e Martinho da Silva Prado Junior (1843-1906). Assim, a família Silva Prado dispensa apresentações. Como diz Mônica Brito (2006, p.170), “o capital por ela acumulado vinha, já desde fins da década de 1850, sendo investido em empreendimentos de grande porte em relação ao contexto da economia interna. Em 1858, aproximadamente 50% das ações da *Caixa Filial do Banco do Brasil* estavam em mãos daquela família. Produção cafeeira, implementação de colônias e imigração, estabelecimentos bancários, empreendimentos ferroviários, industriais e imobiliários, casa comissária e exportadora, com subsidiárias europeias, que adquiriu grande importância no contexto econômico nacional; tudo isso associado a uma intensa atividade política, especialmente na figura do Conselheiro Antônio da Silva Prado, que parece se constituir num dos melhores exemplos da forma de arranjo que prevaleceu na concepção da economia no movimento de expansão cafeeira em São Paulo”. O Conselheiro Antonio Prado, nascido em 1840 e falecido em 1929, foi um dos homens mais influentes nos destinos da cidade. Em 1861, formou-se em Direito, em 1876 fundou a *Cia Paulista de Estrada de Ferro*, em 1886 assumiu o *Ministério da Agricultura, Comércio e Obras Públicas*, em 1887 foi eleito senador do Império, em 1888 foi nomeado conselheiro do Império, em 1889 criou o *Banco de Comércio e Indústria de São Paulo*, cuja sede era o belo edifício assinado por Ramos de Azevedo & Cia, em 1912, na esquina na rua 15 de Novembro com Quitanda, decoração esmerada do *Liceu de Artes e Ofícios* (n. neutro 28-29-30). Associados, fazendas, ferrovia e banco, os Prados se apropriaram de grandes glebas, ganhando muito com a valorização inerente à articulação entre o interior e a capital. Mas o Conselheiro não parou por aí: fundou ainda a exportadora de café Prado Chaves e Cia. (em sociedade como cunhado Elias Pacheco Chaves) e se arriscou em negócios diversos como a Vidraria Santa Marina, o Curtume da Água Branca, o Frigorífico de Barretos e um dos primeiros complexos turísticos – o Guarujá – composto pelo *Hotel de la Plage* e conjunto de casas de madeira pré-fabricadas trazidas da Geórgia (REIS, 1994).

Mas na lista do *Imposto Predial* de 1913-1914 havia também *comerciantes* portugueses que parecem ter aqui chegado no século XIX.

- **Manuel Garcia da Silva (c.1837-1897)** ocupa a 4ª. posição entre os maiores proprietários de imóveis no centro. Era dono da *Loja do Japão*, na rua São Bento, e loteador do *Jardim Europa*, projetado por Hipólito Pujol Junior e lançado em 1922, sem falar que casado com a filha do Conde de São Joaquim que por sua vez era genro de Antônio Proost Rodovalho.
- **Francisco de Sampaio Moreira (1833-1918)** era português e veio para o Brasil no começo do século XIX, prosperando no comércio e na indústria têxtil.
- **José Sampaio Moreira (1866-1943)** era filho de Francisco de Sampaio Moreira e construiu na rua Líbero Badaró o segundo arranha-céu de São Paulo, em 1924. Fundou em 1899 a *Fazenda Santa Carlota* – uma das maiores fazendas de café da época – da qual resulta por divisão a *Fazenda Santa Cecília*, em Cajuru.

Havia também *profissionais liberais*, especialmente advogados, que enriqueceram diversificando seus negócios como engenhosos *empresários capitalistas*:

- **Dr. Luiz de Oliveira Lins Vasconcellos** (Maceió, 1853-1916) envolveu-se com diversos negócios. Filho de João Lins de Vasconcelos e D. Ana Vieira Lins de Vasconcelos, nasceu na capital de Alagoas e transferiu residência para a cidade de São Paulo em 1865, onde fez seus estudos, bacharelando-se em Direito e casando-se com uma Souza Queiroz. Com um escritório de advocacia de sua propriedade, foi o advogado das principais famílias paulistas e de grandes empresas, como a *Companhia Mogiana de Estradas de Ferro*, o *London Bank*, a *Companhia de Gás de São Paulo*, entre outras. Foi diretor e fundador de empresas, como a *Estrada de Ferro Bragantina* (diretor), *Companhia Telefônica Bragantina* (diretor e fundador) e *Companhia Melhoramentos do Paraná* (diretor e fundador). Foi sócio da *Cia Carris de Ferro*, junto de Francisco de Paula Mayrink, Antônio da Silva

Prado, Martinho e Eleutério da Silva Prado, Antônio Paula Ramos, Antonio Proost Rodovalho, Joaquim Franco de Lacerda, Domingos de Moraes, além das famílias Mello de Oliveira, Souza Aranha e Dias da Silva (BRITO, 2006, p.170). Foi Promotor de Justiça de Jundiaí e de São Paulo e Presidente da Província do Maranhão de 24 de julho de 1879 a 27 de maio de 1880. Foi presidente da *Associação Comercial de São Paulo* antes do Conde Álvares Pentead, em 1898, em plena crise da gestão Campos Salles. Filantropo, foi um dos grandes benfeitores da Santa Casa de Misericórdia. Envolveu-se também com loteamentos, como o *Cidade Deodoro*, entre o Cambuci e a Vila Mariana, onde há uma rua que eterniza seu nome. Adquiriu a *Fazenda Santa Genebra*, antes pertencente ao Barão Geraldo de Resende, que por sua vez a herdara da mãe Genebra Miquelina – herdeira do clã do Brigadeiro Luiz Antônio – e do pai, o Marquês de Valença. A saga da fazenda representa a mudança de mãos por que passavam as fortunas da cidade. Surpreende a ação empresarial de Luiz Oliveira Lins de Vasconcellos, dono de quatro imóveis só na rua 15 de Novembro, todos assinados por Julio Micheli. Três deles já foram demolidos – o “*Palacete para uso commercial*” datado de 1911 e dois prédios de 1906 e 1909 –, mas um permanece na paisagem com seu torreão altaneiro, datado de 1911, no n. 307, na esquina da rua do Comércio, em frente à Bovespa. Como acionista, Luiz Lins de Vasconcellos aparece também vinculado às seguintes empresas: Banco União de São Paulo, 1890; Cia Melhoramentos Urbanos e Rurais de São Paulo, 1891; Cia Cantareira e Esgotos, 1877; Cia Viação Paulista, 1893/9; Cia Água e Luz do Estado de São Paulo, 1890 (BRITO, 2008, p.36-51).

Por fim, no topo da lista estavam os herdeiros de *loteadores* alsacianos:

- **Germaine Lucie Burchard** era a filha mais nova do negociante Martinho Burchard, imigrante judeu alsaciano que chegou ao Brasil na segunda metade do século XIX e tornou-se responsável por loteamentos em inúmeras áreas ao redor do centro da cidade, dentre as quais o Boulevard Higienópolis. Martinho Burchard aparece como acionista da Cia Iniciadora Paulista, 1891 e da Cia Ferro Carril de São Paulo, 1889 (BRITO, 2008, p.36-51). Pela fortuna do pai ou através do seu casamento com o príncipe polonês

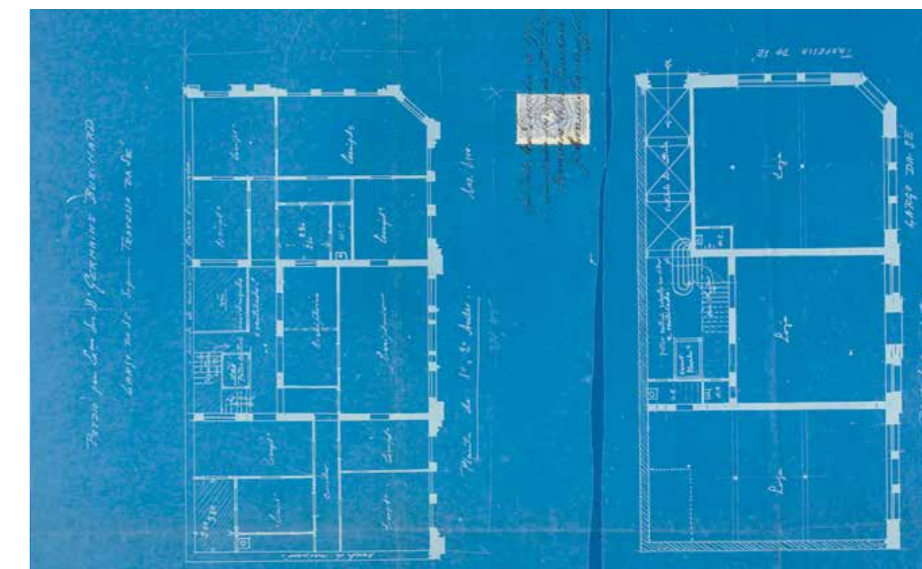
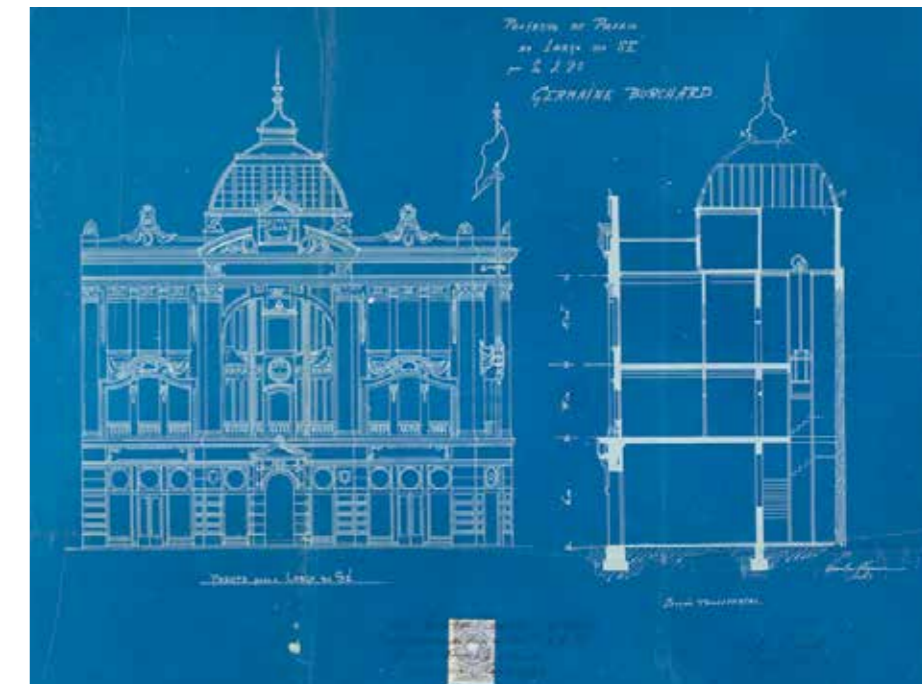
Roman Sanguszko, o capital herdado por Germaine a consagrou como figura chave no desenvolvimento do mercado imobiliário da cidade de São Paulo. Tornou-se a maior proprietária imobiliária de imóveis no Centro da capital no início do século XX. Entre outros imóveis, era dona da *Casa Germaine* (Figs. 324 e 325), belo edifício projetado por Carlos Ekman na esquina da Praça da Sé com a Rua Wenceslau Brás, demolido na década de 1930 para dar lugar à sede da *Caixa Econômica Federal*.

- **Frederico Glette (herança)** era alemão alsaciano, assim como Burchard e Nothmann, este último seu sócio em vários empreendimentos, como *Campos Elíseos*. Para dar uma ideia da diversidade dos seus investimentos, em 1878 Glette abriu um luxuoso hotel, chamado de *Grande Hotel*, o melhor da cidade, ocupando terreno que ia da rua São Bento à São José (atual Libero Badaró).

Os *industriais* estão ausentes na lista, mas foram importantes investidores de imóveis para renda de aluguel. Na amostragem analisada no *Capítulo 2* eles aparecem pontuando a paisagem da área central. Sobressaem alguns imigrantes italianos já portando título de nobreza como o **Conde Francisco Matarazzo** (com os prédios das *Industrias Reunidas Matarazzo* na Rua Direita e no Vale do Anhangabaú), o **Conde Alexandre Siciliano** (com o *Condessa Siciliano* na Boa Vista), **Raul Crespi** (dono do *Hotel Esplanada* e do *Palacete Crespi*, depois chamado *Edifício York*) e o **Comendador Martinelli** (com o maior arranha-céu da cidade nos anos 1920, o Edifício Martinelli). Estes, à medida que enriqueceram, em geral, estabeleceram alianças de matrimônio com a velha aristocracia, como por exemplo a filha de Rodolfo Crespi com Eduardo Prado, Ciccilo Matarazzo com Yolanda Pentead, etc.

Entrecruzamos esses nomes com os dos proprietários dos 125 imóveis inventariados remanescentes no centro e descobrimos muitas afinidades entre eles, embora muitos estivessem ausentes na lista dos “dez mais” nos *Impostos Prediais 1809-1886-1913-4*, sabemos terem tido perfil empresarial semelhante.

- **Ana Francisca da Silva Marques** (comerciante, dona da *Casa Fachada*).



Figs.324 e 325 AHSP – OP 1907 – 001.502 – Pr. 1.



- **Antonio Carlos de Arruda Botelho** – primeiro e único Barão, Visconde e Conde do Pinhal, nasceu em 1827 e faleceu em 1901. Importante fazendeiro de café e empresário, deixou entre seus bens a Fazenda Conde do Pinhal em São Carlos.

- **Antonio de Queiroz Telles (1789-1870)** – fazendeiro produtor de açúcar e café, proprietário de grande latifúndio que deu ensejo a várias fazendas, primeiro barão de Jundiá. Era pai de Antônio de Queiroz Telles, Visconde e depois Conde de Parnaíba, vive e depois Presidente da Província de São Paulo e rico fazendeiro).

- **Armando Alvares Penteado** (filho do Conde Antonio Alvares Penteado).

- **Arnaldo Dumont Villares<sup>27</sup> (1888-1965)** – por via materna era neto de Henrique Dumont e Francisca de Paula Santos – pais de Virgínia (irmã de Alberto, o aviador) e de Francisca (esposa de Ricardo Severo) – que teria enriquecido operando com diamantes nas Minas Gerais e, reza a lenda, teria achado uma “pantera cor de rosa”. Por via paterna era filho de Guilherme Villares, filho de portugueses do Porto – que para lá retornaram e fundaram tradicional *Fábrica de Bolachas* – e novamente voltaram ao Brasil, estabelecendo-se em Campinas na loja de ferragens de um primo, a *Casa Sol*. Henrique Dumont, pai de Virginia tornou-se rico fazendeiro de café, levando consigo os genros que também se tornaram empresários em Ribeirão Preto. Em 1888, nasceu Arnaldo Dumont Villares, que estudou desde menino na Inglaterra e se formou em engenharia em Londres, casando-se com uma das filhas de Ramos de Azevedo e assim tornando-se sócio do escritório *F.P. Ramos de Azevedo & Cia* e seu titular (além de diretor do *Liceu de Artes e Ofícios*), após morte do tio Ricardo Severo em 1940, encabeçando-o até sua morte em 1965.

<sup>27</sup> Anamaria Germano Ribeiro e Virgínia Villares da Nova Lion, *A História da Família Santos Dumont*, 1998. Gentilmente cedida por Marta Villares Matta, neta de Arnaldo Dumont Villares.

- **Augusto Francisco Gazeau** – dono do *Condomínio Edifício Augusto Gazeau*, na rua Benjamin Constant, no centro, construído entre 1910 e 1921, tinha origem francesa e era dono da livraria Gazeau, implantada no térreo, negócio que foi levado adiante pelo filho até 1996.

- **Cecília de Almeida Prado Amaral e outros** (ricos fazendeiros de café de Jaú).

- **Felício de Campos Cintra** – dono do belo *Palacete São Paulo*, construído pelo engenheiro Nestor Caiuby em 1920 na Praça da Sé, este Tenente-coronel era proprietário de muitas terras. Seu filho não deixou herdeiros e seu prédio foi apropriado pelo Estado até ser entregue à UNESP).

- **Felício Pinto de Mendonça e Castro** (1789-1833), em 1813, casou-se com D. Domitila de Castro Canto e Melo, a Marquesa dos Santos.

- **Francisco Matarazzo** (dono das Industrias Reunidas Matarazzo).

- **Guinle e Cia** (*Cia Docas de Santos*).

- **Henrique Lindenberg** (médico otorrinolaringologista, introdutor da especialidade em São Paulo, segundo seu neto homônimo e professor da Escola Politécnica de São Paulo).

- **Henrique Sertorio** (clã do Major Sertório).

- **Humberto Zucchi** (dono da Chapelaria Zucchi).

- **J. Heydenreich e José Volsach** (donos da Casa Alemã).

- **Jacob Levy** aparece em 1878 com uma joalheria na rua do Co-

mércio n. 29, nos anos de 1880 na rua Direita n. 25 e, na década de 1890 conserva-se no mesmo ramo, então na rua 15 de Novembro n. 27. Prospera de tal forma no ramo, que ali era proprietário do imóvel, coisa não tão frequente, já que a maioria dos comerciantes apenas alugava os edifícios em que se estabelecia. Além disso, anunciava uma casa de compras em Paris, na rue Richer. O edifício mencionado sobreviveu na paisagem da rua 15 de Novembro como vimos (BARBUY, 2006, p.133).

- **José Estanislau do Amaral** – nasceu em Itu em 1855 e faleceu em 1947, era pai de Tarsila do Amaral e rico fazendeiro até a crise de 1929. Acionista do Banco União de São Paulo, chegou a propor à Prefeitura o projeto de um grande hotel no Anhangabaú que não foi realizado (CAMPOS, 2011), comportando-se também como ativo empresário urbano.

- **Comendador Joze de Paula Leite de Barros**.

- **Joze Zucchi e irmão (Chapelaria Zucchi)**.

- **Luiz Medici** (dono de *Casa de Penhores*).

- **Ramos de Azevedo** (Engenheiro-arquiteto).

- **Rizkallah Jorge Tahan** (dono da *Casa da Boia*).

- **Rodolfo Crespi** (Cotonifício Crespi).

- **Daniel Dhelomme** (casado com D. Catherine Janey Lane, filha do Dr. Horacio Lane, dono da chácara Lane).

- Tacito de Toledo Lara (clã dos Toledo Lara).

### 3.3. A Lei do Inquilinato: inflexão no mercado imobiliário

Na Era Vargas criou-se relativo consenso da necessidade de intervenção estatal no setor habitacional, dependente do mercado de aluguéis e descompassado em relação aos salários, gerando inúmeras greves. Em 1921 foi promulgada a primeira *Lei do Inquilinato*, revogada em 1928 e, entre 1928 e 1942, o Código Civil voltou a legislar a matéria (BONDUKI, 1998, p.211). O *Decreto-lei 4598/42* determinou finalmente o congelamento dos aluguéis residenciais de qualquer natureza por dois anos, protegendo inquilinos contra luvas e despejos. Em seguida, o *Decreto-Lei 1569/43* estabeleceu que o despejo seria permitido quando o proprietário demonstrasse interesse de demolir o prédio locado para dar lugar a edificação de maior vulto, algo que ensejou novo *boom* imobiliário de fins residenciais para fins comerciais, alheios à lei. A partir de 1950, vários dispositivos permitiram reajustes dos aluguéis em situações específicas (mudança de uso residencial para comercial ou industrial, retomada para uso de ascendentes ou descendentes, categorias indefesas, instituições filantrópicas, etc. No entanto, essa legislação ambígua provocou distorções, afetando a rentabilidade da locação e restringindo a oferta habitacional. Mantida por décadas, provocou severa inflexão no mercado imobiliário rentista, ensejando a política da casa própria e outras modalidades de investimentos envolvendo incorporações e organização condominial. Até então, como vimos, os prédios pertenciam integralmente a determinados indivíduos ou famílias.

Segundo Lilian Fessler Vaz (2002, p.128), após 1933-34 o capital imobiliário preferiu construir edifícios de escritórios na área central e moradias de luxo verticalizadas nos arredores. A reduzida oferta de terrenos na área central condicionou o reaproveitamento do uso do solo, induzindo à verticalização, o que gera no Brasil o núcleo valorizado, adensado, ocupado pelas atividades mais rentáveis e classes de maiores rendas cercado por extensas periferias pobres. A valorização fundiária condicionou o processo de destruição/reconstrução, induzido pelos novos planos de melhoramentos. A fusão de lotes para dar ensejo a edifícios cada vez mais altos foi uma constante, tornando – no dizer de Levi-Strauss – nossas cidades banguelas e desdentadas. O padrão nova-iorquino sucedeu ao francês homogêneo. A liquidez do capital investido em imóveis para fins comerciais orientou parte da reconversão de velhas edificações residenciais em comerciais.

O caso do *Palacete Chavantes* é paragrático. Construído em 1934, o *Palacete Chavantes* foi encomendado pelo cafeicultor e Deputado João Batista Mello de Peixoto, primeiro prefeito do município de Chavantes. Projetado para uso residencial, em 1946 foi convertido em prédio comercial e vendido “em condomínio” como menciona a propaganda no jornal “*O Estado de S. Paulo*” (Fig. 326).



Fig.326 Fonte: Jornal "O Estado de São Paulo" 1944: 14 mai - fl 13.

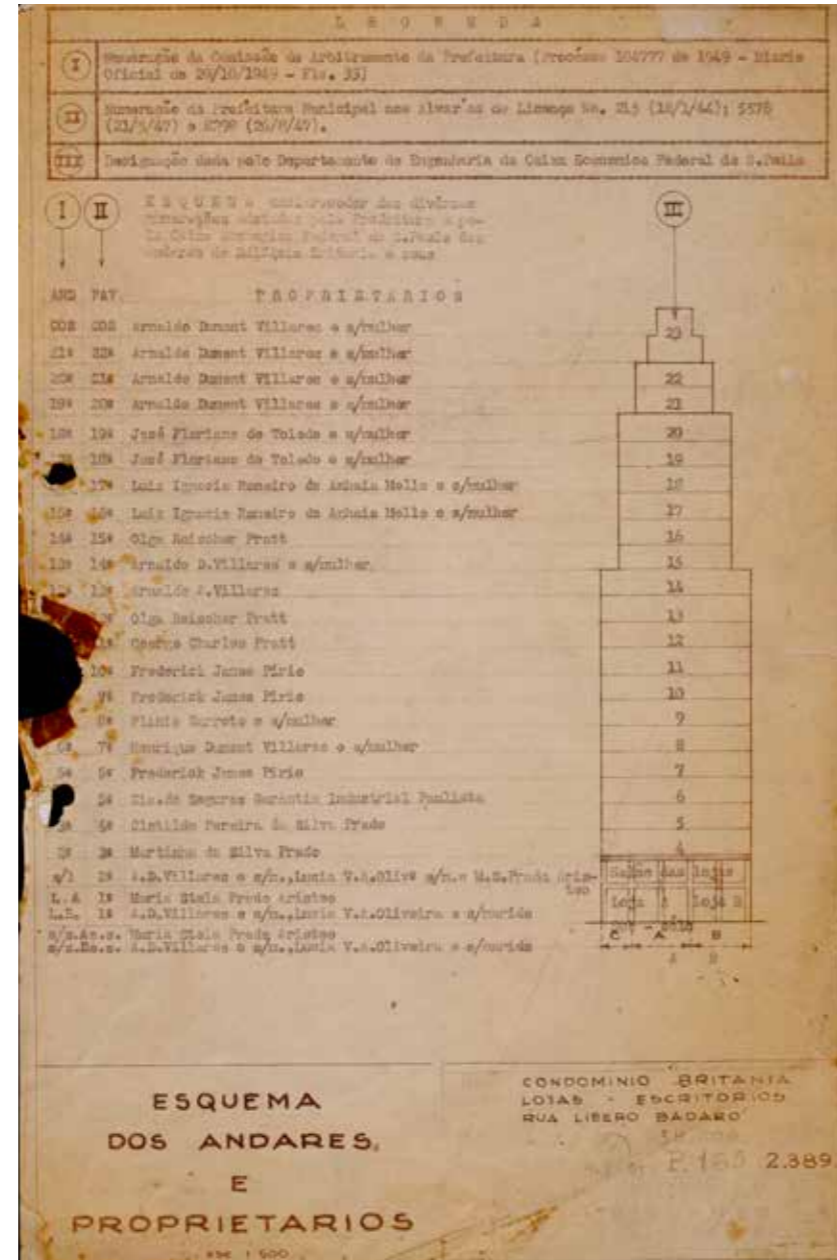


Fig.327 Acervo dos Herdeiros de Arnaldo Dumont Villares.

O termo *Palacete* generaliza-se tanto para empreendimentos residenciais como comerciais, nomeando inclusive os arranha-céus. A organização condominial afirma-se como a forma de investimento mais segura desde então.

O *Edifício Britânia*, capitaneado por Arnaldo Dumont Villares para abrigar a segunda sede do *Escritório Ramos de Azevedo, Severo & Villares* já foi vendido em fatias para sócios amigos. Figura jurídica nova, a organização condominial suplanta a organização familiar (Fig. 327).

*Fundos de Pensões* e a *Caixa Econômica Federal* passam a financiar as empreitadas que envolvem diversos atores orquestrados pela figura do *incorporador* que alinha os interesses do dono do terreno, do escritório eleito para projeto, dos investidores e da venda parcelada mediante financiamento. Mas esta é uma outra História!

***Cap. 4. Os Locatários e o Comércio entre os  
novos ícones da Metrópole***

## Os Locatários e o Comércio entre os novos ícones da Metrópole

A espacialização dos 125 edifícios eleitos para amostragem revelou as tipologias e os usos predominantes no centro da capital no século XIX e primeiras quatro décadas do XX: o grosso era de edificações civis de uso misto, entremeadas por uma concentração de bancos nas ruas 15 de Novembro e Álvares Penteado, alguns hotéis na São Bento e dois cinemas (Figs. 328 e 329).

Trata-se de edificações de uso misto, destinadas a lojas no térreo e salas para escritórios ou moradias nos andares superiores, predominando as primeiras sobre as últimas ao longo do século XX.

O perfil comercial e os bancos ali concentrados tornaram o m<sup>2</sup> d “Triângulo Comercial” o mais caro da cidade e os aluguéis muito atraentes para os investidores.

A natureza dos estabelecimentos comerciais e de serviços que ensejou tal valorização vem sendo objeto de diversos estudos<sup>1</sup>. Em 2012, publicamos o livro *São Paulo: um novo olhar sobre a história. A evolução do comércio de varejo e as transformações da vida urbana*, com perspectiva de longa duração, e aqui recuperamos algumas passagens para contextualizar o boom imobiliário na área central até a década de 1940.

Com auxílio de Sheila Schneck, inventariamos e espacializamos a geografia do comércio com base nos *almanaques* de 1857, 1884, 1890, recuperando o “percurso das compras” e dos serviços. Tal estudo é oportuno para se perceber

o processo de mudança de usos – e a consequente valorização fundiária que ensejou mais e mais investimentos e tanta substituição de imóveis mais baixos por outros cada vez mais altos, objetos do desejo dos *empresários* e *capitalistas*, que eternizaram seus nomes nas fachadas dos edifícios.

<sup>1</sup> Para o leitor interessado em aprofundar-se no tema, referências incontornáveis são Z. Alvim e S. Peirão (1985), M. A. Borrego (2010), H. Barbuy (2006), H. Barbuy (2012), M. Deaecto (2002).

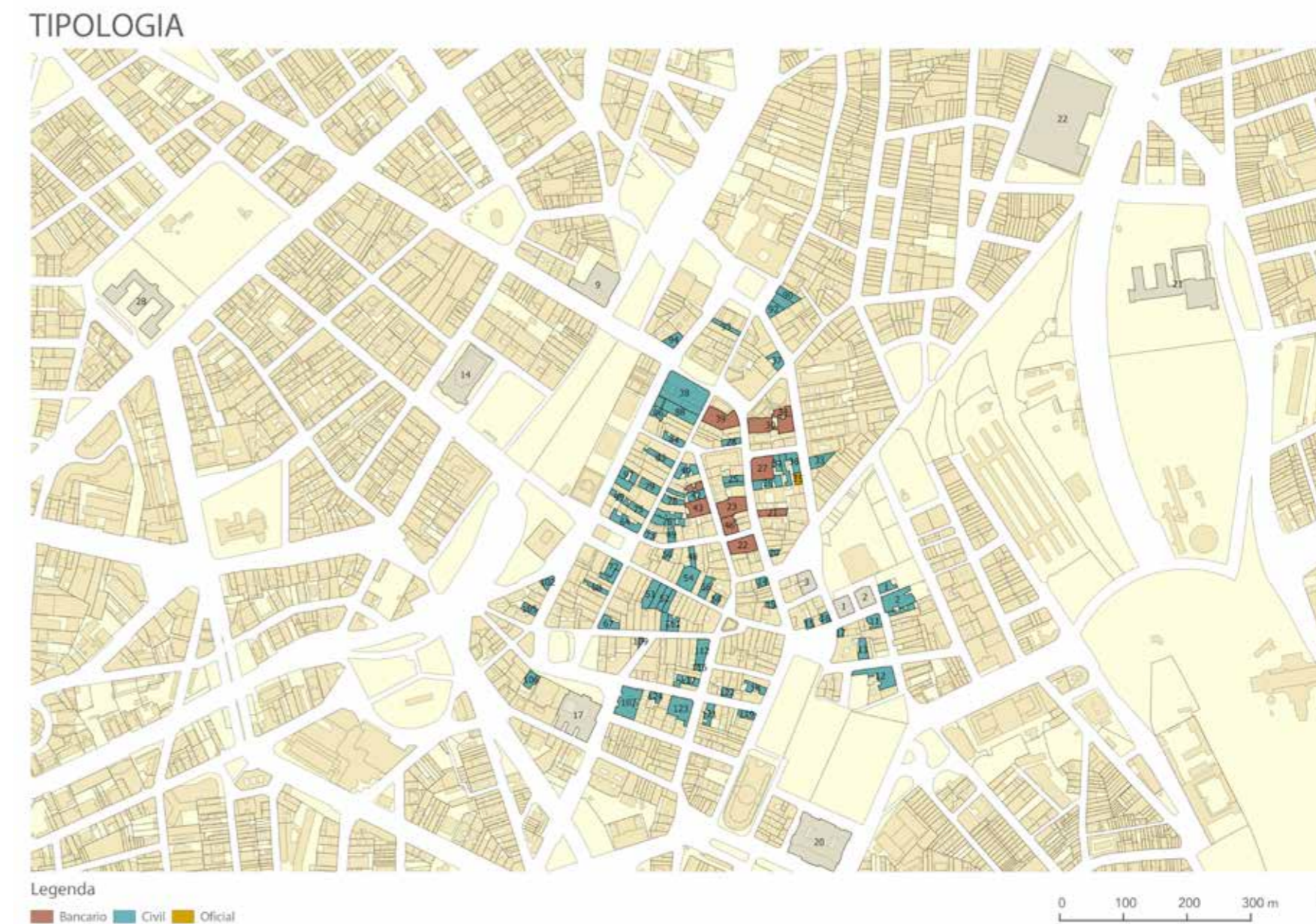


Fig.328 Programas edilícios: em marrom, bancos; em azul, edifícios de uso misto. Mapa Digital da Cidade (2004-2006) – Prefeitura do Município de São Paulo.

## USO

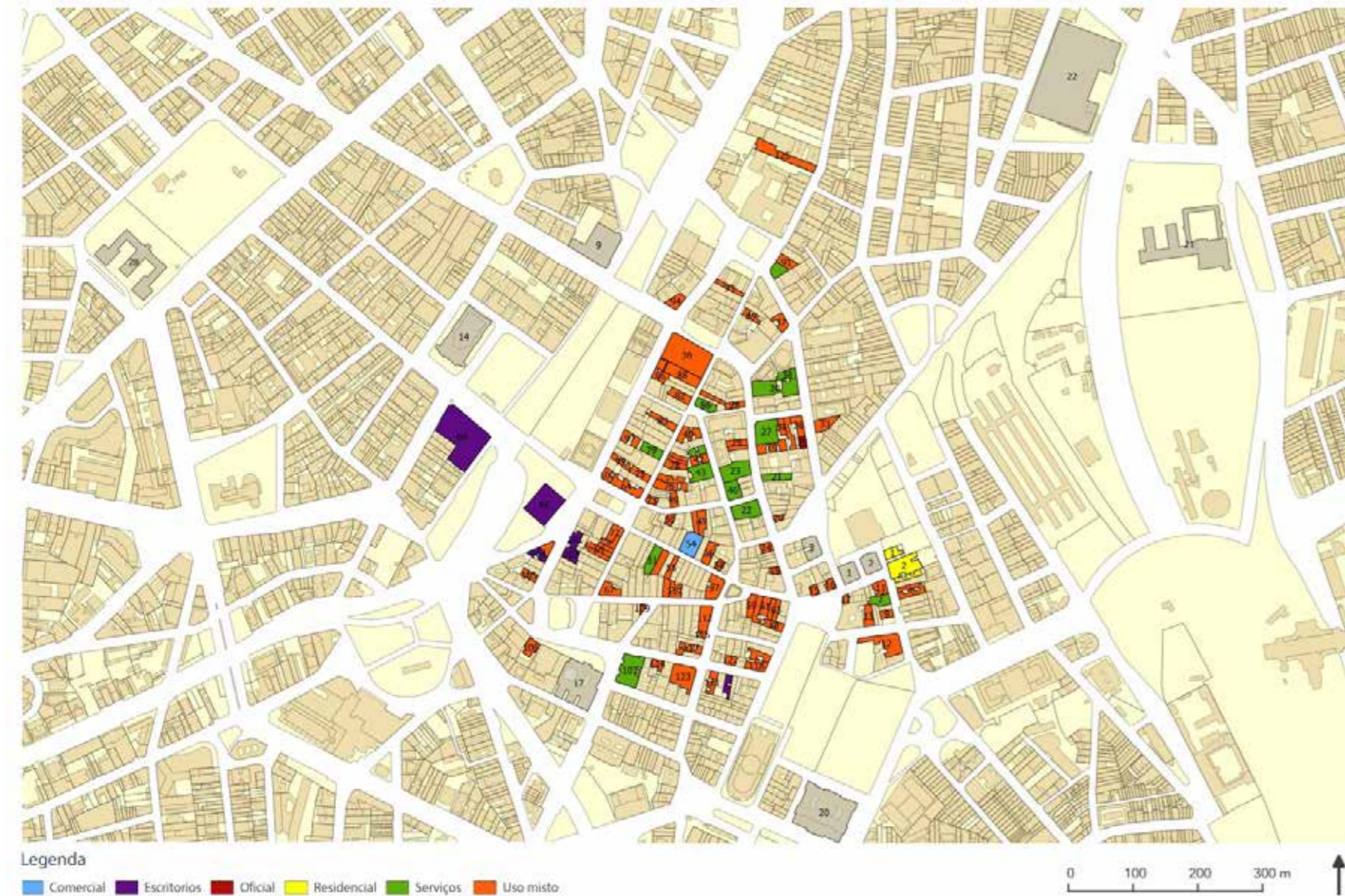


Fig.329 Uso dos imóveis: azul, uso exclusivamente comercial; verde, serviços (af inclusive bancos); laranja, uso misto; amarelo, uso exclusivamente residencial; roxo, uso exclusivo de escritórios sede de grandes empresas. Mapa Digital da Cidade (2004-2006) - Prefeitura do Município de São Paulo.

### 4.1. Ir ao Centro, significava ir “à Cidade”: o glamour dos principais “pontos comerciais” no início do século XX

As imagens de 1862 do fotógrafo Militão Augusto de Azevedo mostram a aparência do comércio e dos serviços em São Paulo, ainda muito semelhante à do período colonial (BARBUY, 2012). Cotejadas aos *Almanaques*, são fontes preciosas para a percepção das permanências e mudanças no cenário (Fig. 330).



Fig.330 Militão Augusto de Azevedo. Rua Direita, 1862. Acervo do Museu Paulista da Universidade de São Paulo.

O *Almanak Administrativo, Mercantil e Industrial da Província de São Paulo para o ano de 1857* revela uma série de tabernas nas extremidades – Descida do Bexiga, Descida do Piques, Ponte do Carmo, Ponte do Fonseca e nas ruas Alegre, Boa Vista, Cadêa, Constituição, Freira, da Palha, de S. Bento, de Santa Thereza (atual Roberto Simonsen), do Acú, do Braz, do Imperador, do Piques, do Príncipe (atual Quintino Bocaiuva), do Quartel, Nova de S. José (depois Libero Badaró). “Armazéns de molhados e gêneros da terra” também eram vários, e muitos se situavam na rua da Quitanda e na rua das Cazinhas (atual rua do Tesouro), não por acaso assim denominada nessa época e, como revela a toponímia, as primeiras especiali-

zadas na venda de gêneros alimentícios. As “lojas de fazendas secas” (tecidos, etc) concentravam-se especialmente nas ruas da Imperatriz (antiga rua do Rosário, atual 15 de Novembro) e Direita.

Interessante perceber que no *Almanack Administrativo, Commercial e Industrial da Província de São Paulo para o ano bissexto de 1884* o número de estabelecimentos multiplicou-se exponencialmente. A especialização do comércio é notável e, em meio aos muitos estabelecimentos relacionados à venda de “gêneros do paiz e molhados, a varejo”, aparecem outros mais refinados e envolvidos com artigos importados, tais como: no ramo de “fazendas, modas e armarinhos”, o *Ao Torrador* (Direita 1A), *A Mascote* (Direita, 10), *Ao Único mais Barateiro* (Direita, 12), *Sympathia das Moças* (Direita, 21), *Ao Rei dos Barateiros* (Direita, 22), *Casa Talon* (Direita, 46), *Au Bon Diable* (Direita, 46), *Ao Globo* (rua da Imperatriz, 3), *Au Louvre* (rua da Imperatriz, 15), *Printemps* (rua da Imperatriz, 23), *Au Boulevard* (rua da Imperatriz, 29), *Ao Novo Mundo* (rua da Imperatriz, 30A), o *Ao Bazar das Modas* (rua da Imperatriz, 44), *Notre Dame de Londres* (São Bento, 42), *Casa da Lua* (Bento, 58), *Casa Ingleza* (São Bento, 59), *Loja do Carneiro* (S. Bento, 66A), *Ao Guarany* (São Bento, 70), *Au Palais Royal* (S. Bento, 74) e *Ao Bugre* (São Bento, 78); no ramo de “fructas e molhados finos”, o *Depósito Normal* (rua da Imperatriz, 56); de restaurantes, o *Restaurante Francez* (rua do Comercio, 36), o *Restaurante Cosmopolitano* (rua do Ouvidor, 12), o *Restaurante Belisário* (rua do Imperador, 35), o *Restaurante Garibaldino* (rua da Esperança, 46), o *Restaurante Paulistano* (rua do Príncipe, 1), o *Restaurante Universal* (rua do Príncipe, 4B) e o *Restaurante Paulista* (rua do Imperador, 15); de “cafés”, havia o *Café Java* (Largo do Rosário, 27); de confeitarias, a *Confeitaria do Leão* (rua da Quitanda); de livrarias, a *Casa Garraux* (rua da Imperatriz, 36); de instrumentos musicais, músicas e pianos havia a *Casa Levy* (rua da Imperatriz, 34), entre outras.

Observa-se um progressivo zoneamento de funções, concentrando-se na rua da Quitanda os “molhados, por atacado” e na rua do Comércio, os “açougues”, “gêneros do paiz e molhados, a varejo”, “fazendas e armarinho, por atacado” e “molhados, por atacado”.

As tipologias dos estabelecimentos nos remetem aos tempos coloniais. Lojas e armazéns no térreo dos sobrados, mercadorias à mostra, raros letreiros e propagandas nos estabelecimentos.

O cenário começa a mudar com a instalação da ferrovia *São Paulo Railway*, em 1867, ligando o porto de Santos a Jundiaí, tendo como ícone urbano a Estação da Luz. A partir do final do século XIX, o planalto, outrora pouco acessível em função das dificuldades de transposição da Serra do Mar, torna-se destino de imigrantes e de uma diversidade cada vez maior de produtos estrangeiros oriundos da Europa industrializada, que passam a ser vendidos ou intermediados pelos recém-chegados.

Seguindo a tradição do período colonial, por volta de 1830, todos os donos de negócios em São Paulo eram portugueses, salvo raras exceções. No final do século XIX e início do XX, os nomes luso-brasileiros mal podiam ser considerados maioria no comércio da área central (BARBUY, 2006, 78). Como revela Heloísa Barbuy, nas últimas décadas do século XIX muitas novas casas comerciais foram instaladas, vendendo artigos estrangeiros ou nacionais de padrão estrangeiro, correspondendo a novos interesses sintonizados com o modo de vida burguês europeu e cosmopolita.

Entre 1870 e 1920, São Paulo vive momentos de mudança na vida familiar e urbana. O poder aquisitivo e de consumo altera-se com o aumento das exportações do café produzido no oeste da Província. Famílias de fazendeiros transferem residência para a capital e a estrada de ferro passa a trazer com rapidez e eficiência os produtos importados para a construção doméstica e o consumo de seus proprietários, como roupas e artigos de decoração. O processo é de mão dupla: São Paulo exporta produtos agrícolas e, ao mesmo tempo, torna-se o polo das trocas de tudo aquilo que os centros urbanos industrializados internacionais produzem. Interligada a uma vasta hinterlândia por uma rede ferroviária irradiada a quase todas as direções do sertão – *Cia Paulista, Mogiana, Ituana, Sorocabana, Noroeste e Araraquarense* –, a capital da Província passa a concentrar vários segmentos comerciais e de serviços. Seguindo padrões urbanos e de consumo das grandes metrópoles europeias, centraliza lojas de todos os tipos e produtos.

O que não era vendido *in loco* podia ser adquirido mediante encomendas feitas por meio de “catálogos”, nos moldes das compras hoje realizadas pela *internet*. Por via marítima, através de navios a vela, e depois a vapor – cada vez mais velozes –, produtos de todas as procedências chegavam em poucos meses aos portos de Santos e do Rio de Janeiro, acessando o planalto nos trens da *São Paulo*

*Railway* e da *Estrada de Ferro D. Pedro II* (a *Central do Brasil*), e dali se distribuindo aos núcleos urbanos e fazendas do interior paulista.

A chegada de imigrantes europeus e o afluxo de gente de todas as partes da Província mudou a feição social e material da cidade. O aumento considerável de população num curto período de tempo implicou a expansão da malha urbana e o deslocamento das moradias para os arrabaldes, em bairros exclusivamente residenciais para a elite e de uso misto para as camadas médias e baixas. O poder municipal dividiu a cidade em perímetros – “central”, “urbano”, “suburbano” e “rural” –, surgindo na *Planta Geral da Cidade de São Paulo de 1916* pela primeira vez a noção de “Centro”.

Ir ao “Centro” ou ir “à Cidade”, como se dizia, significava ir às compras ou simplesmente passear e ver vitrines. Significava também acessar os serviços mais especializados, fazer negócios e transações financeiras, consultar médicos, advogados, dentistas, etc.

A legislação urbanística e sanitária do Segundo Império e da Primeira República induziu a separação do comércio atacadista do varejista e expulsou as fábricas e oficinas do “perímetro central”. Essas atividades foram deslocadas para as extremidades, de ambos os lados da várzea do rio Tamanduateí, tal como espaciaizou por meio do SIG nossa bolsista de iniciação científica Letícia Falasqui Rocha (ROCHA, 2016). Por sua vez, o comércio de varejo e os serviços mais especializados permaneceram no “centro” da metrópole do café, distinguindo-se dos de bairro em quantidade e qualidade.

Nas ruas centrais de São Paulo, a conjugação entre residência e comércio num mesmo edifício manteve-se na primeira década do século XX. Embora se praticasse cada vez mais a separação entre comércio e residência, muitos projetos para as novas edificações mantiveram a conjugação de funções, como vimos no *Capítulo 2*. A partir de então, o “perímetro central” concentrou progressivamente atividades do setor terciário. Em pouco tempo o cenário caipira e provinciano dos velhos casarões de taipa de pilão, com lojas e armazéns no térreo e estoque à mostra, cedeu lugar a edifícios construídos com novos materiais, técnicas e sistemas construtivos, inspirados em padrões estéticos vinculados ao *eclétismo*, importados das modernas capitais europeias, especialmente Paris, o principal paradigma.

Na virada do século XIX para o XX os edifícios receberam nova roupagem, maquiando-se, mas guardando a estrutura dos antigos casarões coloniais. Como

vimos, por volta de 1905-6 a cidade tornou-se um verdadeiro canteiro de obras, intensificando-se as demolições para construção de novos prédios e rasgando-se as ruas para implantação dos trilhos dos bondes elétricos. Velhos armazéns de secos e molhados, lojas de fazendas e hospedarias rústicas desaparecem em meio a importadoras, casas de moda, lojas de materiais de construção, hotéis de luxo, restaurantes, confeitarias, cafés, a isso correspondendo transformações arquitetônicas, urbanísticas e nos modos de vida urbana<sup>2</sup>.

Em 1872, a *Companhia de Carris de Ferro de São Paulo* inaugurou a primeira linha de bondes sobre trilhos, movidos a tração animal. A partir de 1900, a *São Paulo Light & Power*<sup>3</sup> introduziu a iluminação e os bondes elétricos, substituindo velhos lampiões a gás e bondes “puxados a sangue”. Novas linhas foram surgindo, até conectar todos os bairros ao “centro” da cidade. Este esquema centrípeto permaneceu vigente até muito recentemente, com o metrô convergindo para a Praça da Sé.

Por conta do bonde, nas ruas se observa a progressiva segregação do fluxo de pedestres e de veículos, com a introdução do calçamento de paralelepípedo no leito carroçável e de passeios laterais cada vez mais largos. A cidade se ilumina e as lojas recolhem seus estoques em depósitos, passando a expor suas mercadorias em amplas “vitrinas” envidraçadas, rasgadas nas velhas fachadas dos casarões de taipa e depois incorporadas aos projetos dos novos edifícios de tijolos. Letreiros luminosos e a propaganda dos estabelecimentos mereceram cuidado esmerado, mesclando-se aos toldos inspirados em padrões parisienses.

As três principais artérias do “perímetro comercial” – ruas 15 de Novembro, Direita e São Bento – seguiram concentrando o comércio mais fino, merecendo intervenções urbanísticas pontuais que as modernizaram em aparência.

Entre 1907-1912 a rua 15 de Novembro foi alargada e os edifícios do lado par demolidos segundo o plano de alinhamento definido por Antônio Prado (1899-1911). Em 1903, a igreja de N. S. do Rosário dos Pretos foi posta abaixo, dando lugar à segunda praça moderna da cidade, cujo nome homenageou o prefeito da capital. O comércio ampliou-se para além do “triângulo”, induzido pelo plano urbanístico realizado na administração do Barão de Duprat (1911-1914), quando foram demolidos quarteirões inteiros na área da Praça da Sé, tornando a rua Benjamin Constant um de seus acessos, articulando a rua de Boa Vista com o pátio do

<sup>2</sup> Heloísa Barbuy, 2006, p.52-64, 124.

<sup>3</sup> Seu líder era o diretor da *Cia. de Bondes de Nova York*.

Colégio. Entre 1896 e 1906, ocorreu a retificação e canalização do rio Anhangabaú. O primeiro Viaduto do Chá, de estrutura metálica, foi construído em 1892 por Joaquim Eugênio de Lima e Jules Martin, para conectar o “Centro” com a então chamada “Cidade Nova”, na qual foi edificado o Teatro Municipal entre 1903 e 1911. Entre 1918 e 1922, na gestão do Prefeito Washington Luís (1914-1918), foram iniciadas as obras do Parque do Anhangabaú, alargada a rua Líbero Badaró e iniciada a abertura da Praça do Patriarca. O novo cenário constituiu-se em cartão de visitas da cidade e acesso para os usuários do “centro” provenientes dos novos bairros de elite (Campos Elíseos, Higienópolis e Av. Paulista).

Os investimentos em “embelezamento e melhoramentos urbanos” vieram acompanhados de profundas transformações nos padrões de moradia dos segmentos sociais mais abastados da sociedade – famílias de latifundiários, comissários, banqueiros, empresários da construção civil, grandes comerciantes, profissionais liberais, funcionários públicos e os pioneiros da indústria. Loteamentos como Campos Elíseos, Santa Cecília e Higienópolis foram ocupados por palacetes em suas artérias principais, dotados de serviços de bonde, água, esgoto, gás e eletricidade. Outro eixo de residências luxuosas começava no “centro”, nas proximidades da Estação da Luz, passando pelos bairros recém-loteados e chegando à Avenida Paulista. O impulso da economia do café, associado à especulação imobiliária e a diversos outros tipos de negócios em moldes liberais e capitalistas, potencializados pela explosão populacional, levaram à diversificação e à expansão do setor terciário da economia, ao crescimento da burocracia estatal e do volume de negócios envolvendo o espaço urbano, com “centro” no núcleo inicial.

Seguindo os passos de Heloísa Barbuy<sup>4</sup>, o espaço operatório que delimitamos para reconstituição inicial são as ruas 15 de Novembro, Direita e São Bento, referência maior do comércio varejista e do consumo nas primeiras décadas do século XX. Para tanto, usamos fotografias antigas, cartões postais e a propaganda publicitária dos estabelecimentos comerciais – com foco especialmente na década de 1910.

Verifica-se que segmentos médio-altos heterogêneos mesclam-se aos de posição social privilegiada como potenciais consumidores, e seu relativo enriquecimento torna esses grupos igualmente sensíveis às formas materiais de demonstração da ascensão social. Em meio às camadas de maior poder aquisitivo, é possível

<sup>4</sup> *Op. Cit.*, 2006, p. 256-257.

detectar os “desejos” de consumo dos segmentos médios mais abastados, que também iam ao “centro” para suas compras de artigos diferenciados. As fontes visuais evidenciam que só a parcela pobre da população estava alheia a este novo modo de vida burguês.

Anúncios publicitários divulgados na imprensa começam a se tornar comuns, demonstrando uma nova dinâmica nas práticas comerciais e a diversidade de produtos disponibilizados ao consumo de uma certa parcela da população.

O cosmopolitismo nos modos de vida urbana e de consumo revela-se no vestuário dos transeuntes, na arquitetura das edificações e nos nomes dos estabelecimentos e de seus proprietários, atestando a presença de outros atores sociais orquestrando o comércio de varejo – para além dos velhos negociantes “portugas” – e consumindo.

Os sírios e libaneses concentraram-se na 25 de Março, alheios ao comércio de luxo. Nas ruas do “triângulo” vimos muitos franceses operando livrarias, restaurantes, joalherias e lojas de roupas. Os letreiros nas fachadas elucidam a procedência do comerciante e suas referências: *Notre Dame de Paris, Au Palais Royal, Au Louvre, Au Printemps*. Muitas lojas de brasileiros procuraram tirar vantagens do prestígio relacionado aos nomes franceses. Do grupo alemão saíram casas de ferragens, máquinas e outros armazéns – como o *Armazém de Ferragens* de Frederico Schnapp e a *Casa Allemã de Ferragens* de Guilherme Rathsam – e o principal concorrente do *Mappin Stores* até 1950 – a *Casa Allemã* (BARBUY, 2006, p.153-165). Se comparados aos demais grupos de estrangeiros, responsáveis pela implantação do comércio varejista de feições modernas no início do século XX, os ingleses apresentam diminuta participação, mais voltados ao setor de exportação e importação. As exceções são a *Casa Fox*, de Henrique Fox, e o *Mappin Stores*, entre poucas outras.

É possível caminhar sobre a *Planta Cadastral e Commercial da Cidade de São Paulo* datável de c.1911<sup>5</sup> e, por meio de velhas fotografias da década de 1910, voltar no tempo e imaginar a feição do “Centro”, que só a memória de nossos bisavós e avós alcança (vide Fig. 323, *Capítulo 3*).

O Largo da Sé sofreu várias modificações. Em 1912, como parte de um plano de reurbanização, foram demolidas as igrejas da Sé e de São Pedro dos Clérigos, incluindo dois quarteirões, alargando a praça destinada a receber uma nova

5 A única encontrada com a numeração antiga, lote a lote.

catedral. O marco-zero foi desde então utilizado como ponto final de bondes e estacionamento de carruagens de aluguel – os tálburis e cupês –, locados para as necessidades diárias de transporte para aqueles que não dispunham de carruagens próprias.

O consumidor que na primeira década do século XX descia do bonde elétrico ou de um tálburi (próprio ou de aluguel) na Praça da Sé deparava-se com o belo e elegante edifício implantado no ângulo das ruas Direita e 15 de Novembro, inaugurado por volta do Natal e Ano Novo de 1908. Nele estava instalada a *Casa Lebre*, especializada na venda de artigos domésticos e trens de cozinha, além de brinquedos, ferramentas etc., pertencente ao Conde São Joaquim – Joaquim Lopes Lebre (1834-1909) – um dos maiores proprietários de imóveis na capital no *Imposto Predial* de 1886, como vimos no *Capítulo 3*. O dono da *Casa Lebre* era um comerciante português fundador da Sociedade Portuguesa de Beneficência de São Paulo e casado com Rita Proost Rodvalho, filha do Coronel Antônio Proost Rodvalho – um dos mais vorazes capitalistas da cidade, fundador da *Associação Comercial*, da *Cia. Melhoramentos* e da *Cia. Cantareira e Esgotos*, além de bancos, loteamentos, grilagens, etc. Uma de suas filhas casou-se com Manuel Garcia da Silva, outro português comerciante endinheirado e grande investidor em imóveis no centro da cidade. Embora milionário, Joaquim Lopes Lebre não era dono do belo *Palacete Tietê* onde ficava sua loja. Não por falta de recursos como veremos mais adiante, mas por ter consolidado seu “ponto” no sobrado em frente onde também residia. Como demonstrado no *Capítulo 2*, o *Palacete Tietê* – em primeiro plano na foto de Gaensly, tirada entre 1907 e 1911 (vide Fig. 67, *Capítulo 2*) – foi projetado para o Dr. Joaquim de Queiroz Mattoso por Eduardo M. Gonçalves, especialmente para abrigar no térreo a *Casa Lebre* – e escritórios nos dois andares superiores (vide Fig. 68, *Capítulo 2*). Sito na esquina em ângulo, conferia linda perspectiva para quem, do Largo da Sé, adentrava as duas principais ruas de comércio de São Paulo – a Direita e a 15 de Novembro.

Percorrendo a rua 15 de Novembro, sentido Praça Antônio Prado, do lado ímpar, após a *Casa Lebre*, sob diversos toldos, passava-se pela *Casa Lemke* (n.3-5), a *Casa Fox* (n.7), a *Farmácia Assis* (n.9), a *Joalheria de Rafaelo Medici, Au Paradis des Enfants* (n.13) e a *Casa Paiva* (n.15)<sup>6</sup> (vide Fig. 78 *Capítulo 2*).

6 *Op. Cit.*, 2006, p. 158.

Referida por viajantes, cronistas e memorialistas como a mais chique da cidade, a rua 15 de Novembro foi assim descrita por Alfredo Moreira Pinto em 1900:

“É a principal da cidade, a de mais comércio e animação, continuamente percorrida por bondes e fastuosas carruagens tiradas por soberbos cavalos de raça. É por ela que transitam diariamente centenas de indivíduos de todas as classes e nacionalidades e é ponto para onde converge tudo quanto São Paulo tem de mais seletos (...). A Rua Quinze de Novembro possui prédios suntuosos, magníficos café, casas de moda e joalheiros, que ostentam em bonitos mostradores os mais ricos objetos de luxo e as mais custosas joias, e à noite oferece, a par de uma iluminação viva e brilhante, mais animação que a principal rua da Capital Federal, que a essa hora é uma rua morta” (A.M. Pinto, 1900 *apud* GERODETTI e CORNEJO, 1999, p.71)

O movimento de pedestres era intenso e após o alargamento a rua recebeu calçamento de paralelepípedo. Os bondes elétricos viravam na rua Direita, contornando a *Casa Lebre* (Fig. 233, *Capítulo 2*).

Cruzando a rua da Quitanda, na terceira quadra do lado ímpar, passava-se pela *Casa Michel* (n.25) (Figs. 82-83-84 *Capítulo 2*), pela *Casa Salgado Zenha* (n.27), pela *Pendula Americana* de Eduardo Daniel & Frère (n.29), pela *Banca Commerciale Italo-Brasileiro* (n.31), pela casa de modas *Dona Juanita* (n.33) e pela *Casa Levy* de músicas (n.33) (BARBUY, 2006, p.139) (Fig. 88-89, *Capítulo 2*).

Na altura do largo do Tesouro, destacava-se o sobradão de taipa de pilão remanescente dos velhos tempos coloniais, que abrigou a *Joalheria Bamberg* até 1909 (Figs. 156-157-158). Na sequência, em sobrados menores, havia a *Loja do Rocha* (n.20), de calçados e a *Ao Relógio Monstro*, joalheria de Luiz Suplicy (n.22A)<sup>7</sup>. Na mesma quadra concentrava-se uma série de restaurantes, confeitarias e cafés – *Restaurante do Sr. Zucchi* (n.24), a *Confeitaria de Adolpho Nagel* (n.26) (Fig. 143 *Capítulo 2*) e o *Café Americano* (n.28) –, todos com terraço, dispendo de mag-

7 *Op. Cit.*, 2006, p. 136.



Fig.331 Rua 15 de Novembro por volta de 1911. Em primeiro plano, mais alto à direita, vê-se o prédio pertencente a José Patrício Fernandes, que abrigava sua loja *Camisaria Colombo* (lote 30A) (n. neutro 59), cujo projeto exibimos na Fig.137 (AHSP – OP 1915 – 003.125). O imóvel foi demolido para dar ensejo ao *Banco Português*. Em verde, destaca-se a fachada longa da *Cia. Mecânica Importadora* e ao seu lado o *Restaurante Progredior* e a *Livraria Garraux* (n. neutro 53), único imóvel sobrevivente ao lado do *Banco Alemão*. Cartão-postal colorizado. Acervo do Museu Paulista – USP.

nífica vista panorâmica da várzea do Carmo<sup>8</sup>. Seguindo adiante, passava-se pela *Camisaria Colombo* (n.30-32) (Fig. 137 Capítulo 2), pela *Casa Duas Cidades* (n.32), pela *A Pygmalion* (n.34), pela *Cia. Mecânica Importadora* (n.36), pelo *Restaurante Progredior* (n.38), pela segunda sede da *Casa Garraux* (n.40) e pelo *Banco Alemão*<sup>9</sup> (Fig. 331).

Cruzando a rua Três de Dezembro, passava-se por outro sobrado de taipa de pilão resistente às demolições em curso, ocupado pela *À la Pendule Suisse*, joalheria de Maurice Grumbach (n.46). A seu lado estava o prédio da *Casa Netter* (n.48) e, do lado oposto, ficavam a *Casa Bonilha* (n.41), a *Casa Levy* (n.43), a *Casa Hamburguesa* (n.45) – das primeiras a dispor de letreiro luminoso –, uma das sedes do *Banco do Comércio e Indústria* (n.47) e a *Ao Mundo Elegante* (n.49).

Antes de atingir a Praça Antônio Prado, quase fronteira à travessa do Comércio, referência notável na rua 15 de Novembro era a *Galeria de Cristal* (n.56) (Fig. 119 Capítulo 2), a primeira e única no gênero, construída em 1900 por Christiano Webendoerfer, também denominada “*Galeria Webendoerfer*”, nosso mais antigo ancestral das galerias metropolitanas e dos modernos *shopping centers*.

Projetada pelo arquiteto Max Hehl, a passagem para pedestres, com cúpula de ferro e vidro, tinha 74 metros de extensão e 16 metros de largura. No térreo enfileiravam-se 36 lojas; no primeiro andar, 54 escritórios, banheiros e lavatórios; e pelo lado da rua 15 de Novembro havia um terceiro andar com doze escritórios. Era um centro de serviços, com barbeiros, cabelereiros, sapateiros, engraxates, alfaiatarias, botequins, lotéricas e representantes comerciais de algumas firmas<sup>10</sup>. Por seu caráter vanguardista e sua dimensão colossal para a cidade no período, ao que tudo indica foi um fracasso comercial, sendo demolida e seu terreno vendido em 1912 para o *London & River Plate Bank* ali edificar sua sede, com projeto do *Escritório F. P. Ramos de Azevedo & Cia* (vide Figs. 114-115-116). Durou apenas uma década, como já lamentamos no *Capítulo 2*.

Do outro lado da rua, cartão-postal (Fig. 332) do período mostra o toldo da *Casa Guimarães & Braga*, fronteiro ao *Banco Alemão* (em destaque à esquerda), e os estabelecimentos comerciais da penúltima quadra antes de se atingir a Praça Antônio Prado.

8 Op. Cit., 2006, p. 116-121.

9 Op. Cit., 2006, p. 119.

10 Op. Cit., 2006, p. 205-209.



Fig.332 Rua 15 de Novembro por volta de 1911. Cartão-postal colorizado. Acervo do Museu Paulista - USP.



Fig.333 São Paulo, Praça Antônio Prado. Coleção de cartões-postais de Nestor Goulart Reis.

Ao chegar ao Largo do Rosário, em 1904 convertido em Praça Antônio Prado, descortinava-se um cenário moderno e elegante. A nova praça abrigava estabelecimentos refinados como a *Alfaiataria Carvalho*, a *Casa Norder* e a *Casa Selecta* (Fig. 333).

Os cartões postais da época revelam que a rua 15 de Novembro era o epicentro da cidade no período.

Complemento da rua 15 de Novembro, a Direita também fervia em animação, e Almeida Prado assim a descreve em fins do século XIX:

“A Rua Direita era a maior componente do Triângulo. Lá estavam estabelecidas a Casa Alemã, a Casa Lebre em esquina com a Rua 15, talvez a que maior movimento de balcão fizesse em toda a cidade, as confeitarias Fasoli e Nagel, a Casa Kosmos, fundada por volta de 1906, o joalheiro Birle, o Grande Hotel da França, nos chamados Quatro Cantos, isto é, no ponto de cruzamento da Rua Direita com a São Bento, o Nunes charutei-



Fig.334 São Paulo, Largo da Sé, vendo-se ao fundo à esquerda o edifício da Drogaria Baruel com seu torreão altaneiro e à direita o Palacete Carvalho, mais baixo, e parte do Palacete Tietê. Coleção de cartões-postais de Nestor Goulart Reis.

ro, a sapataria Bota Gigante, o retratista Henschel, sucedido por Volsack, a quem depois de enriquecido passara o negócio, e o famoso dentista alemão Baumgarten. O escritório do Dr. Hanson, médico e dentista americano, com grande clientela, ficava na rua Quintino Bocaiúva, quase à esquina com a Rua Direita e O Bon Diable, de roupas feitas para criança, vestia a pirralhada elegante da época” (Almeida Prado *apud* GERODETTI e CORNEJO, 1999, p. 49).

Partindo da Praça da Sé, a perspectiva da rua Direita era tão elegante quanto a da rua 15 de Novembro (Fig. 334). Passando pelos suntuosos edifícios de linguagem eclética e mesma altura – o da *Casa Lebre* e o da *Drogaria Baruel* – dirigia-se à *Confeitaria Fasoli* e à casa de materiais elétricos *James Mitchell e Guinle*<sup>11</sup>.

Adentrando a rua Direita, passando-se o Largo da Misericórdia, sentido Viaduto do Chá, chegava-se à segunda sede da *Casa Alemã* (n.10B), à *Casa Kosmos* (n.12), à terceira sede da *Casa Alemã* (n.16-20) (Fig. 335-336) e à *Sloper* (n.24) (Fig.337). Do lado oposto, passava-se pela *Banque Française* (n.35), pela *Coblentz* (n.41), pela *Ville* (n.45) e pelo *Au Bon Diable* (n.47) (Fig. 338), por sua vez, já nos baixos do *Palacete Barão de Iguape* da Condessa Pinto Pereira – Ana Brandina da Silva Prado, filha de D. Veridiana e de Martinho Prado. Ali, em pleno “Quatro Cantos”, operaram dois dos mais elegantes hotéis da cidade – a segunda sede do *Sportsman* (30-34A) e *Hotel de França* (n.49-51)<sup>12</sup>.

Por falar em hotéis, os mais finos se concentravam no largo e na rua São Bento, em função de ser este o acesso obrigatório dos paulistas provenientes do interior do Estado ou de Santos, através da Estação da Luz, via rua Florêncio de Abreu. No largo de São Bento concentraram-se o *Hotel d’Oeste* (n.92), o *Rebecchino* (n.97) e o *Grande Hotel Paulista* (n.90). Na rua São Bento, o *Brandão* (n.67), a primeira sede do *Sportsman*, o *Grande Hotel* de Frederico Glette (n.49), o *British* (n.44), e os já mencionados *Sportsman* (segunda sede) e *Hotel de França*, ambos situados nos “Quatro Cantos”, cruzamento em ângulo reto das ruas Direita e São Bento. Os hotéis polarizavam a sua volta cabelereiros (“coiffeurs”), perfumarias, sem falar nos restaurantes franceses mais finos da cidade, que neles se situavam.

São Paulo era tão cosmopolita à essa altura, que um sistema de vendas à distância foi disponibilizado ao consumidor por casas de comércio que mantinham

11 Op. Cit., 2006, p. 126.

12 Op. Cit., 2006, p. 256-257.





Fig.335 Guilherme Gaensly, rua Direita em 1905. À direita, vê-se o janelão de vidro da Casa Alemã, decorrente da reforma projetada por Carlos Ekman em 1910. Acervo Iconográfico/ Casa da Imagem de São Paulo.



Fig.336 Publicidade da Casa Alemã. A Cigarra, n.42, 20 mai. De 1916. Acervo da Biblioteca Mário de Andrade.



Fig.337 Anúncio publicitário da Slopér. O Estado de S. Paulo, 02.dez.1912.



Fig.338 Anúncio publicitário do Au Bon Diable, loja infantil que alugava os baixos do elegante Palacete Barão de Iguape construído em 1910 e pertencente à filha de D. Veridiana Prado, onde operava o Hotel Sportsman pertencente ao Conde Álvares Penteado, como vimos no Capítulo 3. Acervo do Museu Paulista – USP.

escritórios de compras no exterior, como a *L. Grumbach*, a *Casa Alemã*, a *Casa Fretin*, *Au Bon Diable* e *Ao Mundo Elegante*. Por meio de catálogos, o consumidor podia escolher e encaminhar encomendas por correspondência para grandes lojas francesas como *Printemps*, *Bon Marché*, *Grands Magasins de La Ville de Saint-Denis*<sup>13</sup>.

Nas fotos e cartões-postais antigos destacam-se a elegância dos transeuntes e o uso recorrente de chapéus, compondo tanto o vestuário masculino como o feminino. Terno e gravata eram obrigatórios, e as senhoras arrumavam-se para ir “à cidade” para as compras ou simplesmente para degustar quitutes nas confeitarias e ver vitrinas. A “performance social” nos espaços públicos torna-se habitual no *footing* nas ruas *chics* e altera os padrões de representação e identidade coletiva da própria cidade. Estes e outros neologismos importados da Europa revelam as mudanças na vida urbana. Comparativamente às fotos de 1862 de Militão Augusto de Azevedo, as imagens da década de 1910 mostram a rua como um novo palco para o exibicionismo social burguês.

As primeiras “lojas de departamento” chegaram à cidade na primeira década do século XX – a *Casa Alemã* em 1904 e a *Mappin & Webb* em 1913. A *Casa Alemã* foi fundada em 1883 por Daniel Heydenreich, tendo diversos endereços no “centro” da cidade e permanecendo ativa até 1950. Além de manter uma gama variada de artigos importados, tinha um sistema de importação direta da Alemanha, via catálogos. Fundada por ingleses, sua principal rival era o *Mappin*, cuja primeira loja foi instalada em 1913 na rua 15 de Novembro, com 40 funcionários e 11 departamentos. Os sócios fundadores eram ingleses – os irmãos Walter John Mappin e Herbert Joseph Mappin –, que intuindo sobre as potencialidades de um mercado consumidor em expansão na América do Sul, fundaram a *Mappin & Webb* em São Paulo, com filiais no Rio de Janeiro, Santos e Buenos Aires. As lojas de departamento eram estabelecimentos estruturados em grandes espaços consagrados à venda de numerosos tipos de mercadorias. A tipologia tem referência nos *Grands Magasins* franceses, num momento de crescimento das cidades, do advento de uma “burguesia” urbana, do nascimento dos transportes coletivos e da consolidação da tendência para a concentração do comércio no “centro”. Famílias inteiras, habituadas a passear nas ruas do “triângulo” e admirar vitrinas, logo passaram a eleger o

13 Op. Cit., 2006, p. 77, anexo 4.

*Mappin Stores* como ponto para compras. Era um verdadeiro “palais de la femme”, onde se podia encontrar de tudo (Fig. 339) (vide também Fig. 216 Capítulo 2).

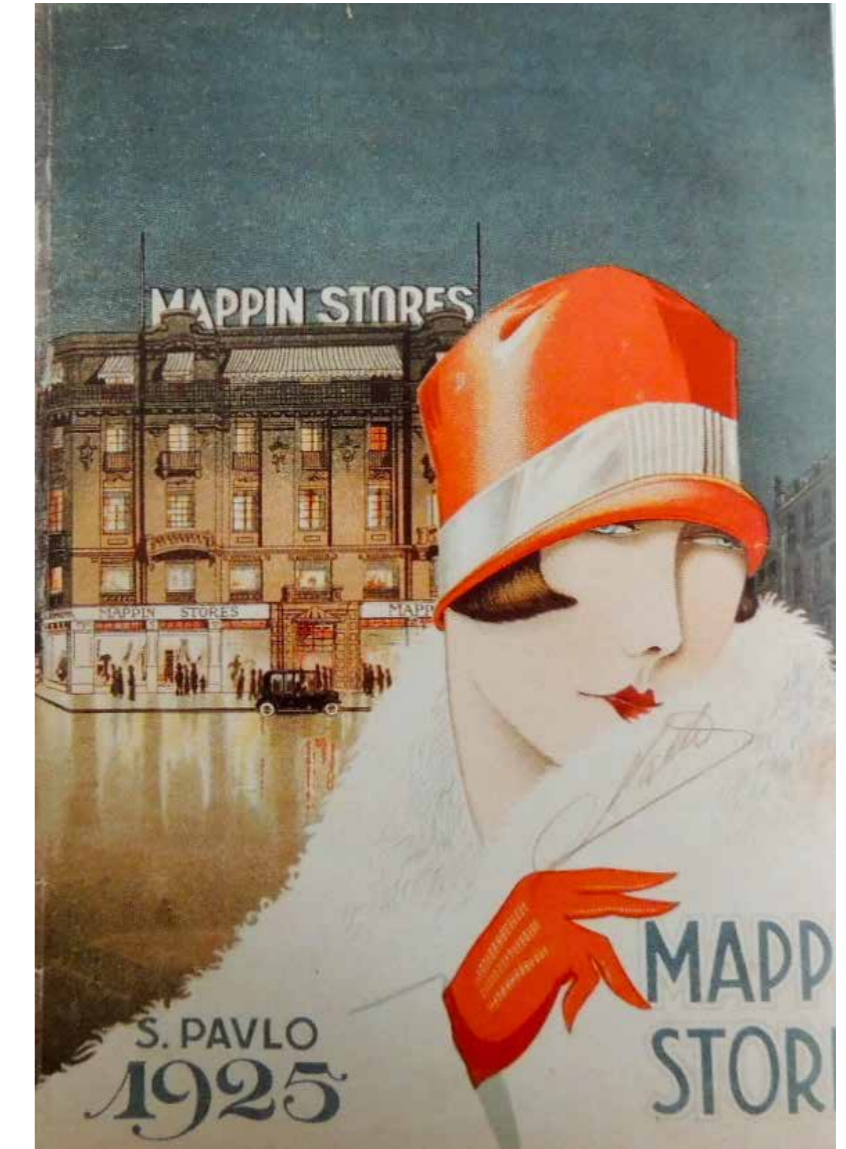


Fig.339 Capa de Catálogo do Mappin Stores. Arquivo Mappin, Museu Paulista – USP.

#### 4.2. Quem eram os comerciantes donos de seus próprios “pontos”?

Na *Décima Urbana* de 1809 ficou claro que no período colonial o negociante reunia num único imóvel moradia e loja, em geral sendo proprietário dele. A consulta ao *Imposto Predial de 1876 (Correio Paulistano, 1876)* revelou que apenas Adolpho Nagel, Gustavo Sydow e Henrique Fox eram estrangeiros proprietários de imóveis no centro. A velha oligarquia parece ter seguido sendo proprietária dos principais imóveis dali, mesclando-se muito paulatinamente a segmentos estrangeiros vinculados a ramos mais rentáveis, como ferrovias, por exemplo. Esse é o caso de Guilherme Rudge, solitário em meio ao baronato predominante, mas aparentado aos Álvares Penteado e aos Queiroz Telles. Entre a aristocracia destacam-se o Barão de Itapetinga, Barão de Piracicaba, Barão da Silva Gameiro, Barão de Sousa Queiroz, Barão de Tietê, Barão de Três Rios, Baronesa de Limeira, em meio a nomes da velha aristocracia de fins do XVIII e início do século XIX, como Manoel Rodrigues Jordão e Manoel Rodrigues Villares.

No *Imposto Predial de 1886 (Correio Paulistano, 07 out. 1886)* vemos o universo ampliar-se, mas comparativamente aos dados publicados no *Almanaque de 1890* poucos estrangeiros inserem-se na lista de proprietários no centro da cidade, predominando ainda a velha oligarquia paulistana. Exceções são: Louis Garraux, João Adolpho Schritzmeyer, Domingos Paiva de Azevedo, José Elias Paiva, Luiz Bamberg, Adolpho Nagel, Henrique Luiz Levy e Jorge Seckler, só para citar os analisados no *Capítulo 2*. Em 1886, o centro parece manter-se nas mãos de um grupo social antigo, muitos dos nomes identificáveis desde a *Décima de 1809*: Barão de Piracicaba, Visconde de Vergueiro, Francisco José de Sampaio, José Antônio de Oliveira Mendes, Anna Brandina Prado Pereira Pinto, Maria da Glória Moura Jordão, Dr. Raphael Tobias de Aguiar, Conde de Três Rios, Maria Cantinho Gavião Peixoto, Visconde de São Joaquim, Barão de Souza Queiroz, Antônio Pinto do Rego Freitas, Baronesa de Limeira (clã dos Souza Queiroz), Bernardo Avelino Gavião Peixoto, Raphael Aguiar Paes de Barros, Conselheiro Antônio da Silva Prado, Elias Antônio Pacheco Chaves, Eleutério da Silva Prado, Firmino José Barbosa, José Arouche de Toledo, Eduardo Prates, só para citar alguns, em meio às ordens religiosas e irmandades laicas, com destaque sempre para o Mosteiro de São Bento.

Na *Série Obras Particulares* do Arquivo Histórico de São Paulo, em consulta referente ao período 1906-1914 ([www.projetosirca.com.br](http://www.projetosirca.com.br)), notamos que o núme-

ro de prédios para os quais foi solicitada autorização da Prefeitura – para construção ou reforma por comerciantes estrangeiros – elevou-se consideravelmente, embora ainda muito aquém dos estabelecimentos divulgados nos *Almanaques*. Comerciantes que solicitaram autorização de construção ou reforma no período estudado foram: Worms Irmãos, Luiz Bamberg, Antonio Luiz Garraux, Camisaria Especial, P. Birelmayer e Carlos Castellões, Fasano e Fazzini, Brasserie Paulista, Alcides Pertica, Luiz Levy, Carvalho Ramos & Cia, Silvestre Noschese, o boticário Gustavo Shaw, Falchi Gianini e Cia, Oppenheim e Cia, Pharmacia Faraut, Comp. Brazil Express – Messenger Company, Heydenreich & Irmãos, Bloch (Frères) e Cia., Cia. de Industria e Comercio Casa Tolle, Firma Guinle e Cia., Pharmacia Ipiranga, Enrique Paiva, Loja Marcondes Piratininga, Weissflog Irmãos & Cia., Luiz Médici, Baruel e Companhia, Casa Fretin, L. Grumbach & Cia., Casa “Ao Preço Fixo”, Guilherme Rathsam, Jorge Fuchs e Comp., entre outros menos conhecidos. Muitos eram inquilinos e solicitavam reformas para imóveis de terceiros.

Defendemos a hipótese de que os comerciantes foram majoritariamente inquilinos e raramente proprietários das lojas e das moradias construídas nos andares superiores dos imóveis, ao menos no início de suas atividades.

O descompasso entre o número de estabelecimentos divulgados nos *almanaques* e aquele publicado nas listas de *Impostos Prediais* ou nas permissões de construção (*Série Obras Particulares* do Arquivo Histórico de São Paulo) evidencia que os comerciantes – majoritariamente estrangeiros – não dispunham de capital para comprar ou construir, alugando de terceiros tanto as lojas como os apartamentos que estavam sendo edificadas no centro da cidade.

Os exemplos são muitos, vamos citar apenas o caso mais curioso. O *Mappin Stores*, nossa primeira loja de departamentos, jamais teve sede própria, alugando entre 1919 e 1939 o *Palacete* edificado pelos herdeiros do Barão de Iguape defronte à Praça do Patriarca, acompanhando o lento processo de sua abertura, cujas desapropriações e demolições estenderam-se de 1911 a 1926. Após 1939 mudaram de sede, mantendo-se inquilinos, desta vez do edifício *art déco* pertencente à Santa Casa de Misericórdia, situado na Praça Ramos, em frente ao Teatro Municipal, outrora pertencente ao banqueiro João Brícola e trocado para dar ensejo ao Banespa.

Obviamente, no caso do *Mappin* não era por falta de recursos, assim como no caso do Conde de São Joaquim, dono da *Casa Lebre*, um dos maiores proprie-

tários de imóveis no centro da cidade. Mas certamente, a propriedade do “ponto” era um desejo a ser alcançado, tornando-se viável apenas para os bem sucedidos.

#### 4.3. Moradias permanecem no centro da capital em meio à predominância de imóveis de uso misto para lojas e escritórios: quem as habita?

Nas novas edificações predominou a opção por programas de uso misto comerciais, mas as moradias subsistiram no centro como vimos em vários exemplos no *Capítulo 2*, ao menos nas primeiras décadas do século XX. A propaganda imobiliária veiculada nos jornais corrobora essas afirmações. Notamos quatro movimentos simultâneos:

1) Um primeiro movimento segue a tendência dominante e corresponde à saída de certos comerciantes tradicionais portugueses de seus velhos casarões de uso misto, onde moravam e operavam seus negócios, provavelmente para habitar em outro bairro, embora continuem mantendo sua loja na área central. Esse é o caso, por exemplo, do Conde de São Joaquim, residente à rua 15 de Novembro (antigo n.4) (n. neutro 76) (Fig. 340) esquina com o Largo da Sé, no mesmo local onde ficava sua loja de ferragens – a *Casa Lebre*. Encontramos um projeto de 1907 de reforma do seu *chalet* para adequação do imóvel à Câmara dos Vereadores, que o alugara quando desalojada de sua sede tradicional no Largo de São Gonçalo. Como não ficava bem à instituição municipal ocupar um sobrado ao mesmo tempo comercial e residencial, no ano seguinte transferiu-se para o antigo *Palácio do Tesouro Provincial*, na rua do Tesouro (daí o nome), onde permaneceu até 1914. Em paralelo, vemos o Conde de São Joaquim mudar a *Casa Lebre* para o *Palacete Tietê*, em 1907, bem em frente da anterior, alugando o “salão” de um contêrrâneo português especialmente projetado para o amigo, provavelmente para manter o ponto na mesma área, visto tratar-se de um dos maiores proprietários de imóveis no centro da cidade.

2) Um segundo movimento diz respeito aos comerciantes estrangeiros que aqui chegaram em fins do século XIX e compraram casarões coloniais onde

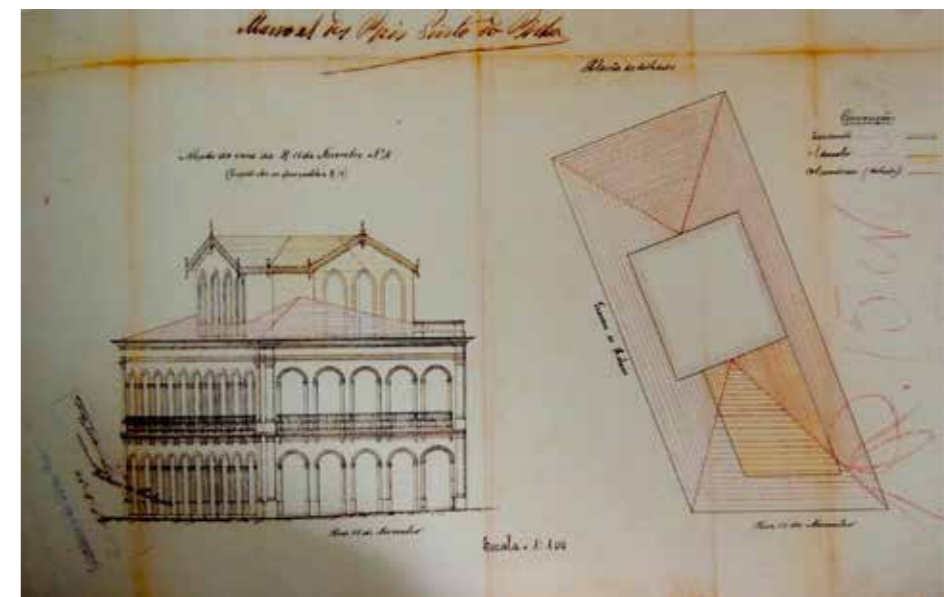


Fig.340 Residência do Conde de São Joaquim, na esquina da 15 de Novembro com Largo da Sé, onde também operava a Casa Lebre, antes de se mudar dali e transferir a loja para o Palacete Tietê, fronteiro, construído em 1907. O projeto de reforma do chalet para adaptação a novos usos é também de 1907. AHSP – SOP – 1907.

residiam e trabalhavam. Vimos Luiz Suplicy, Adolpho Nagel e Maurice Grumbach conjugarem loja e moradia na rua 15 de Novembro, Nagel inclusive chegando a reformar a fachada com decoração classicizante. Alguns desses estrangeiros, sintonizados à onda de renovação, optaram mais tarde por deixar seus sobrados de taipa para edificar em seu lugar os chamados “palacetes comerciais”, tipologia recorrente nas esquinas envolvendo lojas e escritórios. Esse é o caso dos herdeiros de Domingos Paiva (n. neutro 7 e 8), donos do *Palacete Paiva* (1905 – Samuel das Neves) e de Luiz Bamberg, proprietário do *Palacete Bamberg* (1909 – Carlos Ekman) (vide Figs. 156 e 157 *Capítulo 2*). Bamberg transferiu a casa, mas manteve a loja no excelente ponto já consolidado na esquina da rua 15 de Novembro com a General Carneiro, aproveitando para explorar o aluguel dos escritórios.

3) Um terceiro movimento corresponde a um grupo de estrangeiros recém-chegados que constroem imóveis de uso misto onde moram e trabalham, sobretudo em fins do século XIX. Esse é o caso de Jacques Netter (1895-6). Curioso

notar que embora novo e de tijolos, a residência sobreposta à Casa Netter (n. neutro 49) apresentava arcaísmos – mantendo a mesma disposição da tradicional casa colonial brasileira (com espaçosa sala de receber à frente, “alcova” no meio e “sala de jantar” e demais serviços nos fundos) e a terminologia “alcova” ao invés de “quarto”, embora se tratasse de cômodo devidamente iluminado por “área” interna, segundo exigências do *Código de Posturas* de 1886 (Fig. 121 Capítulo 2). Esse é também o caso de Anatole Louis Garraux, que constrói seu sobrado antes de 1891 e o vende nesse ano para Alexandre Thioller que, por sua vez, o deixa de herança para René Thioller. No entanto, se no apartamento de Jacques Netter transparecem arcaísmos, o mesmo não se aplica ao imóvel do livreiro. Encontramos um álbum no acervo do Liceu de Artes e Ofícios, cujas fotos foram realizadas por ocasião da venda e redecoração do imóvel para abrigar a sede da *Banca Italianna di Sconto*, o que revela tratar-se de prédio mais requintado, com cômodos grandes e inclusive com lareira, bem ao gosto europeu (Figs. 129-131 Capítulo 2).

4) Por fim, um quarto movimento corresponde a edificações novas construídas para renda de aluguel, mantendo residência conjugada a trabalho, ainda notáveis na paisagem urbana nas primeiras décadas do século XX. Na rua Direita, por exemplo no n. neutro 40-41, o Conde de São Joaquim mandou construir imóvel mesclando loja no térreo e residência no pavimento superior, onde funcionou, por volta de 1903, a casa *Sloper Irmãos*. Na rua 15 de Novembro são vários os exemplos: o n. neutro 24 envolve projeto de reforma em 1912, assinado pelo arquiteto Samuel das Neves, para alteamento de dois para cinco pavimentos, mesclando loja, apartamentos e escritórios. Provavelmente a moradia ficasse no 1º andar e a reforma envolvesse o acréscimo dos andares de escritórios, tendência mais atual na década de 1910. Na altura da reforma, o proprietário era *Jacob Levy*, rico negociante estrangeiro, dono de prestigiosa joalheria. Na São Bento vemos claramente a manutenção dessa tendência, a começar pelo sobrado de Paulo de Souza Queiroz, filho do Barão de Souza Queiroz e neto do Brigadeiro Luiz Antônio, cujo projeto encaminhado à prefeitura em 1908 envolvia uso misto, comercial e residencial (n. neutro 1). Na sequência, na direção da Praça do Patriarca, havia uma bela “Casa de Comércio”, projetada por Max Hehl também em 1908, para o Sr. Gil Pinheiro e infelizmente muito descaracterizada (n. neutro 2), que fora originalmente de uso misto mesclando loja no térreo e residência nos andares superiores (vide Figs. 243 e 244 Capítulo 2).

Do lado oposto, também permanece na paisagem outro elegante exemplar de 1908 (n. neutro 90), “*Projecto de casa para o Dr. Ant. de Toledo Lara Rua São Bento n.21*”, envolvendo uso misto (lojas no térreo, escritórios no 1º andar e residência no 2º andar), lindo exemplar eclético de inspiração *Art Nouveau Secessão Vienense*, assinado por Augusto Fried, arquiteto favorito do comitente (vide Figs.292 e 293 Capítulo 2). Vizinho dele, logo na esquina com a *Praça do Patriarca*, ao lado da *Igreja de Santo Antônio*, foi projetado em 1907-8 pelo engenheiro Francisco Notaroberto um prédio de três pavimentos, originalmente um “*Projecto de 4 casas sendo 3 da Exma. Sra. Dona Anna Francisca da Silva Marques e do lado da Igreja de S. Antonio da Exma. Sra. Dona Sophia Eugenia da Silva Marques*” contendo loja no térreo e moradia nos andares superiores (vide Figs. 201 e 202 Capítulo 2), em 1927 reformado em estilo *art déco* e assim até hoje existente (vide Figs. 289-290-291 Capítulo 2). Destaca-se ainda o prédio comercial na rua São Bento n.22/24, construído por *G. Krug & Filho* (AHSP – SOP – OP 1907-001.414) (n. neutro 17-18) para Vicente Paula Monteiro de Barros e Augusto Monteiro de Barros, envolvendo lojas, escritórios e moradia, pela solução inteligente de resolver o problema das escadarias e banheiros no recorte lateral do terreno irregular.

Perguntamos: a quem se destinavam esses apartamentos?

Nossa hipótese é de que não se destinavam às elites, que partiram para os novos bairros residenciais no “perímetro urbano”, mas aos comerciantes estrangeiros sem poder aquisitivo para comprar imóvel próprio, habituados a morar junto de seus negócios no centro das cidades de onde vieram. Ao que tudo indica esses imigrantes – urbanos de raiz – seguiram o mesmo padrão no Brasil (mantendo contíguos moradia e trabalho), na contramão da elite social e econômica local que aderiu aos novos bairros exclusivamente residenciais. Foram assim os estrangeiros majoritariamente locatários tanto das lojas como de uma nova tipologia de “apartamentos” projetada no perímetro central, sobretudo a partir de 1905. Os projetos localizados no Arquivo Histórico de São Paulo evidenciam a presença recorrente desse programa edilício, só não sabíamos a que público se destinava.

#### 4.4. Os palacetes comerciais

Tal como o *Adelspalais* em Viena (SCHORSKE, 1988, p.65), na língua de lá um *Mietpalast* (palácio de aluguel) (vide Capítulo 1), São Paulo também teve seus “palacetes comerciais”, uma tipologia nova e constante no centro a partir da primeira desde 1905, destacando-se nas esquinas com seus chanfros ou torreões arredondados, elegantes e salientes. Em altura, superam as igrejas e se tornam marcadores simbólicos de uma nova fase da arquitetura da metrópole do café.

Malgrado a designação, não necessariamente eram exclusivamente comerciais. Vemos, por exemplo, o belo prédio realizado pela *Providência Caixa Paulista de Pensões*, em 1912 (com dupla fachada para a rua 15 de Novembro e o Pátio do Colégio) apresentando térreo e sobreloja destinados ao comércio e quatro andares superiores destinados à moradia multifamiliar (vide Figs. 162-164 Capítulo 2). A designação “palacete” encobria sua finalidade última e nobilitava o imóvel ao aludir a tipologias aristocráticas, obscurecendo em linhas refinadas seus propósitos mais mundanos, devotados sobretudo a lojas e escritórios.

Contemporaneamente aos “palacetes comerciais”, outros ícones também surgiram na paisagem, em alusão ao comércio que, à altura, representava fatia considerável da riqueza da cidade. Dentre eles, não podemos esquecer da *Galeria de Cristal* e também merecem destaque o *Palácio do Comércio* (Figs. 341-342) no Pátio do Colégio e o *Clube Comercial* (Fig. 343) em pleno Parque do Anhangabaú, ambos projetados por *F.P. Ramos de Azevedo & Cia* com acabamentos esmerados do *Liceu de Artes e Ofícios*.

Na década de 1920 afirmou-se uma terceira tipologia, o *commercial style*, arranha-céus ecléticos exclusivamente devotados a escritórios e lojas, de nítida inspiração norte-americana, pertencente a um único proprietário. O ícone mais representativo dessa tendência é o *Edifício Sampaio Moreira*, projetado em 1923 por Christiano Stockler das Neves para José Sampaio Moreira, com enorme sucesso imobiliário (Fig. 344).



Fig.341 Palácio do Comércio, atual Tribunal da Alçada Civil, situado no Pátio do Colégio. Projetado por F. P. Ramos de Azevedo & Cia. Foto da autora, 2017.



Fig.342 Palácio do Comércio, antiga Bolsa de Mercadorias, situado no Pátio do Colégio. Projetado por F. P. Ramos de Azevedo & Cia, vê-se seu interior esmerado com mobiliário assinado pelo Liceu de Artes e Ofícios. Acervo do Liceu de Artes e Ofícios.



Fig.343 Clube Comercial à esquerda, obra do escritório de Ramos de Azevedo, 1929. No fundo, o Edifício Martinelli (72,5m) destaca-se ainda em construção, rompendo o skyline. FAUUSP.

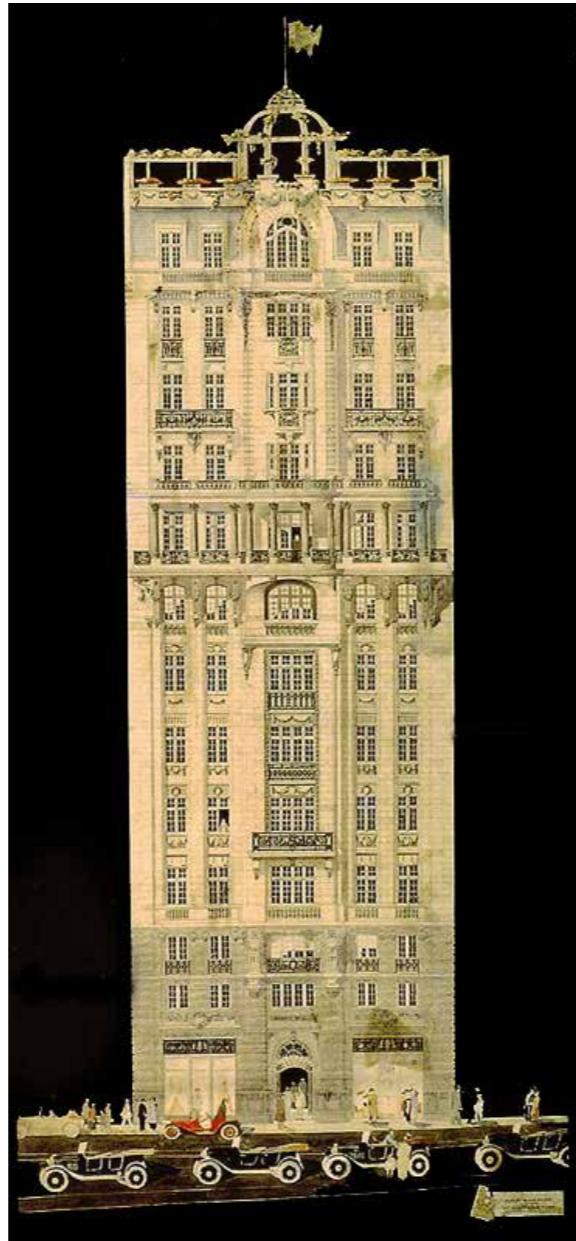


Fig.344 Edifício Sampaio Moreira, 1923, assinado por Christiano Stockler das Neves.

No final da década de 1920, observa-se a tendência de conversão de prédios residenciais em exclusivamente comerciais ou institucionais. Esse é o caso, por exemplo, do belo prédio de apartamentos à rua Riachuelo, projetado por *Siciliano & Silva* em 1928 para o empresário e cafeicultor Carlos Leôncio Baptista de Magalhães – o Nhonhô Magalhães –, vendido em 1929 para o Governo do Estado ali instalar a *Secretaria da Viação e Obras Públicas* (Fig. 345).



Fig.345 Prédio de apartamentos à rua Riachuelo, projetado por *Siciliano & Silva*, em 1928, para o empresário e cafeicultor Carlos Leôncio Baptista de Magalhães – o Nhonhô Magalhães –, vendido em 1929 para o Governo do Estado ali instalar a *Secretaria da Viação e Obras Públicas*. Foto da autora, 2017.

Também é o caso do *Palacete Chavantes* (Figs. 346 e 347), sito à rua Benjamin Constant (atual n.171), projetado por Juó Bananere em 1934 para o cafeicultor e prefeito do município de Chavantes – de uso residencial –, em 1946 convertido em prédio comercial e vendido no jornal *O Estado de S. Paulo* em condomínio, prática recorrente após a *Lei do Inquilinato* (1942) (vide Fig. 326 Capítulo 3).



Fig.346 e 347 *Palacete Chavantes*, na rua Benjamin Constant (atual n.171), projetado por Juó Bananere em 1934 para o cafeicultor e prefeito do município de Chavantes – de uso residencial e, em 1946, convertido em prédio comercial e vendido em condomínio. Foto da autora, 2017.

Esses arranha-céus exclusivamente vinculados a escritórios, muitas vezes seguem sendo denominados “Casa” – em alusão a “Casa de Comércio” ou “Casa Comercial” – e assim vemos na rua Boa Vista – face a face – o *Casa Palmares* (Fig.348) e o *Casa Ramos de Azevedo*, ambos projetados por F. P. Ramos de Azevedo & Cia. em 1922 – este último propriedade do arquiteto destinado a sediar seu escritório e a *Cia. Iniciadora Predial*, bem como a *Casa Ernesto de Castro* no térreo, com salas para escritórios – uma por andar – certamente também alugadas para terceiros (Figs.349).



Fig.348 Casa Palmares, rua Boa Vista, 1922, pertencente à Stella Pentead e projetado por F. P. Ramos de Azevedo & Cia. Foto da autora, 2017.



Fig.349 Casa Ramos de Azevedo, projetado por F. P. Ramos de Azevedo & Cia. em 1922, propriedade do arquiteto, destinada a sediar seu escritório e a Cia. Iniciadora Predial, bem como a Casa Ernesto de Castro no térreo. Foto da autora, 2017.

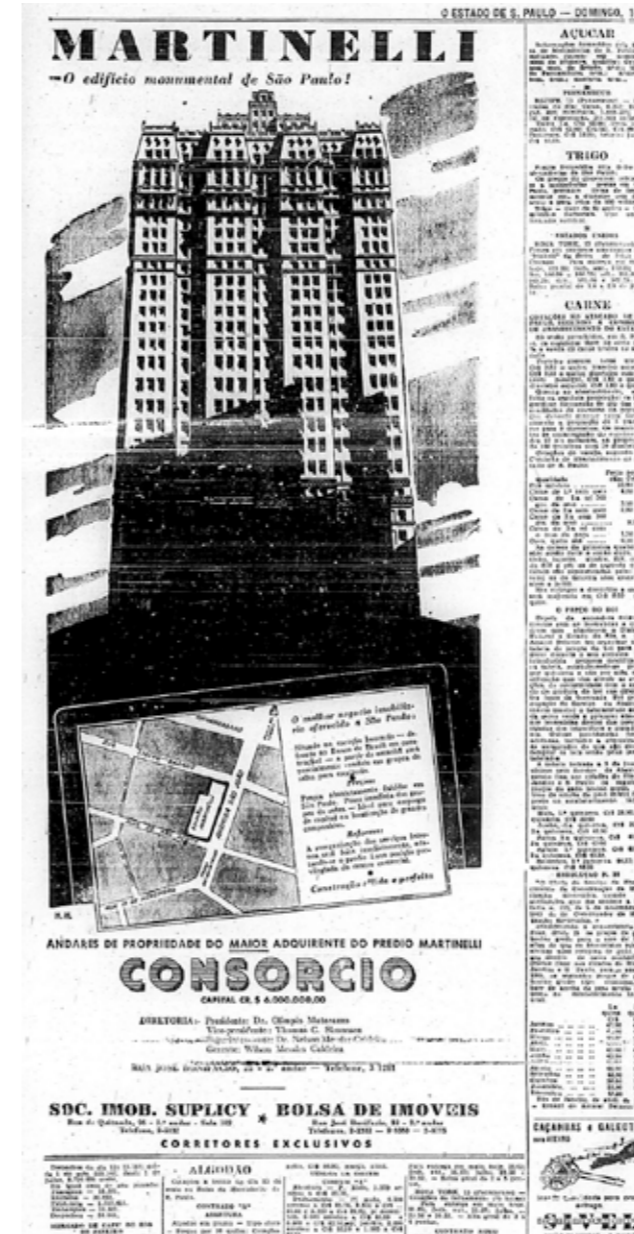


Fig.350 Propaganda do Jornal O Estado de S. Paulo, 14 de maio de 1944.

Na contramão da tendência do deslocamento das moradias do perímetro comercial, o Comendador Giuseppe Martinelli optou por conciliar moradias a escritórios, serviços e lojas no *Edifício Martinelli*, projetado em 1927, ele próprio morando no topo para dar credibilidade ao empreendimento mais alto da cidade àquela altura, e sensibilizar o público nacional que era bom e seguro habitar nas alturas. O negócio demorou para decolar, afundando financeiramente o promotor. A propaganda no jornal *O Estado de S. Paulo*, em 1944, ressalta tratar-se de venda em consórcio, à essa altura dentro da lógica da organização condominial, cuja lei data de 1928. A tipologia afirmou-se sobretudo no “centro novo” (Fig. 350).

***Cap. 5. Os Construtores do Coração da  
Cidade***

## Os Construtores do Coração da Cidade

A feliz expressão de Sylvia Ficher em *Os arquitetos da Poli: ensino e profissão em São Paulo* (1989/2005) e no recente artigo *Construtores de Cidades* (*Risco*, v.14, n.2, 2016, p.38-44), foi aqui tomada de empréstimo por se tratar de uma tese que trata da construção de São Paulo como um excelente negócio, cabendo indagar sobre os profissionais mais diretamente envolvidos em seu processo de materialização.

A questão que norteia o capítulo é: quem eram os arquitetos atuantes no centro da capital?



Fig.351 Iniciais dos promotores do *Edifício Lutétia* – membros da família Álvares Penteado – estampadas na serralheria artística.



Fig.352 Epígrafe estampada na fachada do *Edifício Lutétia* do Escritório *F. P. Ramos de Azevedo & Cia*, responsável pelo projeto.

No âmbito desse efervescente mercado imobiliário rentista da Primeira República, motivo de orgulho, os nomes dos promotores aparecem estampados nas fachadas lado a lado às assinaturas dos profissionais envolvidos com seu desenho e construção, como um diferencial do empreendimento. Nota-se inclusive a fidelidade de certas famílias a certas grifes, seja por questão de gosto, seja por *feeling* estratégico (Fig. 351 e 352).

Assim como em Buenos Aires e Santiago do Chile, os profissionais que assinaram os projetos no centro de São Paulo deixaram nas fachadas *epígrafes* que nos permitem quantificar e qualificar seu papel na produção de uma certa camada da paisagem urbana. O *Acervo Epigráfico Paulistano* reúne todo o material levantado no projeto *Paisagens Tipográficas*, realizado por Ana Paula Gouveia, Priscila Farias e Patrícia Gatto e pode ser acessado em <http://www.iar.unicamp.br/lis/pat/index.htm>.

Numa *promenade* pelo centro ou pelo *site*, sobressaem os escritórios às autorias individuais, levando-nos a especular sobre as formas de organização profissional na Primeira República, com vistas a desmistificar certos personagens delineados pela história e pela historiografia, bem como problematizar a anacrônica ideia de autoria como exclusividade de demiurgos. Espacializamos a geografia dos profissionais e tecemos algumas considerações que nos parecem pertinentes para qualificar a divisão técnica e social do trabalho e a natureza da produção imobiliária a eles relacionada (Fig. 353).

## PRINCIPAIS ARQUITETOS

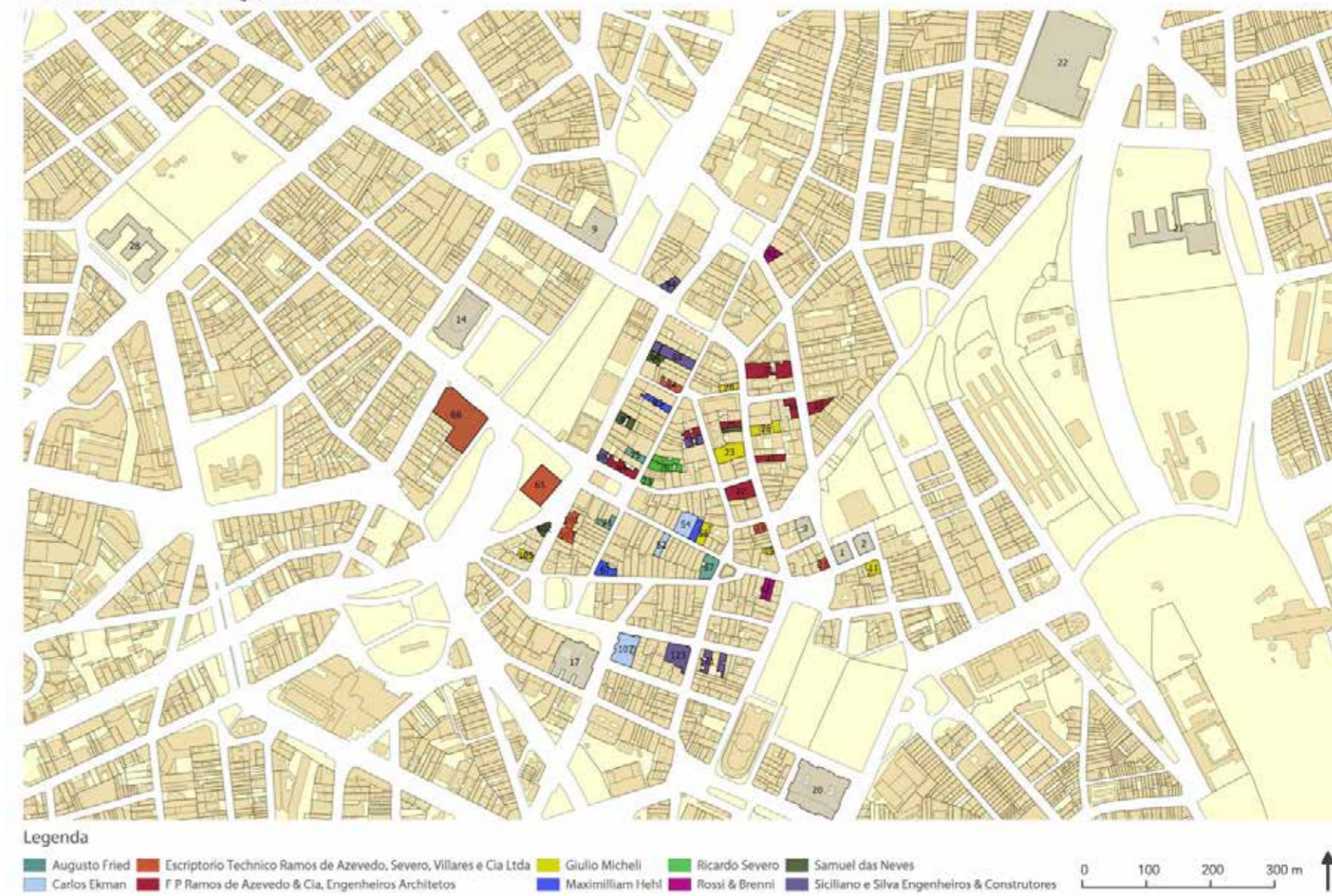


Fig.353 Os principais arquitetos das 125 edificações eleitas para estudo regressivo: *F. P. Ramos de Azevedo & Cia* (vermelho); Ricardo Severo (verde); Max Hehl (azul cobalto); Carlos Ekman (azul claro); Augusto Fried (azul escuro); Julio Micheli (amarelo); *Samuel das Neves & Escobar* (verde musgo); *Siciliano e Silva* (roxo). Mapa Digital da Cidade (2004-2006) – Prefeitura do Município de São Paulo.

## 5.1 Mercado imobiliário rentista e as grifes arquitetônicas na área central

A amostragem eleita para estudo revela a afirmação progressiva dos diplomados no perímetro central em detrimento dos, não por acaso, por eles alcunhados de “construtores práticos” que seguiram predominando nos bairros suburbanos (PARETO Jr, 2011 e 2016; SCHNECK, 2011 e 2016; REIS, 2017). Com base na arqueologia da paisagem das ruas 15 de Novembro, Direita e São Bento, realizada no *Capítulo 2*, vemos que a predominância foi conquistada, pois não estava dada em fins do século XIX quando ainda era sensível a presença de construtores não diplomados ali atuando. Estes aparecem assinando tanto projetos de reforma como construções novas de alvenaria de tijolos e estética classicizante. São eles: Vicente Branco, Giovanni Battista Bianchi, Eduardo Mendes Gonçalves, Manoel dos Reis Pedro da Rocha, J. J. Ferreira, Antônio Ferreira Fernandes, Rossi & Brenni, José Kans, Narciso Frediani, José D. S. Bellezza, Julio Conti, José Fernandes Pinto, Miguel Marzo, Fernando Simões, Antônio Alves da Rocha, João Pugliese, Manoel Ferreira Leal, Manoel Asson, entre outros.

Ao longo da primeira década do século XX, num momento de recente institucionalização do ensino da arquitetura e da engenharia em São Paulo, vemos inicialmente afirmar-se um grupo de estrangeiros aqui chegados na última década do século anterior, com destaque para Júlio Micheli, Maximilian Emil Hehl (1861-1916), Jorge (George) Krug (1869-1919), Ricardo Severo, Augusto Fried e Carlos Ekman.

Entre os filhos da terra diplomados no estrangeiro, num quadro ainda carente de profissionais alinhados à nova estética arquitetônica do *ecletismo*, assumiu posição de liderança Francisco de Paula Ramos de Azevedo, formado na Bélgica, republicano e maçom de primeira linha que, com seu dileto amigo Antônio Francisco de Paula Souza, protagonizaram a fundação em 1894 da primeira escola de engenharia e arquitetura de São Paulo – a *Escola Politécnica* –, e açambarcaram as grandes obras e cargos públicos, encabeçando inclusive o movimento de renovação do ensino profissionalizante no *Liceu de Artes e Ofícios*, instituição fundada em 1873, dando-lhe novos rumos a partir de 1895.

Um terceiro grupo, atuante desde 1905 e imperante especialmente nos anos 1920, é composto de profissionais formados nas primeiras turmas do curso

de engenheiro-arquiteto da *Escola Politécnica* de São Paulo, muitos relacionados tanto à docência como à prancheta, tais como: Alexandre Albuquerque, Augusto de Toledo e Hippolyto Gustavo Pujol Junior.

Além dos supracitados, tiveram atuação destacada Samuel Augusto das Neves e seu filho Cristiano Stockler das Neves, que militaram na formação do *Curso de Engenharia do Mackenzie College*, fazendo frente ao evidente monopólio dos politécnicos.

O grupo de profissionais predominante no centro é composto de diplomados, comprovadamente com formação na área em escola de ensino superior reconhecida internacional e nacionalmente.

Embora individualmente eternizados pela historiografia, esses nomes raramente atuaram sozinhos, compondo sociedades em escritórios que tinham a particularidade, àquela época, de mesclar arquitetura, engenharia e construção, ocupando-se muitas vezes de toda a cadeia produtiva.

Além desses engenheiros-arquitetos de prancheta, impõe-se incluir no grupo alguns outros nomes também relacionados ao processo de materialização da cidade, menos como projetistas e construtores, mais como destacados atores na esfera administrativa e política. Suas ações estendem-se do plano legislativo à gestão do artefato urbano como integrantes dos quadros técnicos da burocracia municipal e estadual, atuando como respeitados sanitaristas, urbanistas, estatísticos, teóricos ou políticos (vereadores e prefeitos). Nesse grupo, destacam-se o estrangeiro Victor da Silva Freire e os nacionais politécnicos Luiz Ignácio Romeiro de Anhaia Mello, Francisco Prestes Maia e também Alexandre de Albuquerque e Heribaldo Siciliano.

Nos bastidores desses escritórios públicos e privados atuava gabaritado *staff* de artesãos, majoritariamente estrangeiros, predominantemente italianos, muitos deles formados no *Liceu de Artes e Ofícios*, que eram incumbidos da fatura e decoração dos prédios, dominando com extrema qualidade os diversos ofícios correlatos à arquitetura.

Vejamos as formações e inserções profissionais dos principais profissionais atuantes no coração da capital até a década de 1940, valendo-nos particularmente das biografias e categorizações elaboradas por Sylvia Ficher (1989/2005 e 2016), Jorge Lody (2015) e Lindener Pareto Junior (2011 e 2016). Para tanto, recapitulamos a amostragem dos 125 imóveis inventariados com vistas a periodizar as ações, compreender a geografia dos profissionais e suas vinculações com determinados

investidores e tipos de investimentos (*vide Fig. 49 Capítulo 2*). Para refinamento da listagem, cotejamos a amostragem à arqueologia da paisagem das ruas 15 de Novembro, Direita e São Bento (*vide Capítulo 2*). Os resultados estão apresentados nos quadros comparativos a seguir.

Rua 15 de Novembro	Antonio Maria da Silva	Julio Micheli
	Luiz de Oliveira Lins de Vasconcellos	Julio Micheli
	João da Matta Gonçalves Cezar	Eduardo M. Gonçalves
	Dr. Amador da Cunha Bueno	Oscar Kleinschmidt
	Alexandre Thiollier	Augusto Fried
Palacete Paiva/Ed. Azevedo Villares	Herd. Domingos Paiva de Azevedo	Samuel das Neves & Carlos Escobar
Palacete Paiva/Ed. Azevedo Villares	Herd. Domingos Paiva de Azevedo	Samuel das Neves & Carlos Escobar, depois Severo & Villares
IBC-Inst. Bras.Café		Severo & Villares
IBC-Inst. Bras.Café		Severo & Villares
IBC-Inst. Bras.Café		Severo & Villares
	Santa Casa de Misericórdia	
	Santa Casa de Misericórdia	Guilherme Krug & Filho
	Banco União de São Paulo	Guilherme Krug & Filho
	London and Brazilian Bank	
	London and Brazilian Bank	E. Dukinfield Jones/ Amelio, Villanova & C.
Casa Michel	Claudina de Paiva Azevedo	Samuel das Neves & Carlos Escobar
Casa Michel		Samuel das Neves & Carlos Escobar
		Manoel dos Reis Pinto da Rocha
Banco Francês e Italiano		Julio Micheli
Banco Francês e Italiano	Conde Álvares Penteadado	Carlos Ekman/ Julio Micheli
	Antonio Vaz Cerquinho	Julio Micheli
	Banco União de São Paulo	Cia. Iniciadora Predial
	Jacob Levy	Samuel das Neves & Carlos Escobar

Ed. José Fakhoury	José Fakhoury	F.P.Ramos de Azevedo & Cia
	Reynaldo Porchat	
	Joaquim Barnardo Borges	Manoel dos Reis Pinto da Rocha
Bco do Comércio e Industria de SP [Bovespa]	Banco do Comercio e Industria de São Paulo	F.P.Ramos de Azevedo & Cia
Banco do Comércio e Indústria de SP [Bovespa]	Francisco Sampaio Moreira	Samuel das Neves & Carlos Escobar
Banco do Comércio e Indústria de SP [Bovespa]	D. Maria da Glória Azevedo	Carlos Ekman
	Luiz de Oliveira Lins de Vasconcellos	Julio Micheli
	Camisaria Especial	Samuel das Neves & Carlos Escobar
	José Bertuliano de Araújo	[Narciso Frediani]
	José Bertuliano de Araújo	José D. S. Belleza
Banco de São Paulo	Maria do Carmo Valle	Julio Conti/ Álvaro Botelho (1935-1936)
Banco de São Paulo	D. Francisca Assis d’ Abreu	José Fernandes Pinto
Praça Antonio Prado		Miguel Marzo
Palacete Bricola	João Bricola/ Santa Casa	Samuel das Neves & Carlos Escobar
Palacete Bricola	João Bricola/ Santa Casa	Samuel das Neves & Carlos Escobar
Palacete Bricola	João Bricola/ Santa Casa	Samuel das Neves & Carlos Escobar
Galeria de Cristal	Christiano Webendoerfer	Max Hehl
Galeria de Cristal	Christiano Webendoerfer	Max Hehl
	Claudio Monteiro Soares	
		F.P.Ramos de Azevedo & Cia
		Julio Micheli
Casa de Moradia	Jacques Netter	Rossi & Brenni
	Maurice Grumbach & Cia	
Brasilianische Bank fur Deutschland	Brasilianische Bank fur Deutschland	Augusto Fried
Brasilianische Bank fur Deutschland	Brasilianische Bank fur Deutschland	Guilherme Krug & Filho
	Anatole L. Garraux (vende em 1891 para Alexandre Honore Marie Thioller e este deixa para Rene Thioller) <i>Thioller?</i>	
	Anatole L. Garraux (vende em 1891 para Alexandre Honore Marie Thioller e este deixa para Rene Thioller) <i>Thioller?</i>	



	Eduardo Prates (Conde Prates)	George Krug
	Conde Siciliano (Cia Mecânica Importadora)	
	Izabel Luiza Grayoux	José Fernandes Pinto
	Daniel José Rodrigues	
Banco Português	José Patrício Fernandes (herdeiros)	
Banco Português	João Bricola/ Santa Casa	Samuel das Neves & Carlos Escobar/ Depois Ramos de Azevedo & Cia
Palacete commecial	Antonio José Fernandes	
Palacete commecial	Adolpho Nagel	
		Alex Albuquerque
	Luiz Suplicy	Eduardo M. Gonçalves
	Luiz de Oliveira Lins de Vasconcellos	Julio Micheli
	Dr. Eugenio Vautier	Carlos Ekman
Palacete Bamberg	Luiz Bamberg	Carlos Ekman
		Eduardo M. Gonçalves
	Previdência Cx Paulista de Pensões	Julio Micheli
	Conde S. Joaquim	
	Conde S. Joaquim	Eduardo M. Gonçalves

<b>Rua Direita</b>	[Baruel & Cia]	Rossi & Brenni
	Sociedade Beneficente Portuguesa	Rossi & Brenni
	Santa Casa de Misericórdia	Rossi & Brenni
Edifício Guinle	José Elias de Paiva	Pujol
		Pujol
Farmácia Amarante	Christiano Clausen José Estanislau do Amaral	Oscar Kleinschmidt/Manoel Ferreira/ Cia Iniciadora Predial
IRF Matarazzo [Cia Constructora e de Crédito Popular]	Baco Crédito Real/ depois IRF Matarazzo	A. Pozzo & G. Bianchi
IRF Matarazzo	IRF Matarazzo	A. Pozzo & G. Bianchi
Desapropriação p/ alargamento da Quintino Bocaiuva com Largo da Misericórdia		
Palacete Tereza de Toledo Lara	Antonio de Toledo Lara	Augusto Fried
	Conde Álvares Penteados	Abelardo Caiuby/Cia Predial Alvares Penteados
	Baronesa do Rio Bonito	Alberto Caldas
	Baronesa do Rio Bonito	Alberto Caldas/ Samuel das Neves
	Baronesa do Rio Bonito	Alberto Caldas
	Baronesa do Rio Bonito	Alberto Caldas
	Banco União de SP	F.P.Ramos de Azevedo & Cia/ Hypolito Pujol Jr.
	Luiz Henrique Levy/Armando Alvares	
		Carlos Ekman/Joaquim Belleza
	Maria da Gloria Preira Munhoz	J. F. Washington de Aguiar/ Carlos Ekman
Cine Alhambra	Manoel Pereira Guimarães	João Pugliese/Antonio Francisco Vieira de Andrade/Abelardo Caiuby
		1910 Fernando Simões/ 1916 Eng. Oliveira Coutinho
Armando & Freudenberg	Armando & Freudenberg	
Palacete Jordão	Eleonor de Moura Jordão	José Rossi
Palacete Jordão	Eleonor de Moura Jordão	José Rossi
Casa Fachada	Anna Francisca e Sphia Eugênia da Silva Marques (Props. Casa Fachada)	Francisco Nottaroberto
Igreja S. Antonio		
Confraria de N. S. do Rosário da Igreja de Santo Antonio	Confraria de N. S. do Rosário da Igreja de Santo Antonio	Samuel das Neves & Carlos Escobar
Conde Eduardo Prates	Conde Eduardo Prates	Narciso Frediaci
Conde Eduardo Prates	Conde Eduardo Prates	Caetano Saposite

Conrado Sonicht & Cia	Conrado Sogernicht & Cia	Conrado Sogernicht & Cia
João Antonio da Rocha Camargo	João Antonio da Rocha Camargo	
Vicente Costabili	Vicente Costabili	Miguel Marzo
1911 - Lei n.1.473, de 10/11/1911, declarou o imóvel de utilidade publica p/ abertura Pç. Patriarca.		
Conde Prates vendido p/ Câmara Municipal		
Palacete Barão de Iguape	Condessa Pereira Pinto (herdeira Barão de Iguape)	F.P.Ramos de Azevedo & Cia
Palacete Barão de Iguape	Condessa Pereira Pinto (herdeira Barão de Iguape)	F.P.Ramos de Azevedo & Cia
Gertrudes Maria do Carmo/ Cia Providência	Cia Providência/ Gertrudes Maria do Carmo (antes)	Julio Micheli
Claro Liberato Macedo	Claro Liberato Macedo	
Conde de S. Joaquim	Conde de S. Joaquim [Ferreira e Vasconcellos]	Manoel dos Reis Pinto da Rocha
		Guilherme Krug & Filho
Casa Alemã	Heydenreich Irmãos	Max Hehl/Carlos Ekman/Jorge Krug
Casa Alemã	Heydenreich Irmãos	Max Hehl/Carlos Ekman/Jorge Krug
Casa Alemã	Heydenreich Irmãos	Max Hehl/Carlos Ekman/Jorge Krug
Ordem 3a. Carmo	Conde Álvares Penteados	Max Hehl
Santa Casa de Misericórdia		Julio Micheli
Igreja da Misericórdia	Banco Alemão Transatlântico	Antonio Rapp
Palacete Carvalho	Francisca Rosa de Carvalho	Raphael M. Giorgi/Antonio Fernandes Pinto
Pharmacia Ipiranga	Pharmacia Ipiranga	Augusto Fried
	Guanymedes Villaça	
Palacete Tietê	Joaquim de Queiroz Carneiro Mattoso	Eduardo M. Gonçalves
Palacete Tietê	Joaquim de Queiroz Carneiro Mattoso	Eduardo M. Gonçalves

<b>Rua São Bento</b>	1908	Paulo de Souza Queiroz/ João Eusébio Peixoto	Manoel Asson/Max Hehl
	1908	Joaquim Gil Pinheiro	Max Hehl
1904/1912		Eleonor de Moura Jordão e E. Carlos Pereira	José Rossi
	1912	Eleonor de Moura Jordão e E. Carlos Pereira	Rossi & Brenni
		Eleonor de Moura Jordão e E. Carlos Pereira	
1886/ [1913]			Manoel dos Reis Pedro da Rocha/ Ricardo Severo
1903/ 1910/1913ref.		Henrique Sertório	Manoel Asson/ R. Severo/ Alvaro Salles Oliveira
	1913	José Paula Leite de Barros	Ricardo Severo
	1913	José Paula Leite de Barros	Ricardo Severo
	1907	Augusto Monteiro de Barros e Vicente de Paula	Jorge Krug
1894/1904/1922		Walter Brune	Manoel dos Reis Pedro da Rocha/A. Guerra
	1887		M. Haussler
	1899		José Fernandes Pinto
	1920	Raul Crespi	Giovanni B. Bianchi
	1920	Raul Crespi	Giovanni Battista Bianchi
	1920	Raul Crespi	Giovanni Battista Bianchi
	1899		José Lorenzo Madeira/ [Leandro Pitta e Madeira] Lourenço?
	1907	Manuel Garcia da Silva	Oscar Kleinschmidt
	1901		Rossi & Brenni
1899/1907			Samuel das Neves
	1907		Samuel das Neves
1899/1912		Manoel Garcia da Silva - Loja do Japão	Max Hehl/[F.P.Ramos de zeverdo & Cia]
	1899		José Lorenzo Madeira/ [Leandro Pitta e Madeira] Lourenço?
	1906	Santa Casa de Misericórdia	

	Banco de SP	
1912	Casa Ao Preço Fixo	Julio Micheli
	Banco de SP	
1894		Manoel dos Reis Pedro da Rocha
1912	Guilherme Rathsam	Fernando Simões
1905		José kans <i>Kans?</i>
1909	Valentin Guerra e Irmãos	
1887		Antonio Ferreira Fernandes
1909		
1898/1908		Aurélio Silva/ Francisco Frediani/ Samuel das Neves (1908)
1898/[1908]	[Ant. Alvares Penteado]	Fried & Ekman
1910/1911 - reforma	Joege Fuchs e Comp. <i>Jorge?</i>	
1907		Antonio Alves da Rocha
		Manuel Ferreira Leal
Ed. Stella Penteado	Stella Penteado	Siciliano & Silva Engenheiros & Construtores
1897		Rossi & Brenni
1892		José Fernandes Pinto
1912	Banco de São Paulo	Samuel das Neves
1902/1908		Max Hehl
1902	Banco da Gd São Paulo	Max Hehl
1913	Bento Pinto de Rego Freitas	Alex Albuquerque
1927	Bunge/Cine S. Bento	
1907	Ant. de Toledo Lara	F.P.Ramos de Azevedo & Cia
1908		Max Hehl
1909	Ant. de Toledo Lara	Augusto Fried
	Elias Chaves	
1905		Samuel das Neves & Escobar
1905		Samuel das Neves

1908	Ant. de Toledo Lara	Augusto Fried
1890/1908/1909	Maria Ondina Martins Branco Jorge e Nidia Branca Martins Branco Ferreira de Melo	José Geraldo & Pedro
1907/1908/1909	Francisco Rivera	Antonio Alves da Rocha

### Quadro comparativo de construtores da cidade

Construtores não diplomados	Obras 15 Nov, Direita e S. Bento	Nº. de Obras na Amostragem	Nº. Obras AHSP 1906-1915	Obras Públicas - Centro SP
Abelardo Caiuby (Constructor)	1		131	
[Alberto Caldas]	1			
Anton [Antonio] Rapp (Architecto)	1		56	
Alberto Pozzo & Giovanni Bianchi (Engenheiros Architectos)	1	1	24	
João [ Giovanni] Bianchi (Architecto)	1			
[Adriano Correia de Andrade]		1		
Antônio Alves da Rocha	1			
Antônio Ferreira Fernandes	1			
[Antônio Francisco Caiuby]	1			
Caetano Saposite	1			
Conrado Sogernicht & Cia	1			
Eduardo Mendes Gonçalves (Engenheiro)	4	1	72	
Eugenio Vaultier	1		37	
Fernando Simões	2			
[J. F. Washington de Aguiar]	1			
J. J. Ferreira	1	1		
João Pugliese	2			
Joaquim Bellezza	1			
José D. S. Bellezza	1			
José Fernandes Pinto e Antônio Fernandes Pinto	3 + 1	2		

José Geraldo & Pedro	1			
José Kans	1			
José ou João Lourenço Madeira/ [Leandro Pitta e Madeira] (Engenheiro Architecto)	1			
José Rossi ( Architecto Constructor)			7	
[Julio Conti]	1			
Luis Bahia			21	
Manoel Asson	2			
Manoel dos Reis Pedro da Rocha	4	2		
Manoel Ferreira Leal	1			
Miguel Marzo (Architecto e Constructor)	2		159	
Narciso Frediani e Francisco Frediani	2			
[Raphael M. Giorgi] (Technico)	1			
Reynaldo Porchat	1			
Rossi & Brenni	6	1	43	
José Rossi	2			
Vicente Branco		1		

Estrangeiros	Triângulo	Amostragem	AHSP 1906-1915	Obras Públicas - Centro SP
Arquitetos Albert & Wedwe e Hugo Haroni		1		
Augusto Fried	6	3	92	
Carlos Ekman.	6	4	41	
Christiano Stockler das Neves		1	2	
Domiziano Rossi			2	
Fried & Ekman	1			
Henri Paul Pierre Sajous		1		
E. Dukinfield Jones	1			
George [Jorge] Krug (1869-1919)	2	1	64	1 (Sé)
Guilherme Krug & Filho	3	1		
Júlio Micheli & Chiappori	10	7	206	
Matheus Haussler	1	1		
Maximilian Emil Hehl	6	3	53	1 (Sé)

Oscar Kleinschmidt (Engenheiro Architecto)	3	1		
Ricardo Severo	1	3	3	
Scott Urner		1		
V. Dubugras & Filhos			25	Cadeias e Escolas DOP
William Filinger/ Robert e Raul Lacombe		1		

Nacionais diplomados fora do país ou do ESP	Triângulo	Amostragem	AHSP 1906-1915	Obras Públicas - Centro SP
Christiano Stockler das Neves				
F. P. Ramos de Azevedo & Cia + Severo Villares & Cia	7	15	350	10
Cia Iniciadora Predial (Anhaia Mello, Ricardo Severo & Ramos de Azevedo)	1	1	199	
Samuel das Neves & Carlos Escobar	10	6	142	

Nacionais diplomados na Escola Politécnica de SP	Triângulo	Amostragem	AHSP 1906-1915	Obras Públicas - Centro SP
Alex Albuquerque	1		170	1 (Sé)
Albuquerque & Longo Engenheiros Arquitectos e Civis	2	2		
Augusto de Toledo			23	
Engenheiros Architectos Pujol Junior & Augusto de Toledo	1	1	35	
Escreptório Technico Pujol Junior, F. Reimann, T. Carvalho & D. Tassini	2			
Heribaldo Siciliano			25	
Hippolyto Gustavo Pujol Junior			5	
José Maria das Neves		1		
Rangel Christoffel e Cia Engenheiros Construtores (José Rangel de Camargo)		2		
Siciliano e Silva Engenheiros & Construtores	1	7		

Nacionais diplomados na Escola de Engenharia do Mackenzie College	Triângulo	Amostragem	AHSP 1906-1915	Obras Públicas - Centro SP
Plinio Botelho do Amaral e Camargo & Mesquita	1	1		

Nomes com formação desconhecida	Triângulo	Amostragem	AHSP 1906-1915	Obras Públicas – Centro SP
Francesco Notaroberto	1	1	49	
Alexandre Ribeiro Marcondes Machado (Juô Bananère)		1		
Álvaro Botelho	1	1		
Francisco Salles Malta Junior		1		

**Fonte:** Amostragem de 125 edificações; Arqueologia da Paisagem (15 Novembro, Direita e São Bento); Série Obras Pariculares do AHSP (1906-1915); Obras Públicas. LODY, 2015, p.191-192 e 202.

Para se ter uma ideia do que esses números representam em relação ao total de projetos encaminhados à Prefeitura de 1906 a 1915:

#### Projetos encaminhados à Prefeitura para aprovação entre 1906-1915 (AHSP – Série Obras Particulares)

Uso	Quantidade	%
Residencial	24.137	78,61%
Misto	2.351	7,66%
Anexos	2.180	7,10%
Comercial	570	1,86%
Industrial	516	1,68%
Serviços	506	1,65%
n/ identificado	201	0,65%
Infraestrutura	124	0,40%
Lazer	68	0,22%
Religioso	51	0,17%
	30.704	100%

Elaborado por LODY, 2015, p.87.

## 5.2. Quem é quem?

### Diplomados no estrangeiro ou fora do Estado de SP

Apresentaremos primeiro os **diplomados no estrangeiro** por ordem de chegada e atuação em São Paulo, atentando para a precedência de Ramos de Azevedo num cenário carente de profissionais, e seu papel catalizador tanto no escritório como na *Escola Politécnica de São Paulo* e no *Liceu de Artes e Ofícios*.

- Francisco de Paula Ramos de Azevedo**<sup>1</sup> (São Paulo 1851 – Guarujá 1928) – Não era das elites do Império como Paula Souza e tinha origem simples como Francisco Glicério. Nascido por acaso em São Paulo, era campineiro filho de pai pequeno comerciante e mãe mulata<sup>2</sup>. Tendo cursado a *Escola Militar do Rio de Janeiro* de 1869 a 1871, sem concluí-la, entre 1872 e 1873 trabalhou como ajudante de engenheiro na *Cia. Mogiana de Estradas de Ferro* e de 1874 a 1875 no trecho de Campinas a Rio Claro da *Cia. Paulista de Estradas de Ferro* sob a direção de Antonio Rebouças, caindo nas graças de Antonio de Queiroz Telles, que o teria apadrinhado para cursar a *École Spéciale du Génie Civil et des Arts et Manufactures* da Universidade de Gand, na Bélgica (1875-1878)<sup>3</sup>. Diplomou-se engenheiro-arquiteto “com grande distinção”, sendo alguns dos seus trabalhos escolares escolhidos para representar a Bélgica na seção sobre ensino de arquitetura da *Exposição Internacional de Paris* daquele ano. De volta a Campinas, assinou as principais obras públicas locais (matriz, cadeia, mercado) e uma série de residências, experiência que o gabaritou para que,

<sup>1</sup> Antoine, Picon, *Architectes et Ingénieurs au Siècle des Lumières*, Marseille, Parenthèses, 1988; Antoine Picon, *L'Invention de l'Ingenieur Moderne. L' Ecole des Ponts et Chaussées, 1747-1851*, Paris, Presses de l' Ecole Nationale des Ponts et Chaussées, 1992.

<sup>2</sup> Sobre Ramos de Azevedo, pioneiro e completo é o estudo de Carlos Lemos, *Ramos de Azevedo e seu escritório*, 1993. Segundo o autor mãe de Ramos de Azevedo era mineira e mulata, assim como a de Francisco Glicério, ambos de família simples e aparentados, mais tarde líderes do PRP e da maçonaria.

<sup>3</sup> Sobre a formação de Ramos de Azevedo na Bélgica, consultar Maria Cristina W. de Carvalho, *Ramos de Azevedo*, Edusp, 2000.

em **1886**, Antônio de Queiroz Telles, então Barão do Parnaíba e vice-presidente da Província (logo presidente), o convidasse para trabalhar em São Paulo na conclusão da obra da *Tesouraria da Fazenda*. Em 1887, como parte da remodelação do Pátio do Colégio (então Largo do Palácio), assinou o projeto das vizinhas *Secretaria da Agricultura, Comércio e Obras Públicas* encabeçada por Paula Souza e da *Secretaria da Justiça*. Parente de Francisco Glicério, chefe campineiro do Partido Republicano Paulista, e grande amigo de Paula Souza, após a mudança do regime de governo, passou a ter o monopólio das obras públicas na capital. Essas obras foram majoritariamente financiadas pelo Estado – à exceção do Teatro Municipal – e realizadas pela *Secretaria* coordenada pelo amigo. Em 1890, já contava com 500 colaboradores, além dos parceiros Max Hehl e Ricardo Severo. Em 1896, fundou o **Escritório Technico do Engenheiro Architecto F.P. Ramos de Azevedo**, cuja razão social foi mudada para **F. P. Ramos de Azevedo & Cia** em 1907 e em 1928 para **F. P. Ramos de Azevedo, Severo & Villares**, tornando-se finalmente sociedade anônima **Severo Villares & Cia** em outubro de 1938 e assim funcionando até 1973 (FICHER, 2005). Em 1908, fundou com Ricardo Severo, F. Vergueiro Steidel e Arnaldo Vieira de Carvalho a **Cia. Iniciadora Predial**, espécie de linha B do escritório que financiava, projetava e construía obras mais populares a preços palatáveis da qual, anos mais tarde, Anhaia Mello também se tornou sócio. A *Cia*<sup>4</sup> projetou casas padrão operário de qualidade, dialogando com a *Diretoria de Obras* com vistas a contribuir no aprimoramento da legislação em termos de cômodos mais espaçosos. De 1922 em diante, o

<sup>4</sup> A *Cia. Iniciadora Predial* atuou na cidade junto de outras de mesmo perfil, a saber: Associação Predial de São Paulo, Caixa Mútua de Pensões Vitalícias (Victor Dubugras – Architecto Inspetor de Construções), Companhia Cooperativa Constructora e de Crédito Popular S. A., Sociedade Economizadora Paulista, Sociedade Cooperativa de Construções, União Mútua – Companhia Constructora e de Crédito Popular, Companhia Urbana Predial, Previdência – Caixa Paulista de Pensões, Sociedade Constructora Predial, Sociedade Cooperativa e Beneficente Paulista, Associação Mútua de Pensões Vitalícias, Sociedade Mútua União e Concordia. A *Cia. Iniciadora Predial* liderava o segmento, produzindo habitações populares e, segundo Jorge Lody, os programas residenciais populares assinados pelo *Escritório F. P. Ramos de Azevedo & Cia* eram muito bem projetados (LODY, 2015, p.199, 217-237).

escritório *F. P. Ramos de Azevedo & Cia.* e a *Cia. Iniciadora Predial* passaram a ocupar um dos andares do prédio *Casa Ramos de Azevedo*, sito à rua Boa Vista, atual n.136 (vide Fig. 149 *Capítulo 4*), onde foi instalada no térreo a *Casa Ernesto de Castro*, pertencente ao genro, especializada na venda de materiais de construção importados. Ramos de Azevedo mantinha negócios em praticamente todos os segmentos da construção civil, assim não dá para dissociar a figura do engenheiro-arquiteto do “empresário e capitalista”. Como tal, atuou em todas as frentes de investimentos propiciadas pela metrópole do café. Entre 1890 e 1896 foi chefe da carteira imobiliária do *Banco União de SP*. Com a falência do banco, em 1896 integrou com os mesmos sócios a *Cia Melhoramentos de São Paulo*. Comprou a *Fazenda Itupararanga* para fornecer mármores (os famosos mármores Itupararanga) e cal virgem para as obras e se associou à *Cia Paraná Industrial* para extração de pinhos e madeiras. Com a venda da fazenda, comprou o *Sítio Inhaíba*. Em 1903, associou-se ao genro na *Casa Ernesto de Castro*. Em 1908, fundou a *Companhia Iniciadora Predial*, responsável por empreendimentos financiados. Em 1910, criou a *Cerâmica Vila Prudente*. Em 1913, fundou a *Cia. Suburbana de Retalhamento de Terras*. Acumulou a tudo isso a direção do *Liceu de Artes e Ofícios* (diretor-geral em 1895) e da *Escola Politécnica* (vice-diretor desde 1900, diretor desde 1917), arregimentando o grosso dos seus funcionários nessas instituições. Na *Politécnica* era catedrático de “Arquitetura Civil e Higiene das Habitações” e “Elementos de Edifícios, Composição Geral”, onde tratava da teoria clássica da arquitetura com base nos tratados de Guadet (1901/1904), Cloquet (1898), Vignola, Alberti, Philibert Delorme e François Mansard. Atento aos aspectos práticos das construções, suas aulas para arquitetos eram ministradas no escritório. Realizou as principais obras públicas de São Paulo, à exceção da Catedral da Sé, e inúmeras obras para particulares. Sobressai seu tino comercial, sua capacidade empresarial e gerencial (FICHER, 2005, p.51-69). Líder do mercado imobiliário, foi o maior escritório de arquitetura,

engenharia e construção de São Paulo. Segundo as “permissões de construção” da *Série Obras Particulares* do AHSP, 362 unidades foram projetadas pelo *F. P. Ramos de Azevedo & Cia.* entre 1906 e 1915, 70% residências, a maior quantidade delas concentrada em Higienópolis e 20 unidades só na Avenida Paulista. O maior cliente foi Guilherme Villares, pai do seu genro Arnaldo Dumont Villares (LODY, 2015, p.217-229) e mecenas desde os tempos de Campinas. Propaganda comemorativa dos 60 anos do escritório revela 3.000 realizações entre 1886 e 1946, atingindo um total de 4.500<sup>5</sup> obras nos quase cem anos de existência – na capital, interior e em outros Estados. Surpreende a simultaneidade de obras num mesmo ano, como se pode depreender do **INVENTÁRIO** apresentado no anexo. Residia na Rua Pirapitingui, no bairro da Liberdade, quase vizinho a Ricardo Severo e Felisberto Ranzini, bem próximo à *Loja América*, sede da maçonaria da qual era líder. Morreu aos 77 anos, no auge da fama, de pneumonia, tentando se curar no Guarujá, hospedado no *Hotel de la Plage*, que projetara. Gozava de prestígio, tornou-se um homem rico e influente, sendo o primeiro engenheiro-arquiteto a ascender econômica, social e politicamente, elevando o *status* da profissão.

- **George Krug** (Fresno, CA. EUA, c.1869 – São Paulo 1919) – Era filho de Wilhelm Gustav Heinrich [Guilherme] Krug (Cassel, Alemanha, 1835 – São Paulo, 1907), imigrante radicado em Campinas em 1852. Por volta de 1856 a família Krug transferiu-se para os Estados Unidos, voltando em 1875 para Campinas, onde o pai passou a trabalhar como construtor. Devido à febre amarela mudaram-se para São Paulo em **1889**. George Krug diplomou-se arquiteto pelo *Institute of Fine Arts* da Universidade da Pensilvânia, na Filadélfia, em data anterior a 1899, e se associou ao pai na firma **Guilherme Krug & Filho**, mantida mesmo após o

falecimento do genitor. Por volta de 1910 associou-se a Antonio Garcia Moya, na firma *Krug, Moya & Cia.* De 1899 a 1902 foi professor das cadeiras de “Arquitetura” e “Construção” do curso de engenheiro civil da *Escola de Engenharia do Mackenzie College*. Em 1904 foi nomeado lente substituto da 4a. seção de Artes da *Escola Politécnica*, e efetivado em 1906. Em 1915, assumiu as cadeiras do 3º ano do curso de engenheiro-arquiteto “Composição Geral 2ª parte” e “História da Arquitetura”. Em 1916, além das aulas, sucedeu Max Hehl nas obras da Catedral da Sé. Em algum momento trabalhou no *E. T. Ramos de Azevedo*, sendo Ramos, Krug e Hehl os primeiros arquitetos diplomados no estrangeiro a atuarem como tal na cidade. Produziu uma obra consistente e de grande valor arquitetônico, tais como o Hospital Samaritano, as edificações do complexo do Mackenzie e um grande número de residências. Atuou especialmente após a morte do pai, em 1907, e até 1915 produziu 57% de imóveis residenciais, 13% comerciais, 10% serviços, 8% industriais e 4% uso misto. Destaca-se o prédio comercial na rua São Bento n.22/24, construído por *G. Krug & Filho* (AHSP – SOP – OP 1907-001.414) (n. neutro 17-18) para Vicente Paula Monteiro de Barros e Augusto Monteiro de Barros, envolvendo lojas, escritórios e moradia, pela solução inteligente de resolver o problema das escadarias e banheiros no recorte lateral do terreno irregular (LODY, 2015, p.270-275).

- **Maximiliano Emilio Hehl** (Cassel, Alemanha 1861 – São Paulo 1916) – Com pai engenheiro e diretor da *Escola Politécnica de Cassel*, assim como seus irmãos Rudolph e Christoph, diplomou-se em engenharia pela Politécnica de Hannover, trabalhando na Alemanha com os arquitetos Hartel, Neckelmann, Rinklagen e Becker. Veio para o Brasil em **1888** para trabalhar na *Estrada de Ferro Bahia-Minas*, transferindo-se para São Paulo, onde inicialmente foi chefe do escritório técnico do **Banco União**, tornando-se auxiliar no **E. T. Ramos de Azevedo**. Em 1896 passou a lecionar na *Escola Politécnica* as cadeiras “Aplicação da Geometria Descritiva e

Generalidades de Arquitetura” e “Elementos de Arquitetura”, assumindo em 1898 a cadeira “História da Arquitetura, Estudo dos Estilos Diversos” da qual foi catedrático até 1915, junto da cadeira “Estética das Artes do Desenho” a partir de 1911. Seu conhecimento pode ser aquilatado no artigo “Viagem de Instrução à Itália”. Max Hehl abriu seu próprio **escritório** no final da década de 1890 e construiu sua residência na avenida Higienópolis em 1905. Projetou a Catedral da Sé, única obra pública não creditada a Ramos de Azevedo (FICHER, 2005, p.84-86). Em seu carimbo consta *Engenheiro Architecto M. E. Hehl Lente Cath. da Escola Politecnica*. Dos 57 projetos encaminhados à prefeitura entre 1906 e 1915, 52% eram residências, 16% comércio, 12% serviços, 9% uso religioso, 2% lazer e 2% industrial. Entre seus imóveis mais interessantes, consta o projeto do *Teatro Sant’Anna* realizado para Sylvio Penteado, filho do Conde Álvares Penteado, que operou o negócio entre tantos outros (LODY, 2015, p.280-283).

- **Victor Dubugras** (Sarthe, França, 1868 – Teresópolis 1933) – eleito o mais criativo arquiteto da Primeira República (FICHER, 2005, p.75; REIS, 1997), cresceu em Buenos Aires e mudou-se para São Paulo em **1891**, trabalhando inicialmente na *Secretaria da Agricultura, Comércio e Obras Públicas*, onde realizou inúmeros projetos de escolas e cadeias para o Estado de São Paulo. Embora tenha passado pelo *E. T. Ramos de Azevedo*, logo cedo, em 1897, construiu sua residência na Avenida Paulista (Alameda Lima n. 3) e ali instalou sua própria firma *Victor Dubugras Architecto* de projetos e construções. Integrou o corpo docente da *Escola Politécnica* de 1894 a 1926, sendo efetivado só em 1925, lecionando “Desenho Topográfico e Elementos de Arquitetura” de 1895 a 1901, “Desenho Arquitetônico e Cartográfico” de 1901 a 1910, “Desenho a Mão Livre e Geométrico Elementar” e “Desenho de Perspectiva e de Arquitetura” de 1911 a 1917, “Desenho a Mão Livre e de Ornamentos Arquiteônicos” e “Desenho de Arquitetura e de Perspectiva” de 1918 a 1925, “Desenho Arquitetônico

e Esboço do Natural” em 1926, todas “aulas” encabeçadas por docentes não diplomados, com formação técnica. Embora esporádico no curso de engenheiro-arquiteto, proporcionou a toda uma geração os elementos básicos da estética e composição arquitetônicas. Desde 1917 passou a atuar concomitantemente no Rio de Janeiro, transferindo o escritório **V. Dubugras & Filhos** para lá em 1928 (FICHER, 2005, p.75-83). Personalidade difícil, destaca-se por uma arquitetura mais racionalista (REIS, 2005) comparativamente a seus pares, sendo a *Estação Mairinque* um exemplar pioneiro do uso aparente do concreto armado que impressionou Hippolyto Pujol e certamente o influenciou por sua expressão plástica. Funcionário do *Departamento de Obras Públicas do Estado de São Paulo*, sua produção como arquiteto autônomo em São Paulo é inferior em número (não em qualidade) aos colegas, tendo encaminhado apenas 35 obras para aprovação entre 1906 e 1915, 83% residências.

- **Ricardo Severo** (Portugal 1869-1940) – Formado *Engenheiro Civil de Obras Públicas* em 1890 e *Engenheiro Civil de Minas* em 1891 na *Academia Politécnica do Porto*, era casado com Francisca – filha de Henrique Dumont e irmã mais nova de Alberto Santos Dumont. Chegou a São Paulo em **1892** e em 1893 foi contratado por Ramos de Azevedo como engenheiro da seção técnica do *Banco União de São Paulo*, do qual Ramos era diretor da carteira imobiliária. Ao receber a herança do sogro, regressou a Portugal, voltando a São Paulo mais tarde e tornando-se sócio do *E. T. F. P. Ramos de Azevedo & Cia.* em 1907. Em 1908, foi incumbido de chefiar a **Cia. Iniciadora Predial**.
- **Domiziano Rossi** (Itália, c.1865-1920) – tendo provavelmente realizado sua formação em uma academia de arte ou curso técnico em Gênova, em **1894** já está em São Paulo, sendo contratado pela *Escola Politécnica* como professor da aula “Desenho de Mão Livre. Trabalhos Gráficos” do 1º ano do curso de engenheiro civil,

<sup>5</sup> Segundo informações do Prof. Nicola Paciléo Netto ex-integrante da *Severo & Villares* e docente aposentado na Escola Politécnica.

reservada aos professores não diplomados. De 1895 a 1910 foi incumbido da aula de “Desenho a Mão Livre e de Ornamentos Arquitetônicos” e de 1911 a 1917 de todas de desenho do curso fundamental. Para engenheiros-arquitetos lecionou de 1911 a 1920 “Projetos de Composição Geral”, ministrada no *E. T. Ramos de Azevedo & Cia*, cuja equipe integrou em 1896, coordenando a *Seção de Projetos* e tornando-se sócio em 1907, juntamente com Ricardo Severo. Na mesma época começou a lecionar no *Liceu de Artes e Ofícios* “Desenho Geométrico e Ornatos”. Ensinava elementos da arquitetura clássica com base sobretudo em Vignola (FICHER, 2005, p.69-74). Assinava *Domiziano Rossi Architecto*. **Felisberto Ranzini** foi seu sucessor tanto no *E. T. Ramos de Azevedo & Cia* como nas aulas na *Escola Politécnica* e no *Liceu* após sua morte em 1920, assim atuando até 1976, quando faleceu. Ranzini também lecionou na FAU de 1948 a 1950 (SALVADORE, 2015).

- **Augusto Fried** (Wuerttemberg, Alemanha 1857 – São Paulo 19??) – Educou-se em Stuttgart, Gênova e Saint-Etienne, chegando a São Paulo em **1896**, onde abriu escritório em sociedade com Carlos Ekman (**Fried & Ekman**). A sociedade foi dissolvida em 1900. Seu principal cliente foi o Conde Antônio de Toledo Lara. Em carreira solo, montou o **Escritório Augusto Fried Architecto** (LODY, 2015, p.187), cuja produção foi bastante significativa, envolvendo-se com poderosos comitentes e assinando palacetes residenciais em Higienópolis, Campos Elíseos e Avenida Paulista, assim como edifícios comerciais na região da Sé, como vimos. Sua produção entre 1906-1915 gira em torno de 42,5% de imóveis de uso residencial, 20% comerciais, 13% de uso misto, 10,5% industriais, 5% religiosos (com destaque para Igreja de Pinheiros) e 2,5% de serviços e lazer. Suas casas populares são generosas, algumas chegando a 90m<sup>2</sup> e três dormitórios (p. ex. Rua Carlos Petit n.29). Seus prédios comerciais destacam-se por soluções *art nouveau* de grande leveza e solução “moderna” (p. ex. imóvel comercial mesclando loja, escritórios e moradia na Rua de S. Ben-

to n.31, com fundo para Libero Badaró n.50, para o Conde Antonio Toledo Lara) (LODY, 2015, p.253-260).

- **Karl Wilhelm [Carlos] Ekman** (Estocolmo, Suécia 1886 – Santos 1940) – Inicia seus estudos na *Escola de Belas Artes* de Copenhaga em 1882, mas não conclui o curso, formando-se na *Escola de Engenharia* de Estocolmo em 1886. Em **1894**, transfere-se para São Paulo a convite de Augusto Fried, com quem trabalha na firma *Fried & Ekman* até 1900. Depois passa a atuar solo, assinando *Carlos Ekman Architecto* – um dos carimbos mais bonitos entre seus pares – e produzindo uma arquitetura diferenciada, com nítida predileção pelo *art nouveau Secession Vienense*. Seu principal cliente foi o Conde Álvares Penteado, para o qual projetou a Vila Penteado na Avenida Higienópolis e a Escola de Comércio Álvares Penteado, mas também projetou as vitrinas envidraçadas da Casa Alemã, o Teatro São José, a Casa Bamberg, entre outros edifícios. De um total de 47 projetos encaminhados à prefeitura entre 1907 e 1915, 47% são residências, 19% comércio, 17% uso misto, 6,5% serviços e 4% religiosos.
- **Samuel das Neves** (1863-1937) – Formado na *Escola Imperial de Agronomia da Vila de São Francisco*, na Bahia, em 1892, ainda estudante foi trabalhar em Passos, Minas Gerais, com divisão de terras. De lá seguiu para Casa Branca, no interior do Estado de São Paulo, onde demarcou terras na fazenda de Henrique Dumont. Atuou na construção da galeria de águas pluviais do Anhangabaú em 1894. Seu *Escriptorio Technico do Engenheiro Samuel das Neves* rivalizava com o de Ramos de Azevedo em número de obras, tendo como principal cliente o Conde de Prates, para o qual assinou diversos projetos na rua Libero Badaró por ocasião do *Plano Freire-Bouvard* (LODY, 2015, p.187 e 251-252). Teve produção considerável em todos os tipos de trabalhos, construindo diversos edifícios de grande porte que marcaram a paisagem urbana do centro da capital, onde concentrou o grosso das suas obras. Entre

centenas de projetos inventariados no AHSP, surpreende apenas constarem três casas populares. Projetou 50% de imóveis residenciais, 20% para uso comercial, 15% uso misto, 7% industriais e 5,5% serviços (LODY, 2015, p.246-252). Suas obras demonstram exemplar domínio técnico, com destaque para a modulação do *Palacete Brícola*, edifício comercial de lojas e escritórios, demolido para dar lugar ao Banespa (LODY, 2015, p.246 e 250).

- **Giulio [Julio] Micheli** – Formado na *Universidade de Florença*, assinava *Engenheiro*. Projetou as fundações do Viaduto Santa Ifigênia. Seu principal cliente foi Luís de Oliveira Lins de Vasconcellos. Engenheiro de origem italiana, jamais teve vínculos com Ramos de Azevedo e, junto com Samuel das Neves, foram os que tiveram maior sucesso, com significativa e constante produção na cidade. Construiu muito na área central, mas também em muitas outras da cidade. Sua produção entre 1906-1915 (AHSP) envolve 32% de imóveis residenciais, 23,5% de uso comercial, 13,5% de uso misto, 9% de uso industrial e 1,5% de uso religioso (tendo projetado as igrejas de Santa Cecília e da Santa Casa de Misericórdia). Chama atenção o número de unidades projetadas no bairro do Ipiranga e em seguida na região da Sé. Teve fortes ligações com a colônia italiana e sua associação com Chiappori permitia que se envolvesse com projeto, cálculo estrutural e obra. Chiappori era constructor prático e provavelmente se incumbiu mais das questões do canteiro que do gabinete. Assim como o escritório de Ramos de Azevedo, o de Julio Micheli projetou casas padrão operário de nível bastante aceitável em face às exigências da legislação, conseguindo soluções de altíssimo nível. Também as edificações projetadas no centro se destacam por uma arquitetura esmerada, como por exemplo o *Banco Francez e Italiano* na 15 de Novembro (LODY, 2015, p.238-245).

## Os primeiros diplomados na Escola Politécnica de São Paulo

- **Augusto de Toledo (1877-?)** – Engenheiro-arquiteto formado pela *Escola Politécnica de São Paulo* entre 1896 e 1903, foi dos primeiros a sensurar a qualidade dos projetos dos mestres de obras – “construtores improvisados que, não contentes em construir mal, metem-se a projetar coisas horrorosas, (...) tornando pretensioso e grotesco o que era feio e estragando o que estava bem planejado” –, sendo seu artigo “A Vila Flavio Uchôa”, escrito em 1905, o pioneiro na trama narrativa da exclusão que analisaremos mais adiante. Sócio do colega politécnico Pujol Junior, com ele edificou obras importantes na cidade. Foi professor da *Escola Politécnica* desde 1919, encarregado da aula de “Composição Decorativa” e “Arquitetura das Cidade”, do último ano. Em 1920, assumiu também a aula de “Projetos de Composição Geral” em substituição a Domiziano Rossi, deixando a *Politécnica* em 1922. Lecionou também no *Liceu de Artes e Ofícios*. Na década de 1920 passou a atuar por conta própria (FICHER, 2005, p.98-99).
- **Hippolyto Gustavo Pujol Junior**<sup>6</sup> (Rio de Janeiro 1880 – São Paulo 1952) – Engenheiro-arquiteto formado pela *Escola Politécnica de São Paulo* entre 1898 e 1905 (FICHER, 2005, p.119-126), constituiu com Augusto de Toledo o escritório *Engenheiros Architectos Pujol Junior & Augusto de Toledo*, cuja produção foi bastante significativa por seu caráter inovador na introdução do concreto armado na cidade. Ambos dedicaram-se à docência na *Politécnica* – sendo Pujol Junior o substituto do fundador Antonio Francisco de Paula Souza e herdeiro da cadeira de cálculo estrutural e do *Gabinete de Resistência dos Materiais*. Convergiu boa parte dos experimentos realizados na *Escola Politécnica* na sua prática profissional e vice-versa, eternizando-se como o pioneiro do uso do concreto armado no Brasil, bem como grande divulgador de

<sup>6</sup> Sobre Pujol, consultar também: André L. B. Caram, *Pujol: Concreto e Arte*, São Paulo, Banco do Brasil, 2001.

procedimentos técnicos de salubridade e de higiene nas habitações. A produção do escritório entre 1908 e 1915 envolve 67% de imóveis de uso residencial, 14% de uso comercial, 4% de uso misto, 4% de uso industrial e 1,5% de serviços. Mais tarde, c.1924, associou-se a outros colegas no *Escritório Technico Pujol Junior*, *F. Reimann*, *T. Carvalho* & *D. Tassini*. Entre as obras de Pujol, destacam-se o primeiro arranha-céu de São Paulo – o *Edifício Guinle* –, o *Banco do Brasil* e o *Edifício Rolim Prado* na Praça da Sé (LODY, 2015, p.261-269), e nelas explora as possibilidades estruturais do concreto armado, desenhando grandes aberturas de vidro com nítida inspiração na *Escola de Chicago* e fachadas plasticamente mais movimentadas. O despacho do Eng. Sá Rocha da prefeitura com relação ao *Edifício Guinle*, envolvendo térreo/entre-sol e mais cinco pavimentos-tipo para escritórios (totalizando 32m e dez andares com vãos de doze metros), diz que aquela altura ultrapassava em dobro os edifícios vizinhos e era bem mais alto que a casa do Barão de Jaguaribe [provavelmente estivesse se referindo ao Palacete Barão de Iguape] (LODY, 2015, p.119). A residência do engenheiro-arquiteto ficava na rua José Getúlio, esquina com avenida da Aclimação, e foi projetada no “estilo das pitorescas casas de campo americanas e inglesas chamadas bungalows”, merecendo também considerações da burocracia municipal (leia-se eng. Sá Rocha) por apresentar pé-direito inferior ao comum, mesmo assim aprovada, embora “se affaste das prescrições do padrão” (AHSP – SOP – 1912 apud LODY, 2015, p.265-267). Talentoso e independente, gerou polêmica com o diretor Ramos de Azevedo, que o levou a se demitir da *Escola Politécnica* em 1921, perda irreparável segundo seus colegas. Participou da elaboração do *Código de Obras* de 1947, militando ativamente também no plano legislativo na normatização técnica envolvendo o uso do concreto armado no país.

- **Heribaldo Siciliano** (Piracicaba 1879 – São Paulo 1943) – era sobrinho do Conde Alexandre Siciliano – fazendeiro, exportador

de café e industrial, dono da *Cia Mecânica Importadora*. Aluno da *Escola Politécnica* de 1897 a 1903, em meados da década de 1910 uniu-se ao colega Antonio Alves Villares da Silva (formado em 1911) para formar o escritório *Siciliano & Silva Architectos Constructores*, especializado em construções de concreto armado, inclusive para terceiros (GONZÁLEZ & NOVAES, 2012, p.109-197). Entre as obras do escritório, destacam-se os edifícios *Casa das Arcadas* (1920-1929) para Armando Alvares Penteado, *Condessa Siciliano* (1924) para o tio, *Patriarca* (1924), *Stella Penteado*, *Riachuelo* e *Viaduto Boa Vista*. Envolvido frequentemente com sub-empresa, o escritório construiu muitas das obras projetadas pelo *F. P. Ramos de Azevedo & Cia* (p. ex. *Edifício Lutétia & Cláudia*, *Faculdade de Medicina*, *Mercado Municipal*, *Palácio do Comércio*, entre outras). Para Carlos Leôncio Magalhães, o Nhô Nhô Magalhães, construiu a residência e o *Edifício Dom Pedro II* anexo, primeiro prédio de apartamentos da avenida Higienópolis (FICHER, 2005, p.93-98).

- **Alexandre Albuquerque**<sup>7</sup> (SP 1880 - SP1940) – Engenheiro-arquiteto formado pela *Escola Politécnica de São Paulo*, foi aluno brilhante e um dos fundadores do Grêmio, formando-se com distinção de 1899 a 1905. Assim como o colega Augusto de Toledo, seu discurso como orador da turma é também marco inaugural na narrativa da exclusão: “no intuito de defender as populações contra aventureiros de toda a espécie são nos países adiantados regulamentadas as profissões científicas...” (FICHER, 2005, p.100). Primeiro aluno da turma, mereceu prêmio de viagem ao exterior, tendo permanecido na Europa em 1906. Desde estudante, lecionou no *Liceu de Artes e Ofícios*, trabalhando inicialmente no *E. T. F. P. Ramos de Azevedo & Cia* de 1907 a 1909, e depois montando seu próprio escritório em parceria com outro político – *Alex Albuquerque & Guilherme Winter Engenheiros Architectos*

<sup>7</sup> Consultar também: ALBUQUERQUE, Maria Beatriz P. Luz, *Ar, Sol, na São Paulo Moderna*. In: *Ante-Projeto do Código de Obras do Engenheiro-Arquiteto Alexandre Albuquerque, 1916-1937*, Dissertação de Mestrado, FAUUSP, 2007.

(rua Alvares Penteado n.9). Excelente teórico, militou sobretudo nas questões de higiene das habitações e do urbanismo e, como diretor da *Companhia Paulista de Construções*, das 163 residências projetadas entre 1909 e 1915, 120 são casas operárias para a *Companhia Nacional dos Tecidos de Juta*, realizadas em 1911 para o Conde Álvares Penteado (LODY, 2015, p.276-279). Em 1916, publicou “Inso-lação”, trabalho divulgador das ideias sobre o papel do sol na higiene das habitações e na higiene pública, questões consideradas nos *Atos n.769 de 1915* e *n.849 de 1919*, legislação que tratou da relação proporcional entre a largura das vias e altura das edificações, código de obras mais avançado que o de 1886, contaminando o *Regulamento para construções particulares na cidade de 1918*, base para o *padrão municipal* promulgado pela *Lei n. 2.332 de 9 de novembro de 1920* (FICHER, 2005, p.103). Na *Escola Politécnica* foi o primeiro professor ex-aluno, atuando de 1919 a 1925, assumindo as cadeiras de George Krug “História da Arquitetura. Estética. Estilos”, “História da Arquitetura. Estética. Estilos II” e “Composição Geral II (edifícios públicos)” e também as obras da Catedral da Sé, tradicionalmente entregues aos professores de História da Arte. Com a reforma do ensino de 1925 e após a morte de Ramos em 1928, assumiu a cátedra de “Arquitetura Civil”, lecionando-a junto com a de “História da Arquitetura” até 1939, quando se afastou por motivos de saúde. Como arquiteto, tinha fortes preocupações com questões construtivas; como urbanista, em 1911 propôs um *Plano de Grandes Avenidas* para São Paulo, envolvendo homens de negócios como Ramos de Azevedo e muita desapropriação na área central junto da Avenida São João, que não foi aceito. O plano preservava o antigo *triângulo* em virtude do alto valor do m<sup>2</sup> mas, inspirado na *Place de l’Étoile* de Paris, propunha “abrindo por entre o casario velho amplas avenidas” (FICHER, 2005, p.101-102), merecendo críticas por atender a interesses especulativos do capital privado. Nos anos 1920 e 1930 selou nova parceria com o também político Nicolau Henrique Longo, constituindo a firma de projetos e construção *Albuquerque & Longo*, projetando inúmeras obras, dentre as quais o *Prédio Glória* (1928) – projetado por eles e con-

struído por *F. P. Ramos de Azevedo, Severo & Villares* – e o edifício da *Caixa Econômica Federal de SP* na Praça da Sé (FICHER, 2005, p.106). Em 1918, publicou “Higiene da Habitação” e “Vocabulário Técnico” francês-português; em 1930 “Os aeroportos” e em 1931 “Arquitetura Moderna”, onde defendeu uma nova estética racionalista de influência corbusiana, após a visita do *modernista* ao Brasil (1929), mais con-dizente com as possibilidades do aço e do concreto, propagandeando as virtudes *tayloristas* desse material construtivo no processo de industrialização da construção; em 1932 escreveu “Arquitetura”, espécie de histórico com base em Auguste Choisy (1899) e em 1942 publicou postumamente o livro “Construções Civis” contendo suas aulas na *Politécnica*. Foi o mais teórico entre seus pares e intelectual orgânico como muitos dos políticos, como diz Sylvia Ficher referindo-se a sua militância política como vereador responsável por uma série de mudanças na legislação urbanística (FICHER, 2005, p.110), sem falar na sua destacada atuação na política de classe desde o artigo publicado na *Revista Politécnica* em 1905. Defensor da regulamentação da profissão, foi um dos fundadores do *Instituto de Engenharia* em 1916 e autor da conhecida “*Lei Alexandre Albuquerque*”, *Lei Estadual n. 2.022, de 27 de dezembro de 1924*, primeira no Brasil para controle do exercício das profissões de engenheiro, de arquiteto e de agrimensor, que transbordou na *Lei n. 2.986, de 7 de julho de 1926*, de nível municipal, motivadoras da legislação federal referente ao exercício profissional – *Decreto n. 23.569 de 11 de dezembro de 1933* (FICHER, 2005, p.111). Participou ativamente do *Congresso de Habitação de 1931*, discorrendo sobre os inúmeros problemas do *Código Arthur Saboya* (*Lei n. 3.427, de 19 de novembro de 1929*). Pertencia à maçonaria e seu túmulo foi ofertado pela Loja Piratininga.

Entre os urbanistas da *Escola Politécnica*, destacam-se alguns pioneiros no assunto, cuja obra teórica e ação prática tiveram importantes desdobramentos nos destinos da cidade e na formação de gerações de profissionais, daí sua importância no presente capítulo.

- **Bruno Simões Magro** (SP 1882 – SP 1956) – aluno da *Politécnica* de 1899 a 1905, publicou “Edifícios Comerciais” ainda como estudante, analisando o programa de uso misto destinado a loja e moradia (Magro, 1905). Foi funcionário da *Repartição de Águas e Esgotos*, da *Secretaria de Viação e Obras Públicas* e, desde 1921, envolveu-se com o magistério na *Escola Politécnica*, ministrando “História da Arquitetura”, “Projetos de Composição Geral” e a parte prática de “Arquitetura das Cidades”. Foi também interino nas cadeiras de “Geometria Descritiva...” e “Estética. Composição Geral e Urbanismo” em 1931 e de “Construções Civis. Higiene das Habitações...” e “História da Arquitetura” em 1936. Foi diretor da FAUUSP de junho de 1951 a dezembro de 1952, quando encerrou sua carreira docente. Foi sócio de Luiz Gonzaga Pereira de Almeida por volta das décadas de 1920-1930. Em 1941 tornou-se o engenheiro responsável da *Sociedade Urbanizadora de São Paulo*. Escreveu artigos de grande interesse como “As tendências da Arquitetura Contemporânea” (Magro, 1929) no qual classifica três tendências – “passadistas, futuristas e moderados”, os primeiros vinculados ao *ecletismo*, os segundos ao *modernismo* “a la Gregori Warchavchik” e os terceiros ao *art déco* (estética preferida pelos arquitetos da *Politécnica*). A seus olhos, a sede da *Light & Power* e a *Estação Sorocabana* eram exemplos do passadismo.

- **Luiz Ignacio Romeiro de Anhaia Mello** (SP 1891-SP 1974) – era filho de Luiz de Anhaia Mello, de família de Itú, engenheiro civil formado na *Politécnica do Rio de Janeiro* em 1875, um dos fundadores da congênere paulista e dono da *Anhaia Fabril*, uma das primeiras tecelagens do país. Ingressou na *Escola Politécnica de São Paulo* em 1909, diplomando-se em 1913. Filho de grande amigo de Ramos de Azevedo e seu aluno dileto, recém-formado entrou para *F. P. Ramos de Azevedo & Cia*, tornando-se sócio da *Cia Iniciadora Predial*, onde desenvolveu sua atividade profissional particular até esta se dissolver em 1964, bem como da *Cia Cerâmica Vila Prudente* (FICHER, 2005, p.143-144). Não por acaso, despachava cotidianamente no edifício *Casa Ramos de Azevedo* sito à rua Boa Vista atual n. 136, sede do mais prestigioso escritório técnico de São Paulo. Foi substituído interino de Ramos de Azevedo na Escola Politécnica nas cadeiras

de “Arquitetura Civil e Higiene das Habitações...” e “Composição Geral”, ocupando-se mais tarde de “Composição Geral” que, após a reforma de 1925, passou a integrar as cadeiras de “Hidráulica Urbana” e “Arquitetura das Cidades”. Em 1926 tornou-se catedrático da cadeira “Estética. Composição Geral e Urbanismo I e II”, militando nessa questão ao longo de toda sua vida. Como fundador da FAUUSP, em 1948, foi responsável pela criação do primeiro curso de arquitetura e urbanismo do Brasil. Teve forte atuação política, dedicando-se à vida pública e aos órgãos municipais de gestão da cidade, sendo prefeito de São Paulo por um curto mandato. Sua obra escrita é profusa sobre o tema do urbanismo e vem sendo objeto de diversos estudos (MEYER, LEME e SALGUEIRO), destacando-se sua visão mais democrática, humanista e menos rodoviarista, em oposição ao colega Prestes Maia. Teórico, é considerado não apenas o pai do Urbanismo no Brasil, como também do Planejamento nas suas diversas escalas, em sintonia com o moderno debate internacional. Sem nunca ter saído de São Paulo (odiava viajar), tinha a mais completa biblioteca (com títulos em diversas línguas) sobre o assunto e conhecia profundamente soluções realizadas em diversas cidades do mundo. Parte dos livros foi doada à FAUUSP e suas marginálias vem sendo objeto de estudo minucioso de Heliana Angotti Salgueiro (ANGOTTI-SALGUEIRO, 2016).

- **Francisco Prestes Maia** (Amparo 1896 – SP 1965) – estudou na *Politécnica* de 1912 a 1917, abrindo sua firma de negócios imobiliários e integrando a *Diretoria de Obras Públicas da Secretaria de Viação e Obras Públicas*. Em 1924 foi contratado como interino da disciplina “Desenho Geométrico e a Mão Livre”, lecionando outras aulas de desenho nos anos seguintes, mas teve de deixar a escola em 1938 para se manter na Secretaria. Como engenheiro do DOP foi membro do júri encarregado do Concurso do edifício *Conde Matarazzo*, junto com Alex Albuquerque e Winter (FLYNN, 1987). Sobressaiu-se como urbanista e administrador, elaborando com o então diretor João Florence de Ulhôa Cintra (eng. Civil Poli, 1911) o estudo (1924) que resultou no famoso *Plano de Avenidas (1930)*, destinado a resolver o problema da circulação viária em São Paulo, envolvendo anéis perimetrais e vias radiais que contornavam a zona central diluindo seu

tráfego. Foi prefeito de São Paulo em duas gestões, de 1938 a 1945 – quando instalou a *Comissão do Plano da Cidade* – e depois na década de 1960 – quando construiu as marginais Tietê e Pinheiros –, tendo conseguido aplicar suas ideias e alterar os destinos da cidade, marcando-a com importantes cirurgias urbanísticas. Ao contrário do colega Anhaia Mello, era favorável às grandes cirurgias rodoviaristas, envolvendo desapropriações em larga escala e franca especulação imobiliária (MEYER, LEME, CAMPOS NETO, TOLEDO, FICHER, 2005, p.154-166).

### 5.3 F.P. Ramos de Azevedo & Cia, depois Severo Villares & Cia: a natureza dos escritórios de arquitetura, engenharia e construção

Elegemos o maior, mais moderno e longo escritório de arquitetura, engenharia e construção de São Paulo no período, para apreciação mais detida pelo conjunto da obra e sobretudo por nos legar uma importante massa documental (AHSP e FAUUSP) que permite especular sobre como funcionavam essas *firmas* devotadas à construção civil em larga escala (Fig. 354).

Quando Ramos de Azevedo (1851-1928) chegou à capital em 1886, aos 35 anos, depois de estudar na Bélgica (1875-1878) e atuar em Campinas (1879-1886), o cenário profissional e arquitetônico da cidade era bastante diverso daquele que deixou, quando morreu aos 77 anos.

Bernardo Quartim era o encarregado das obras públicas e não passava de um mestre construtor e empreiteiro típico do período colonial, com obras que – embora de tijolo – ainda tinham a robustez dos velhos tempos (CAMPOS, 1997). Exceto Thomazzo G. Bezzi e Matheus Heussler, os demais arquitetos estrangeiros listados acima ainda não tinham chegado.

O mecenas *Conde de Parnaíba*, Antônio de Queiroz Telles, vive-presidente e logo nomeado presidente da Província de São Paulo, ao encomendar a finalização da nova sede para o *Tesouro Provincial* ao não tão jovem Ramos de Azevedo, intuía a necessidade de uma nova arquitetura para os novos tempos.

A experiência em Campinas (MONTEIRO, 2009) conferiu credenciais ao apadrinhado que, parente do republicano Francisco Glicério e amigo de Paula Sou-



Fig.354 Ramos de Azevedo em seu escritório. Acervo FAUUSP.

za – então nomeado diretor da *Secretaria da Agricultura, Comércio e Obras Públicas* – alinhava-se ao grupo que viria a encabeçar o poder nos anos seguintes. Era o único engenheiro-arquiteto formado como tal entre os maçons e, em decorrência

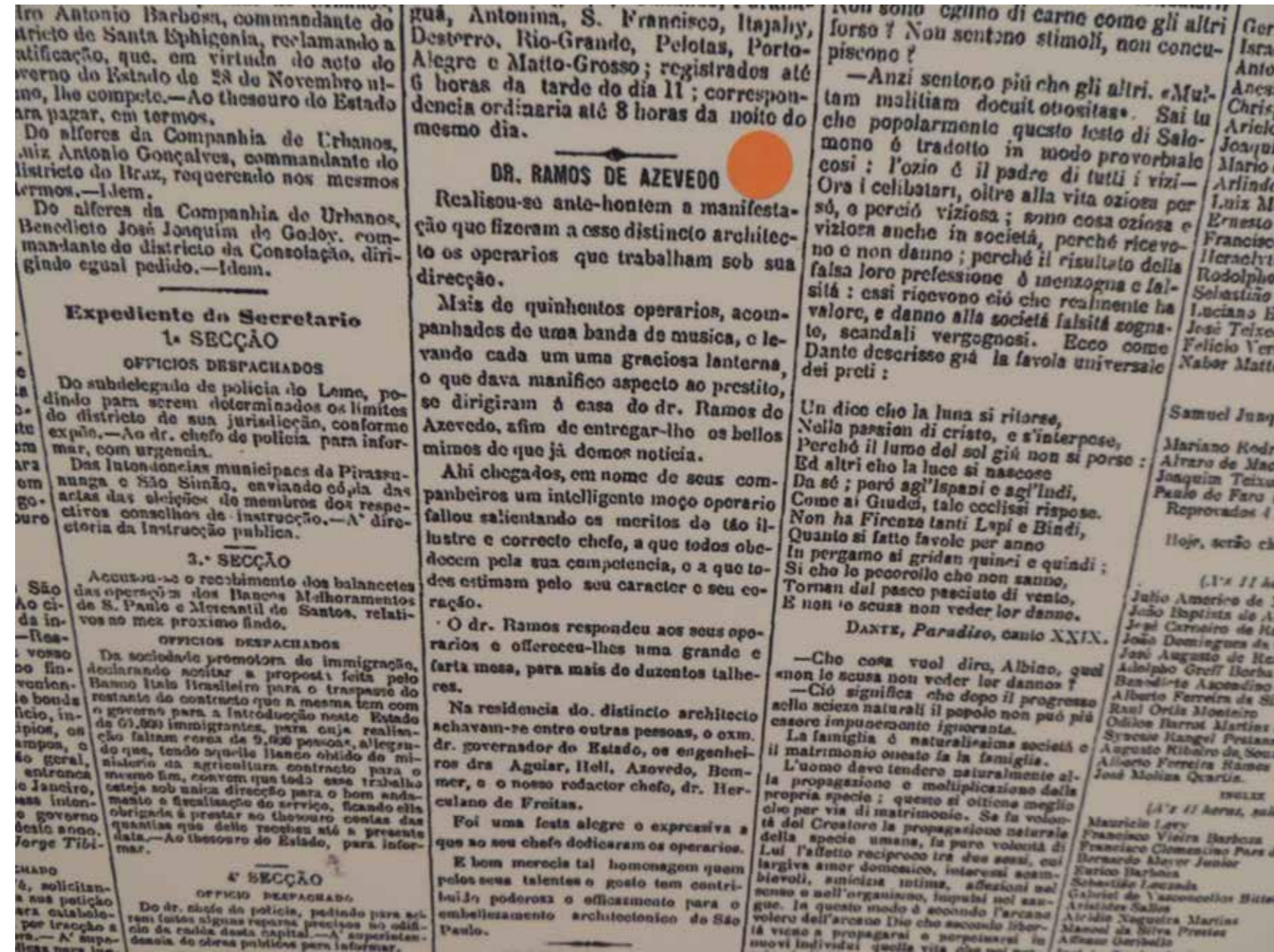


Fig.355 Correio Paulistano, dez. 1890.

disso – e certamente por seu perfil empreendedor – foi eleito entre os pares junto de Paula Souza para encabeçar uma revolução no ensino público e na arquitetura da cidade.

As alianças de parentesco com Francisco Glicério e a amizade com Paula Souza, bem como um possível apadrinhamento das elites campineiras – aí incluso Guilherme Villares –, fez de Ramos de Azevedo meteoricamente “o escolhido” para assinar as obras públicas da República recém-proclamada.

A maçonaria certamente o ajudou e a “Loja América” ficava muito perto da sua casa na Liberdade.

Por que não Bezzi ou Heussler entre os estrangeiros que aqui estavam? Não se sabe...

Ramos logo se associou a diversos engenheiros-arquitetos recém-chegados – Max Hehl, Jorge Krug, Victor Dubugras, Ricardo Severo –, e também a não diplomados como Domiziano Rossi e Felisberto Ranzini, que não só passaram por seu escritório como ali permaneceram por décadas.

Empreendedor, trabalhador, pontual, cordial, socialmente habilidoso, seja lá o que for, sua ascensão foi única entre seus pares. Com apenas quatro anos de atuação em São Paulo, em 1890, já tinha 500 funcionários que lhe retribuíram o aniversário com banda de música em “respeito pela competência e grande coração”. Propaganda à parte, um temperamento diferenciado deve ter favorecido Ramos de Azevedo quando aqui chegou (Fig. 355). O homem certo, no lugar certo, na hora certa, Paula Souza o elegeu seu parceiro na fundação da *Escola Politécnica* de São Paulo em 1894 e na reorganização do *Liceu de Artes e Ofícios* em 1895.

Obras públicas, obras para particulares, *Escola Politécnica* e o *Liceu de Artes e Ofícios* entrelaçam-se à história do *F. P. Ramos de Azevedo & Cia*, assim denominado depois de 1907, já com ares de grande *Escritório Technico de Engenheiros e Architectos*, como se lê nas epígrafes estampadas nas edificações por ele assinadas.

As sedes das secretarias do Pátio do Colégio, a *Escola Normal* assinada por Paula Souza e por ele construída, os prédios para a *Politécnica* representam a primeira fase do escritório, de um *ecletismo* mais modesto comparativamente à segunda fase mais monumental. Mas, se modestos comparativamente ao que veio depois, eram monumentais em face do casario de taipa de pilão herdado dos períodos colonial e imperial.

Como vimos, o centro da capital foi obra de diplomados e raramente vemos construtores práticos assinarem os projetos após 1905. Outra particularidade é a fidelidade de proprietários a determinados escritórios: Fried assina preferencialmente os projetos para Antônio Toledo Lara, Carlos Ekman é o predileto do Conde Álvares Penteado...

Caminhando no Centro Velho, surpreende o protagonismo do *Escritório Técnico F.P. Ramos de Azevedo, Severo & Villares*, que assinou as principais obras públicas e particulares da cidade. Propaganda comemorativa dos 60 anos do escritório revela 3.000 realizações entre 1886 e 1946 (Fig. 356). Levantamento realizado na FAUUSP, no AHSP e por meio de entrevistas, atesta um total de 4.500 em quase 100 anos de existência (1879-1980), que aqui apresentamos em primeira mão no INVENTÁRIO “100 Anos de Ramos de Azevedo, Severo & Villares (1879-1980)” (vide anexo).



Fig.356 Propaganda comemorativa dos 60 anos do escritório, com destaque para as 3.000 obras. Coleção Ramos de Azevedo - Acervo Biblioteca da FAUUSP.



## INVENTÁRIO:

“100 Anos de Ramos de Azevedo, Severo & Villares (1879-1980)” (vide anexo).

Falar do *Escritório Técnico Ramos de Azevedo, Severo & Villares*<sup>8</sup> é falar da história de São Paulo. As trajetórias se confundem, foi sem dúvida o maior, o mais moderno e longo, atuante na cidade por quase um século.

## Longevidade

O mais longo escritório de arquitetura, engenharia e construção de São Paulo totalizou quase cem anos de existência, desde o início da carreira em Campinas após estudos na Bélgica (1879), passando pela mudança para a capital em 1886, até seu possível fechamento em 1980<sup>9</sup> (Sylvia Ficher fala em 1973) (Fig. 357).

Impressiona a capacidade de produção do escritório, assinando cerca de 4.500 projetos na capital e fora dela, a maioria nossas principais referências em termos de Patrimônio Cultural hoje: Tesouro Provincial ou Secretaria da Fazenda (1886-1891), Secretaria da Agricultura, Comércio e Obras Públicas (1892-1896), Palácio do Comércio (1933-1937), Quartel da Luz (1888-1892), Escola Politécnica (atual Edifício Paula Souza, 1895-1896), Liceu de Artes e Ofícios (atual Pinacoteca do Estado, 1897-1900), Escola Normal (Caetano de Campos, 1892-1894), Teatro Municipal (1903-1911), Laboratório de Resistência dos Materiais da Escola Politécnica (atual Edifício Ramos de Azevedo, 1912-1920), Palácio dos Correios e Telégrafos (1920-1922), Palácio das Indústrias (1911-1924), Mercado Central (1922-1933), Palácio da Justiça (1920-1933), Faculdade de Direito (1933), Peniten-

<sup>8</sup> Consultar catálogo da exposição *Escritório Ramos de Azevedo: a arquitetura e a cidade* sediada no Espaço Cultural Correios, de 17 de janeiro a 17 de março de 2015 para comemorar os 461 anos de aniversário da cidade, foi depois montada na CPC-Casa D. Yayá, de 09 de abril a 17 de maio de 2015, na POLI e na FAU-MARANHÃO. BUENO, Beatriz Piccolotto Siqueira. *Escritório Ramos de Azevedo: a arquitetura e a cidade*. São Paulo: Espaço Cultural Correios, 2015 (Catálogo de Exposição).

<sup>9</sup> Acreditamos ser 1980 o ano de encerramento das atividades do escritório devido à carta, assinada pelo engenheiro Paulo Bonilha, encaminhada ao Arquivo Histórico de São Paulo, doando à instituição os 1.683 desenhos arquitetônicos que hoje integram o Fundo Particular Escritório Técnico Ramos de Azevedo, Severo e Villares ([www.projetosirca.com.br](http://www.projetosirca.com.br)).

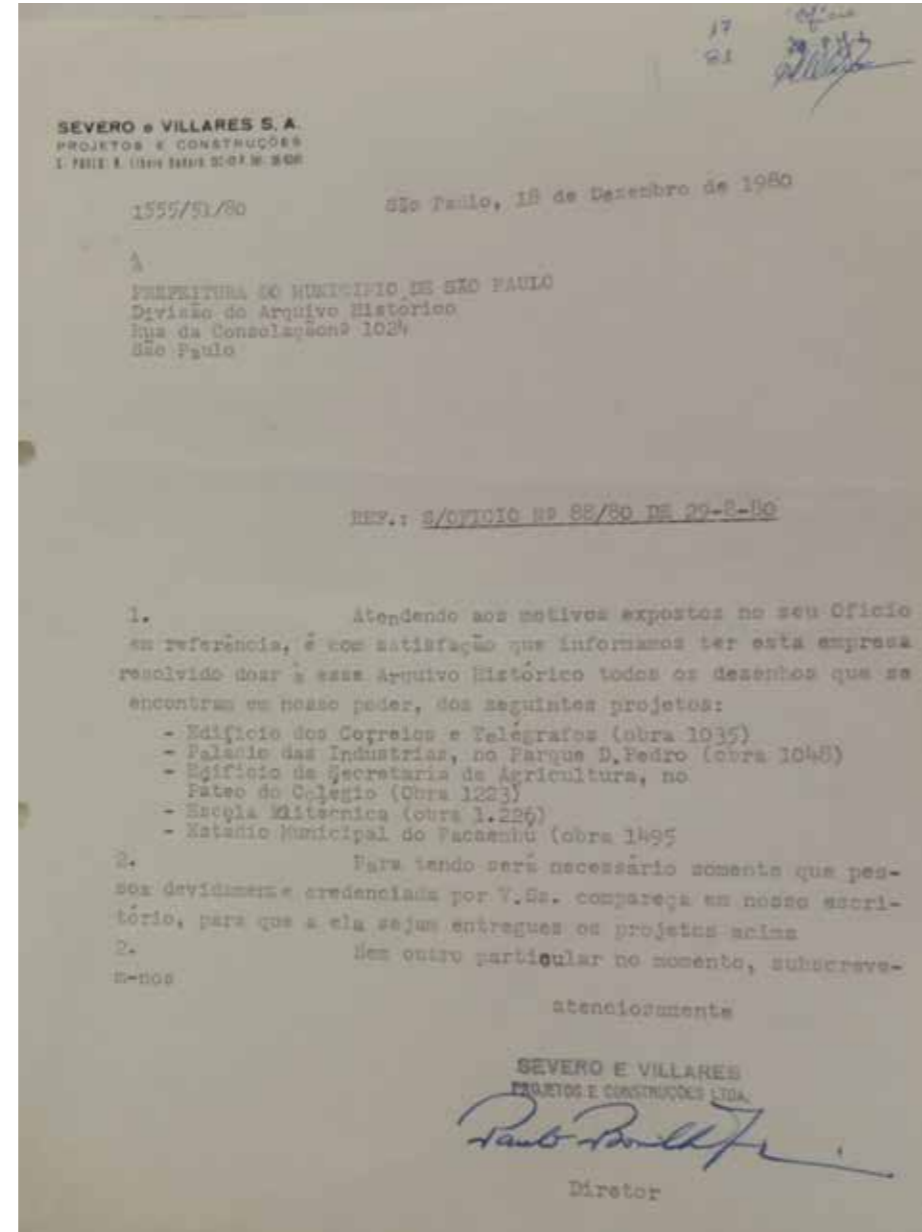


Fig. 357 Doação de parte do acervo do escritório em 1980 para o AHSP - Fundo Particular Ramos de Azevedo Severo e Villares ([www.projetosirca.com.br](http://www.projetosirca.com.br)). Arquivo Histórico de São Paulo.

ciária (Carandiru), entre outras. Sem falar nos inúmeros edifícios projetados para particulares, como o Lutétia & Cláudia (Praça do Patriarca atual n. 78), a Casa Palmares (rua Boa Vista n. 127), o Edifício José K. Fakhoury (R. 15 de Novembro n. 251), Casa Ramos de Azevedo (rua Boa Vista atual n. 136); sedes de bancos como o Ítalo-Belga (atual Edifício Malvina Chammas Curi, rua Álvares Penteado n. 195), Banco Português do Brasil (rua 15 de Novembro n. 194), London & River Plate Bank (rua 15 de Novembro n. 324/336); hotéis como o Hotel Central e o Hotel Britânia na Av. São João, entre outros; incontáveis palacetes como a Casa das Rosas na Avenida Paulista, entre muitos outros exemplares ainda sobreviventes. Da segunda fase, destacam-se o Conjunto Poliesportivo do Pacaembu (1939), a construção da nova sede do Jockey Club na Cidade Jardim, o Edifício da Cia Paulista de Seguros (rua Libero Badaró n. 164/170), o Edifício Britânia (rua Libero Badaró n. 152), o Edifício Santa Cruz (rua José Bonifácio n. 89/93), o Ouro para o Bem de São Paulo (rua Álvares Penteado n. 23), o Edifício José Paulino Nogueira (Largo do Paissandu n. 72), etc.

O escritório chegou a ter filiais em Santos e no Rio de Janeiro e durante 42 anos foi liderado por Ramos de Azevedo (1886-1928), 12 anos por Ricardo Severo (1928-1940), 25 anos por Arnaldo Dumont Villares (1940-1965) e os últimos 15 anos pelos politécnicos Dr. Roberto Pereira de Almeida e Afonso Iervolino, este último assistente de Anhaia Mello nas disciplinas ministradas na *Escola Politécnica*. Ao escritório atrelava-se a *Cia Iniciadora Predial*, encabeçada por Severo e Anhaia Mello, ativa de 1908 até 1964 (Fig. 358).

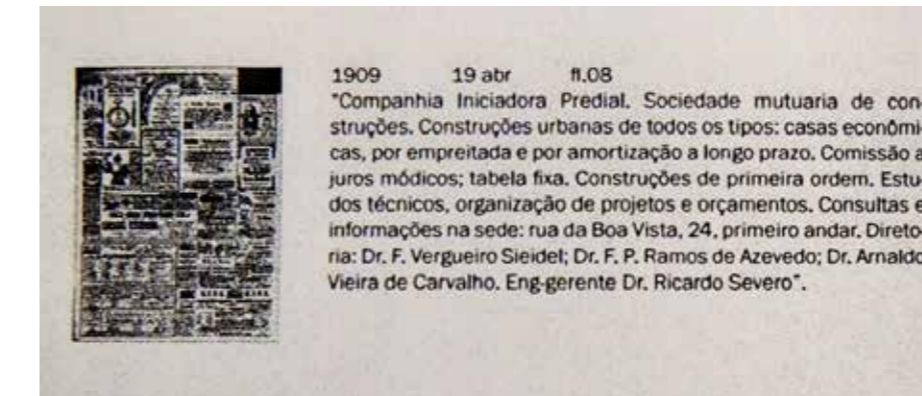


Fig. 358 Propaganda da Cia Iniciadora Predial, Jornal O Estado de São Paulo, 19 de abril de 1909. Fl. 08.

No amplo leque temporal de existência alinhou-se ao que havia de “moderno” em termos de arquitetura – embora taxado de “conservador”, assim como seus protagonistas –, destacando-se pela adesão ao *ecletismo* na sua primeira fase e ao *art déco* na etapa sob a liderança de Arnaldo Dumont Villares (Fig. 359).



Fig. 359 Projeto de residência neomourisca projetada pelo F. P. Ramos de Azevedo & Cia. Acervo FAUUSP.

Creditamos sua longevidade à excelência, seriedade e respeitabilidade angariadas com trabalho e também às redes de sociabilidade de seus protagonistas. Segundo Carlos Lemos (1993), nunca se teve notícia, em jornais ou outra fonte, de algo que desabonasse o protagonista e seu escritório.

Em todas as etapas o escritório ocupou-se do desenho à execução das obras, acumulando por vezes a construção de projetos de terceiros – como no caso do prédio da *Light* –, mas também terceirizou empreitadas de construção aos Mariutti (Germano e Aristides) num primeiro momento e ao *Escritório Siciliano & Silva* na era do concreto armado, entre outros parceiros.

## Pluralidade

Tantas obras em simultâneo não poderiam ser creditadas apenas aos líderes do escritório, e disso decorre o segundo aspecto aqui em causa – a pluralidade dos profissionais ali congregados.

Surpreende o fato de quatro anos depois de ter chegado a São Paulo, Ramos de Azevedo já contar com 500 colaboradores<sup>10</sup>.

Atribui-se a Ramos de Azevedo notável capacidade empresarial e de gestão, sendo ele certamente o mentor de uma engrenagem que se manteve ativa com os mesmos procedimentos por longos anos. Soube arregimentar o que havia de melhor, encabeçando desde o início uma equipe de talentosos profissionais. Envolveu-se com as mais diversas frentes de investimentos (banco, fazendas para extração de cal, mármore e madeiras, loja de importação de materiais, loteamentos, construções populares financiadas pela *Cia Iniciadora Predial*), além de dirigir e ensinar na *Escola Politécnica* e no *Liceu de Artes e Ofícios* até morrer. Em paralelo, imprimiu ritmo aos trabalhos no escritório, congregando a equipe com práticas de motivação empresarial e garantindo o envolvimento de todos no cumprimento das obras. Os aniversários do Dr. Ramos – como era chamado pelos funcionários – nunca passaram em branco, assim como as diversas datas comemorativas do escritório, aniversário dos funcionários e, sobretudo, a conclusão das obras, cujos banquetes ou simples churrascadas estão registrados em diversas fotos.

Se no início o escritório envolveu profissionais formados na Europa (o protagonista na *Escola de Engenharia da Universidade de Gand* e na *Academia de Belas Artes*, Ricardo Severo na *Academia Politécnica do Porto*, Arnaldo Villares na *Crystal Palace Engineering School*<sup>11</sup> em Londres), aos poucos notabilizou-se por congregar um séquito de ex-alunos da *Escola Politécnica* e do *Liceu de Artes e Ofícios*, instituições que Ramos de Azevedo ajudou a criar e a dirigir.

Relações familiares selaram alianças nos negócios: o filho de Guilherme Villares – Arnaldo Dumont Villares – era sobrinho de Ricardo Severo e genro do Dr. Ramos.

<sup>10</sup> Correio Paulistano, 10/12/1890. Fundação Biblioteca Nacional, Rio de Janeiro.

<sup>11</sup> Cf. Diploma da *Crystal Palace Engineering School*, emitido em 1908, e Currículo elaborado por Arnaldo Dumont Villares, em 1925, endereçado à *Secretaria da Agricultura, Comércio e Obras Públicas do Estado de São Paulo*, solicitando autorização para continuar exercendo a profissão de engenheiro, arquiteto e construtor, visto que o curso realizado na Inglaterra não era oficialmente reconhecido em nosso meio. Coleção dos Herdeiros de Arnaldo Dumont Villares.

A arquitetura eclética envolvia novos procedimentos e mão de obra especializada e, nesse aspecto, a vinculação dos protagonistas com a *Escola Politécnica* e o *Liceu de Artes e Ofícios* foi essencial para a formação de quadros técnicos capazes de se alinhar à nova estética. Pelo escritório passaram os melhores profissionais, polarizando inclusive artesãos imigrantes recém-chegados e relacionados aos mais diversos ofícios – alguns como o pintor e decorador Pasquale Russo<sup>12</sup> veio da Itália já contratado pelo escritório (Fig. 360).



**Fig.360** Ramos de Azevedo e equipe entre 1924 e 1928. No centro vemos o protagonista ladeado pelos sócios Arnaldo Dumont Villares, à esquerda, Ricardo Severo. Felisberto Ranzini aparece ao lado de Severo. Em frente ao chefe, sentados na primeira fileira, da esquerda para direita, os jovens desenhistas Domingos Pellicciotta e Pedro Giannini. Coleção da Família de Domingos Pellicciotta.

Ramos de Azevedo assim se refere à sua equipe no discurso proferido na comemoração do seu septuagésimo aniversário, em banquete realizado no Teatro Santana:

<sup>12</sup> Segundo entrevista de Ana Regina Bastianelli, neta de Pasquale Russo.

A todos os [meus colaboradores] que não citei nominalmente, e a todo o operariado anônimo, em cuja família tenho vivido patriarcalmente, desde o início de minha carreira profissional, uma saudação e um agradecimento fraternal. Tenho trabalhado entre operários portugueses, italianos, espanhóis, franceses, belgas, alemães, ingleses, japoneses, etc., nem sei quantos nem de quantas mais procedências.

/.../ a todos os operários, desde o mais modesto auxiliar, devo eu e devemos nós todos a obra imensa de civilização. Sou como os demais, um simples operário no vasto atelier dessa grande obra ...". (FICHER, 2005, p.6)



**Fig.361** Desenho elaborado por Domingos Pellicciotta dando uma ideia da vista do Vale do Anhangabaú que se tinha das janelas do 13º andar do Edifício Britânia, sede do escritório a partir dos anos 1943, quando o prédio foi inaugurado. Coleção da Família de Domingos Pellicciotta.

Sabemos de pelo menos duas sedes do escritório: no edifício *Casa Ramos de Azevedo* sito à rua Boa Vista n.136 (2º e 6º andares) de 1922 a 1944 e depois no *Edifício Britânia* sito à rua Libero Badaró n. 152 (12º e 13º andares), ambos de propriedade dos protagonistas. Da janela do *Casa Ramos de Azevedo* descortina-se uma bela vista do Parque D. Pedro II e do Brás; da janela do *Britânia* tinha-se uma bela vista do Vale do Anhangabaú e do Edifício Conde Matarazzo (Fig. 361).

No 13º ficava a *Seção de Desenho* (Fig. 362) com os projetistas/ calculistas e no 12º a *Seção de Obras*, reunindo cerca de 50 profissionais de gabinete, sem contar os empreiteiros, mestres de obras e operários alocados nos canteiros. Certadamente, todos atuavam sob a supervisão cuidadosa de chefias especializadas por área, organizadas por seção, que trocavam cotidianamente experiências nos finais de tarde ou mesmo de manhã nos cafés envoltórios ao escritório, afinando os projetos e equacionando as obras em curso.



**Fig.362** Interior da Seção de Desenho do escritório no Edifício Britânia sito à rua Libero Badaró, 13º andar. Coleção dos Herdeiros de Arnaldo Dumont Villares.

**CONSTITUIÇÃO BÁSICA DO PESSOAL NAS OBRAS DA SEVERO VILLARES**

- Diretor: Engenheiro Responsável da obra perante o CREA e a PMSP
- Engenheiro da obra
- Mestre
- Encarregado
- Chefe de turma
- Pedreiros, carpinteiros, ferreiros, azulejistas, taqueiros
- Serviços terceirizados especializados

Fonte: Prof. Dr. Nicola Paciléo Netto.

O projeto envolvia várias etapas: o **projeto básico** balizava a elaboração do orçamento; no **projeto executivo** eram especificados e quantificados os materiais, bem como detalhados os projetos estrutural, hidráulico, elétrico, pisos e elementos verticais, ar condicionado, combate a incêndio e impermeabilização, acompanhados do cronograma com prazos parciais de execução e respectivos custos previstos.

**PROJETO BÁSICO**

Elementos para elaboração do orçamento com variação de valores - 10%

**PROJETO EXECUTIVO**

Detalhamento do Projeto Básico com a definição das especificações dos materiais e respectivos quantitativos.

- Estrutural
- Hidráulico
- Elétrico
- Pisos e elementos verticais
- Ar condicionado

**Combate a incêndio e impermeabilização**  
**Cronograma com prazos parciais de execução e respectivos custos previstos**

Fonte: Prof. Dr. Nicola Paciléo Netto.

Segundo nos contou o Prof. Dr. Nicola Paciléo Netto, da Escola Politécnica – ex-aluno e membro do escritório entre 1959 e 1968 – no final das tardes os integrantes do 12º andar subiam ao 13º para discutir o trabalho do dia e programar a jornada seguinte, sob a atenta supervisão do Dr. Roberto Pereira de Almeida e de Afonso Iervolino, então diretores do escritório.

Esses procedimentos garantiam ritmo às obras, cumprimento dos prazos, honrando compromissos e assegurando a excelência que lhes conferia credibilidade no imaginário coletivo. Assim, Ramos de Azevedo, Severo & Villares não se tornou uma grife por acaso.

A historiografia eternizou Ramos de Azevedo (LEMONS, 1993; FICHER, 2005; CARVALHO, 2000) e, mais recentemente Ricardo Severo (MELLO, 2007),

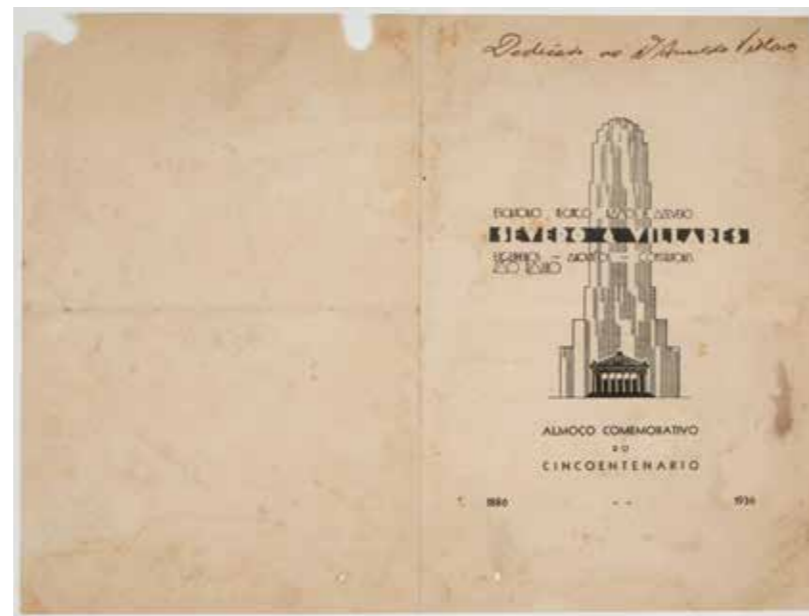
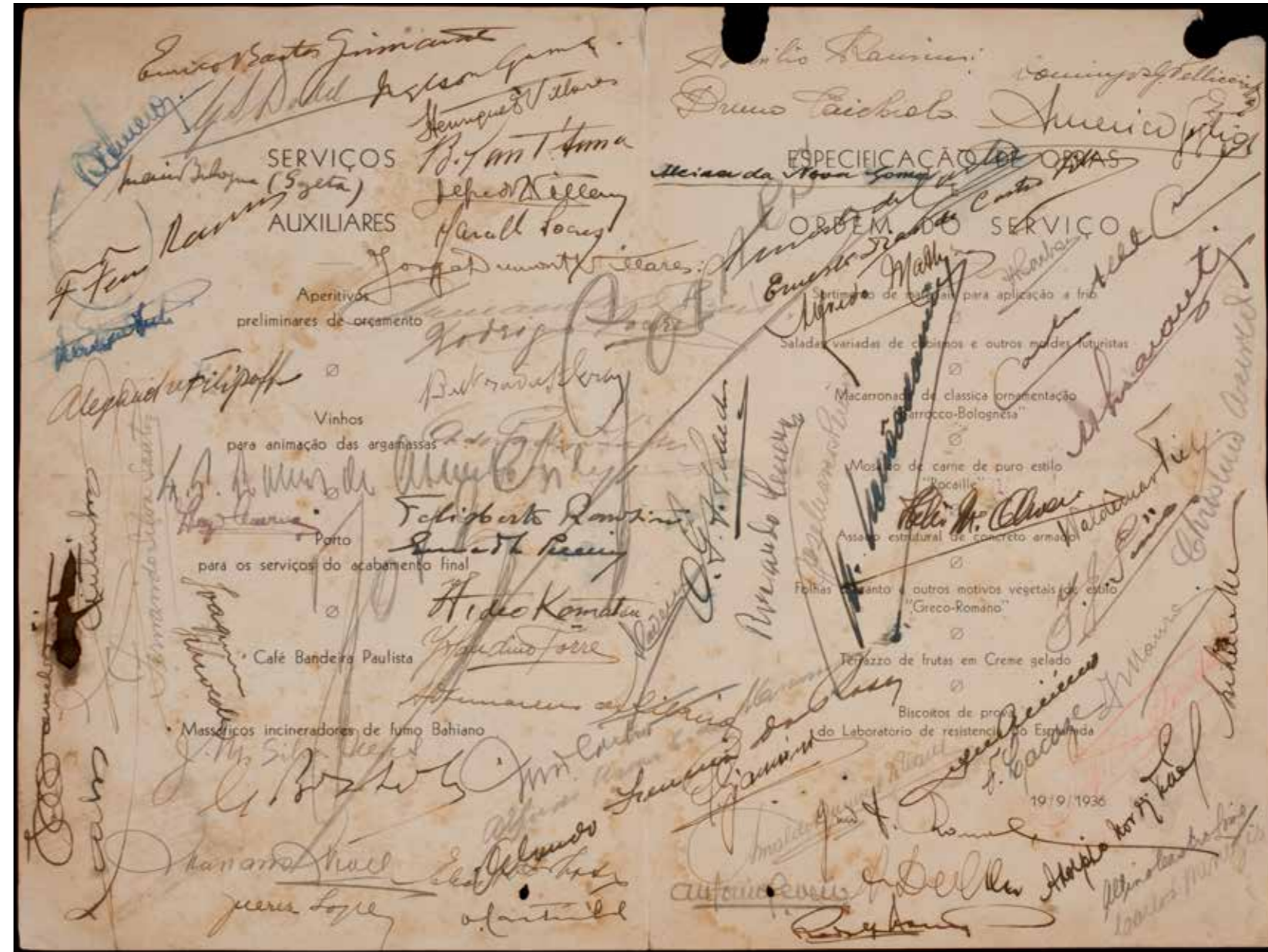


Fig.363



Figs.363 e 364 O convite do Almoço Comemorativo dos 50 Anos do Escritório Técnico Ramos de Azevedo Severo & Villares (1886-1936) revela as assinaturas dos integrantes em 1936. Sobressai o humor nos dizeres do cardápio, associando-se o menu às etapas do processo construtivo. Coleção dos Herdeiros de Arnaldo Dumont Villares.

mas sozinhos não teriam dado conta de tantas obras em simultâneo se não fosse a equipe que souberam compor. Fotos inéditas cedidas por herdeiros de antigos membros do escritório revelam as outras faces dos hoje anônimos que compunham o grupo, ainda carentes de investigação.

Nessa direção, buscou-se pôr luz nos rostos menos conhecidos dos integrantes da equipe, ambicionando no futuro cruzá-los com as múltiplas assinaturas que ornamentam os convites e cartões comemorativos. Para tanto, preciosas foram as coleções dos herdeiros de Arnaldo Dumont Villares (Figs. 363 a 365), de Domingos Pellicciotta (desenhista formado no Liceu de Artes e Ofícios) (Figs. 366 a 370), Nicola Pacilé Netto (Figs. 371 a 374), de Manoel Gomes da Silva (estucador, “trolha”, “frentista”, mestre de fachadas português) (Figs. 375 a 377) e de Pasquale Russo (pintor e decorador) (Figs.378-379)



**Fig.365** Equipe fotografada no Almoço Comemorativo dos 50 Anos do Escritório Técnico Ramos de Azevedo Severo & Villares (1886-1936) ocorrido em 1936 no Hotel Esplanada, em pleno Vale do Anhangabaú, diante da maior joia do escritório – o Teatro Municipal. Coleção dos Herdeiros de Arnaldo Dumont Villares.



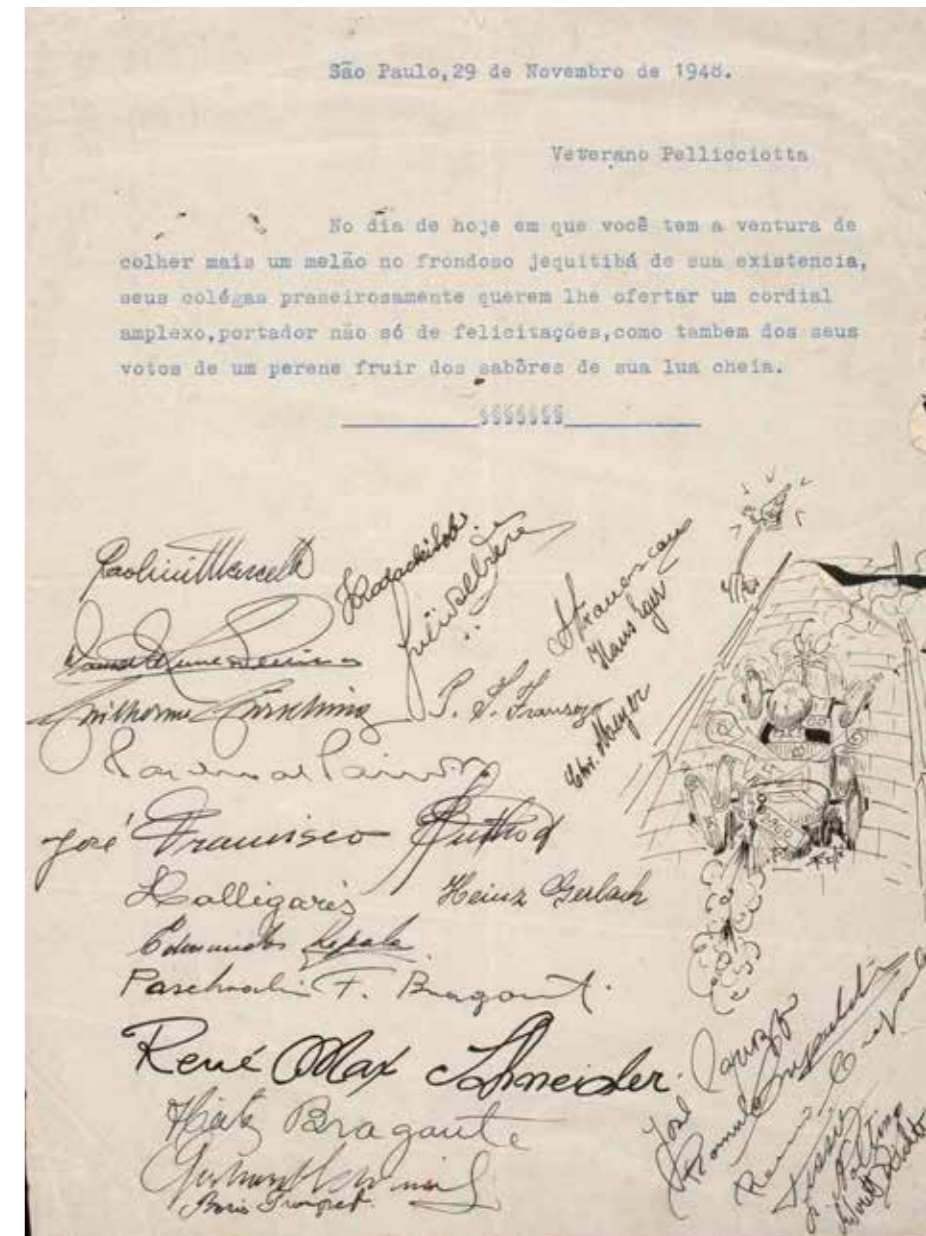
**Fig.366** Domingos Pellicciotta cursava *Desenho Architectônico* no Liceu de Artes e Ofícios quando Ramos pôs-lhe um cartão aos ombros, chamando-o para trabalhar, seduzido pela qualidade do seu desenho. Era artista, escultor e hábil desenhista. Ao que tudo indica, tal prática de arregimentação foi recorrente. Pellicciotta ingressou no escritório em 1924, aos 17 anos, diplomando-se em 1926. Ali permaneceu até falecer em 1970. Coleção da Família de Domingos Pellicciotta.



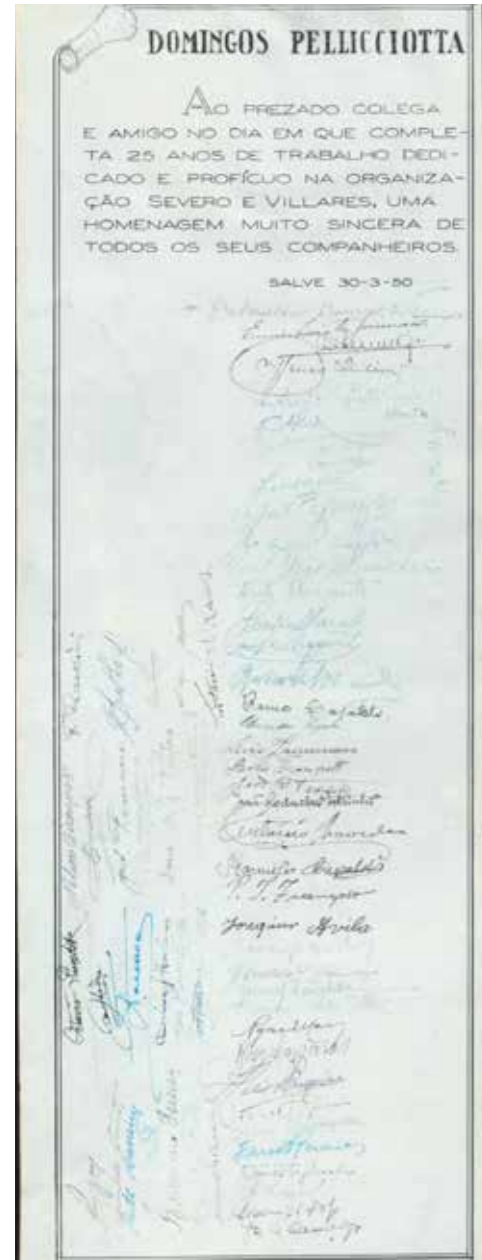
**Fig.367** Formandos do Liceu de Artes e Ofícios em 1926. Coleção da Família de Domingos Pellicciotta.



**Fig.368** Diploma do Liceu de Artes e Ofícios. Coleção da Família de Domingos Pellicciotta.



**Figs.369 e 370** Cartões comemorativos de aniversário preparados com muito bom humor pelos colegas do *Escritório F. P. Ramos de Azevedo, Severo & Villares*. Coleção da Família de Domingos Pellicciotta.



Figs.370



Fig.371 Jantar de Comemoração da entrega das chaves do ano de 1961 do Escriptório Técnico "Ramos de Azevedo Severo E Villares S/A" Engenharia - Arquitetura - Construções - Coleção de Nicola Paciléio Netto.

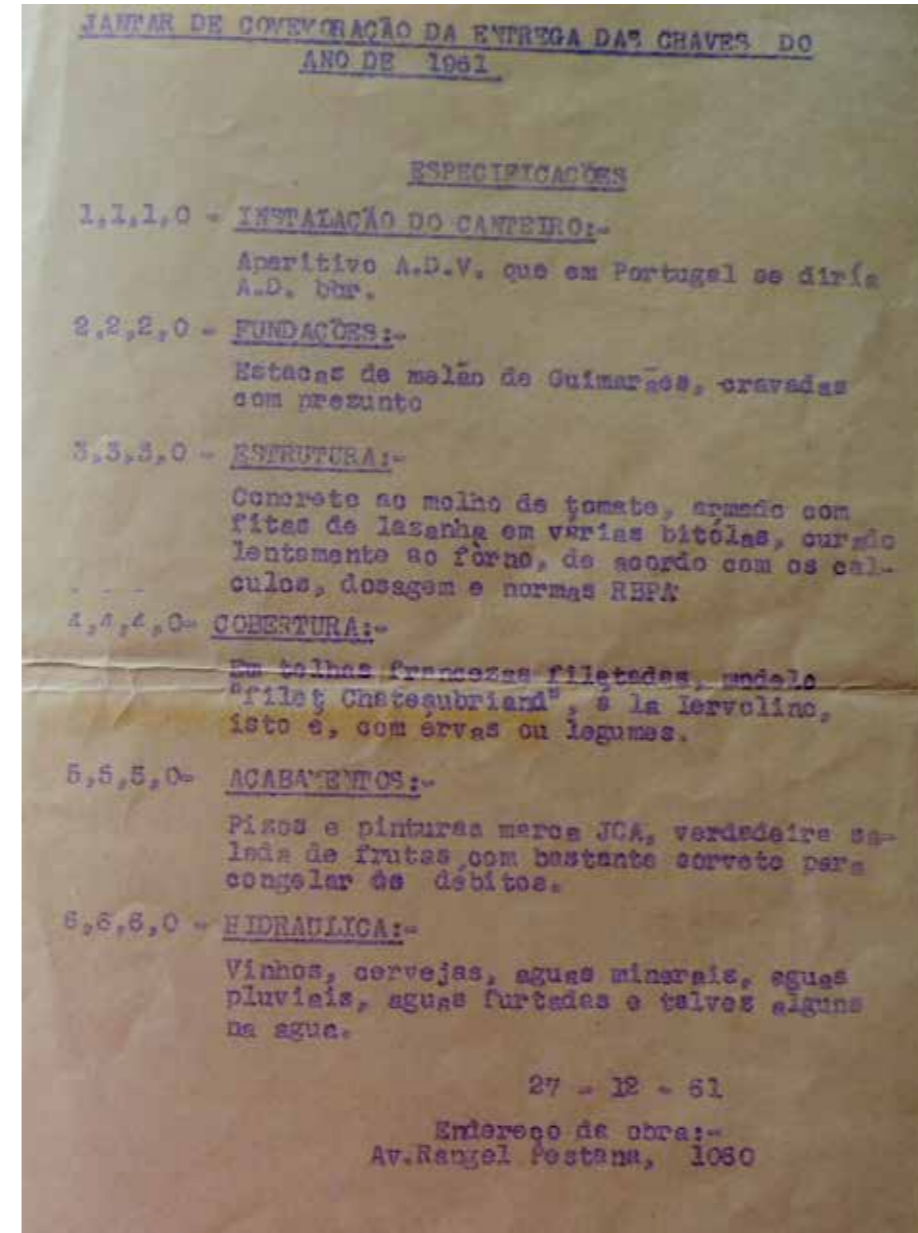


Fig.372 Atentar para o habitual bom humor do cardápio - Coleção de Nicola Paciléio Netto.



Fig.373 Formação complementar em Urbanismo. Coleção de Nicola Paciléio Netto.



Fig.374 Formação complementar prática em mecânica e construção civil no SENAI. Coleção de Nicola Paciléio Netto.



Fig.375 O mestre de fachadas Manuel Gomes da Silva, o terceiro à direita, diante da obra do Palácio das Indústrias, que ajudou a construir. Coleção da Família de Manuel Gomes da Silva.



Fig.376 Operários envolvidos na obra do Mercado Municipal em foto comemorativa da sua conclusão. Coleção da Família de Manuel Gomes da Silva.

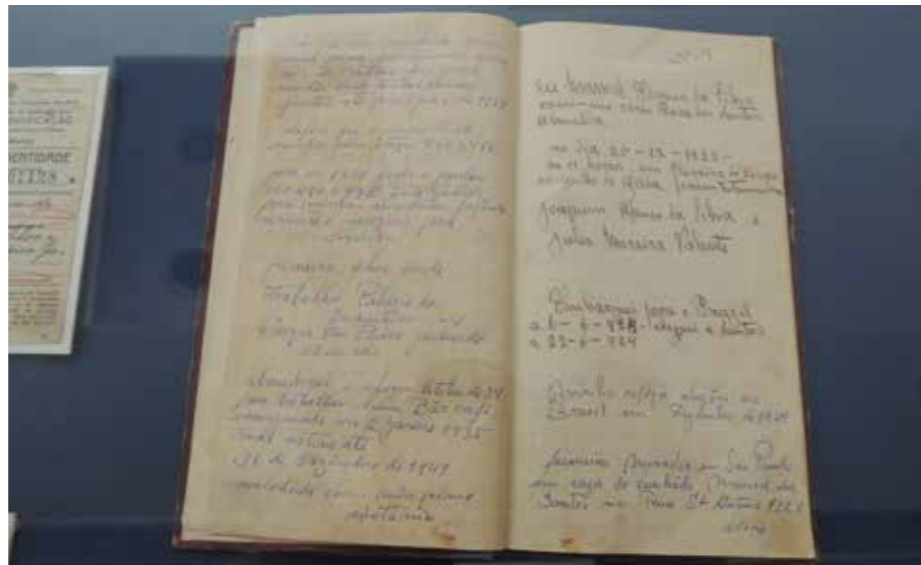


Fig.377 Caderneta de anotações do mestre de fachadas Manuel Gomes da Silva, onde registra: “primeira obra onde trabalhei Palácio das Indústrias no Parque Dom Pedro ganhando 12.000 réis. Coleção da Família de Manuel Gomes da Silva.



Fig.378 Trabalho de douração sendo realizado por Pasquale Russo no Teatro Municipal de Campinas. Pintor, dourador e decorador italiano, foi aluno da Academia de Belas Artes de Nápoles e veio para o Brasil para trabalhar no Escritório Técnico F. P. Ramos de Azevedo & Cia entre 1913 e 1914 e depois abriu seu próprio escritório no Edifício Sampaio Moreira. Acervo dos herdeiros de Paschoal Russo.



Fig.379 Cartão de Pasquale Russo e seu sócio, nos tempos em que morou em Santos para decoração do Hotel Parque Balneário. Acervo dos herdeiros de Paschoal Russo.

Nos poucos meses que durou a mostra *Escritório Ramos de Azevedo: a arquitetura e a cidade* – realizada sob nossa curadoria em 2015 no *Espaço Cultural Correios* –, bem como nas palestras proferidas na *Casa das Rosas*, surgiram diversos familiares de antigos integrantes do escritório, como Américo Giglio, Pedro e Paulo Giannini, Pasquale Russo, Felisberto Ranzini, Manuel Gomes da Silva, sem falar nos poucos ainda vivos – como o ex-aluno, ex-intergrante do escritório e professor da Escola Politécnica, o Prof. Dr. Nicola Paciléo Netto. Algumas entrevistas foram gravadas com o auxílio da *Seção Técnica de Vídeo e de Recursos Audiovisuais (Intermeios)* da FAUUSP, para fins de pesquisa e consta no acervo da instituição.

### Modernidade

À coesão e comprometimento da equipe creditamos o sucesso e a qualidade das obras, o que nos remete à questão da modernidade do escritório. Foi sem dúvida o primeiro escritório moderno de São Paulo, com uma linha de montagem *taylorista* evidenciada em hierarquias claras, rigor em procedimentos de projeto, concatenação na gestão das obras, sempre mobilizando técnicas de vanguarda.

A cadeia produtiva *taylorista* evidencia-se nos carimbos do escritório, lembrando que os protagonistas jamais assinaram os projetos. Raramente se vê assinatura de Ramos de Azevedo nos desenhos, tampouco de Ricardo Severo ou Arnaldo Dumont Villares. Trata-se de obras coletivas, nas quais cada parte cabia a um profissional, em geral eternizados com as abreviaturas dos seus nomes nos carimbos.

Aliás, outra curiosidade revelada pelo Prof. Dr. Nicola Pacileo Netto é que os membros do escritório eram chamados por suas iniciais: F.R. (Felisberto Ranzini), D.R. (Domiziano Rossi), D.P. (Domingos Pellicciotta), A.G. (Américo Giglio) e assim sucessivamente... Os carimbos revelam ainda que as obras tinham números e que as folhas de projeto eram seriadas, numa linha de montagem industrial pormenorizadamente organizada e relacionada em amplas listagens das obras (Fig. 380).

Isso coloca em xeque toda uma linha historiográfica que insiste em creditar a arquitetura do século XIX a determinados demiurgos, desconsiderando-se as cadeias produtivas, as assinaturas múltiplas que faziam dessas edificações verdadeiras obras coletivas. Isso impõe outro tipo de abordagem, que privilegia mais os escritórios e menos seus protagonistas.

A foto do 13º andar do *Edifício Britânia* nos dá a medida da cadeia produtiva, mostrando arquitetos, engenheiros e desenhistas gravatados, trabalhando em pranchetas modernas, lembrando os escritórios contemporâneos, como o de Norman Foster por exemplo.

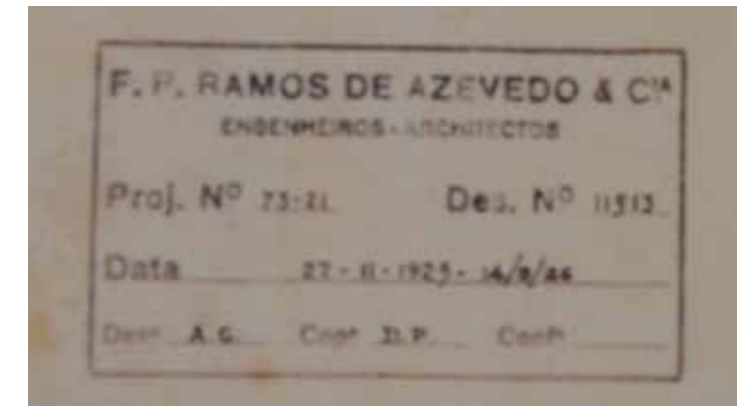


Fig.380 Carimbo com as iniciais dos envolvidos: A.G. (Américo Giglio) e D.P. (Domingos Pellicciotta).

Os projetos do Mercado Municipal e do Estádio do Pacaembu dão a ver também que o Escritório cuidava do geral aos pormenores, desenhando a serralheria artística, o letramento e por vezes o mobiliário, depois executados pelos artesãos do *Liceu de Artes e Ofícios* com notável coerência estética (Figs. 381-382-383).

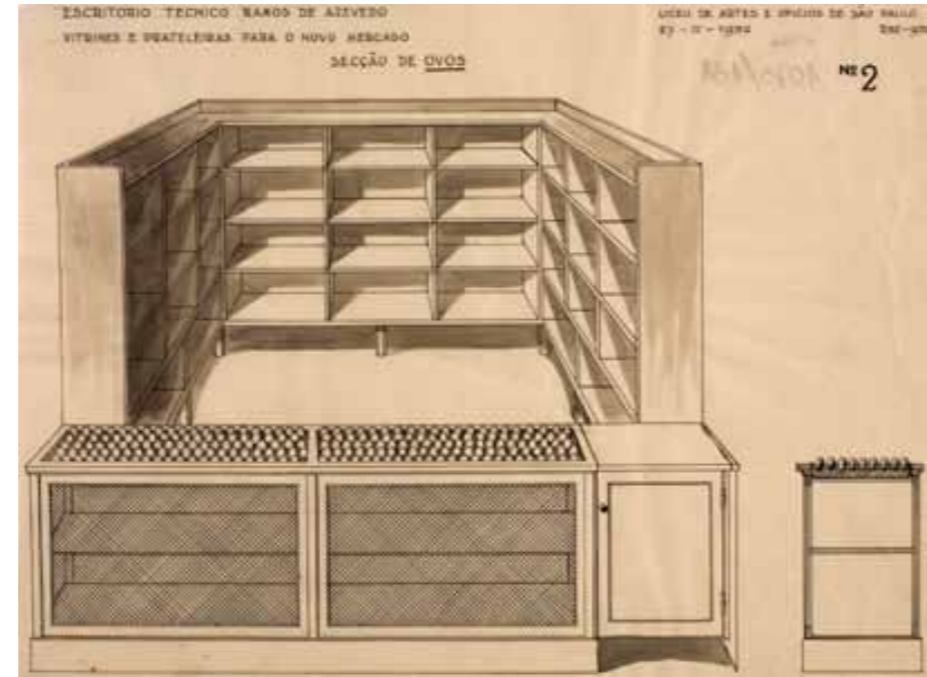


Fig.381 "Vitrines e Prateleiras para o novo mercado - Seção de ovos", 27/04/1932. Todo o projeto do mobiliário do Mercado Municipal foi assinado pelo Liceu de Artes e Ofícios. Arquivo Histórico de São Paulo.



Fig.382 Projeto do Conjunto Poliesportivo do Pacaembu. Arquivo Histórico de São Paulo.



Fig.383 Mobiliário da Sala de Rádio do Conjunto Poliesportivo do Pacaembu, todo ele projetado em estilo Art Déco pelo Liceu de Artes e Ofícios. Arquivo Histórico de São Paulo.



Fig.384 Interior de banco projetado pelo FPRA & Cia e pelo Liceu Artes e Ofícios. Acervo Liceu de Artes e Ofícios.

Aliás, a parceria do *Escritório* com o *Liceu* foi algo notável, sendo este último quase uma sub-sede do primeiro. Destacamos no **inventário (anexo)** as obras creditadas ao *Liceu* (BELLUZZO, 1988) (Fig. 384).

Depois da morte de Ramos, sucederam-no na direção do *Liceu de Artes e Ofícios* e do *Escritório* Ricardo Severo (1928-1940) e Arnaldo Dumont Villares (1940-1965), ficando a gestão do *Liceu*, após o falecimento deste último, sob a guarda do seu genro, Fábio Azevedo de Oliveira, também engenheiro formado na Escola Politécnica. Só depois dos anos 1980, com o fechamento do escritório e morte deste último líder a ele vinculado, o *Liceu* passou a ter gestão independente.

Apesar dos requintes do geral aos pormenores, as edificações eram feitas em tempo *record*. O *Palácio dos Correios* foi construído em apenas dois anos (de 1920 a 1922, entre projeto, fundação e inauguração), quando hoje seu restauro levou mais de quatro; o *Teatro Municipal* levou uns oito anos e para tanto foi montado um escritório provisório no canteiro, de onde Ramos coordenava diariamente a equipe *in loco*.



Fig.385 Serralheria. Acervo do Liceu de Artes e Ofícios.



Fig.386 Marcenaria. Acervo do Liceu de Artes e Ofícios.

Durante as obras e por ocasião da conclusão, as edificações eram minuciosamente registradas em fotografias e álbuns, que hoje integram as coleções da FAUUSP e do CONDEPHAAT, dando mostras da qualidade dos resultados, procedimento também notado em escritórios como o de *Siciliano & Silva* e de *Victor Dubugras*, o que demonstra não ser prática exclusiva do ETAS&V (Fig. 387).

Sem sombra de dúvidas foi Ramos de Azevedo o mentor dessa cadeia produtiva e fica no ar a pergunta: onde teria se inspirado? Quiçá no curso preparatório da *Escola Militar da Praia Vermelha* aos 18 anos, quiçá no breve estágio nas obras ferroviárias em Campinas junto do Conde de Parnaíba, antes de ir para Gand, quiçá na formação recebida na Bélgica, quiçá junto de Antonio Francisco de Paula Souza, cuja formação politécnica em solos germânicos (Escolas Politécnicas de Zurich e do Grão-Ducado de Baden, em Karlsruhe) o teria treinado a racionalizar projetos e obras em escala industrial. Não podemos esquecer que Paula Souza foi chefe da



Fig.387 Interior do Mercado Central – Acervo FAUUSP.

*Inspetoria Geral de Obras Públicas da Província de São Paulo* (1868-1869), da *Superintendência de Obras Públicas* (1890-1891) e da *Secretaria da Agricultura, Comércio e Obras Públicas do Estado de São Paulo* (1898-?), e que hierarquias semelhantes às das instituições públicas foram introduzidas tanto na *Escola Politécnica*, que ele fundou, como no *Liceu* e no escritório do seu mais dileto amigo.

No entanto, sabe-se que todas essas instituições imprimiram o padrão taylorista de atuação então em voga na indústria, estendendo-se a diversos ramos afins (CAMPOS NETO, 2002, p.493). Leitura obrigatória das elites dirigentes do período, o tratado de Frederick Taylor – *Os Princípios da Administração Científica* – publicado em 1911, encontra-se entre os exemplares da biblioteca da *Escola Politécnica-USP*, nas citações de Anhaia Mello e era a bíblia para Roberto Simonsen.

## Arquitetura e Cidade

Por fim, o último aspecto que gostaríamos de destacar é a dimensão urbanística da arquitetura produzida pelo escritório.

Jamais desenhados isoladamente, os projetos revelam uma nítida preocupação urbanística em geral, auxiliando na composição de uma paisagem urbana que se queria modernizar.

Elaboramos um mapa com as obras ainda existentes, sugerindo uma *promenade* pelo Centro Histórico para que se possa visitar as obras *in situ* e apreciar as privilegiadas perspectivas e visualidades que as edificações ensejam. Tanto os principais projetos da primeira fase, como os da segunda, coroavam ou polarizavam as operações de “*Embelezamento e Melhoramentos Urbanos*” então em curso, ajudando a modelar e aparatar uma cidade de feições provincianas desfalcada de tudo (Fig. 388).

Cabe salientar que o escritório assinou os projetos dos principais conjuntos institucionais exigidos pelo governo republicano em fase de afirmação. Assinou o conjunto do Pátio do Colégio – nossa primeira praça moderna (Fig.389) –, o conjunto da Luz, o conjunto dos edifícios públicos que ornamentaram o mega-projeto de urbanização das várzeas do Anhangabaú e do Tamanduateí, bem como da Praça da República.

As sensíveis implantações das edificações ancoram a expansão da cidade em todas as direções, dando o tom aos *melhoramentos* encabeçados pela municipalidade.

Nota-se a esmerada composição do conjunto do Pátio do Colégio, do conjunto da Escola Politécnica e do *Liceu de Artes e Ofícios* na Luz e do conjunto de edificações do Parque do Anhangabaú e do Parque D. Pedro II. No Anhangabaú, o ponto alto é o Teatro Municipal (Fig. 390), cuja esplanada articula-se visualmente ao antigo Hotel de mesmo nome e à Praça do Patriarca (também ela desenhada pelo escritório que ali assinou o *Edifício Lutétia & Cláudia* e o *Palacete Barão de Iguape*, já demolido).

O escritório ainda assinou uma grande quantidade de obras do lado direito do Boulevard São João, como veremos no *Capítulo 6* (SANTOS, 2017).



Fig.388 Obras de F. P. Ramos de Azevedo & Cia e da Severo & Villares na Colina Histórica. Prancha realizada pela autora.



Fig.389 Conjunto de secretarias do Pátio do Colégio. Casa da Imagem.





Fig.390 Desenho da Esplanada do Teatro. Arquivo Histórico de São Paulo.

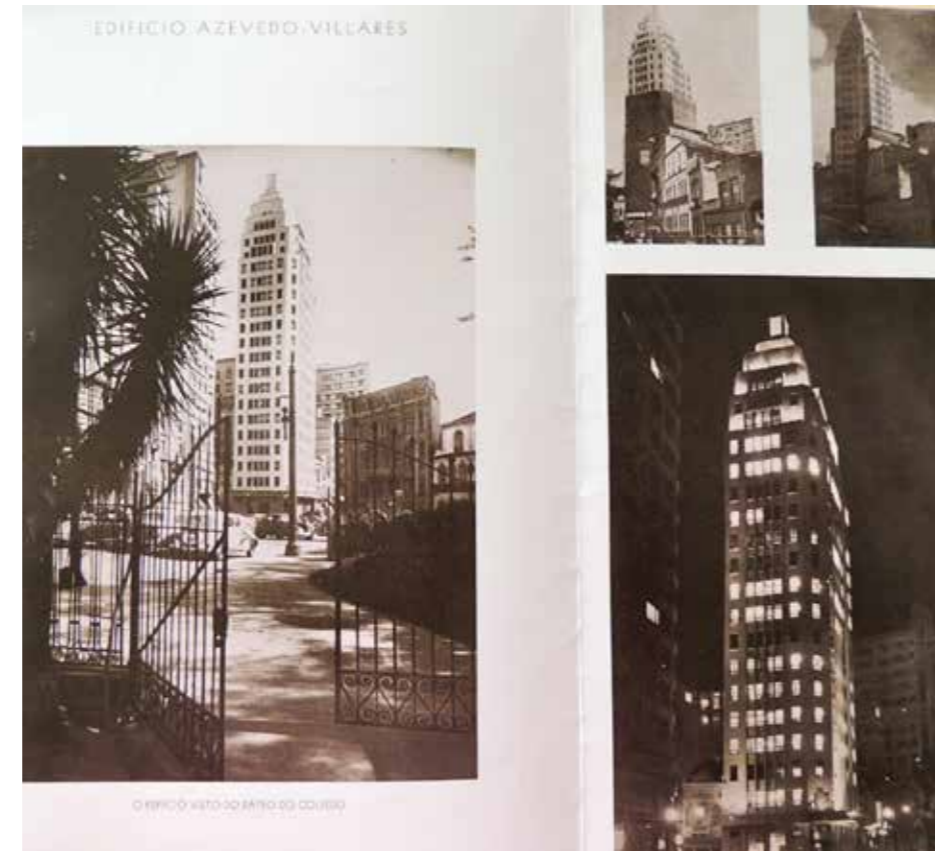
Do lado oposto, coroou o *Plano Bouvard* com dois ícones no Parque D. Pedro II, o Mercado Central e o Palácio das Indústrias.

No centro da cidade marcaram também a paisagem diversas obras encomendadas por particulares, envolvendo projetos para edifícios de uso misto, bancos, hotéis e outras tantas demandas da metrópole do café em expansão. Nos novos bairros, o escritório assinou um conjunto expressivo de palacetes de rara beleza e coerência estética.

Na segunda fase encabeçada por Arnaldo Villares destacam-se arranha-céus *art déco* de inspiração nova-iorquina, como o *Edifício Azevedo Villares* sito

à rua do Tesouro n.23, na esquina com 15 de Novembro, ainda pertencente aos herdeiros de Ramos de Azevedo, cuja melhor vista é a de quem está posicionado no Pátio do Colégio ou do Largo do Tesouro (Figs. 391 e 392).

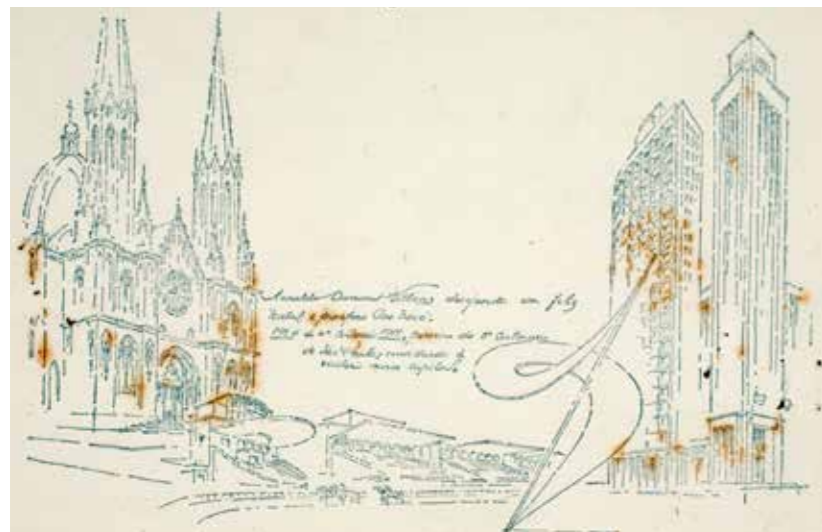
De mesmo perfil são o *Britânia* e a sede da *Cia Paulista de Seguros* (atual Liberty Paulista) na Libero Badaró, o *José Paulino Nogueira* no Largo do Paissandu, as arquibancadas do *Jockey Club* na Cidade Jardim, todos eternizados nos diversos cartões comemorativos do escritório (Figs. 393 e 394).



Figs.391 Edifício Azevedo-Villares. Revista *Acrópole*. Coleção dos Herdeiros de Arnaldo Dumont Villares.



Fig.392 Interior do Edifício Azevedo-Villares, com destaque para a qualidade dos materiais utilizados. Serralheria artística, mobiliário e acabamentos foram realizados pelo *Liceu de Artes e Ofícios*.



**Figs.393 e 394** Ícones do Escritório eternizados no Cartão de Natal e Ano Novo em, 1954. Coleção dos Herdeiros de Arnaldo Dumont Villares.



**Fig.395** Reportagem publicada em Nova York sobre o caso da sede da Cia Paulista de Seguros (atual Liberty Paulista), na Libero Badaró, cujo solo nas encostas do Vale do Anhangabaú cedeu 50 cm, implicando no congelamento do terreno por longos dois anos, com tecnologia importada da Bélgica. Acervo dos Herdeiros de Arnaldo Dumont Villares.

Os edifícios *Britânia* e atual *Cia Paulista de Seguros* auxiliam na composição da fachada do Vale do Anhangabaú, assim como o *Edifício José Paulino Nogueira* situa-se para ser visto de uma das avenidas radiais que emanam do Largo do Paisandu – a Avenida Rio Branco.

Embora atendessem às demandas de um mercado imobiliário rentista eferescente, os projetos e as obras esmeravam-se em qualidade.

Os desafios impostos pela verticalização e pelo uso do concreto armado ensejaram inovações muitas vezes só sequenciadas décadas mais tarde. Esse é o caso, por exemplo, da sede da *Cia Paulista de Seguros* (atual *Liberty Paulista*), cujo solo nas encostas do Vale do Anhangabaú cedeu 50 cm, implicando o congelamento do terreno por longos dois anos, com tecnologia importada da Bélgica, só aplicada nos anos 1980 nas obras do metrô (Figs.395).

Igualmente desafiadores foram os problemas de fundação impostos pelo *Edifício São Joaquim*, projetado para a Rhodia por Sajous e construído pela *Severo & Villares* nas encostas da Libero Badaró, demandando tubulões de ar comprimido nas fundações, ao invés das tradicionais estacadas (Fig. 396).

A sensação ao mergulhar na história do Escritório é a de se deparar com uma cornucópia, cheia de tesouros ainda por explicar e linhas de pesquisa a desbravar, ensejando novos voos historiográficos. Impõe-se o estudo sistemático deste e de outros escritórios, com olhar mais para o coletivo dos atores envolvidos, para a divisão técnica e social do trabalho, que para seus protagonistas.

#### 5.4. Questões historiográficas

Também a arquitetura do século XIX e primeiras décadas do XX, do *ecletismo* ao *art déco*, foi alvo de preconceitos, especialmente de raiz estética, mas inclusive por seu pragmatismo a serviço do mercado imobiliário.

A questão é complexa e não pode ser tratada de forma linear, merecendo algumas pinceladas a urdidura e a trama narrativa que elegeu uma arquitetura como boa e outra como má, entre bandidos e mocinhos.

Raul Juste Lores, em *São Paulo nas Alturas: revolução modernista da arquitetura e do mercado imobiliário nos anos 1950 e 1960* salienta a aliança, a seu ver

inédita e revolucionária, das mais eruditas pranchetas aos mais audaciosos incorporadores imobiliários, mostrando como empreendimentos privados buscando o lucro melhoraram a paisagem para qualquer cidadão, não só para seus ocupantes, valendo-se de bons projetos (LORES, 2017, p.10). Para o autor, a modernidade e a assinatura de Oscar Niemeyer vendiam “como pãozinho quente” os empreendimentos de Octavio Frias de Oliveira, rei dos condomínios nos anos 1950, sem qualquer conotação pejorativa (LORES, 2017). Nesse quadro, gozam de fortuna crítica positiva os edifícios<sup>13</sup> *Califórnia*, *Eiffel*, *Triângulo*, *Montreal* e *Copan* de Niemeyer, assim como os aclamados edifícios *Esther* de Vital Brazil, *Itália* e *Hotel Jaraguá* de Franz Heep, os imaculados *Prudência* e *Capitalização* de Rino Levi, o *Nações Unidas* e *Três Marias* de Abelardo de Souza, o *Pauliceia* de Jacques Pilon e Gian Carlo Gasperini e o *Conjunto Nacional* de David Libeskind para o empresário José Tjurs, todos – sem exceção – autênticos exemplares a serviço do mais puro mercado imobiliário. Só Artacho Jurado foi proscrito da historiografia até muito recentemente, por ceder ao apetite dos negócios da *Construtora Monções*, pecando mais por excesso decorativo que por aliança aos capitalistas.

Como vimos tentando demonstrar, não se trata de uma aliança assim tão inédita, dado que o capital privado aliado a certos engenheiros-arquitetos já havia construído outras camadas da paisagem de São Paulo, também de qualidade, meio século antes. A apologia talvez se deva mais à natureza dos envolvidos que propriamente à vinculação com o capital imobiliário, como se a presença desses “mocinhos *modernistas*” tornasse o negócio menos impuro.

Na luta por espaço profissional e num jogo de interesses próprios do mercado imobiliário, a aposta no *Modernismo* a partir dos anos 1950 ensejou a crítica aos edifícios e colegas anteriores, alcunhados de “antiquados”. Assim, a sede das *Indústrias Reunidas Matarazzo*, inaugurada em 1939, foi alvo de zombaria por parte de Mário de Andrade, que a chamou de “tumor fascista, berro e paura” (LORES, 2017, p.16) como outros tantos edifícios ecléticos e *art déco* contemporâneos.

A campanha difamatória iniciou-se entre os anos 1930 e 1940 com a criação dos cursos de arquitetura independentes dos cursos de engenharia – Escola de Belas Artes (c.1928-1934), Mackenzie (1947) e FAUUSP (1948) –, em paralelo às lutas pela regulamentação da profissão que mobilizaram o CREA e o IAB a partir de

<sup>13</sup> Pós *Lei do Inquilinato*, foram projetados para venda e não renda, valendo-se da forma de organização condominial.



**Fig.396** Vê-se ao fundo: à esquerda o *Cia Paulista de Seguros*, ao seu lado o *Britânia* (sede da *Severo & Villares* a partir de 1945) e em seguida o *Edifício São Joaquim* (com toldos verdes), todos grandes desafios tecnológicos por estarem nas encostas da Libero Badaró. À esquerda, também o Ed. Conde Matarazzo foi construído pela *Severo & Villares*. Foto da autora, 2017.

1933, sendo o último – assim como a Universidade de São Paulo – dominado por grupos declaradamente de inspiração *Modernista*. A narrativa difamatória contra o *ecletismo* e o *art déco*, se inicialmente circunscreveu-se ao universo profissional, acabou ganhando estatuto historiográfico.

Poder quase mágico, só se exerce se for reconhecido e naturalizado. O grupo de arquitetos *Modernistas* do IAB certamente teve papel importante no desenho da exclusão. As associações de classe, à medida que foram se constituindo, foram selando distinções.

Mas esse não foi o primeiro processo de exclusão representado na materialidade do velho centro de São Paulo. O embate profissional já selara distinções anteriores entre um pequeno grupo de arquitetos e engenheiros em processo de afirmação como classe profissional, *versus* uma maioria de construtores não diplomados que assinava o grosso das obras na cidade.

Institucionalizadas as escolas de engenharia e arquitetura *Politécnica* e *MacKenzie* (respectivamente, 1894 e 1896/1917), entre 1905 e 1933 iniciou-se um processo de afirmação dos diplomados sobre os “construtores práticos”, com vistas a garantir espaço de trabalho, coincidindo com o *boom* de novas construções, como vimos no *Capítulo 2*.

Ou seja, nos anos 1940 tratava-se de uma segunda ordem de disputas, desta vez entre arquitetos e engenheiros, da qual decorreu a categorização *modernismo programático* de vanguarda social e estética e *modernismo conservador* e *pragmático* alinhado ao *art déco*.

No centro da capital, na década de 1940 teria predominado a arquitetura moderna dita *pragmática* sobre a *programática* (SEGAWA, 1999, p.41-76), com nítida conotação pejorativa aos olhos dos *Modernistas*.

A narrativa escrita pelos *Modernistas* encontrou os primeiros sintomas de um “moderno” nativo (“brasileiro”) no contraditório movimento neocolonial, ressaltou os traços vanguardistas de Gregori Warchavchik e Rino Levi, eleitos como pioneiros, e transbordou no *art déco* com ceticismo por suas vinculações aos edifícios comerciais (SEGAWA, 1999, p.64), acabando por contaminar também uma certa vertente da *Arquitetura Moderna* que deixara “o dogmatismo renovador de lado por um relacionamento melhor com uma clientela conservadora, ignorante ou incapaz de criteriosamente fixar uma opção arquitetônica” (SEGAWA, 1999, p.73).

Foram poucos, aliás, que seguiram fiéis a linhas arquitetônicas definidas e acompanharam o desenvolvimento das referências modernas dos anos 1920. Sequer Warchavchik – radical ao abraçar e propagandar os conceitos da vanguarda europeia – foi ortodoxo nesse sentido, derivando a sua obra a partir dos anos 1940 para o lugar-comum do mercado imobiliário das elites sociais de São Paulo.

/.../

(...) O Art Déco como ornamentação decaía no gosto dos arquitetos e era praticamente abandonado na década de 1940. Da arquitetura de linhas geometrizadas dos anos de 1930 derivaria uma arquitetura monumental que tomava emprestadas soluções compositivas de grandes massas do ensino Beau-arts.

/.../

Essa arquitetura monumental – que pode ser classificada como um moderno inspirado em arquétipos ‘clássicos’ – constituiria outro arquétipo: a configuração dos cenários de ideologias e governos autoritários, de direita ou de esquerda. (...) São Paulo ostenta uma das obras mais proximamente representativas dessa linha: a antiga sede do grupo empresarial Matarazzo, edifício numa das vistosas cabeceiras do Viaduto do Chá, no coração da cidade, projetado pelo arquiteto oficial do fascismo, Marcello Piacentini”. (SEGAWA, 1999, p.73-75)

Entre a crítica histórica de Mário de Andrade e a historiográfica contra o *Edifício Conde Matarazzo* e afins, nota-se a circularidade de um discurso que dificulta a compreensão dessa arquitetura das primeiras décadas do século XX nos seus devidos termos. É importante lembrar que participaram da comissão de avaliação do concurso do *Conde Matarazzo* politécnicos como Alexandre Albuquerque e seu sócio Winter, perfeitamente alinhados a essa vertente *modernista dita pragmática* como seus pares. Estava em jogo aqui não mais a luta entre diplomados e práticos, encabeçada pelos primeiros formandos da *Escola Politécnica* como Albuquerque e Augusto de Toledo desde 1905, mas entre engenheiros e arquitetos, sendo os primeiros taxados de *modernistas pragmáticos* e os segundos de *modernistas* de fato *de vanguarda* (Fig. 397).

Na prática, a guerra histórica por mercado e por espaço profissional acabou ganhando estatuto historiográfico, impedindo um olhar isento de preconceitos na análise dessa produção arquitetônica das primeiras décadas do século XX. Uma primeira historiografia categorizou em grupos distintos bons e maus arquitetos, boa



Fig.397 Projeto do Edifício Matarazzo. Revista Politécnica, n.120, jul.-out., 1935.

e má arquitetura, unindo os *Modernistas* de purismo estético e ético, distanciando-os das reais motivações que os patrocinavam. Ou seja, se o mercado imobiliário construiu uma cidade de qualidade nos anos 1950, por que não o fizera antes ao mobilizar as melhores pranchetas como estratégia de negócio?

Só a partir do Congresso encabeçado por Annateresa Fabris (1984) iniciou-se formalmente a rediscussão do Ecletismo.

Desde então a arquitetura e o urbanismo do século XIX e primeiras décadas do XX vem sendo objeto de profusa bibliografia: certos personagens para apreciação – Ramos de Azevedo (LEMOS; CARVALHO; MONTEIRO), Victor Dubugras (REIS), Pujol (CARAM/GITAHY), Alexandre Albuquerque (ALBUQUERQUE), Paula Souza (CRISTINA DE CAMPOS), Prestes Maia (MEYER, LEME, TOLEDO), Anhaia Mello (MEYER, LEME, ANGOTTI-SALGUEIRO), Ricardo Severo (MELLO), Siciliano & Silva (GONZALEZ & NOVAES). Os arquitetos da *Politécnica* foram iluminados (FICHER) e os do *Mackenzie* parcialmente (BREIA, FICHER). O *art déco* paulistano mereceu atenção e redenção (VITOR CAMPOS), a produção do *Liceu de Artes e Ofícios* foi estudada e seus artesãos foram dignificados (BELLUZZO; GITAHY) e, mais recentemente, 840 construtores práticos tiveram suas faces reveladas (PARETO Jr., 2011/2017 e 2016). Mas muitos outros nomes carecem de investigação e a construção da trama narrativa da exclusão sobretudo merece um desenlace.

O *Simpósio Memória, Trabalho e Arquitetura*<sup>14</sup>, realizado pelo CPC em 2007 e publicado em 2013, foi talvez uma primeira iniciativa nessa direção. Teve o mérito de contemplar algumas lacunas historiográficas e apresentar uma nova geração de pesquisadores. O tema do trabalho, da produção material da arquitetura e dos atores envolvidos ainda não foi enfrentado em perspectiva histórica de longa duração. Práticas e uma miríade de personagens carecem de estudos alinhando passado e presente. Em mesa que tivemos o prazer de coordenar, foi dada especial atenção aos profissionais sem face da construção civil, relegados ao esquecimento ou ao limbo historiográfico, quando muito apresentados com faces esmaecidas relacionadas a obras menores. Colocar em debate esses personagens num arco temporal alargado, cotejando trabalhos pretéritos e recentes, foi uma primeira iniciativa inédita, salutar e importante daqui para frente.

<sup>14</sup> As considerações aqui apresentadas foram parcialmente extraídas de Beatriz P. S. Bueno, Novos voos historiográficos sobre as práticas de produção material da arquitetura no Brasil. In: João Marcos Lopes & José Lira (Org.), *Memória, Trabalho e Arquitetura*. 1a. ed. São Paulo, CPC/FAPESP/EDUSP, 2013, v.1, p.97-108.

Lindener Pareto Junior (2011/2017 e 2016) pôs luz nos construtores práticos da Primeira República, figuras que de fato nós conhecíamos muito pouco. Sua dissertação de mestrado – “*O cotidiano em construção: os “práticos licenciados em São Paulo (1893-1933)”*” (2011) (agora publicado pela UFABC 2017 e seu doutorado – *Pandegos e Rábulas* (2016) – são fruto do Projeto de Pesquisa em Políticas Públicas *Arquivo Histórico Municipal Washington Luís: a cidade de São Paulo e sua arquitetura*, realizado entre 2007 e 2010, envolvendo ampla equipe de pesquisadores e fotógrafos numa parceria da FAUUSP com o pessoal do Arquivo Histórico de São Paulo, sob o patrocínio financeiro da FAPESP. Seu objeto de estudo emergiu, entre inúmeras outras possibilidades, da empreitada de informatização da *Série Obras Particulares* pertencente ao *Fundo Prefeitura Municipal, Sub-fundo Diretoria de Obras e Viação* do referido Arquivo, contendo cerca de 70.000 desenhos arquitetônicos e respectivos requerimentos encaminhados à municipalidade para obtenção de aprovação para construção, datados de 1870 a 1921, dos quais apenas a metade (1906-1915) foi digitalizada e disponibilizada na *internet* para consulta ([www.sirca.com.br/site](http://www.sirca.com.br/site)). A participação no projeto franqueou-lhe contato cotidiano com a documentação, suscitando-lhe questões e o interesse especial pelos personagens, até então anônimos, relacionados a 90% das edificações ali registradas, demonstrando o papel que cumpriram na produção material da cidade de São Paulo em profunda transformação arquitetônica e urbanística na Primeira República. As indagações sobre suas nacionalidades, perfis profissionais, hierarquias e áreas de atuação foram respondidas nos trabalhos de pós-graduação realizados na FAUUSP sob nossa orientação. A pesquisa areja uma historiografia que só a partir dos anos 1970/80/90 vem elegendo o *Ecletismo* como tema, em geral dando especial ênfase às grandes obras e aos grandes engenheiros e arquitetos. Quase nada se sabia sobre os construtores práticos, à exceção dos trabalhos pioneiros de Anita Salmoni e Emma Debenedetti e de Carlos Lemos – “*Alvenaria Burguesa*” e “*A República ensina a morar (melhor)*”.

Por sua vez, Karina Raimo Benassi Monegatto (2006) trouxe a discussão para o presente, focalizando o período pós-Primeira República, pós especialização e institucionalização das profissões e de introdução da *Arquitetura Moderna*, mostrando o processo de fragmentação da atuação desses artífices, progressivamente vinculados mais ao canteiro que ao gabinete, e excluídos da história oficial à medida que foram relegados a funções parciais, à condição de simples peões, ao lodo

do canteiro, como diria Sérgio Ferro. Karina Monegatto discute assim a cisão, a desqualificação desses profissionais, de artífice a peão.

Na condição de moderadora, para fomentar o debate propusemos algumas questões que consideramos ainda pertinentes para nortear futuras agendas de pesquisa.

a) Uma primeira questão diz respeito à perspectiva histórica de longa duração, à visão de conjunto, mesmo através de estudos não sincrônicos que propiciam comparar presente e passado. A fala da Karina Monegatto nos traz o presente, no qual se verifica a desqualificação profissional, a **separação entre saber e fazer**, a **segmentação de uma organização profissional** que tinha outras características em tempos pretéritos. Ela levanta uma série de indagações que nos permitem olhar o passado e nos perguntar como era no período colonial, no Império, na Primeira República e o porquê dessa **separação entre escritório e canteiro**, entre **diplomados e práticos**.

b) Outro aspecto a se considerar é o fato de se tratar de uma **nova geração** de estudos que lança mão de **farta documentação primária**, o que dá frescor aos trabalhos. Lindener Pareto Junior, como bom historiador, deu face a 840 figuras esmaecidas pelo tempo através dos “Registros” para o exercício profissional, resgatando fotografias, procedências, endereços residenciais e profissionais e áreas de atuação. Embora pouco tenha se detido nos projetos arquitetônicos, preocupou-se em revelar nomes, perfis e linhas de atuação numa cidade em franco processo de transformação. Assim como ele, os demais expositores se valeram de documentação primária variada e plural, existente em abundância desde o período colonial e no Império, mas dispersa e carente de sistematização e informatização, cujo estudo areja a historiografia e desvenda aspectos ainda obscuros desses personagens e suas práticas. A questão da documentação nos parece interessante discutir. De que natureza

é, onde está, por que permaneceu pouco explorada, que metodologia de trabalho exige, que tipo de interpretação merece?

- c) Disponível ou não, mais ou menos acessível, de fácil ou difícil manuseio, a documentação primária ganha luz em função das **perguntas do presente** e, todos sabemos, a **“História é filha de seu tempo”** (Lucien Febvre). Portanto, diante das mesmas fontes, as inquietações de cada pesquisador suscitam questões e respostas novas. Questionar os **movimentos da historiografia**, seus vícios e preconceitos em relação aos atores que compunham essa rede de produção da arquitetura nos vários tempos nos parece muito importante. Nós temos uma historiografia mais antiga, relacionada ao período colonial, e só muito recentemente, a partir dos anos 1970/1980/1990 uma outra que estudou o *Eclétismo*, mas ainda na chave do “gênio criador”, obscurecendo os mecanismos e as práticas de produção da arquitetura que faziam da maioria das obras experiências de **trabalho coletivo**, raramente merecendo a assinatura de um único indivíduo. Como argumenta Guiomar de Grammont, em *“Alejandrinho e o aeroplano”*, no século XIX foi construída essa ideia de “invenção” e de “gênio criador” que motivou todo o nosso olhar historiográfico, obscurecendo as assinaturas múltiplas envolvidas nas diversas etapas de produção de uma obra arquitetônica. O estigma contra o trabalho manual, vigente na longa história da humanidade desde a Antiguidade, passando pelo Renascimento, certamente exacerbado num Brasil escravista, norteou esse olhar. O preconceito contra o trabalho manual impregnou a própria historiografia que, muitas vezes, relegou ao limbo inúmeros profissionais envolvidos na cadeia de produção da arquitetura, buscando encontrar “a autoria”, “a assinatura” para projetos e obras coletivas. Estudos mais recentes de sociólogos como Paulo César Xavier Pereira e Maria Lucia Gitahy revelam os cuidados necessários ao tatear essas e outras questões, no sentido de driblar preconceitos e vícios historiográficos que minimizam o papel de certos atores, em detrimento da eleição de alguns consa-

grados como melhores e responsáveis pelas obras maiores e mais eruditas. Uma teia de relações, mediada por uma complexa divisão técnica e social do trabalho pautava a construção no período colonial, no Brasil-Império e na Primeira República. Quer dizer, ao contrário de uma linha historiográfica romântica, que tende a buscar o “inventor”, o “criador original”, o “autor”, constatam-se, na **perspectiva de estudo dos “escritórios”**, as **assinaturas múltiplas** envolvidas. Ou seja, uma organização complexa, uma teia de relações profissionais com hierarquias e uma minuciosa **divisão técnica e social do trabalho**. No próprio escritório de Ramos de Azevedo – engenheiro-arquiteto ao qual foi atribuída a maioria das grandes obras públicas de São Paulo – observa-se uma divisão técnica do trabalho, ganhando as edificações autorias múltiplas, como vimos. Por exemplo, o construtor prático Felisberto Ranzini, membro desse escritório, teria assinado a fachada do Mercado Municipal entre outros projetos que “estudou” mais detidamente (SALVADORE, 2015), assim como o arquiteto Domiziano Rossi, que desenhou a maioria das edificações públicas da primeira fase do escritório, mas nesses ateliês do século XIX e XX havia uma rede de profissionais cumprindo papéis variados, o que tornava a arquitetura da República uma obra de assinaturas múltiplas. Sylvia Ficher atentou pioneiramente para o **anacronismo da questão da autoria** suscitado pela polêmica reivindicação de Domiziano Rossi de assinatura na obra do Teatro Municipal (FICHER, 1989/2005). Concordamos, no sentido de tratar o problema no seu devido tempo, procurando não transferir padrões de comportamento profissionais mais recentes na interpretação do passado. Por outro lado, tampouco sabemos quem de fato desenha as obras dos grandes escritórios de arquitetura até hoje, sendo Norman Foster e Jean Nouvel, entre outros, uma grife e não uma autoria exclusiva. Para Sylvia Ficher:

(...) Tanto Salmoni e Debenedetti (pp.86-92) como Lemos (1985, pp.111-113) levantaram a questão da autoria e do estilo do projeto. A meu ver, a in-

terpretação desses autores está fundada em uma incompreensão de como se dava a prática dos arquitetos em uma época em que o ensino institucional e o controle por lei do exercício da profissão não haviam ainda se tornado universais.

Naquele momento, a atividade correntemente entendida como ‘arquitetura’ era a construção de edificações, na qual o projeto arquitetônico representava apenas uma das tarefas necessárias. Assim, o projeto era parte integrante da construção, uma de suas etapas, inclusive de valor comercial praticamente nulo, inexistente. Desse ponto de vista, a autoria do projeto era um aspecto secundário e seu autor, o projetista, um trabalhador especializado da firma de arquitetura, da construtora. Secundário também era o *status* acadêmico desse projetista: ele podia ser diplomado por uma escola superior ou por uma escola técnica ou ter tido alguma outra forma de aprendizado, em alguma empresa do ramo ou como tutelado de algum projetista. O que não quer dizer, por outro lado, que o talento, o desempenho, a eficiência ou a capacidade de gerenciamento de um projetista não pudessem ser valorizados e apreciados. Tanto assim que, segundo Ricardo Severo (1934, p.30) e João Francisco da Silveira (1941, p.48) – ambos membros do Escritório -, o chefe dos projetistas, Domiziano Rossi, também era seu sócio apesar de não ter um diploma de nível superior. (FICHER, 2005, p.61-62)

No caso do *Escritório F.P. Ramos de Azevedo & Cia* e, na *Severo & Villares* posteriormente, os chefes da *Seção de Projeto* – Domiziano Rossi, Felisberto Ranzini e Domingos Pelliciotta – não eram diplomados em escolas de nível superior. À exceção do “*il terribile*” Domiziano Rossi – como era chamado pelos colegas pelo temperamento nervoso –, os demais dedicaram-se ao ofício ao longo de toda a vida sem grandes polêmicas.

Integrar um escritório dessa magnitude, envolver-se com obras de grande porte e compartilhar do cotidiano profissional com gabaritados colegas certamente dava prestígio aos envolvidos que, sozinhos, não teriam ascendido profissional e socialmente da mesma forma, tampouco teriam tido a oportunidade de participar da construção de uma cidade em transformação.

Por outro lado, os riscos envolvidos em edificações de tamanha monta – fossem financeiros, fossem estruturais – recaíam sobre os sócios, o que conferia poder e ônus aos “cabeças” e, talvez, a responsabilidade de concatenar tantas obras em simultâneo tirasse mais o sono dos chefes que dos subordinados.

Tratava-se de *firmas* que funcionavam como relógios, *tayloristas* e que, por isso, ganharam credibilidade. O Sr. Renzo Ranzini, neto de Felisberto Ranzini nos contou em entrevista que seu avô trabalhou por longos 40 anos no ETRAS&V, no *Liceu* e na *Politécnica* – e também na FAU nos seus primórdios 1948-1950 – dedicando-se com respeito e zelo diuturnamente ao ofício, sem jamais chegar atrasado ou blasfemar contra seus superiores, à exceção do “*il terribile*” que, por ocasião de sua morte mereceu o seguinte desabafo de Felisberto: “me tirou um peso no estômago!”. Muitos alavancaram suas carreiras participando dessas equipes, outros completaram sua formação numa linha de *aprendship* pós graduação.

Nas entrevistas coletadas de herdeiros dos ex-membros do ETRAS&V nota-se o respeito pelo fato de integrar equipe tão gabaritada e sobretudo o orgulho de serem partícipes da renovação da cidade. Esse é o caso do frentista Manoel Gomes da Silva que, no seu diário, escreve ter participado da construção de duas grandes obras – o *Palácio das Indústrias* e o *Mercado Central* – e, em doze anos de trabalho no *E. T. F. P. Ramos de Azevedo & Cia.*, ter ajudado a construir a cidade que o acolheu como imigrante recém-chegado. Aliás, eram esses os cenários eleitos nos fins de semana para passeios e para as fotos depois enviadas aos conterrâneos, como vimos acima.

Assim, nos parece importante dimensionar o debate à luz do seu tempo. Ao invés de investigar esses meandros da produção arquitetônica, continuidades e rupturas, a historiografia tendeu a lançar luz nos “Aleijadinhos”, “Ramos de Azevedos” e “Oscar Niemeyers”, cabendo à nova geração atentar para as dinâmicas e para o sistema de organização do trabalho de produção da arquitetura e da cidade ontem e hoje. Entre os grandes nomes destacados pela História, há uma plêiade de outros profissionais da construção, inclusive relacionados às obras de menor porte, a partir de 1893 merecedoras de projeto por exigência de uma burocracia municipal que, ao se instalar, buscou orquestrar tanto as obras públicas como as dos particulares, incluindo casas comuns, cocheiras, fábricas, escolas, igrejas, oficinas, etc. Está em jogo resgatar essa organização de produção material e cultural das edificações no Brasil, agenda de pesquisa para as futuras gerações.

- d) Outro aspecto interessante que chama a atenção são os **contextos urbanos** em que se deram a produção e a ação empresarial desse engenheiros-arquitetos como Ramos de Azevedo, Julio Micheli, Samuel das Neves, entre outros envolvidos em todos os segmentos correlatos à arquitetura, assim como os empreiteiros não diplomados estudados por Lindener Pareto Jr. – como Cavalheiro (PARETO Jr.), Fernando Simões e José Kanz, etc. –, oriundos ou em contato com outros contextos urbanos, muitos deles de grandes cidades europeias da Alemanha, Bélgica, Itália, etc., e assim aptos a **concatenar diversos tipos de negócios** relacionados à construção civil.
- e) Um outro aspecto também a se considerar é a pouca atenção dada pela historiografia ao **desenho** como instrumento de trabalho e documentação. Toda a produção arquitetônica (inclusive a do período colonial), das obras públicas às particulares de maior porte (à exceção do casario), mereceu projeto. *Riscos* e *traças* orientavam cada etapa, desde a concepção até a arrematação em partes, execução e vistoria por parte dos *Concelhos* (Câmaras) municipais.

Direcionados aos canteiros, muitos desses *riscos* e *traças* desapareceram, mas os contratos atestam o seu emprego em larga escala. Os desenhos do período colonial sobreviventes, em geral referem-se às obras oficiais patrocinadas pela coroa portuguesa, destinando-se ao Conselho Ultramarino e ali sendo arquivados junto dos seus respectivos ofícios no *Arquivo Histórico Ultramarino de Lisboa*. No entanto, assim como as oficiais, as obras privadas, por exemplo das irmandades laicas, também mereceram projeto, provavelmente guardados nos seus arquivos particulares. No que diz respeito à Primeira República, a partir de 1893, o poder municipal de São Paulo passou a exigir projetos de todas as obras de particulares, inclusive das casas comuns, totalizando um conjunto documental de 70.000 desenhos, cuja metade informatizamos ([www.projetosirca.com.br](http://www.projetosirca.com.br)). Coleções afins como a das *permissões de construção* localizadas no Arquivo Municipal de Lyon totalizam 17.000 exemplares e sequer estão informatizadas. Tampouco as de Campinas, Jaú, Rio Claro, Ribeirão Preto ou Rio de Janeiro. Portanto, desenhos mediavam a produção da arquitetura, o que elimina qualquer ideia de improvisado no processo de concepção, execução e controle das obras e da cidade. A presença de desenhos suscita ainda outra questão. Seu uso indiscriminado entre mestres de ofício no Brasil-Colônia, engenheiros-arquitetos e construtores práticos na Primeira República, eleva todos à condição de **conceptores** e não exclusivamente de **executores**, nos obrigando a **rever a cisão entre gabinete e canteiro**, entre **saber e fazer**, vigente no presente. Tendemos a considerar esses construtores práticos como desprovidos de um saber erudito, relacionados apenas a um saber técnico, instrumental, transmitido no próprio exercício profissional. Ora, o projeto e o orçamento das obras pressupõem erudição, minimamente rudimentos de aritmética, álgebra, geometria elementar e geometria prática (longimetria, altimetria, planimetria e estereometria), sem falar de cálculos estruturais mais complexos. Para ordenar e dispor um programa arquitetônico, calcular os materiais a serem empregados e orçar as diversas partes da obra, era preciso ter certa erudição.

Então, de que natureza era essa erudição? Onde e como se dava essa formação? Como vimos, Domingos Pellicciotta se formou no *Liceu de Artes e Ofícios*, ali obtendo tudo o que precisava para o exercício da profissão. Obviamente os anos de convívio num escritório como o de Ramos de Azevedo lhe facultaram o domínio de todas as etapas da cadeia produtiva, chegando a chefe da *Seção de Desenho* após a morte de Felisberto Ranzini, mas a formação deu-lhe os subsídios iniciais. Convém especular sobre a prática de projeto nesses grandes escritórios na Primeira República, e seu papel na orquestração de todas as etapas do processo construtivo, visto que esses escritórios se ocupavam da arquitetura, da engenharia (cálculos das estruturas) e da construção, cobrando um percentagem pelo acompanhamento das obras e ganhando com isso – afinal era essa a fatia mais lucrativa do bolo, muito mais do que o desenho *strito sensu*.

- f) Isso remete a uma outra ordem de problemas, referentes à cisão entre gabinete e canteiro, que não havia. O que se observa do período colonial à República é que tanto os *mestres de ofício* do período colonial como os engenheiros-arquitetos diplomados ou práticos da República concebiam e orquestravam a maioria dessas obras. Não estamos falando do *peão* que as executava, mas dos integrantes desses escritórios ou ateliês que eram homens doutos nas questões tanto de gabinete como de canteiro. Leitores dos tratados clássicos, como o de Leon Battista Alberti – *De Re Aedificatoria* (1452) –, sabem que no Renascimento (assim como na Antiguidade, tal como registrado em Vitruvius), **não havia uma separação entre teoria e prática**, sendo imprescindível conhecer igualmente questões teóricas (as preceptivas) e os materiais, as técnicas e os sistemas construtivos, para conceber as construções, orçá-las, balizar sua arrematação e orquestrar o canteiro. Isso também vale para os construtores práticos e para os diplomados da Primeira República. A cisão entre saber e fazer, entre escritório e canteiro, entre teoria e prática, acentua-se com a especialização e

institucionalização das profissões, no Brasil, especialmente a partir do Decreto Federal de 1933, ou seja, é algo muito recente, cujos desdobramentos sentimos nas atuais escolas de Arquitetura e Urbanismo, com departamentos que evidenciam tal segmentação – História, Projeto e Tecnologia. Hoje o arquiteto sai da faculdade sem a menor vivência do canteiro, dependendo de um bom mestre para traduzir seu conceito aos peões. Por sua vez, o *peão* executa o que o arquiteto concebe, mas não sabe ler projeto e pouco conhece do comportamento dos materiais, técnicas e sistemas construtivos, reduzindo-se a mero executor de tarefas parciais, sem qualquer visão de conjunto, necessitando de tradução simultânea. Atualmente os escritórios dos arquitetos se ocupam do projeto, mas raramente executam as obras. Essa cisão radical não existia nos períodos precedentes, pelo menos nestes primeiros 518 anos de história da construção no Brasil.

“*Sujando as mãos tanto de tinta como de cal*”, para citar o historiador de arte português Rafael Moreira, os mestres de ofício do período colonial, do Império e os construtores da República eram mais “sabidos” do que nos parecem à primeira vista, e além disso tinham visão tanto de arquitetura como de urbanismo (disciplina ministrada por Ramos de Azevedo e outra introduzida na *Escola Politécnica* por Anhaia Mello). Também os arquitetos e engenheiros (tais como Ramos de Azevedo, Samuel das Neves, Carlos Ekman, Max Hehl, Julio Micheli, August Fried, só para citar alguns) tinham essa dupla vivência. Alguns engenheiros-arquitetos acabaram se especializando mais na construção, como por exemplo *Antônio de Toledo & Pujol* e *Siciliano & Silva*, constituindo firmas especializadas em estruturas de concreto armado que muito edificaram para terceiros. Por outro lado, a formação incluía uma nítida visão de cidade, o que fazia com que esses profissionais estivessem aptos a escolher as melhores perspectivas para implantar seus edifícios, ou encabeçar postos de mando na esfera municipal.

g) No que tange às **estratégias de inserção profissional** desses atores (PARETO Jr., 2011/2017 e 2015; SALVADORE, 2015), diplomados e práticos mobilizaram estratégias de divulgação semelhantes, tais como cartões de visitas e divulgação dos seus nomes em almanaques, e muitos práticos tiveram escritórios em endereços nobres, próximos a seus pares mais eruditos. Os não diplomados não eram, portanto, menores e não assinaram exclusivamente obras menores: ao contrário, foram responsáveis por boa parte da produção material da cidade de São Paulo. Lindener Pareto Jr. levanta que Fernando Simões fez 928 obras em apenas oito anos. De qualquer forma, nota-se uma clara especialização de funções acentuando-se ao longo do século XX, ficando o centro da capital progressivamente nas mãos dos diplomados.

h) Merece ainda debate o **status profissional** desses sujeitos. Alguns, como o pai do Aleijadinho, eram grandes empreiteiros, que concebiam, arrematavam, orquestravam uma equipe de oficiais e escravos e faziam a peritagem das obras para os *Concelhos* municipais, inserindo-se em todos os níveis do circuito de produção das obras coloniais. Enriqueciam, gozavam de excelente posição social, tornavam-se membros das Ordens Terceiras de São Francisco e do Carmo – destinadas às elites –, deixando uma imensa herança, com inúmeras casas de aluguel, escravos, propriedades rurais, ou seja, não eram uma gente socialmente desqualificada. A mesma coisa vale para os práticos licenciados, cujo patrimônio acumulado não era assim tão desprezível: alguns tornaram-se detentores de diversas casas de aluguel (PARETO Jr., 2015). Joaquim Carlos Augusto Cavalheiro, por exemplo, era tanto construtor como *capitalista*, o que torna importante repensar o *status* social dessa gente, obviamente com uma atuação mais concentrada nos perímetros urbano e suburbano. Na linha do que diz Lindener Pareto Jr.: “Cavalheiro, Raul Simões e tantos outros práticos não eram pequenos pedreiros, ou espoliados pés de lodo do canteiro, como diria Sérgio Ferro. De fato, tais construtores se constituíram como dinâmicos em-

*preendedores capitalistas na produção do espaço urbano paulistano”* (PARETO Jr., 2015). Precisamos deixar de lado o preconceito de simplesmente olhá-los como peões: são conceptores, têm escritórios, alguns são empreiteiros, alguns enriquecem, ou seja, têm uma atuação dinâmica inclusive junto aos grandes engenheiros e arquitetos. Nesse aspecto, também chama a atenção, por exemplo, a inserção profissional de Chiappori, que vem de Turim e atua com o arquiteto florentino Julio Micheli e o engenheiro Luigi Pucci. Ou seja, embora não tivesse a mesma formação, era sócio de um escritório importante em São Paulo, talvez se incumbindo mais das empreitadas.

i) Cabe às futuras gerações pôr luz nesses sujeitos e seus escritórios, estrelas ou anônimos, e focar nos mecanismos de produção dessa arquitetura e da cidade hoje nosso Patrimônio Cultural – a do centro da capital e a do seu entorno –, questionando os motivos da perda de qualidade, da perda de inserção desses profissionais nos destinos da coisa pública, na perda de prestígio e respeito no trato com a cidade e, ainda, na cisão e distanciamento entre escritório e canteiro, no processo de **fragmentação das obras, perdendo-se sua dimensão de conjunto, convertendo o artífice em mero executor de uma simples parte numa cadeia produtiva de tipo taylorista, e o arquiteto e o engenheiro em profissões menos valorizadas que foram outrora.**

j) Quanto ao **status social** desses profissionais, não podemos esquecer que a origem social de Ramos de Azevedo era muito modesta – mulato, filho de pai pequeno comerciante e mãe afrodescendente assim como Aleijadinho, os irmãos Rebouças, Theodoro Sampaio e Francisco Glicério. Impuseram-se, profissional e socialmente, e colocaram a profissão do engenheiro-arquiteto num patamar que até então não tinha. Homens como eles elevaram os engenheiros e arquitetos a alto nível de respeitabilidade.

k) Por fim, quando surge nova documentação, quando são tornados acessíveis novos materiais, surgem para os historiadores, para os arquitetos, **novas perguntas**. Nota-se uma certa acomodação em face a uma documentação já mapeada, e que faz com que outras pesquisas pareçam um pouco a repetição do mesmo. Mas sem **um olhar novo** não se enxerga uma documentação. É preciso um olhar de frescor que não é mitificação. Nota-se também um cansaço acadêmico e uma vontade de descobrir outros construtores efetivos das cidades, porque esses retratos, como os de Ramos de Azevedo, Anhaia Mello, Prestes Maia, Alexandre de Albuquerque já foram pintados, e estão pendurados na parede, fazemos um retoque aqui e ali, mas despendurar, ninguém despendura mais. Convém, no entanto, baixar a guarda e perceber em que medida a **historiografia** desenhou um **discurso** tal qual uma **narrativa triunfal** referente à constituição da profissão do arquiteto e do engenheiro que, na verdade, é também uma narrativa de uma luta por reserva de mercado. Essa narrativa triunfal de que a arquitetura é sempre a vanguarda estética fez por muito tempo com que várias outras obras passassem despercebidas. Talvez, com um olhar mais herético, convenha sobretudo **rever a própria historiografia e suas tópicas** como um **discurso ideológico** que elegeu certos mitos, qualificou e desqualificou certas obras, ofuscou personagens em nome de uma visão personalista da produção arquitetônica, deixando de vislumbrá-la nos seus próprios termos e no seu próprio tempo. Fugindo da narrativa canônica, Lindener Pareto Junior pôs luz em 840 novas faces, renovando assim a história da construção e mostrando que a cidade edificada e reedificada em apenas um século teve uma fatura coletiva, envolvendo muitos agentes para além dos consagrados Ramos de Azevedo e outros diplomados. Ao especializarmos as obras e os profissionais atuantes no centro da capital, buscamos fazer o mesmo, pondo luz na pluralidade de escritórios e atores que se envolveram na produção material da cidade, incluindo proprietários, usuários e gestores, em meio aos interesses em jogo. Também o estudo do Centro Velho permite repensar o

lugar dos escritórios desses diplomados na produção da cidade à luz de um mercado imobiliário que, a despeito da sua condição de negócio, produziu uma certa camada da cidade com edificações individualmente de muita qualidade. A formação transmitida como herança de família, nas escolas públicas da República, nas faculdades no estrangeiro e no Brasil ou nos bancos do *Liceu de Artes de Ofícios*, facultou excelentes condições de trabalho a arquitetos, engenheiros, gestores, urbanistas, políticos, empresários e usuários da cidade, a despeito de se vincularem aos mais mundanos negócios. Convém dialogar com a historiografia canônica, a começar pelo clássico e pioneiro livro de Anita Salmoni e Emma Debenedetti, “Arquitetura Italiana em São Paulo”, escrito em 1953. Quantos imigrantes, mas nem todos italianos... Quantos italianos, mas nem todos estrangeiros... Muitos eram nascidos no Brasil e aqui formados na *Politécnica*, no *Mackenzie*, na *Belas Artes* (FICHER, 2016) e no *Liceu* ou nos escritórios dos diplomados. Tudo misturado, as fronteiras não eram ainda tão claras no cotidiano de uma cidade em franca construção e transformação. Na ainda imprecisa divisão técnica e social do trabalho, construtores desenhavam e empreitavam, assim como engenheiros-arquitetos também construíam e atuavam nos órgãos como prefeitos, urbanistas e membros das burocracias municipais, com muito afinco.

l) Sobre o processo de materialização da cidade e os descaminhos entre a lei e a prática, carecem de leitura pormenorizada os processos relacionados às **permissões de construção**. Ali aparecem **“termos de compromisso”, “alvarás de licenças”, “termos de embargo”** em caso de descumprimento das obrigações, trechos de leis, despachos, registros de profissionais que mostram a **fábrica urbana em processo e a miríade de atores em face à burocracia municipal**. Especializadas, as obras dão o ritmo de substituição ou expansão da mancha urbanizada em todas as direções, mas a leitura dos “processos” permite ver os embates entre interesses privados e o bem comum. Interesses do mercado imobiliário atuaram

firmemente no processo de urbanização, mas havia orquestração e um certo ideal de cidade pulverizado nos diversos estratos sociais.

### 5.5 Pedagogia e sensibilização do gosto: Politécnica, Mackenzie, Liceu e o ensino do desenho desde os cursos de primeiras letras

Em artigo publicado nos Anais do Museu Paulista – *Modelos Ornamentais da Europa para o Brasil: seus usos (e abusos?)* – Solange Ferraz de Lima (LIMA, 2008, p.151-199) discute a educação da vista como uma política que envolveu o ensino primário, secundário, superior e profissionalizante na Europa e no Brasil na Primeira República, no quadro de uma visão idealista que ambicionava um operário ilustrado, conjugando o trabalho industrial com uma formação humanista, de modo a reverter sua alienação.

O programa de ensino de desenho nas escolas primárias da Bélgica, por exemplo, era conhecido aqui e nele se identificaram frases recorrentes em artigos e relatórios de professores brasileiros na década de 1890:

Fins [do curso de desenho] – Habituar a ver bem pela observação methodica da forma dos objectos. [...] As formas mais simples do ornato geometrico e do ornato vegetal merecem entrar no quadro de um methodo primario de desenho. Bem ensinadas despertam nos alumnos o sentimento do bello, exercem uma feliz influencia sobre a cultura do gosto e ao mesmo tempo que dão uma primeira execucao em um genero de desenho indispensavel para dar aos seus productos de um grande numero de officios e de industrias o cunho artistico e elegancia que lhes duplicam o valor. O desenho de ornato prende-se demais ao desenho geometrico por suas combinações de elementos regulares, como também por seus processos de execucao e o methodo de desenho ao natural applica-se vantajosamente á reproducao de numerosos elementos decorativos (Plano de Ensino, 1896, p.95 apud LIMA, 2008, p.163).

Divulgadas em periódicos paulistas, tais ideias influenciaram os profissionais da educação e, já em 1911, alguns anos após a divulgação do Congresso de

Ensino, foram publicados artigos na defesa do “desenho do natural”, justificando o ensino da disciplina como fundamental para a formação do operário.

O desenho disciplina o espírito da criança, assim como os olhos e a mão; desperta-lhe o gosto pela ordem, pela precisão, é um valioso auxiliar de vários outros ramos de ensino (Revista de Ensino, 1911, p.130 apud LIMA, 2008, p.164).

Na Primeira República, em São Paulo, o contato com os ornamentos clássicos iniciava-se portanto na escola primária pública para completar-se, no caso da formação técnica e profissional no campo da arquitetura, no ensino superior.

Ressonâncias dos métodos desenvolvidos no primário e secundário são perceptíveis nos cursos da Escola Politécnica, por volta de 1905, mobilizando material impresso para as aulas de desenho (LIMA, 2008, p.165).

A coleção de modelos do curso de desenho ornamental do primeiro ano do curso geral, é riquíssima. Constitui uma série de cópias de fragmentos de motivos, em diversos estilos. Os alunos procuram imita-los a crayon, ou aquarela (MAGRO, Bruno Simões. Os cursos graphicos. Revista da Polytechnica, São Paulo, p.25-29, jul.1905, p.27 apud LIMA, 2008, 165).

A cópia das ordens, das molduras e de seus detalhes (tendo como objetivo aprender o seu manejo) era o método de difusão e assimilação do sistema clássico, assimilado enquanto sistema decorativo passível de ser modulado. Sistemático, o método não servia apenas para treinar o aluno no manejo da pena, mas também para **familiarizar a visão** com a desconstrução do objeto.

No Liceu de Artes e Ofícios, desde a última década do século XIX praticava-se o desenho imitativo e eram usados os mesmos manuais que integravam as listagens impressas das bibliotecas escolares (BELLUZZO, 1988, p.140). O princípio do desenho passou a ser tão importante no Liceu após a reforma do ensino encabeçada por Ramos de Azevedo, em 1895, que em seu novo regulamento, entre os tópicos que compunham o item “orientação e metodologia”, encontra-se um denominado de Método Geometral que era:

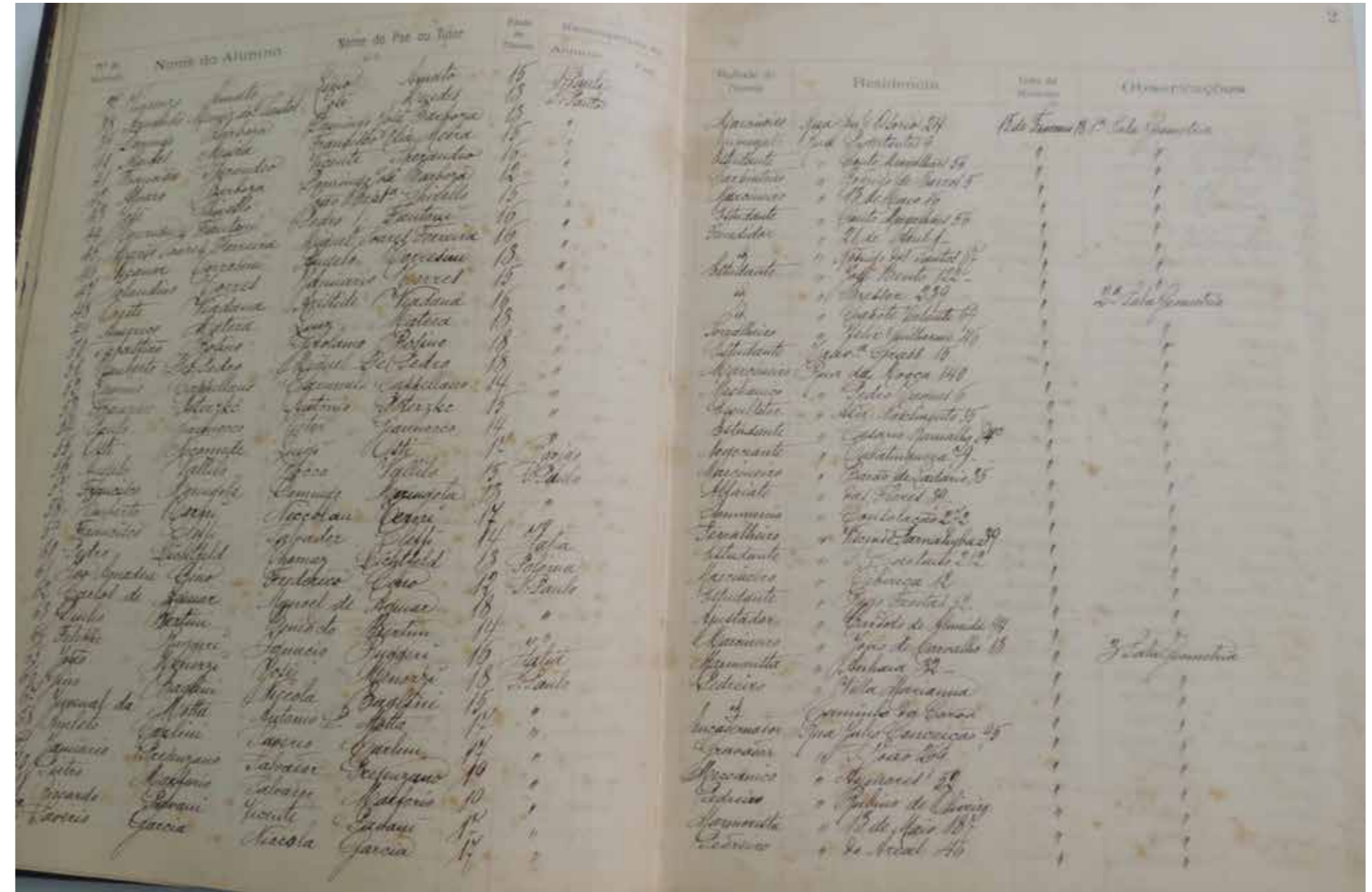


Fig.398 Liceu de Artes e Ofícios – Aula de Desenho, Livro – Série C – Ano 1918 a 1923, contendo a lista dos alunos matriculados. Acervo LAO.



Considerado em primeiro lugar a disciplina mental e social, que deve existir em qualquer organismo industrial e em qualquer operário. Por este motivo o Programa Geral do Curso de Artes se inicia pelo Desenho Linear Geométrico. A Geometria constitui portanto a base de todo esse **sistema pedagógico** que obedece no seu desenvolvimento a uma ordem rigorosamente geometral. (SEVERO, 1934, p.81, grifo nosso).

Coube a Domiziano Rossi encabeçar inicialmente as disciplinas de desenho no *Liceu de Artes e Ofícios*<sup>15</sup>. Entre 1897 e 1900, sob a direção de Ramos e a cargo do *F. P. Ramos de Azevedo* foi edificada nova sede, ficando no porão do prédio as oficinas. Foi ocupada inicialmente por 576 alunos, seis professores do curso primário, cinco dos cursos gráficos e dois dos cursos de artes, pintura e escultura. O ensino industrial foi iniciado em 1902 e comportava 53 aprendizes. Em 1905, eram 807 os matriculados (Fig.398).

O que estamos querendo salientar para fins de conclusão deste capítulo é que esse tipo de instrução não se limitava aos circuitos profissionais de engenheiros-arquitetos e artesãos, iniciando-se nos cursos de primeiras letras e ginásios nas escolas públicas e nas *Escolas Normais* voltadas para formação de professores.

O acesso aos livros e manuais de arquitetura e desenho no Brasil dava-se principalmente pela via escolar, embora também graças a profissionais – das artes decorativas e da arquitetura – imigrantes da França e da Itália.

Solange Ferraz de Lima menciona que circularam no Brasil tanto tratados clássicos como manuais e catálogos comerciais que hoje podem ser encontrados nas *Bibliotecas Municipal Mário de Andrade (SP)*, *Biblioteca do Liceu de Artes e Ofícios (SP)*, *Central do Instituto Mackenzie (SP)*, *Central da Escola Politécnica da USP (SP)*, *do Museu Paulista da USP (SP)*, *do IHGSP, Nacional (RJ)* e *do Museu de Belas Artes (RJ)*.

<sup>15</sup> Sobre o Liceu de Artes e Ofícios, consultar: Ricardo Severo, *O Liceu de Artes e Ofícios de São Paulo*, São Paulo, Liceu de Artes e Ofícios, 1934; Ana Maria de Moraes Belluzzo, *Artesanato, Arte e Indústria*, Tese de Doutorado, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 1988; Maria Lúcia C. Gitahy, “Qualificação e urbanização em São Paulo: a experiência do Liceu de Artes e Ofícios”. In Déa R. Fenelón (apres.). *Trabalhadores urbanos e ensino profissional*, Campinas, Ed. da Unicamp, 1986; Margarida C. Gordinho (org.), *Liceu de Artes e Ofícios de São Paulo: missão excelência*, São Paulo: Marca D’Água, 2000.



Fig.399 Gabinete de Desenho Arquitetônico do Liceu de Artes e Ofícios. Acervo do LAO.

Entre os tratados e manuais que mais circularam no Brasil, segundo a autora destacam-se (Figs. 399-400-401):

- a obra de Charles Antoine Jombert (1712-1784), *Repertoire des artistes, ou recueil de composition d'architecture et d'ornements antiques et modernes* (Paris, 1764), precursora de um tipo de repertório de ornamentos de tipo enciclopédico (LIMA, 2008, p.155);
- a obra de Alexander Speltz (1910), *Styles of ornament: exhibited in designs and arranged in historical order with descriptive text*, organizada tal qual uma cronologia dos estilos;
- o manual de Franz S. Meyer (1929), *Manual de ornamentação – ordenado sistematicamente para uso de dibujantes, arquitetos, escuelas de artes y oficios y para los amantes del arte*, espécie de tipologia dos ornamentos, divididos em categorias: vegetais,

geométricos, figurativos;

- também é encontrada em diversas bibliotecas, na categoria guias de estilos, a publicação seriada *L'Art de reconnaître les styles*, de Emily Bayard (início da década de 1920), em edições simples e claramente de caráter popular;
- entre os manuais, predominam aqueles específicos de desenho, desenho geométrico e para serralharia;
- entre os tratados de arquitetura, é notável a prevalência de *Vignola* para o domínio do repertório clássico, considerado fundamental para o desenvolvimento da habilidade do desenho e manejo de seus componentes ornamentais, funcionando como um repositório de formas (LIMA, 2008, p.176).

Segundo Solange Ferraz de Lima (LIMA, 2008, p.168-169), a *Biblioteca Nacional (RJ)* concentra a grande maioria dos repertórios enciclopédicos gerais e dos específicos, dedicados a ramos das artes decorativas de procedência francesa e italiana. Por sua vez, a *Escola Politécnica da USP* concentra o maior número de obras francesas, com ênfase nos tratados clássicos de arquitetura de Cesar Daly – *L'architecture privée au XIX siècle* (1864) e *Bibliothèque de L'Architecture Contemporaine* (1877), Julien Guadet – *Éléments et théorie de l'architecture: cours professé à l'École Nationale et Spéciale des Beaux Arts* (1909. 4.vols.), L. Cloquet – *Traité d'architecture, éléments de L'architecture, types d'édifices, esthétique, composition et pratique de l'architecture* (1898. 5 vols.) e Jean Nicolas Louis Durand – *Précis des leçons d'architecture données à l'École Polytechnique* em Paris (1802-1805. 2vs.), entre muitos outros. Já a *Biblioteca da Escola de Engenharia Mackenzie* possui um maior número de catálogos comerciais de empresas exportadoras de ferro fundido ou de papéis de parede. Por fim, na relação das bibliotecas de escolas secundárias, nota-se a predominância francesa. Há também nessas bibliotecas uns poucos exemplares de manuais de autores brasileiros, com destaque para aqueles voltados para o ensino médio.

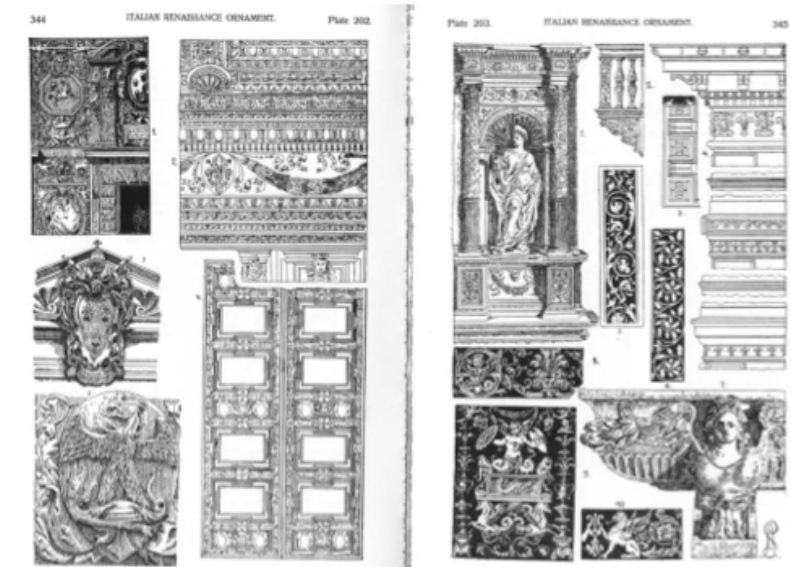


Fig.400 SPELTZ, Alexander. Styles of ornament: exhibited in designs and arranged in historical order with descriptive text. Leipzig: Koehlers, 1910.

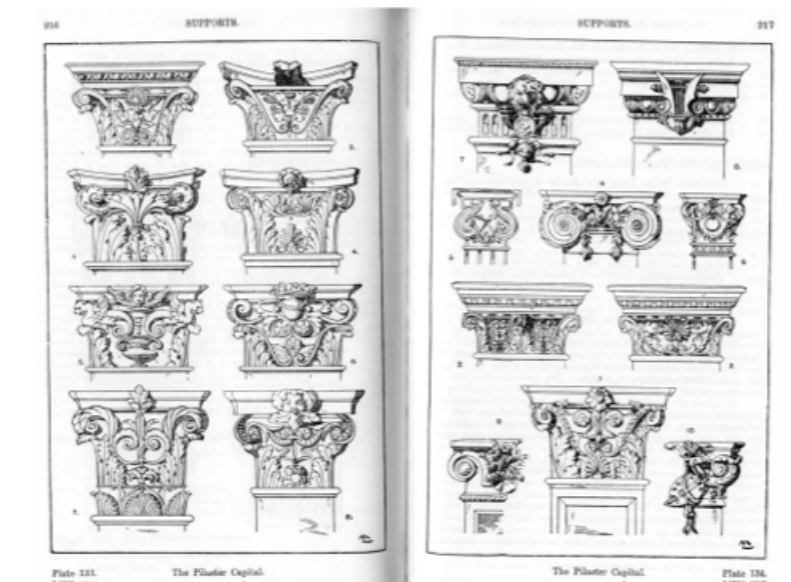


Fig.401 MEYER, F.S. Manual de ornamentação – ordenado sistematicamente para uso de dibujantes, arquitetos, escuelas de artes y oficios y para los amantes del arte. Barcelona: Gili, 1929. 11 ed.

Ao apresentarem os estilos históricos desenhados didaticamente com certo conjunto de motivos, os manuais de caráter cronológico-formal propiciam uma visão reducionista e descontextualizada da produção ornamental, passível de ser recontextualizada e compreensível em qualquer novo circuito (LIMA, 2008, p.158).

Entre 1890 e 1916, além dos livros supracitados, o material pedagógico tridimensional utilizado nas **escolas públicas** reunia: modelos em gesso e madeira para desenho e trabalho manual; as coleções de objetos – fragmentos ou miniaturas – referentes às matérias (ciências, geografia, matemática, trabalhos manuais) que faziam parte do *Museu Escolar*, posteriormente *Museu Pedagógico (Pedagogium)*; ferramentas e utensílios para os trabalhos em classe; e os trabalhos finais dos alunos, apresentados em exposições anuais. Nossa orientanda de mestrado Fernanda Carvalho está envolvida em destrinchar o que seria um *Museu Pedagógico* ou *Museu Escolar*. Seja lá o que for, Solange Ferraz de Lima e Fernanda Carvalho convergem ao perceberem que a propagação desse tipo de material pedagógico – que circulou graças aos *museus escolares* – estava associada a uma **“educação dos sentidos”**, a primeira valendo-se inclusive das palavras do Diretor do *Pedagogium*, Menezes Vieira, por ocasião da exposição anual das alunas da *Primeira Escola do Segundo Grau* (1892) para precisar a acertiva:

A educação da vista passa por um processo de familiarização – indicado pelo verbo “habituar” – como um novo modo de ver, que deve considerar cada detalhe com “justeza” (*apud* LIMA, 2008, p.163).

A autora destaca o quão sintonizados estavam os nossos pedagogos nos alvares da Primeira República com políticas divulgadas no *Congresso Internacional de Desenho* (Berna, 1904), cujas diretrizes foram publicadas em partes na *Revista de Ensino* de setembro de 1906 no Brasil. Tais diretrizes acentuam a vocação do desenho e dos trabalhos manuais para a preparação não só de artesãos mas também de operários [e aí incluem-se cidadãos] como parte das estratégias de bem formar futuros trabalhadores [também diríamos, consumidores]. Nesse sentido, entende-se o investimento da cultura escolar na mobilização de toda sorte de suportes visuais como uma estratégia para formar trabalhadores/consumidores

de “gosto civilizado”, sendo lícito considerar que o vasto repertório visual acumulado ao longo da vida escolar completava-se na própria fruição da cidade, cujas autoridades, detentoras do poder de intervir no tecido urbano, esforçam-se por “aformosear” e “embelezar” (LIMA, 2008, p.178). Nesse sentido, com base em Solange Ferraz de Lima, é possível afirmar que a explosão de repertórios impressos, ao provocar a autonomia do ornamento, também **democratizou** as práticas decorativas, inculcando-a em boa parte dos usuários da cidade, segundo um gosto comum. Em uma duração de pouco mais de dois séculos – na Europa, e depois nos países colonizados –, aquilo – antes de domínio exclusivo de uma determinada classe profissional e social – foi ampliado para outros grupos.

Uma certa ordem de ornamentos trazia distinção a seus usuários, cabendo conhecer os códigos para identificar os significados embutidos na retórica das formas. A circulação desse repertório formal em diversos circuitos de formação resulta na democratização desses códigos que, uma vez enraizados, tornavam-se inteligíveis por todos os culturalmente afins, tornando-se justamente por isso eficientes porque naturalizados.

Nesse sentido, as políticas educacionais da Primeira República, devotadas ao ensino público em diversos níveis, promoveram a **sensibilização coletiva de um gosto comum em paralelo ao próprio processo de transformação da cidade**, criando uma **base compartilhada** tanto pelos mais diretamente envolvidos na produção da arquitetura como pelos que a fruía, envolvendo desde a elite de proprietários dos novos imóveis, e os profissionais da construção, à totalidade de usuários da cidade que frequentavam o mesmo circuito letrado (ao menos aqueles que tinham acesso a alguma formação escolar ou técnico-profissionalizante). Com isso em mente, introduzimos o último capítulo relacionado à gestão da cidade e seus instrumentos de orquestração.

***Cap.6. Leis desenham cidades:  
as instituições e os agentes do Urbanismo,  
seus instrumentos e ideários***

## Leis desenham cidades: as instituições e os agentes do Urbanismo, seus instrumentos e ideários

Um certo ideal de arquitetura, de cidade e de urbanidade foi disseminado por meio de políticas públicas concatenadas – envolvendo educação, saúde e gestão urbana –, compartilhado por diversos grupos sociais e profissionais na Primeira República e representado no *corpus* legislativo elaborado entre o *Código de Posturas de 1886* e o *Código de Obras Arthur Saboya* de 1929, ao mesmo tempo produto e vetor nesse processo de inculcação de novos modos de construir e viver na cidade.

Os *Códigos de Posturas* de herança portuguesa não davam conta das novas necessidades e, assim, o de 1886 logo foi aprimorado pelo *Código Sanitário de 1894* e mais tarde pelos *Padrões Municipais de 1918 e 1920*, chegando ao *Código de Obras Arthur Saboya* de 1929.

Um padrão francês de matriz haussmaniana imperou até o *Código de Obras de 1929*, período em que esteve na chefia da burocracia municipal Victor da Silva Freire (1889-1927) e seu descendente Arthur Saboya.

A partir de 1930, um ideal norte-americano passou a contaminar os cabeças do urbanismo, norteando a legislação e as intervenções desde então. Prestes Maia representa o coroamento dessa nova fase e os prejuízos da verticalização e do rodoviarismo em prol de um bem comum são intuídos pelo urbanista Anhaia Mello, desde os anos 1920, culminando com a nova *Lei de Uso e Ocupação do Solo* de 1954, só aplicada a partir de 1957.

A atualização morosa das leis de gestão e orquestração da cidade deu-se em paralelo ao próprio processo de organização das instituições de gestão urbana,

cujo quadro de funcionários também herdados do passado imperial foi recomposto por um rol de novos engenheiros civis vindos de fora ou recém-formados nas *Escolas Politécnicas* do Rio de Janeiro e de São Paulo, que dominaram a política, o ensino e as instituições relacionadas à gestão da cidade e do território.

No âmbito estadual, foi criada a *Secretaria da Agricultura, Comércio e Obras Públicas*; no âmbito municipal, a *Diretoria de Viação e Obras Públicas*. A primeira coordenada por Antônio Francisco de Paula Souza, fundador da *Escola Normal* (1892) e da *Politécnica de São Paulo* (1894); a segunda por Victor Freire, que estudou na *Politécnica do Porto* e na *École des Ponts et Chaussées* de Paris, tornando-se professor da escola local, e que dominou o cenário junto de seus colegas por 27 anos.

No âmbito municipal, em 1893 passou-se a exigir projetos para aprovação das obras de particulares, em sequência à regra de 1870, que só exigia pedido de alinhamento, do que resultou a *Série Obras Particulares* do *Fundo Viação e Obras Públicas* do Arquivo Histórico de São Paulo. Em paralelo, aprimorou-se a cartografia municipal justamente para fins de conhecimento e orquestração do alarmante processo de crescimento da capital, mesmo assim entre a primeira *Planta Cadastral de 1844-47*, uma segunda incompleta (restrita à Sé e Santa Ifigênia) de 1893 e, finalmente, o SARA Brasil de 1930 – passaram-se quase cem anos sem que a cidade inteira tivesse sido mapeada e, quando finalmente a planta efetivou-se, a cidade já estava pronta (KUVASNEY, 2017). Seriada, a cartografia de 1844-1847, 1893, 1897, 1905, 1914, 1916 e 1922 revela uma cidade esquizofrênica, tentacular, verdadeira colcha de retalhos que crescia em todas as direções e ao mesmo tempo se verticalizava na zona central.

Os novos loteamentos seguiam os *Códigos de Posturas* herdados do Império, que exigiam traçado ortogonal a despeito da topografia. Nesse sentido, a legislação não cuidava de alinhar as partes, datando apenas de 1923 a *Lei de Loteamentos*, que disciplinou a continuidade dos alinhamentos entre novos loteamentos e a cidade existente. Desde 1870, apenas as ruas já existentes deveriam manter-se alinhadas, o que deixava o parcelamento das chácaras ao sabor dos empresários e capitalistas. Por outro lado, a verticalização foi orquestrada, até o *Padrão Municipal de 1918/1920*, pelo *Código de Posturas de 1886* e pelo *Código Sanitário de 1894*, o que fez com que a cidade real, no seu afã transformador, fosse deixando a lei anacrônica e incapaz de predefinir efeitos de conjunto. O código de obras tardou

a sair e nesse ínterim a cidade se reescreveu como um palimpsesto, apagando mais de uma vez as camadas anteriores, em partes, lote a lote, raramente em conjunto.

Em 1898 foi criada a figura do Prefeito Municipal, sendo o primeiro Antônio da Silva Prado, um membro da alta elite de “empresários e capitalistas” como vimos no *Capítulo 3*, que se apoiou nesse séquito de politécnicos republicanos e maçons sob a “bandeira” de debelar vestígios do passado colonial/imperial escravista e configurar uma nova face para São Paulo, cuja imagem não condizia com a pujança econômica decorrente das exportações de café e negócios correlatos.

Instituições da República nascente não tinham sedes, daí as Secretarias de Estado (Tesouro Provincial, Agricultura, Comércio e Obras Públicas, Justiça), Escola Normal, Teatro Municipal, Escola Politécnica, Palácio dos Correios, Palácio da Justiça, Palácio do Comércio, Mercado Central, não por acaso merecedoras de nomes aristocráticos por exigirem título e roupagem condizente com o novo papel que cumpriam. Tornaram-se os novos ícones na paisagem, representativos de um Estado em processo de afirmação. As Igrejas e as instituições municipais civis de outrora – como as *Casas de Câmara* e *Cadeia* – desaparecem ou se apequenaram diante das novas instituições da República.

Mas não só as obras públicas se impuseram na paisagem urbana. Um conjunto significativo de edificações particulares a foi pontuando lado a lado aos novos símbolos, ajudando a compôr sua ambiência, e por vezes rivalizando com eles em altura e majestade, fazendo lembrar que outros atores emergiam no cenário e igualmente queriam se impôr.

O velho séquito de engenheiros do Império (CAMPOS, 1997) e construtores não diplomados foi substituído pelos politécnicos, que projetaram os tão sonhados *Melhoramentos* que foram se realizando induzidos por operações (cirurgias) pontuais ou por força da lei e, nas lacunas de ambas, ao sabor das oportunidades e dos interesses privados em constante interdependência com o poder público, a ponto de não se conseguir distinguir uns e outros. Dessa parceria público-privada resultou o casco histórico da nossa cidade herdada, heterogênea e pouco zelosa com seu passado, fruto de sucessivos descartes e substituições em grande parte sob a influência do mercado imobiliário.

### 6.1. As instituições e os agentes do urbanismo

Como dissemos, no âmbito estadual, ainda no Império, foi criada a *Repartição de Obras Públicas* – capitaneada inicialmente pelo engenheiro de formação suíço-alemã Antônio Francisco de Paula Souza, que lhe deu perfil e direção. Proclamada a República, em 1889 foi extinta e substituída pela *Superintendência de Obras Públicas*, com as seguintes competências: **a)** dirigir obras públicas do Estado; **b)** fiscalizar estradas de ferro; **c)** demarcar terras públicas; **d)** inspecionar as Colônias do Estado; **e)** fiscalizar o levantamento da carta geográfica e geológica do Estado. Reformulada pelo mesmo Paula Souza, em 1892 transformou-se na *Secretaria de Agricultura, Comércio e Obras Públicas*, e seu mentor clamava por um planejamento técnico das obras, controle rigoroso no tocante ao detalhamento e gerenciamento, rigor no uso do orçamento, propondo uma administração descentralizada em moldes *tayloristas*. Lutou pelo fim da mercantilização dos serviços públicos a companhias que privilegiavam o lucro fácil, como a *Cia. Cantareira e Esgotos* que, por sugestão sua, foi encampada na repartição pública de mesmo nome (BERNARDINI, 2008, p.77; CAMPOS, 2002). Ou seja, aspirava uma instituição formada com bases mais modernas e tecnicamente condizentes com os interesses econômicos do Estado. Reorganizada em 1892, existiu até 1927, passando por várias reformulações. Em 1927 foi desmembrada em duas: *Secretaria dos Negócios da Agricultura, Indústria e Comércio* e a *Secretaria de Viação e Obras Públicas*.

No âmbito de suas atribuições como secretário da pasta de *Agricultura, Comércio e Obras Públicas*, em 1892 Paula Souza criou a *Escola Normal* e, em 1894, a *Escola Politécnica de São Paulo* e iniciou a reforma pedagógica do *Liceu de Artes e Ofícios*, encabeçada pelo amigo Ramos de Azevedo, nomeado diretor em 1895. Ao amigo e parceiro – que se mudou para São Paulo por influência sua em 1886 a convite do vice e depois Presidente da Província Antônio de Queiroz Telles para projetar a sede do *Tesouraria da Fazenda Provincial* (1886-1891) no Pátio do Colégio – e lhe entregou a nova sede da *Secretaria da Agricultura e Obras Públicas* (1892-1896) vizinha, bem como o detalhamento do projeto da *Escola Normal* (1892-1894) e a reforma da casa do Marquês de Três Rios para sediar a *Escola Politécnica* e depois a nova sede (1895-1896) e o prédio para *Liceu de Artes e Ofícios* (197-1900). Ou seja, a criação da *Secretaria* sob Paula Souza envolveu um programa de ações educacionais com vistas a formar estabelecer um ensino público de

qualidade e assim renovar o quadro cultural e técnico herdado do Império para atuar nas novas obras.

Interessante perceber a concomitância das ações. No mesmo ano do *Código Sanitário de 1894* redigido pela *Diretoria de Obras Públicas* da *Secretaria de Agricultura, Comércio e Obras Públicas* encabeçada por Antônio Francisco de Paula Souza, na *Escola Politécnica de São Paulo* (que ele fundou) passaram a ser ministradas as disciplinas de “Estética” e “Higiene das Habitações” atribuídas a Ramos de Azevedo<sup>1</sup>, versando sobre arquitetura mas com acentuada dimensão urbanística.

Simultaneamente foi reorganizada a administração municipal, cabendo a Victor da Silva Freire coordenar a *Diretoria de Obras e Viação*, em paralelo à *Diretoria de Polícia e Higiene*, ambas incumbidas de redigir os *Padrões Municipais*, bem como emitir alvarás de “alinhamento”, “construção” e “abertura de estabelecimentos comerciais e de serviços” para particulares, mediante apresentação de requerimentos com projetos arquitetônicos desde 1893, em sintonia com o *Código de Posturas* de 1886 e com o *Código Sanitário* em vigor desde 1894. Também de 1894 é a lei que obriga todos os profissionais da construção a se registrarem perante a municipalidade, gerando outro *corpus documental* igualmente importante e complementar aos anteriores, todos sediados no AHSP (LINDENER, 2011/2007 e 2016). Ou seja, um conjunto de ações concatenadas passou a reger os rumos da capital, balizadas mais por leis que por *planos gerais*, remodelando-a sem necessariamente arcar sozinha com os custos das obras, numa espécie de parceria público-privado.

Essa parceria público-privada ancorava-se no tripé educação-saúde-construção, que alinhava burocratas e usuários segundo um gosto e valores comuns, como vimos.

<sup>1</sup> Anhaia Mello foi seu interino nas cadeiras de “Arquitetura Civil e Higiene das Habitações...” e “Composição Geral”, ocupando-se mais tarde de “Composição Geral” que após a reforma de 1925 passou a integrar as cadeiras de “Hidráulica Urbana” e “Arquitetura das Cidades”. Em 1926 Anhaia Mello tornou-se catedrático da cadeira “Estética. Composição Geral e Urbanismo I e II”, militando nessa questão ao longo de toda a sua vida. Nessa época, após a morte de Ramos (1928), a cátedra de “Arquitetura Civil e Higiene das Habitações...” foi assumida por Alexandre de Albuquerque.

## 6.2. A cidade real e os ideais de cidade nas entrelinhas das leis e dos melhoramentos urbanos

Leis são normas de conduta que estabelecem e garantem acordos sociais. Na história da humanidade datam de momentos em que civilizações urbanas atingiram índices demográficos avantajados, como na Babilônia (Código de Hamurabi), na Grécia antiga (Dracon, Solon, Clístenes, etc.) e no Império Romano (Direito Romano). No Brasil fomos regidos pelas *Ordenações do Reino de Portugal* (Afonsinas, Manuelinas e Filipinas) durante todo o período colonial e assim permaneceu até a República, datando nosso primeiro *Código Civil* de 1916. Em termos municipais, fomos guiados por *Códigos de Postura* a partir da criação da *Intendência de Polícia* em 1809 e, em São Paulo, os de 1875 e de 1886 tiveram longevidade, sendo citados ao longo das décadas seguintes na legislação posterior, que teve como missão debelar os vícios da cidade colonial em plena era republicana. A menção constante ao *Código de Posturas* de 1886 (reedição do de 1875) e o uso de expressões como “absolutamente proibidas” denotam a permanência na cidade real de práticas que se queria erradicar por meio de normas pautadas em novos ideais urbanísticos e sanitários. Esse jogo entre o real e o ideal é o que buscaremos circunscrever em excertos de algumas leis que consideramos paradigmáticas para a história de São Paulo nas poucas e pontuais operações de “embelezamento e melhoramentos urbanos”.

*Código de Posturas de 1886 – Resolução n. 134 – 7 de Junho de 1886*

Barão do Parnaíba, vice-presidente da província de S. Paulo, faço saber a todos os seus habitantes que a Assembleia Legislativa Provincial, sob proposta da câmara municipal da capital decretou a seguinte resolução:

Alterações e modificações ao código de posturas de 31 de Maio de 1875 (Lei n. 62)

Ao art. 1º. – Todas as ruas que se abrirem

nesta cidade, ou em outras povoações do município, terão a **largura de dezesseis (16) metros e dez (10) centímetros.**

Ao art. 26 – **Todas as casas serão numeradas de uma e outra extremidade da rua, por uma série de números, sendo a dos pares de um lado, e a dos ímpares de outro.**

/.../

Ao parágrafo 2º. – Do art. 30 – Sendo as escavações feitas por outro qualquer motivo, como seja para encanamento d’ água, gaz ou assentamento de trilhos, ficará a pessoa, companhia ou qualquer encarregado, obrigado a depositar no cofre da câmara o importe das despesas que for orçada para o concerto (...) sob pena de multa ...

Ao art. 33 – Os moradores da cidade e outras povoações serão obrigados a trazerem limpas as testadas de suas casas...

Parágrafo 2º. A câmara estabelecerá o serviço da remoção do lixo.

Ao art. 34 – Os moradores dos pateos e largos serão sempre obrigados a conservar limpas as testadas de suas casas em toda a extensão do passeio ...

Alterações ao regulamento do cemitério municipal de 3 de Maio de 1856

Ao parágrafo 4º. do art. 6º. Nos terrenos concedidos a irmandades, confrarias e corporações religiosas, não poderão ser sepultados senão os irmãos ou confrades ...; nos concedidos a particulares não podem ser sepultados senão os indivíduos da respectiva família ...

Ao art. 23 – Haverá, em cada cemitério público, um administrador e três coveiros ...

Um ideal de ruas mais largas (16m), de serviços de água, iluminação (a gás), bondes (“a sangue”) e de limpeza pública, bem como de retirada das inumações do perímetro urbano - com raras exceções -, associa-se a um novo sistema de identificação e gestão dos imóveis urbanos (agora numerados em lado par e lado ímpar), diferindo do sistema vigente desde 1809 por ocasião da taxação das *Décimas Urbanas* (sequencial e por lado esquerdo e direito).

Quase cópia literal do *Código de Posturas* de 1875, o *Código de Posturas de 1886* estabeleceu um padrão de homogeneidade para a cidade, regulando as alturas dos edifícios (BARBUY, 2006, p.53-54):

- 1º. pavimento 5m.
- Sobrelojas 2,5m
- 2º. pavimento 4,88m.
- 3º. pavimento 4,56m.
- Altura mínima total: 14,44m até 17m.

Também regulou as larguras e alturas das aberturas:

- Janelas 2,20m x 1,10m (sem contar ombreiras, vergas e peitoris).
- Portas 3,20 x 1,30m
- Janelas de peitoril 2,20 x 1,10m
- Janelas-portas 3,20 x 1,30m
- *Porte-cochère* e portões 2m x 3,20m a 4m.
- Nas mansardas, sobrelojas e embasamentos serão praticadas as aberturas convenientes.

Regulou ainda as saliências de molduras, pilastras, balcões, etc., com as seguintes dimensões máximas:

- Para embasamento 0,15m
- Para pilastras 0,15m

• Sacadas do 1º. pavimento 0,30m
• Sacadas de balcão do 2º. pavimento 1m
• Sacadas de balcão do 3º. pavimento 1,80m
• Cornijas de molduras do embasamento 0,15m
• Grande cornija de coroamento para casas de um só pavimento 0,40m
• Grande cornija de coroamento para casas de dois ou mais pavimentos 0,40m

Estabeleceu também que o soalho deveria ficar pelo menos 50 cm acima do solo, bem como que todas as construções realizadas em canto de rua ou de praça deveriam ter as esquinas chanfradas em ângulos de 45 graus ou dispostos em curva simétrica. Em qualquer caso, porém, a corda nunca teria menos de 2,5m de extensão. Determinou também que o vão do canto cortado em 45 graus ou arredondado seria sempre preenchido por janela, porta ou outros motivos decorativos. Por fim, estabeleceu ser permitido construir em qualquer dos estilos arquitetônicos, exigindo projeto a ser aprovado pela Câmara a partir de 1893.

O ideal de cidade salubre foi reiterado no primeiro *Código Sanitário* da República recém-proclamada, estabelecido pelo *Decreto n. 233 de 2 de Março de 1894* e assinado por Bernardino de Campos – Presidente do Estado – e pelo Dr. Cesário Motta Junior. Notam-se os progressos na medicina inspirando a legislação urbanística e a teoria miasmática milenarmente imperante cedendo lugar à microbiana.

*Código Sanitário – Decreto n. 233 de 2 de Março de 1894*

## Capítulo I

### Ruas e Praças Públicas

Artigo 1º. – Todas as **ruas** nunca deverão ter menos de **16 metros de largura** e as **avenidas** nunca menos de **25 (...)**; **travessas** de pequena extensão podem ser toleradas com **10 me-**

**tros** de largura.

Artigo 2º. – Os passeios (...) ocuparão cada um (...) a 6ª. parte da largura das ruas.

Artigo 3º. – As ruas deverão ser abahuladas ...

Artigo 4º. – Deverão ter **sarjetas** lateraes para facilitar o **escoamento das águas**.

/.../

Artigo 7º – **O calçamento** (...) construído de **paralelepípedos** (...). Os calçamentos com **macadam** deverão ser tolerados.

/.../

Artigo 10º. – As **praças** deverão ser **calçadas** ou **ajardinadas**.

/.../

Artigo 12º. – Os **jardins** e **arborização das ruas** e **praças** deverão ser estabelecidos e cuidadosamente conservados.

/.../

Artigo 14º. – Não é indiferente o systema de iluminação a adoptar. De todos os systemas, o preferível é o da **luz electrica**.

Artigo 15º. – É tolerada a iluminação a gaz e a petróleo, enquanto não fôr possível estabelecer systematicamente a iluminação electrica.

/.../

Artigo 17º. – A limpeza das ruas e praças deverá ser feita diariamente nas grandes cidades ...

/.../

Artigo 25º. – Todos os terrenos **húmidos** e **pantanosos** (...) deverão ser **dissecados** e **drenados**.

Artigo 26º. – Dentro do **perímetro urbano** não deverá ser permitido conservar terrenos

incultos, maltratados e servindo para depósitos de lixo.

Vê-se que a cidade que crescia devia ter novas características, almejando-se avenidas de 25 metros de largura, em meio às ruas de 16 e as toleradas travessas de 10 metros, quando na cidade velha as ruas giravam em torno disso (a Direita tinha c.12m). O calçamento impôs-se (macadamização tolerada, paralelepípedo generalizado) assim como a segregação de fluxos, seja para fins de circulação viária, seja para manter as águas em movimento pelo sistema de sarjetas e bocas de lobo. Na lógica da teoria higienista microbiana, seguiu firme e forte a política “de enxugo” promovida por meio da circulação dos fluxos e pelo uso das árvores por seu papel sudador, refrescante, embelezador e renovador do ar. Segundo preceptivas higienistas ruas e praças foram desde então arborizadas. Por segurança e prolongamento do dia, a cidade deveria ser iluminada “preferencialmente” por luz elétrica, sendo “tolerada” a iluminação a gás e a petróleo.

É importante lembrar que a segregação de fluxo de pedestres e veículos e o calçamento foram iniciados na gestão do Presidente de Província João Teodoro (1872-1875)<sup>2</sup>, assim como o estímulo à introdução do sistema de iluminação a gás (*S. Paulo Gaz & Company*) e dos bondes de tração animal por meio de concessões ao capital privado<sup>3</sup>. Também coube à iniciativa privada: a introdução dos serviços de águas e esgotos *Cia. Cantareira e Esgotos* (1877/1881-1893); os serviços de transporte urbano por bondes com tração animal pela *Cia. Carris de Ferro de São Paulo* (1871-1893), *Cia. Ferro Carril de São Paulo* (1889-1893) e *Cia. Viação Paulista* (1889-1893); iluminação elétrica pela *Cia. Água e Luz do Estado de São Paulo* (1890-1902). A primeira foi encampada pelo Estado em 1893 com a criação da *Repartição de Águas e Esgotos*; os últimos também liquidados em 1893 e terceirizados à *Light* a partir de 1900, portanto ainda não generalizados na época do *Código Sanitário*.

Transparece nas entrelinhas uma cidade de taipa de pilão, de ruas estreitas, mal iluminadas, mal calçadas, suja, mal drenada e por isso vítima dos impiedosos

<sup>2</sup> Sobre a gestão de João Teodoro (1872-1875), consultar tese de doutorado realizada na FAUUSP por Herta Franco, sob a orientação de Rebeca Scherer.

<sup>3</sup> CF. Nestor Goulart Reis Filho, *São Paulo e outras cidades*, 1994 e Nestor Goulart Reis, *Dois séculos de projetos no Estado de São Paulo: grandes obras e urbanização*, 2010, 3v.

vilões responsáveis pela propagação dos miasmas e de microorganismos – água e lixo estagnados e esgotos.

Aos olhos do poder público, o inadequado “saneamento” do solo comprometia as construções e seus quintais. De fato, a *República ensina a morar (melhor)* como diz Carlos Lemos (1999). O pavor da umidade e da matéria orgânica estagnada orientou que as habitações fossem se desvestindo dos arcaísmos dominantes: uso de materiais pouco sólidos e permeáveis; cômodos mal iluminados e ventilados; alcovas sem luz direta; assoalhos junto do solo; ausência de sistema de condução de águas pluviais e esgotos; latrinas inadequadas ou ausentes; porões utilizados como habitação e não por medida higiênica; paredes de taipa de mão ou tabiques com menos de 30cm; pé-direito não condizente com o ritmo das aberturas; cubagem de ar inferior a 14m<sup>3</sup> por indivíduo; falta de especialização dos espaços; estábulos e cocheiras no interior das habitações; criação de porcos no recinto urbano; desproporção entre a altura dos imóveis e a largura das ruas comprometendo a insolação e ventilação das ruas e sobretudo a prática de atirar lixo na rua. Recorrentes, esses problemas passaram a ser fervorosamente combatidos e punidos por lei. As normas deixam entrever uma cidade em transição, na qual os sistemas de iluminação, águas e esgotos, e novos padrões de construção estavam em processo de implantação, sendo “tolerados” os métodos precedentes enquanto não se generalizassem os almejados. Instituições recém-criadas como o *Instituto Bacteriológico do Estado*<sup>4</sup> aparecem regulando os novos procedimentos segundo instrumentos de controle mais científicos e atualizados.

## Capítulo II

### Das habitações em geral

Artigo 27º. – O primeiro cuidado (...) consiste no **saneamento do solo**.

/.../

Artigo 31º. – Sobre um **terreno húmido e pantanoso** deve ser proibida toda e qualquer construção ...

/.../

<sup>4</sup> Sob o tema, consultar Cristina de Campos, *São Paulo pela lente da higiene: as propostas de Geraldo Horácio de Paula Souza para a cidade* (1925-1945).

Artigo 34º. – Os terrenos deverão ser convenientemente preparados para favorecer o **escoamento das águas** dos pateos e **quintaes**.  
/.../

Artigo 37º. – Idêntico revestimento, em faixa de **60 centímetros** de largura, pelo menos, deve ser feito na superfície do solo em torno das habitações, sendo previamente retirada toda a **matéria orgânica** que nelle se contenha.

Artigo 38º. – Na construção das habitações deverão ser empregados **materiaes sólidos, resistentes, seccos, refractarios à humidade** e maus condutores de calor.

/.../  
Artigo 40º. – A espessura destas paredes deve ser de **30 centímetros** pelo menos.

/.../  
Artigo 43º. – Os compartimentos do sub-solo, ou **porões**, constituem **garantia higienica** para as edificações; mas não deverão servir de habitação.

Artigo 44º. – O assoalho do andar térreo deve estar separado do solo **50 centímetros**, pelo menos.

Artigo 45º. – Os diferentes andares, até 3, deverão ter a altura **mínima de 4 metros**; de 3 em diante essa altura será proporcional à largura e altura total do prédio e à quantidade de indivíduos que habitarem cada pavimento, de modo a tocar a **cada individuo**, em cada andar, o espaço nunca inferior a **14 metros cúbicos livre**.

Artigo 46º. – As **alcovas** que se destinarem

a dormitórios (...) devem ser prohibidas em absoluto.

/.../  
Artigo 48º. – Todos os **compartimentos** deverão ter, sempre que fôr possível, **aberturas para o exterior**, dando para a rua, jardins ou pateos interiores, de modo a receberem **luz directa e difusa** ...

/.../  
Artigo 49º. – Deverão ser **afastados dos dormitórios** os compartimentos destinados à instalação das cozinhas.

Artigo 50º. – As **cozinhas** deverão ter o solo revestido de camada lisa e **impermeável**...

Artigo 51º. – A **bacia de águas servidas** deverá ser feita com material **impermeável** ...

Artigo 52º. – Os **encanamentos** que exgotam estas bacias deverão ter **syphão hydraulico** interceptor, munido de ralo e caixa de graxa.

/.../  
Artigo 54º. – Todos os edifícios e habitações deverão ter canalização especial de **condução das águas pluviais directamente para os exgottos** ou sarjetas das ruas ...

Artigo 55º. – As **casas nunca** deverão ter **maior altura do que a largura das ruas**, excepto (...) na hypothese de construção ou reconstrucção em ruas estreitas e antigas.

Artigo 56º. – Não deverá ser permitida **latrina (...) unida aos aposentos**.

/.../  
Artigo 58º. – O chão do **gabinete de latrina** deverá ter revestimento **impermeável**.

/.../  
Artigo 73º. – Todas as águas servidas deverão ser conduzidas para os exgottos.

Artigo 74º. – Os encanamentos das águas servidas de cozinha, banheiros e lavatórios deverão ser separados dos exgottos por meio de interceptor hydraulico.

/.../  
Artigo 77º. – **Na falta de galeria de exgottos**, deverão ser toleradas as **fossas fixas**.

/.../  
Artigo 89º. – Nas localidades onde não houver água nascente potável e canalizada, deverão ser permitidas cisternas ou poços.

/.../  
Artigo 92º. – ... analyses poderão ser feitas no *Laboratorio de Analyses e Instituto Bacteriologico do Estado*...

/.../  
Artigo 95º. – Não serão permitidos **estábulos e cocheiras no interior das babitações**.

/.../  
Artigo 98º. – Deve ser terminantemente prohibida a **creação de porcos no recinto das cidades**.

/.../  
Artigo 102º. – Deve ser terminantemente prohibida atirar lixo à rua.

A expressão “terminantemente prohibida” dá a medida da gravidade da infração, mas sobretudo do poder de resistência dos seus praticantes, apesar da fiscalização e das multas diuturnamente levadas a cabo pelos funcionários da municipalidade. A concentração de indivíduos nas habitações, as alcovas, o lixo arma-

zenado ou lançado na rua e a criação de animais no perímetro urbano eram sem dúvida os arcaísmos mais enraizados e difíceis de debelar.

O *Código Sanitário de 1894* legisla sobre as **habitações coletivas** referindo-se àquelas “que domiciliam grande número de indivíduos”, prescrevendo que deviam ser deslocadas para fora da aglomeração urbana. A categoria mescla prisões, internatos, hospitais, hotéis e casas de pensão, além das habitações propriamente ditas, prescrevendo-se uma latrina para cada grupo de 20 moradores, espaços com cubagem de 14m<sup>3</sup> de ar por indivíduo, sendo terminantemente prohibidas as subdivisões com tabiques ou ocupação dos porões como habitação. As habitações “subnormais” das “classes pobres” que não cumpriam os pré-requisitos supracitados exigidos por lei eram vulgarmente chamadas de cortiços e foram terminantemente prohibidas, aí incluso aqueles resultantes da subdivisão dos porões com tabiques. Por sua vez, as “villas operárias” eram permitidas desde que fora da aglomeração urbana.

### Capítulo III

#### Das habitações coletivas

Artigo 103º. – **São habitações collectivas as que domiciliam grande numero de individuos**.

Artigo 104º. – Todos os edifícios destinados a conter permanentemente grande numero de habitantes deverão ser construídos **fora da aglomeração urbana**.

/.../  
Artigo 115º. – Deverá haver **uma latrina** para cada grupo de **20 moradores**.

/.../  
Artigo 129º. – As paredes divisórias dos aposentos deverão ser impermeáveis, devendo ser terminantemente prohibidas as **subdivisões de taboas**.

Artigo 130º. – A locação ou habitação dos porões terminantemente prohibida.

## Capítulo V

### Habitações das classes pobres

Artigo 138º. – Deve ser terminantemente proibida a construção de **cortiços**, convindo **que as municipalidades providenciem para que desapareçam os existentes.**

/.../

Artigo 141º. – As **villas operarias** deverão ser estabelecidas **fóra da aglomeração urbana.**

/.../

Artigo 145º. – **Não deve ser permitida lavagem de roupas no interior destas habitações** e, para evita-lo, convem que as municipalidades cuidem do estabelecimento de lavanderias publicas.

## Capítulo VI

### Habitações insalubres

Artigo 148º – Quando o **saneamento fôr impossível**, deverá ser condenado o imóvel, e a **demolição** ou **interdicto é medida que se impõe.**

Na categoria **habitações insalubres** consta um resumo de todas as características indesejadas supracitadas, sendo a demolição impetrada sempre que se considerasse justa a causa.

## Capítulo VII

### Fabricas e Officinas

Artigo 149º – As fabricas e oficinas que podem concorrer para modificar o meio sanitário estão classificadas em três categorias:

### **incommodas, perigosas e insalubres.**

/.../

Artigo 153º. – Na generalidade dos casos, as fabricas as mais prejudiciais nenhum damno causam a 2000 metros de distancia.

/.../

Artigo 160º. – ... cada operário disponha de 30 a 50 metros cúbicos de ar renovado por hora ...

Artigo 161º. – ... para cada operário ... 8 metros cúbicos no mínimo.

/.../

Artigo 163º. – Para iluminação (...) é preferível a luz electrica.

/.../

Artigo 174º. – O lançamento [exgottos] sempre no meio do rio, onde a corrente é mais forte e também a jusante da povoação.

/.../

Artigo 176º. – ... latrina para cada sexo...

Artigo 177º. – ... uma latrina para cada grupo de 20 individuos.

/.../

Artigo 182º. – ... não serão permitidos operários não vacinados.

## Capítulo VIII

### Escolas

Artigo 185º – deverão ser colocados longe dos hospitais, cemitérios, fabricas, egrejas, prisões, etc, etc.

Assim, uma das característica do *Código de Posturas de 1886* e do *Código Sanitário de 1894* é o zoneamento de funções, relegando para “fora da aglomeração urbana” tudo o que era indesejável, embora os perímetros (central, urbano, suburbano, rural) ainda não estivessem definidos, significando provavelmente fora da área mais densamente arruada, ou seja, aquela desurbanizada representada contemporaneamente na **Planta Geral da Cidade de São Paulo de 1897** (KUVASNEY, 2017).

Vacinação em massa tornou-se também palavra de ordem. Hospitais, cemitérios, fábricas e prisões deveriam ficar fora do recinto urbano e serem dotados de todas as comodidades e segurança em termos de preceitos higiênicos, variando a cubagem de ar por indivíduo, mas definindo-se como denominador comum uma latrina para cada 20 indivíduos para todo e qualquer estabelecimento. Aos olhos atuais parece pouco, para a época era muito, sobretudo comparativamente à ausência absoluta no período anterior.

O comércio e os serviços eram regulados pela municipalidade por meio de alvarás e licenças concedidos pela *Seção de Polícia e Higiene* para que os estabelecimentos pudessem funcionar, documentação que hoje compõe a Série “Alvarás e Licenças” da Seção de “Polícia e Higiene” do Arquivo Histórico de São Paulo.

## Capítulo X

### Alimentação Publica

Artigo 236º – Quando os gêneros forem (...) suspeitos, julgados nos Laboratórios do Estado.

Artigo 237º – Os alimentos contaminados por germens ou parasitas (...), a interdição da venda será imposta, até que os exames químicos e bacteriológicos sejam feitos.

## Capítulo XI

### Padarias, botequins, restaurantes

Artigo 243º – ... mantidos com rigorosa limpeza...

## Capítulo XII

### Açougues

Artigo 246º – ... exclusivamente destinados à venda das carnes verdes.

Artigo 247º - ... chão ... impermeável.

## Capítulo XIII

### Mercados

Artigo 257º – ... reservados para a venda de gêneros alimentícios ...

/.../

Artigo 264º - ... chão ... impermeável.

## Capítulo XIV

### Matadouros

Artigo 275º – Deve ser edificado fora e distante do limite urbano ...

/.../

Artigo 280º - Deverá ficar próximo de cursos de agua, que corram em direção oposta à povoação ...

/.../

Artigo 286º. - ... chão ... impermeável.

## Capítulo XV

### Abastecimento de água

Artigo 312º – Provirá de manancial ...

/.../

Artigo 314º. – Deverão ser absolutamente proibidas habitações acima das represas...

/.../

Artigo 318º. – ... 200 litros diários por habitante ....

/.../



Artigo 322º – ... águas sujeitas às analyses química, hydrotimetria (sic) e micrographica.

/.../

Artigo 330º. – ... preço módico, ao alcance de todos.

#### Capitulo XVI

Cocheiras e Estabulos

Artigo 335º. – Devem ser prohibidas (...) nos pontos da cidade e povoações em que a população for densa ...

#### Capitulo XVII

Casas de banhos, barbeiros e cabelleiros

Artigo 361º. As casas que fornecem banho ao público deverão apresentar a máxima limpeza...

#### Capitulo XVIII

Lavanderias Publicas

Artigo 379º. – Não deve ser permitida a lavagem de roupa no interior das habitações que não dispozerem de pateos apropriados.

Artigo 380º. – As municipalidades deverão providenciar para o estabelecimento de lavanderias publicas.

/.../

Artigo 382º. – Todas as lavanderias deverão ser afastadas das habitações.

#### Capitulo XIX

Latrinas e Mictorios Publicos

Artigo 398º. – As municipalidades devem cuidar seriamente da instalação de latrinas e

mictórios públicos e prohibirão que para tal mister a população se utilize abusivamente das esquinas ou paredes dos edifícios.

#### Capitulo XXI

Hospitaes e maternidades

Artigo 416º. – ... deverá ser sempre afastada do centro.

/.../

Artigo 538º. – ... preferível um hospital de isolamento para cada moléstia.

/.../

Artigo 456º. – Deve ser terminantemente prohibida a instalação de maternidades nos hospitais comuns.

#### Capitulo XXII

Necroterios

Artigo 459º. – ... longe da aglomeração urbana.

#### Capitulo XXIII

Acidentes nas ruas

Artigo 472º. – Deve ser terminantemente prohibido conduzir doentes ou transportar cadáveres em carros particulares ou de aluguel.

Artigo 473º. – As municipalidades devem providenciar para que semelhante pratica desapareça completamente.

#### Capitulo XXIV

Enterramentos

Artigo 474º. – Os enterramentos deverão ser

feitos de modo que não prejudiquem a saúde publica.

#### Capitulo XXV

Cemiterios

Artigo 485º – Os cemitérios deverão ser colocados longe dos centros populosos e a 300 metros pelo menos de distancia das habitações.

Artigo 486º – Deverão ser construídos, sempre que fôr possível, em pontos elevados e na contra-vertente das águas que tenham de alimentar cisternas ou poços.

#### Capitulo XXVI

Precauções imediatas contra moléstias epidêmicas e transmissíveis

Artigo 510º – São moléstias de notificação compulsória: 1º, as moléstias pestilenciaes (febre amarella, cholera e peste do Oriente); 2º, as febres exanthematicas epidêmicas (varíola, escarlatina e sarampão); 3º, dephteria; 4º, a coqueluche.

Artigo 511º – A tuberculose; febres infectuosas puerperaes, moléstias septicêmicas, beriberi são de notificação facultativa.

Portanto, todos os itens suprarrelacionados foram deslocados para as franjas da aglomeração urbana e terminantemente banidos da área central. Desejava-se que a água fosse um bem acessível a todos, porque não era, afinal a *Cia. Cantareira e Esgotos* foi constituída em 1877 mas só começou a operar em 1881, sendo gerida por grupos das elites que a conduziam ao sabor dos seus interesses (BRITO, 2006) muito longe de atingir a população como um todo, daí seu encampamento em 1893. Salas de banho domésticas assim como a água eram um luxo, sendo os

encanamentos e os gabinetes para latrinas custosos e restritos às habitações dos mais ricos, justamente aquelas que tiveram acesso à água e esgoto encanado primeiro. Daí a permanência das latrinas e casas que forneciam banhos públicos (mais bordéis e saunas que propriamente locais de higiene pública) e seu disciplinamento para que atuassem em conformidade às novas normas de salubridade. Também as lavanderias públicas eram um sonho em meio à prevalência das lavadeiras esfregando e quarando roupas junto dos rios ou nos cortiços, como se vê na iconografia do período. Nas entrelinhas da lei é possível imaginar quão habitual e desagradável era ainda a prática do uso inadequado das esquinas e paredes para as necessidades biológicas diárias. Outra prática recorrente era a preferência aos partos domésticos, realizados por parteiras, em resposta à carência de hospitais (à exceção das Santas Casas de Misericórdia) e inexistência de maternidades até então. Também na carência de serviço municipal de carros para condução de doentes e mortos, deviam ser comuns as soluções caseiras, clamando-se por lei que “semelhante pratica desapareça completamente”. Por fim, os principais alvos da legislação sanitária da República foram as inumações, desde então realizadas em cemitérios públicos fora da aglomeração urbana, com raras exceções toleradas (como p. ex. os irmãos das irmandades e alguns “túmulos domésticos”). Tão eficaz quanto a política de educação pública foi a de saúde pública, sendo realizadas medidas de prevenção como as tantas elencadas no Código Sanitário de 1894, em paralelo à vacinação em massa contra varíola 30 dias após o nascimento. A luta das municipalidades e do governo do Estado para erradicar moléstias pestilentas (febre amarela, cólera e peste do Oriente), febres epidêmicas (varíola, escarlatina e sarampo)<sup>5</sup>, difteria, coqueluche e tuberculose foi fruto da ação incansável de instituições criadas para tanto – como os *Institutos Vacinogênico e Bacteriológico* – e homens de formação no estrangeiro e no país que para cá trouxeram o que havia de melhor em termos de profilaxia urbana, como Geraldo Horácio de Paulo Souza, médico sanitaria, filho do Antônio Francisco<sup>6</sup> secretário da *Agricultura, Comércio e Obras Públicas* e fundador da *Politécnica*, ambos estudados por Cristina de Campos (CAMPOS, 2002 e 2012).

Em paralelo às medidas adotadas pela *Secretaria da Agricultura, Comércio e Obras Públicas* em âmbito estadual – como o *Código Sanitário de 1894* –

<sup>5</sup> Sobre o tema, consultar Suzana Pasternak, 2011 e Cristina de Campos, 2002 e 2005.  
<sup>6</sup> Cristina de Campos, 2012.

em nível municipal ocorreu a reestruturação da instituição destinada a orquestrar os destinos da capital. Desde 1890 foram criadas as intendenções municipais, a partir de 1892 divididas em quatro – Justiça e Polícia, Higiene e Saúde Pública, Finanças e Obras Municipais –, sendo que na última, pela **Lei nº. 264 de 1896**, foi criada uma **Comissão Técnica de Melhoramentos** à qual coube a organização do **plano ou projeto geral da cidade**, promovendo retificações, melhoramentos e embelezamentos (BARBUY, 2006, p.44). Era composta por um engenheiro-chefe, um engenheiro-ajudante, um desenhista-arquiteto e cinco auxiliares técnicos que elaboraram um **“plano de alinhamento”** que guiou o exame dos novos pedidos de autorização das obras desde então. Tendo cumprido suas funções, foi **extinta em 1898** conforme a *Lei n. 334/1898*.

<b>Gestão Antônio Prado (1899-1911):</b>
<i>Melhoramentos 15 de Novembro, Praça Antônio Prado e Largo da Misericórdia</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>A partir de 1901, <u>realinhamento</u> e <u>alargamento</u> da rua 15 de Novembro;</li> <li>1903-1906, <u>demolição</u> da Igreja de N. S. do Rosário dos Homens Pretos, transferência da irmandade para o largo do Paissandu e criação da Praça Antônio Prado onde o irmão do prefeito – Martinho Prado Junior, ergueu o <i>Prédio Martinico</i> de cinco andares sob assinatura de Ramos e Azevedo &amp; Cia, alugando salas para a <i>Light</i> e o jornal <i>O Estado de S. Paulo</i>;</li> <li>1903, demolição da Igreja da Misericórdia e remodelação do largo e da rua Quintino Bocaiuva;</li> <li>1896, acerto das margens e arborização do Tamanduateí;</li> <li>1896, canalização do córrego do Anhangbaú;</li> <li>1908-1912, remodelação da rua de São João;</li> <li>1908, construção do Viaduto Santa Ifigênia</li> <li>Programa de arborização urbana;</li> <li>1903-1911, construção do <i>Teatro Municipal</i>, comitantemente com o carioca (1904-1909).</li> </ul>

7 Quadro síntese baseado em Candido Malta Campos Neto, *Os rumos da cidade*, 2002.

A entrada em cena de **Antônio da Silva Prado** (1840-1929) como primeiro prefeito da capital por quatro mandatos (1899-1911) e de seu parceiro – por ele convocado – o português de nascimento mas filho de brasileiros Victor da Silva Freire, ensejou uma série de intervenções pontuais que acabaram por culminar num “plano geral” concluído “aos soluços” nas gestões seguintes de Raimundo Duprat (1911-1914), de Washington Luís (1914-1919), de Firmiano de Moraes Pinto (1920-1926) e de José Pires do Rio (1926-1930). É importante lembrar que Freire chegara a São Paulo em 1895, empregando-se na *Superintendência de Obras Públicas* fundada por Paula Souza, então liderada por André Rebouças, sendo convocado para capitanear a *Diretoria de Obras* da cidade em 1899 e dar aulas na *Politécnica* em 1897, como substituto e por influência do primeiro.

Sob inspiração da reforma de Paris – que conhecera por vivência ao estudar na École des Ponts et Chaussées, em paralelo às de Buenos Aires realizadas em 1907 e do Rio de Janeiro encabeçada pelo prefeito e também ex-aluno da École des Ponts et Chaussées Francisco Pereira Passos na presidência de Rodrigues Alves (1902-1906) – Freire tinha o *background* necessário para oferecer a Antônio Prado o que precisava para orquestrar o crescimento da cidade em franca explosão.

Candido Malta Campos Neto dá pormenores referentes às cifras envolvidas nos melhoramentos realizados em São Paulo comparativamente ao Rio de Janeiro. As obras da *Avenida Central* na capital federal (atual Avenida Rio Branco) custaram aproximadamente 46 mil contos, dos quais 35 mil consumidos com desapropriações (CAMPOS NETO, 2002, p.82), sendo que o orçamento paulistano na primeira década do século XX situava-se na casa dos mil contos anuais. Para as obras de maior impacto, como a *Praça Antônio Prado* e o *Teatro Municipal*, foi fundamental a aprovação, pela Câmara, de uma emissão de títulos no valor de 4 mil contos de réis (quantia equivalente ao total do orçamento anual do município em meados de 1903) (CAMPOS NETO, 1999, p.84).

### Plano de Alinhamento da rua 15 de Novembro

Como vimos acima, pela **Lei nº. 264 de 1896** foi criada uma **Comissão Técnica de Melhoramentos** que elaborou um **“plano de alinhamento”** e passou a balizar os “alvarás e licenças” para os requerimentos de “permissão e construção” exigidos desde 1893. Tendo cumprido suas funções, foi **extinta em 1898**.

Especificamente para a rua 15 de Novembro foi estabelecido pela **Lei nº. 521/1901 novo plano de alinhamento com recuo de 5 metros**. Enquanto vigorou, este *plano de alinhamento* estabeleceu um sistema de desapropriações, com indenização aos proprietários pelas áreas perdidas, que ocorreu paulatinamente à medida que os interessados fossem tendo estímulos para demolir seus imóveis de taipa e construir novos. O plano de alinhamento obrigava ainda que as novas construções utilizassem novos materiais e sistemas construtivos e seguissem o recuo definido pelo poder público. Assim, entre 1901 e 1915 a 15 de Novembro foi alargada e realinhada (BARBUY, 2006, p.44). Após as demolições que ocorreram paulatinamente, lote a lote, os novos projetos passaram a ocupar praticamente cada metro quadrado, ocorrendo 100% de ocupação horizontal além da verticalização. Entre 1884 e 1902-5 nota-se a predominância de pedidos de reforma; desde então predominam projetos para novas construções nas principais ruas do *Triângulo* (BARBUY, 2006, p.52). As edificações respeitavam o *Código de Posturas* de 1886 e o *Código Sanitário* de 1894, cujo descumprimento implicaria indeferimento por parte da Diretoria de Obras (Figs.402 e 403).

Como vimos, sequenciando o *Código de Posturas* de 1875, o *Código de Posturas de 1886* estabeleceu um claro padrão de homogeneidade para a cidade, regulando as alturas dos edifícios (BARBUY, 2006, p.53-54), regulando as larguras e alturas das aberturas e regulando ainda as saliências de molduras, pilastras, balcões, etc., com dimensões máximas. Estabeleceu ainda que todas as construções realizadas em canto de rua ou de praça deveriam ter chanfros cortados em ângulos de 45 graus ou dispostos em curva simétrica e se permitiu construir edifícios em qualquer estilo arquitetônico, desde que o projeto fosse aprovado pela Câmara.

Segundo Heloísa Barbuy, o ideal de verticalização do *Triângulo* (e da Cidade Nova) foi sublinhado em 1907 com a **Lei nº. 1.011 promulgada em 6 de julho de 1907**, que concedia isenção de impostos para aqueles proprietários que construíssem prédios com mais de dois pavimentos. A lei prevista para vigorar por



Fig.402 Rua 15 de Novembro, 1912-1914, em processo de realinhamento iniciado em 1901. Observe que o realinhamento se deu no lado par (à esquerda). À direita vê-se o prédio do Tesouro Provincial e o Palacete Paiva construído em 1905. Foto de Aurélio Becherini. Casa da Imagem.



Fig.403 Rua 15 de Novembro, 1912-1914, em processo de realinhamento. Em primeiro plano à esquerda, vê-se o Café Americano ladeado pela Confeitaria Nagel. Do lado direito, destaca-se o torreão do Palacete Paiva no largo do Tesouro e a antiga Sé ao fundo. Na esquina, o London & Brazilian Bank, em obras. Foto de Afonso de Freitas. LEMOS, 2001, p.51.

dois anos, concedia isenção dos “impostos de calçadas, passeios e todos os outros denominados de viação” (art. 1º) por cinco anos. Conferia isenção igualmente por cinco anos dos “impostos de indústrias e profissões” para o comércio de varejo de uma série de produtos e atividades e mesmo para o comércio no atacado em algumas ruas determinadas (art. 2º). Mas o número de pavimentos não era suficiente para obtenção de incentivos oferecidos pela *Lei 1.011/07*. Assim, além de prever mais de dois pavimentos acima do solo, era preciso também que as respectivas **fachadas** fossem **aprovadas** pela prefeitura. Os novos padrões urbanísticos condenavam as testadas estreitas inferiores a seis metros, recorrentes na zona central. Dessa forma – quando tivessem **menos de seis metros** – só obteriam os incentivos fiscais previstos na lei os edifícios cuja fachada **“acompanhasse a de um dos prédios contíguos em altura e estilo...”** (art. 2º), devendo ao final dar a impressão de tratar-se de imóveis maiores, mesmo quando fossem propriedades distintas. A lei baniu de vez o uso da taipa, determinando que ficassem “proibidas as construções de casas dentro do perímetro urbano com argamassa de barro ou de saibro (art. 3º)” (BARBUY, 2006, p.61-62). Essas prescrições balizaram a renovação da rua 15 de Novembro que, lote a lote, paulatinamente foi merecendo cara nova. Esse é o caso dos lotes neutros n.18 e 19, correspondente à atual loja Terra Terra na rua Direita.

### Praça Antônio Prado

Sequenciando o realinhamento da rua 15 de Novembro, iniciado em 1901, as intervenções no *Largo do Rosário* datam de 1903-4 com a demolição da *Igreja de N. S. do Rosário dos Homens Pretos* e seu deslocamento para o largo do Paissandu. A remodelação da área outrora ocupada pelos afrodescendentes – aí incluso seu cemitério e casas de aluguel – para a construção da segunda praça moderna da capital, foi estratégia central da primeira gestão republicana, apagando deliberadamente os principais vestígios do passado imperial e escravista. A Câmara desapropriou a Igreja do Rosário pela quantia de 250:000\$000, conforme escritura de 28 de dezembro de 1903 e de acordo com as leis n.ºs. 670, de 16 de setembro de 1903, e 698, de 24 de dezembro do mesmo ano (MARTINS, 1910/2003, p.327). Nessa ocasião foi desapropriado também um sobrado situado à rua do Rosário

n.ºs. 1, 3 e 3A contíguo à antiga igreja (demolida em 1904), de propriedade de José Joaquim Raposo e de D. Maria do Carmo Sertório Raposo, para alargamento do largo, pela quantia de 290:000\$000, conforme escritura de 9 de maio de 1904 e de acordo com as leis n.ºs. 715, de 11 de março, e 736, de 7 de maio do mesmo ano. O serviço de enterramento de cadáveres na igreja ou no cemitério contíguo era feito por pretos africanos que, à proporção que iam pondo terra sobre o cadáver, o socavam com uma grossa mão-de-pilão, cantando: “Zóio que tanto vê. Zi boca que tanto zi comeu e zi bebeu. Zi cropo que tanto trabaiô. Zi perna que tanto andô. Zi é que tanto zi pisô” (MARTINS, 1910/2003, p.328). Essas e outras cantigas e socamentos de cadáveres incomodavam, clamando-se por sua transferência para longe.



**Fig.404** Rua do Rosário esquina com atual João Bricola. Vê-se à esquerda parte da antiga Igreja de N. S. do Rosário dos Homens Pretos, assim como o sobrado desapropriado para dar lugar à Praça Antônio Prado segundo a Lei n.º 917 de 6 de julho de 1906. Foto de Afonso de Freitas. Álbum comparativo da cidade de São Paulo 1862-1887-1914, organizado pelo exmo. Sr. dr. Washington Luís Pereira de Sousa, prefeito municipal, Prefeitura Municipal de São Paulo. SIMÕES Jr., 2004, p.151. Também em LEMOS, 2001.

No local da igreja e do sobrado desapropriado foi construído o famoso prédio *Martinico*, em 1907, empreendido pelo irmão do prefeito - Martinho Prado Junior – e alugado para a sede da *Light* e do jornal *O Estado de S. Paulo*. O projeto foi assinado por *Ramos de Azevedo & Cia.* e o edifício de cinco pavimentos ainda existe reformado para abrigar a *Bolsa Mercantil e de Futuros de São Paulo* (Figs 405 e 406).



**Fig.405** Edifício Martinico, construído em 1907. GERODETTI et al., 1999.



Fig.406 Rua 15 de Novembro, vendo-se ao fundo o Palacete Martinico. GERODETTI et al., 1999.

O Edifício Martinico deu o tom para as edificações vizinhas e os **incentivos da Lei nº. 1.011 de 1907** estimularam novas construções mais altas seguindo suas linhas mestras.

... O impulso para a realização das obras de maior impacto, o teatro e a praça Antônio Prado, coincidiu com o desencadeamento da reforma Passos no Rio de Janeiro em 1902-1903. Para tanto, foi fundamental a aprovação, pela Câmara, de uma emissão de títulos no valor de 4 mil contos de réis (quantia equivalente ao total do orçamento annual do município) em meados de 1903. Outras autorizações, para empréstimos externos totalizando 800 mil libras esterlinas e para emissões internas de até 13 mil contos, seriam concedidas em 1906 e 1907. Em 1903 a Diretoria de Obras recebeu verba suplementar de 1.100 contos; suplementações semelhantes viriam a se tornar comuns, assim como aquelas destinadas às obras do teatro (CAMPOS NETO, 2002, p.84).

Projetos encontrados no Arquivo Histórico de São Paulo mostram que a remodelação do Largo Rosário em Praça Antônio Prado ocorreu entre **1906 e 1910** e congregou diversas edificações, inclusive o *Palacete Bricola*, erguido em 1908, na esquina da rua 15 de Novembro com a – não por acaso chamada – rua João Bricola, depois demolido para dar lugar ao *Banespa* (n. neutro 41-42-43).

#### Largo da Misericórdia

Dentre as iniciativas da gestão Antônio Prado, para além do realinhamento de ruas como a 15 de Novembro e remodelação do Largo do Rosário, um terceiro alvo foi o Largo da Misericórdia. Nele primeiro havia a igreja de mesmo nome, desde 1703, e um grande chafariz de pedra construído em 1792, e transferido em 1886 para o Largo de Santa Cecília. A igreja foi demolida em 1903.

Nas crônicas de Antônio Egídio Martins, *São Paulo Antigo 1554-1910*, consta que nas escadarias da Misericórdia estacionavam, à noite:

“... vendeiras de doces, biscoitos de polvilho, bolos de milho socado ou de mandioca puva, pasteis de farinha de milho ou de trigo, saborosos cuzcuz de bagre e de camarão de água doce, empadas de piquiri ou lambari, peixe frito, pinhão quente, amendoim torrado, pequenos pedaços de quindungo (amendoim torrado e socado com pimento comari e sal) e pé-de-moque com farinha de mandioca e amendoim, os quais eram expostos à venda em pequenos tabuleiros de madeira forrados com alvas toalhas e no centro deles, para alumiar, era colocada uma lanterna de folha de Flandres com uma vela de sebo acesa” (MARTINS, 1910/2005, p.285).

Nada mais indesejado àquela altura...

Alvo da municipalidade desde 1892, a Câmara embargou obras que iam ser feitas no antigo prédio térreo da rua José Bonifácio esquina com Quintino Bocaiuva nº.11, dando como motivo o fato de ter sido desapropriado, planejando desapropriar outros vizinhos (nºs.7 e 9). Em 1908, o antigo sobrado da rua Direita onde funcionava a *Chapelaria Veloso Braga* [e a *Fábrica de Flores* de José Loureiro Cruz] (Fig. 407) foi vendido ao Conde Antonio de Toledo Lara, que o mandou



Fig.407 Na rua Direita n. 21, esquina com a rua Quintino Bocaiúva (quarteirão C), situava-se o sobrado onde havia uma *Fábrica de Flores* pertencente a José Loureiro Cruz, comprado pelo Conde Antônio de Toledo Lara para ali edificar um palacete comercial, em 1908. Por sua vez, o imóvel da *Charutaria Fluminense* foi demolido para alargamento da rua Quintino Bocaiúva em 6 de maio de 1908, conforme nos informa o autor da foto, Afonso de Freitas. Vê-se ao fundo a antiga rua do Ouvidor, renomeada rua José Bonifácio. LEMOS, 2001, p.93.

demolir, “havendo o mesmo capitalista adquirido também, por compra, da Camara Municipal, a parte da rua Quintino Bocaiúva, que também fazia frente à mesma casa de sobrado, por 55 contos” (MARTINS, 1910/2003, p.289).

Desejando a Câmara Municipal realinhar a rua Quintino Bocaiuva – antiga Cruz Preta e depois Rua do Príncipe – a partir do prédio em construção do capitalista Antônio de Toledo Lara, desapropriou as antigas casas e respectivos terrenos que existiam no Largo da Misericórdia, ruas Quintino Bocaiuva e José Bonifácio, pela quantia de 155:000\$000, havendo já, para o mesmo fim, em 1906 desapropriado o antigo e grande prédio térreo da rua José Bonifácio, esquina com Quintino Bocaiuva n.11, por cerca de 21:000\$000 (MARTINS, 1910/2003 (Figs.408 e 409).

Apesar dos melhoramentos, a rua Quintino Bocaiuva seguiu ainda mais torta do que era antes. Beneficiando-se dos incentivos fiscais da **Lei nº. 1.011 promulgada em 6 de julho de 1907**, que concedia isenção de impostos para aqueles que construíssem prédios com *mais de dois pavimentos*, uma série de proprietários alinharam-se ao *Palacete Lara*, construído em 1908. Esse é o caso do *Banco de Crédito Real* (alteado em 1911 e depois redesenhado em 1915 para abrigar os escritórios das *Indústrias Reunidas Matarazzo*) e do *Palacete Carvalho*, edificado em 1911, ambos seguindo as linhas mestras do *Palacete Lara* (Fig. 410).

#### Efeitos da Lei nº. 1.011 de 1907 até 1909

A era da taipa, assim como a dos empreiteiros, estava com os dias contados, e os proprietários passaram a recorrer cada vez mais a engenheiros e arquitetos para assinar os projetos. No quesito gosto, conhecemos os sucessos, mas não os fracassos, malgrado muitos projetos terem merecido parecer desfavorável. Para se entender os meandros da burocracia e seus procedimentos de censura, vale apresentar o caso do comendador Joaquim Gil Pinheiro, que embora se refira à rua São Bento (n.2) (n. neutro 2), dá uma ideia do que se passava nas demais. Em 1908, pretendendo beneficiar-se dos incentivos da *Lei nº. 1.011 de 1907*, apresentou projeto do empreiteiro Luiz Bahia, e cuja fachada foi considerada pelo engenheiro Sá Rocha, da *Diretoria de Obras*, “architectonica e estheticamente ridícula, não me-



Fig.408 Foto de Afonso de Freitas mostrando os casarões demolidos de acordo com a Lei nº. 913 de 9 de junho de 1906. LEMOS, 2001.



Fig.409 Foto de Afonso de Freitas, tirada em março de 1908, da rua Quintino Bocaiuva esquina com José Bonifácio, mostrando os casarões que seriam demolidos de acordo com a Lei nº. 913 de 9 de junho de 1906. LEMOS, 2001.



Fig.410 *Palacete Carvalho*, de cinco pavimentos, foi construído em 1911 e está à direita nesta foto de Guilherme Gaensly de 1916. À esquerda, vemos o prédio da *Farmácia Amarante*, também alteado. Ao fundo vê-se o prédio das *Indústrias Reunidas Matarazzo*, sequenciado pelo *Palacete Lara*. Acervo Casa da Imagem.

recendo ser aprovada” e sem condições de obter os benefícios pretendidos. Coube ao empreiteiro apresentar novo projeto de fachada, que também mereceu críticas de Sá Rocha endereçadas a Victor Freire: “Conquanto a fachada agora apresentada esteja muito melhor do que as anteriores, ainda assim não me parece nos casos de ser aceita para o fim dos favores da lei 1.011, pois da planta não se pode deduzir claramente o modo pelo que vai ser feita, isto quanto os materiaes a empregar na mesma”, exigindo-se um *Memorial Descritivo*. Freire responde aludindo a outro caso afim: “Em melhores condições se encontrava a do prédio em construção na esquina da rua S. Bento e Direita, e a aprovação foi negada”. A nova modificação apresentada pelo construtor recebe parecer realista de Sá Rocha:

“Sr. Director, o requerente apresenta hoje nova fachada, o que demonstra de sua parte grande pertinácia e o empenho que faz em obter os favores da lei 1011. A planta apresentada é muito melhor que as antecedentes mas, com franqueza, muitos melhores se tem apresentado à aprovação e que não mereceram ainda há poucos dias informando requerimento do Dr. Paulo de Souza Queiroz que vai edificar na mesma rua esquina José Bonifácio e que junto ao requerente manifesta a opinião de não estar a planta nos casos de merecer os favores da lei e no entanto o projecto apresentado era muito superior ao d’este requerente. O empenho do mesmo em obter os favores da lei de já ter lhe sugerido a ideia de pedir a um profissional competente a organização de um projecto de fachada como que não teria perdido tanto tempo e tendo aliás recursos para isso. Deixo entretanto a critica do projecto e à sua aprovação ao critério do Sr. Prefeito” (LODY, 2015, p.69-71).

O edifício aludido era nada mais, nada menos, que o palacete dos herdeiros do Brigadeiro Luiz Antônio vizinho (n. neutro n. 1) na esquina da Ouvidor com a São Bento, ou seja, uma pérola de gente graúda igualmente rejeitada por não atender as exigências dos padrões estéticos da municipalidade. Coube ao proprietário contratar o diplomado Max Hehl e apresentar novo projeto de fachada em 1908, desta vez aprovado, merecendo o parecer final de Sá Rocha: “a planta junta está inegavelmente superior a todas as que o interessado apresentou anteriormente. Entretanto, e apesar de assignada por um competente architecto e, principalmente, comparando-a com outras concedidas acho-a pouco nos casos dos favores da lei. Pode porem muito bem ser que o Sr. Prefeito seja de outra opinião” (LODY, 2015, p.73). O parecer coube ao Prefeito que aprovou a construção. Em 6 de agosto de 1909 cessam os efeitos da *Lei nº. 1.011 de 1907*, mas a Câmara seguiu regulando as alturas mínimas.

Plano Telles-Freire-Bouvard:

Parque do Anhangabaú, Líbero Badaró e Praça do Patriarca

Inúmeros estudos se debruçaram na principal operação de embelezamento e melhoramentos urbanos realizada em São Paulo na Primeira República, com destaque para o pioneiro *Anhangabaú*, livro publicado por Benedito Lima de Toledo em 1989 (TOLEDO, 1989; CAMPOS NETO, 2002; SEGAWA, 2000; SIMÕES JR. 2004; DELBOUX, 2016). Segundo José Geraldo Simões Junior em *Anhangabaú: História e Urbanismo* (2004, p.81-105), a construção do *Teatro Municipal* de 1903 a 1911 ensejou todo um debate sobre a necessidade de um plano geral de intervenção e remodelação das várzeas do Anhangabaú e Tamanduateí (canalizados em 1896) e sua conversão em parque, cujos quintais do casario das ruas Líbero Badaró e Formosa despençavam amesquinhados dando as costas para o novo ícone que ali se implantara. O início dos debates foi a proposta do vereador, advogado, engenheiro e professor da *Escola Politécnica* desde 1898, Augusto Carlos da Silva Teles, intitulada “*Os Melhoramentos de São Paulo*” (1906), encampada pela *Diretoria de Obras* em projeto assinado por Victor Freire e seu vice, Eugênio Guilhem, intitulado “*Melhoramentos do Centro da cidade de São Paulo*” (1911) que envolvia:

- um anel perimetral que contornaria a colina pela Líbero Badaró à rua Boa Vista, com a construção de um viaduto ligando-a ao Pátio do Colégio.
- a urbanização da várzea do Anhangabaú, transformada em parque e pulmão da cidade, desapropriando-se o lado ímpar da rua Líbero Badaró e sendo o lado par remodelado pela iniciativa privada e convertido em fachada principal da cidade, em diálogo com a fachada oposta da esplanada do *Teatro Municipal*.
- Construção de uma nova praça, a do *Patriarca*, em diálogo com o *Viaduto do Chá*, aberto em 1892.
- Demolição da velha Catedral da Sé e de dois quarteirões vizinhos, para construção de um *Centro Cívico* marcado por um nova sede da Prefeitura e uma nova Catedral.
- Remodelação da Várzea do Carmo e construção de outro parque público, ladeado por um *Mercado Central* e um Palácio para

exposições agrícolas e industriais, futuro Palácio das Indústrias.

- Um viaduto para conectar a *Praça Antônio Prado* com o Largo do Paisandu, ambos recém-remodelados.

A proposta gerou dupla reação:

- Um projeto realizado às pressas e apresentado no **Correio Paulistano em 1911** pelo governo do Estado, associado aos interesses do **Conde de Prates**, herdeiro do Barão de Itapetininga por matrimônio e dono das duas encostas do Anhangabaú. O projeto, assinado por **Samuel das Neves**,<sup>8</sup> defendia a manutenção do lado ímpar da Líbero Badaró em mãos do Conde de Prates e a construção de um grande boulevard no centro do parque, bem como o deslocamento do viaduto da São João para a Xavier de Toledo.
- O *Projeto Grandes Avenidas*, encabeçado por Alexandre de Albuquerque, Ricardo Severo e Ramos de Azevedo, envolvendo um *pool* de capitalistas, propondo a construção de três artérias que se irradiariam da esquina da rua Ipiranga com a Rio Branco, na linha da *Place de l'Étoile* de Paris, implicando muita desapropriação e por isso inviabilizado.

Contrariamente aos interesses privados que norteavam o plano estadual – leia-se **Conde de Prates** –, Freire era defensor do **instrumento da “desapropriação por interesse público”** usado por Haussmann em Paris e por Pereira Passos no Rio de Janeiro, mas não extensivo a São Paulo, onde o interesse privado era muito forte. Clamava assim por “**contribuição de melhoria**”, tal como Anhaia Melo anos mais tarde, visando o interesse público.

A seu ver, a desapropriação deveria ressarcir o proprietário com uma indenização justa, que considerasse já embutida em seu cálculo a valorização do imóvel

<sup>8</sup> O projeto de Samuel das Neves para o governo estadual foi tema da conferência intitulada “*Melhoramentos de São Paulo*”, proferida por Victor Freire em 15 de fevereiro de 1911, publicada na *Revista Politécnica* nº.33 para divulgação pública, sobretudo por mutilar o parque e comprometer seu papel sanitário.

decorrente da realização da operação urbana, ao contrário do que ocorria, sendo o proprietário duplamente beneficiado. Para tanto, estudou dispositivos criados pelo *Town Planning & Housing Act* inglês de 1909, o *contributto* italiano ou o *local assessment* americano, precisando as diferenças, visto que no instrumento italiano e no americano a taxação do proprietário beneficiado pelas obras públicas era diretamente proporcional à valorização por elas produzidas, ao passo que na Inglaterra a lei mandava dividir equitativamente ao meio a valorização resultante das obras feitas pelo poder público. Elogiou ainda a alternativa da “desapropriação por zona” realizada em Buenos Aires em 1907 (SIMÕES JR., p.123-125).

Diante do impasse da falta de recursos por parte da municipalidade e críticas aos projetos apresentados, no fim de sua gestão Antônio Prado acatou a sugestão de Victor da Silva Freire para contratação de um árbitro para resolver a questão, sugerindo para tanto o nome de **Joseph-Antoine Bouvard**, *Secretário de Parques e Jardins de Paris*, que estava de passagem a caminho de Buenos Aires, onde assinara um plano de remodelação das imediações do Palácio do Congresso e do Passeio da Recoleta (TOLEDO, 1989; CAMPOS NETO, 2002; SIMÕES, 2004; DELBOUX, 2016). Em maio de 1911 Bouvard chegou a São Paulo, aqui permanecendo por 40 dias e apresentando ao final da sua estadia um relatório conciliando as propostas da Prefeitura e do Estado, mais a primeira que a última, conhecido como *Plano de Bouvard*, realizado nas gestões seguintes. A conciliação consistiu na **concessão aos desígnios do Conde de Prates de manutenção de parte da sua gleba na encosta da Líbero Badaró**, permitindo-lhe construir edificações espaçadas entre si que conspirassem a favor do desenho da fachada da colina para o parque. Do lado oposto, a desapropriação das casas da rua Formosa viabilizariam a construção de uma **esplanada** para o *Teatro*, que ornamentaria a fachada da “cidade nova” voltada para o parque. A proposta incluía ainda a construção da *Praça do Patriarca*, alinhada à da *Praça da República*, bem como de um parque voltado aos mais pobres na várzea do Tamanduateí. De 1911 até 1915 a área do parque ficou sem melhoramento, à exceção dos palacetes do Conde Prates, projetados em 1912 e finalizados em 1914.

#### Gestão de Raimundo Duprat (1911-1913)<sup>9</sup>

- 1912, padrões “haussmannianos” para ruas nobres no centro;
- Avenida São João, da rua Líbero Badaró ao largo do Paissandu;
- Construção do Viaduto Santa Ifigênia;
- Alargamento da rua Líbero Badaró, da av. São João à Direita;
- 1912, Palacete Prates 1 (Prefeitura), Samuel das Neves;
- 1912, Palacete Prates 2 (Automóvel Club), Samuel das Neves;
- Residência Prates;
- Realinhamento da rua Doutor Falcão;
- Realinhamento ÁlvaresPenteado, Quitanda, Quintino Bocaiuva;
- Continuação do alargamento da rua 15 de Novembro;
- 1912, Abertura da Praça da Sé.

Em 1911 foram aprovadas leis relativas ao *plano Bouvard* (SIMÕES JR., 2004, p.134):

- *Lei nº. 1.457, de 9 de setembro de 1911*, referente aos melhoramentos das ruas Líbero Badaró e Formosa (entre a São João e o largo do Riachuelo);
- *Lei nº. 1.472, de 10 de dezembro de 1911*, relativa à *Praça do Patriarca*, cuja obra ficou a cargo do governo do Estado e acabou sendo adiada para 1920;

#### Gestão Washington Luís Pereira de Sousa<sup>10</sup>

(1914-1919): **continuidade ao Plano Freire-Bouvard**

- Ajardimento da esplanada do Teatro;
- Implantação do Parque Anhangabaú;
- Continuação do alargamento da rua Líbero Badaró, da rua Direita à rua José Bonifácio e da avenida São João ao largo de São Bento;

<sup>9</sup> Quadro síntese elaborado com base em Candido Malta Campos Neto, *Os rumos da cidade*, 2002.

<sup>10</sup> Genro do segundo barão de Piracicaba, do clã Barros. Quadro síntese elaborado pela autora com base em Candido Malta Campos Neto, *Os rumos da cidade*, 2002.

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Continuação da avenida São João, do largo do Paissandu à alameda Barão de Limeira;</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mosteiro e Igreja de São Bento;</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alargamento da rua Boa Vista;</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Palácio das Indústrias;</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Loteamento do setor Noroeste da várzea do Carmo;</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Continuação da abertura da praça da Sé;</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realinhamento do largo do Riachuelo;</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Remodelação da ladeira do Piques (atual largo da Memória).</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1914, divisão da cidade em perímetros: central, urbano, suburbano e rural;</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Código Sanitário e Padrão Municipal</i> de 1918.</li> </ul>

No final de sua gestão, Washington Luís conseguiu aprovar as verbas para dar início às obras do *Parque do Anhangabaú*. Também viabilizou as obras do *Parque D. Pedro II*, cujo desenho de Bouvard foi desenvolvido pelo paisagista francês contratado pela prefeitura, Francisque Cochet. Ao contrário da dispendiosa remodelação do Anhangabaú, o *Parque D. Pedro II* nada custou aos cofres municipais (CAMPOS NETO, 2002). O plano aprovado em 1914 previu a venda de uma parte da várzea para financiar as obras, em cujos terrenos nas ruas 25 de Março, Mooca e adjacências seriam edificadas prédios pela iniciativa privada mediante padrões urbanísticos controlados, formando uma moldura condizente com o parque. Essa verba financiou as obras do Mercado Central e há indícios de que Ramos de Azevedo esteve por trás dessa operação na área da Várzea do Carmo, trocando seus serviços por terrenos.



Fig.411 Casario no lado ímpar da rua Líbero Badaró, pertencente ao Conde de Prates, e demolido c. 1912. Afonso de Freitas (LEMOS, 2001, p.127).



Fig.412 Casas de aluguel do Conde Prates na Rua Formosa, demolidas para possibilitar a instalação do parque, segundo a Lei nº. 1457 de 9 de setembro de 1911. Foto de Afonso de Freitas. LEMOS, 2001, p.129.

### Plano Freire-Bouvard: Alargamento da rua Líbero Badaró

A ideia de alargamento da rua Líbero Badaró surgiu da proposta do vereador Augusto Carlos da Silva Teles, em 1906, e foi encampada pela Prefeitura e no *Plano Freire-Bouvard*, em 1911. Avenida-terraço, foi concebida para ser uma das fachadas do *parque do Anhangabaú*. A viela sombria de 7 metros de largura era de um lado margeada pelos muros dos quintais dos prédios da rua São Bento em cota superior e de outro por casas modestas com quintais com queda para o Vale do Anhangau, configurando um dos “fundos da cidade”, feliz expressão de José Geraldo Simões Junior (2004). O casario ocupado por **prostíbulos e cortiços** pertencia ao **Conde de Prates**, herdeiro do **Barão de Itapetinga**, dono das duas encostas do vale e do *Morro do Chá*, e que ali morava no antigo palacete da sogra, a Baronesa de Tatuí, na esquina da rua Direita (Figs. 411 e 412).

O **discurso da utilidade pública** para fins de saneamento da área e segregação dos usos indesejados justificou as **desapropriações**. A rua Líbero Badaró passou de **7m para 18m** de largura, ladeada por um **conjunto harmônico** de edifícios, a grande maioria construídos pelo **Conde de Prates** por seu escritório predileto **E.T. Samuel das Neves**, grande beneficiário da empreitada. A Líbero Badaró integrava a via perimetral proposta por Freire, espécie de circuito exterior à colina, alinhando-se à rua Boa Vista por meio de um viaduto a ser construído, contornando a praça da Sé e acessando a Benjamin Constant, todas igualmente alargadas, tal como prescrevera Augusto Carlos da Silva Teles no seu “*Os Melhoramentos de São Paulo*” (1906), proposta encampada pela *Diretoria de Obras* (1911).

A **Lei nº. 1.457**, de 9 de setembro de **1911**, referente aos melhoramentos das ruas Líbero Badaró e Formosa (entre a São João e o largo do Riachuelo), declarou de **utilidade pública todos os edifícios do lado ímpar** e uma série de outros discriminados pela numeração (Figs. 413 e 414).

Em 1912, na Líbero Badaró esquina com Dr. Falcão, foi demolido o imóvel pertencente a Luís Médici, dono da *Casa de Empréstimos e Penhores* ali instalada, que em seguida edificou um novo prédio projetado por Cristiano Stockler das Neves, filho de Samuel das Neves, recém-chegado da formação na *Universidade da Pensilvânia* em 1911 (Figs. 415-416-417-418-419).

- Art. 2.º — Ficam declarados de utilidade pública:
- a) os prédios à rua Líbero Badaró ns. 33 e 57, destinados ao alargamento da rua e à construção de terraços;
  - b) as partes de todos os prédios de numeração ímpar da rua Líbero Badaró, desde o largo de S. Bento até à rua José Bonifácio, no que fôr necessário ao alargamento daquela via pública;
  - c) os prédios necessários ao prolongamento da rua Líbero Badaró até ao largo de S. Francisco;
  - d) os prédios ns. 53, 55 e 57, da rua São João, na extensão de cerca de 33 metros lineares de frente, para a entrada do novo parque;
  - e) as partes dos prédios à rua de S. João ns. 71, 73 e 75, necessárias à rectificação do alinhamento da rua Formosa;
  - f) o prédio n. 47 e as partes dos fundos dos de ns. 49 a 63 da rua Formosa, necessárias à abertura de uma rua que, partindo do logar em que está edificado o referido prédio n. 47, vá ter ao largo do Riachuelo;
  - g) os prédios ns. 1, 2, 4, 4-A, 6, 8, 10, 12 e 12-A do largo do Riachuelo, 27 e 29 da ladeira de S. Francisco, ns. 1, 3, 5, 7, 7-A, 9, 9-A, 11, 2, 4, 6, 8, 8-A, 10, 12 e 14 do largo da Memória (85 na rua Formosa, esquina), necessários à rectificação do alinhamento desses largos e à abertura das novas ruas, que nelles vão desembocar;
  - h) os prédios ns. 40, 42, 44 e 46, e as partes dos prédios ns. 34, 36 e 38 da ladeira Dr. Falcão, necessárias à abertura de uma rua de 10 metros de largura que vá terminar no ponto em que se acham actualmente os referidos prédios ns. 40, 42, 44 e 46.

Art. 2º da Lei 1457 de 1911 que determinava os edifícios de utilidade pública para as obras de melhoramento da região do Vale do Anhangabaú

Fig.413 Art. 2º da Lei 1.457 de 1911 que determinava os edifícios das ruas Líbero Badaró e Formosa de utilidade pública para as obras de melhoramento da região do Vale do Anhangabaú. TOLEDO, 1989.

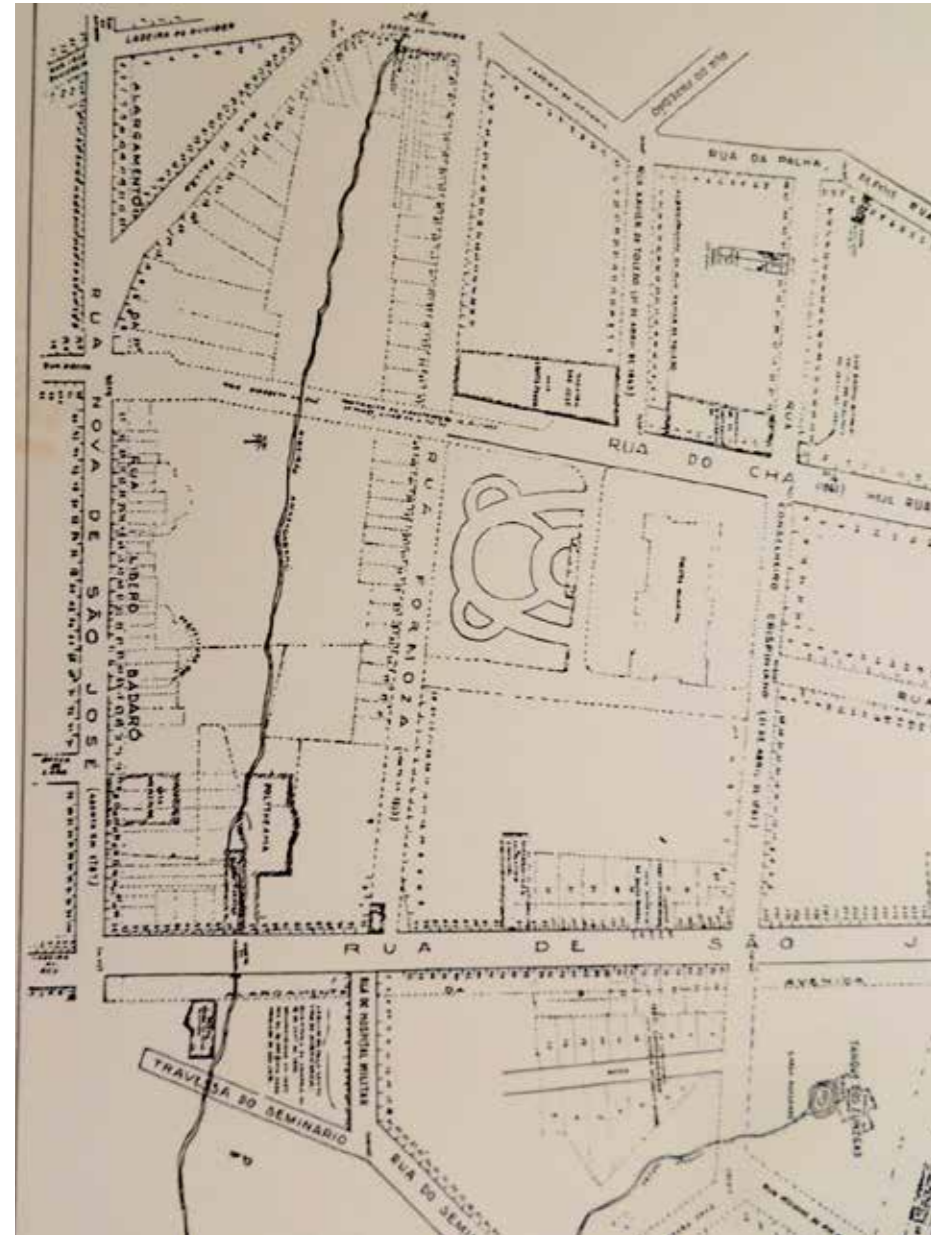


Fig.414 Morro do Chá, elaborado por João B. de Campos Aguirra (1917). Secretaria Estadual da Agricultura, Comércio e Obras Públicas. Relatório anual, São Paulo, 1913. TOLEDO, 1989 e SIMÕES Jr., 2004, p.140.



Fig.415 Casa de Empréstimos e Penhores de Luís Medici, antes da demolição. Aurélio Becherini. Casa da Imagem.



Fig.416 Casa de Empréstimos e Penhores de Luís Medici em demolição. Aurélio Becherini. Casa da Imagem.



Fig.417 Palácio Medici já concluído. Foto 1915. Álbum comparativo da cidade de São Paulo 1862-1887-1914, organizado pelo exmo. Sr. dr. Washington Luís Pereira de Sousa, Prefeito Municipal, Prefeitura Municipal de São Paulo. SIMÕES Jr., 2004, p.141.

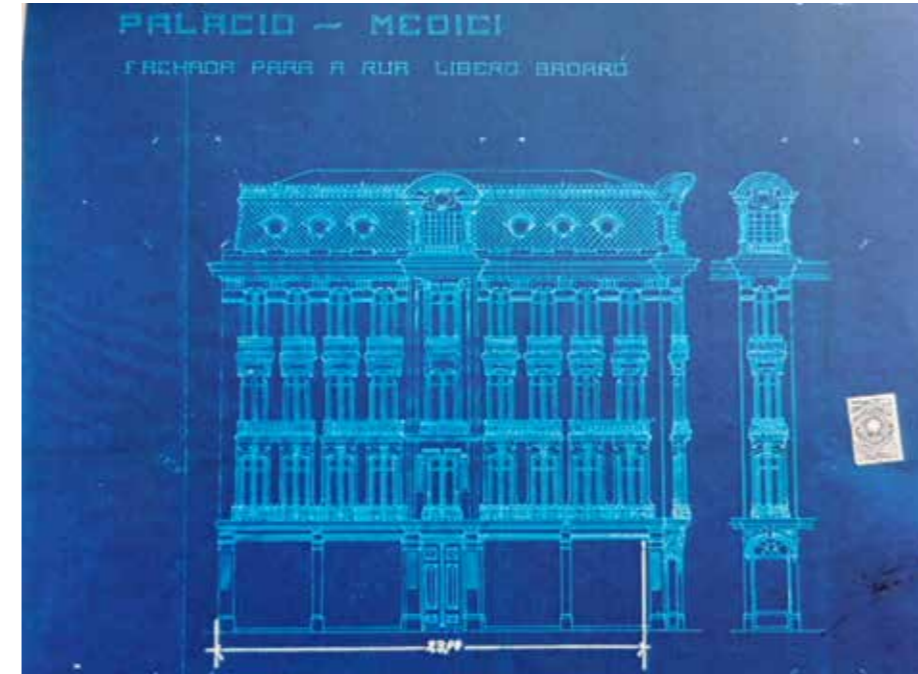


Fig.418 Projeto da fachada do Palácio Medici, 1912. AHSP - SOP - 1912.

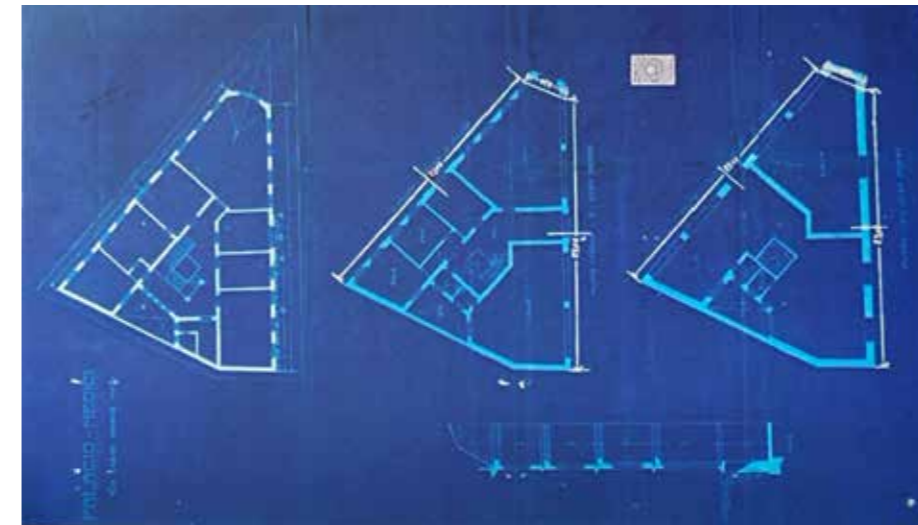


Fig.419 Plantas dos pavimentos e corte do Palácio Medici, 1912. AHSP - SOP - 1912.

Em se tratando de uma esquina em declive, no ângulo da Líbero Badaró com a Dr. Falcão, o projeto do *Palácio Medici* teria sido pioneiro no uso do concreto armado em São Paulo, segundo José Geraldo Simões Junior (2004, p.141), contrariando o senso comum que atribui o pioneirismo ao *Edifício Guinle*, projetado em 1912 por Pujol Junior mas só construído entre 1913-1916. O edifício projetado por Francisco Notaroberto em 1907-8 teria apenas a laje do terraço de concreto, mantendo-se todo em estrutura de tijolo autoportante (REIS, 1994).

Entre 1911 e 1916, no trecho da rua Direita à São João foram demolidos os cortiços e a casa do Conde Prates, boa parte convertida em jardins entremeados pelos três edifícios monumentais do mesmo proprietário, um deles alugado para a *Prefeitura*, outro para o *Automóvel Club* e o terceiro proposto para residência do Conde, embora nunca tenha sido, sendo alugado para *Rotisserie Sportsman* e depois vendido para o *Conde Matarazzo* ali construir a nova sede monumental das *Indústrias Reunidas* (Fig. 420). Os três foram construídos simultaneamente e igualmente descartados ao longo das décadas seguintes, desconfigurando-se um dos mais belos cartões postais, a despeito de feitos no âmbito de um mercado imobiliário voraz que interferiu inclusive nos destinos do único “plano geral” da Primeira República para a capital, obrigando-o a redesenhar-se ao sabor dos interesses do Conde de Prates, o dono das terras, que alastrou as obras em duas fases, de 1912 a 1918 e de 1918-1926, portanto por 14 anos. De 1912 a 1918 o parque ficou em obras e raramente vemos as imagens do processo. Curiosamente, os três edifícios

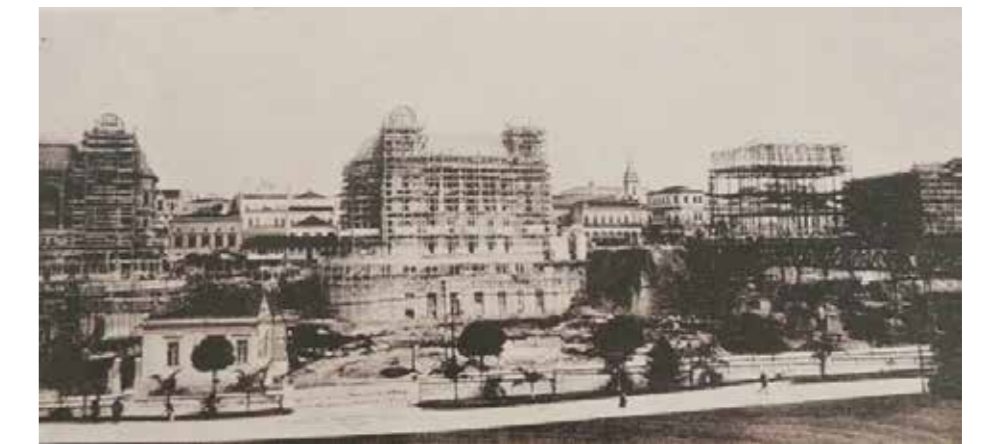


Fig.420 Os três prédios do Conde de Prates em construção. TOLEDO, 1989.



pertencentes ao Conde de Prates ficaram prontos entre 1912 e 1914 e logo foram alugados, não por acaso, para a Prefeitura.

No *Relatório de 1917 apresentado à Câmara Municipal de São Paulo pelo prefeito Washington Luís* (São Paulo: Vanorden, 1919, p.88 apud SIMÕES JR., p.144), o prefeito comenta:

[Em 1914] Todos os prédios edificadas nesses terrenos e que formavam as ruas Líbero Badaró, de São João, Formosa e o largo da Memória tinham sido demolidos, e toda essa enorme area, na parte mais central da cidade, estava intransitável, suja, perigosa e anti-higênica, constituindo um atestado de incúria e de inobservância dos elementares preceitos de defesa da saúde pública. O Vale do Anhangabaú, nesse ponto, era um vasto lodaçal, negro e repulsivo, cortado de valas de agrião, coberto de mato, com enormes lagoas de águas verdes, represadas pelas depressões do terreno, pelos escombros das demolições, por alicerces à flor da terra; todo ele estava transformado em descomunal sentina, na parte central da cidade, devassada do Viaduto do Chá, de intenso tráfego, estendia-se como mancha desonesta entre os formosos palácios que se edificaram na Líbero Badaró, sem acessos, e o admirável Teatro Municipal na esplanada oposta.

Essa situação perdurou de 1912 a 1914 e só melhorou quando foram liberados os **recursos financeiros** para início das intervenções. Interrompidos os trabalhos na gestão Duprat, foram retomados na gestão de Washington Luís, que finalizou parte do parque em 1917, entregando-o ao gozo público em 1918 (Fig. 421).

O conjunto homogêneo de edifícios da Líbero Badaró decorreu de dois dispositivos legais:

- primeiro, constante no artigo 4º. da própria lei referente ao alargamento da rua (*Lei nº. 1.457, de 9.9.1911*) que definia “nenhum prédio poderá ser construído na rua Líbero Badaró, com menos de três pavimentos”.



Fig.421 O Parque do Anhangabaú em obras entre 1912 e 1918. Álbum comparativo da cidade de São Paulo 1862-1887-1914, organizado pelo exmo. Sr. dr. Washington Luís Pereira de Sousa, Prefeito Municipal, Prefeitura Municipal de São Paulo. SIMÕES Jr., 2004, p.79.

- O segundo, constante na *Lei nº. 1.585, de 3.9.1912*, que fixava critérios de homogeneização estética nas fachadas das novas construções realizadas em locais de intervenção previstos pelo *plano Bouvard* (ruas Líbero Badaró, de São João, Conceição e região da Sé), estabelecendo que, “em todos os quarteirões de prédios que forem construídos em qualquer rua ou praça, as linhas mestras arquitetônicas serão horizontais e obedecerão às da construção que ocupar ponto mais alto” (*apud* SIMÕES JR., p.145). Essa lei exigia também cantos chanfrados nas esquinas.

A uniformidade da via decorreu assim desses dois dispositivos legais e do fato de boa parte das novas edificações pertencer ao *Conde de Prates*, assinadas pelo escritório técnico de Samuel das Neves. Num curto período, superou a rua 15 de Novembro em elegância, transformando-se “de fundo em fachada principal da cidade” (SIMÕES Jr., 146) (Figs. 422-423-424-425).



Fig.422 Rua Líbero Badaró após o alargamento. Nota-se o lado ímpar mais homogêneo que o lado par não desapropriado e reedificado ao sabor dos interesses dos proprietários em tempos variados. O lado ímpar pertencia ao Conde de Prates, sendo edificado de uma vez só. TOLEDO, 1989.



Fig.423 Rua Líbero Badaró, com destaque para a homogeneidade dos edifícios do lado ímpar. Acervo da Fundação da Energia e São Paulo.



Fig.424 Rua Líbero Badaró, com destaque para a homogeneidade dos edifícios do lado ímpar, e a empena cega do Edifício Stella Penteadado (34m) no lado par (à esquerda). Álbum comparativo da cidade de São Paulo 1862-1887-1914, organizado pelo exmo. Sr. dr. Washington Luís Pereira de Sousa, Prefeito Municipal, Prefeitura Municipal de São Paulo. SIMÕES Jr., 2004, p.145.



Fig.425 Edifício Stella Penteadado (34m), projetado por Siciliano & Silva na década de 1920, respeitando as linhas mestras dos contíguos, mas rompendo o gabarito com o ático elevado. Vê-se que o lado par da Líbero Badaró, não desapropriado, tem feição mais heterogênea que o lado ímpar. GONZALEZ & NOVAES, 2012.

A renovação do **trecho entre a São João e a São Bento** só ocorreu a **partir de 1918** segundo os mesmos padrões de unidade, coincidindo com o **alargamento da São João** em direção ao Paissandu, realizado entre **1911 e 1913**, depois sequenciado pelo alargamento da **São João à São Bento** nos anos **1920**, ocasião em que o casario foi demolido.

A **uniformidade foi obtida a duras penas** e o sucesso deve ser creditado à qualidade do aparato burocrático da Prefeitura, que cumpria à risca as leis e planos estabelecidos, a despeito das **pressões da iniciativa privada** e negligências dos engenheiros, arquitetos ou empreiteiros envolvidos.

Samuel das Neves, engenheiro responsável pela maioria dos projetos na Líbero Badaró, foi inúmeras vezes reprimido em *prol* do bem comum. Sobre o projeto para José Maria Rodrigues Alves (Líbero Badaró n<sup>os</sup> 15-17) apresentado por Neves em 1912, o intransigente engenheiro da *Diretoria de Obras* Sá Rocha relata a Victor Freire:

“Sr. Director,  
Entendo que a planta não pode ser aprovada. Primeiro que tudo é exaggerada a altura dada ao entre-sol 3,30m o que o torna um verdadeiro andar com pequena altura encaixado entre a loja e o 1º andar. Em seguida é de boa regra architectonica que as casas de um quarteirão obedeçam a uma certa uniformidade no que respeita às linhas architectonicas principaes, como nos entablamentos, cornijas e níveis dos balcões. Ora, o presente projeto apresenta alturas bem diferentes da casa pegado a construir o Sr. Henrique de Souza Queiroz, projectada pelo mesmo Sr. Samuel das Neves. Peço-vos comparar as duas plantas e verificar o que avança e assim vos convenceréis de que uma ou outra das plantas tem de soffrer uma modificação tendente a dar melhor aspecto architectonico a duas construções anexas. José de Sá Rocha”. (AHSP – SOP – OP 1912\_002.732 *apud* LODY, p.80).

Em 1913, novamente Samuel das Neves foi repreendido por Sá Rocha:

“Sr. Chefe da secção,  
Eu posso dar pura e simplesmente as notas para a aprovação da planta, pois não estou de pleno accordo com o projecto.  
Não concordo com a fachada devido à sobre-loja ser demasiado alta em meu entender o que dá um aspecto menos agradável à fachada. É semelhante ao que se vê nas casas nºs. 7, 9 e 11 da mesma rua e creio que executadas pelo Sr. S. das Neves e creio que a minha opinião pode ser facilmente verificada. No entanto casas juntas foram aprovadas e nem por isso faço maiores objecções.  
As áreas de iluminação e ventilação, com excepção da do fundo, tem o estreito mínimo legal exigido pelo código sanitário. Já tenho feito ver que esse mínimo foi autorizado para casas de um só pavimento e que devem as áreas ser aumentadas de acordo com o numero de pavimentos e esta é, creio, a opinião do próprio serviço sanitário Nem me parece razoável que para uma casa como a representada com 3 pavimentos sobre as lojas, se exigir ou tolerar o mesmo que uma simples casa térrea.  
As duas areas laterais deveriam em minha opinião ter pelo menos superficies eguaes à do fundo.  
Peço encaminhar o caso e dizer-me o que pensa a respeito.  
/.../  
SP, 15.9.13  
José de Sá Rocha  
(AHSP–SOP–OP 1913-003.279 *apud* LODY, p.81-82).

Seja por questões estéticas, seja por questões éticas ou sanitárias, os projetos não condizentes ao *Padrão* estabelecido foram sistematicamente barrados, em geral apontando-se seus pontos fracos, inclusive mencionando os artigos da lei infringidos para orientar as retificações.

Da mesma forma, a construção do *Teatro Municipal* entre 1903-1911 ensejou todo um conjunto de discussões e a Ópera paulistana culminou envolvida pelo belo e elegante *Parque do Anhangabaú* realizado entre 1915-1917 (Figs. 426-427).



Fig.426 TOLEDO, 1989.



Fig.427 Cartão postal do Parque do Anhangabaú, foto tirada dos terraços de um dos edifícios do Conde de Prates. Vê-se o Teatro São Pedro faceando o Teatro Municipal. TOLEDO, 1989.



Fig.428 TOLEDO, 1989.



Fig.429 O Teatro Municipal ladeado pelo Hotel Esplanada (38m), construído em 1923. Foto de Aurélio Becherini. Casa da Imagem.

Do lado da Libero Badaró, dialogou com os requintados e monumentais três prédios do *Conde de Prates* assinados por Samuel das Neves, bem como com o *Clube Comercial* construído por Ramos de Azevedo & Cia em 1929 e com o conjunto arquitetônico da *Libero Badaró* e da *Praça do Patriarca* concluído em 1926.

Do lado oposto, foi rodeado por uma *esplanada*, pelo *monumento a Carlos Gomes* (1922), pelo *Hotel Esplanada* (1923) e pelo edifício-sede da *Light* (1924) construído no lugar do antigo *Teatro São Pedro* (Figs. 428 e 429).

O *Relatório de 1918* apresentado à *Câmara Municipal de São Paulo* pelo *prefeito Washington Luís Pereira de Sousa* declarou entregue parte das obras do *Parque do Anhangabaú*, então aberto para o gozo público (São Paulo: Vanorden, 1919, p.89 *apud* SIMÕES JR., p.135).

Intervenções das <b>administrações Álvaro da Rocha Azevedo (1919-1920)</b> e <b>Firmiano Pinto (1920-1925)</b> <sup>11</sup> :
• Abertura da praça Vitória (atual praça Julio Mesquita);
• Continuação do alargamento da avenida Conceição (atual avenida Casper Libero);
• Edifício dos Correios;
• Hotel Esplanada;
• Monumento a Carlos Gomes;
• Continuação da avenida São João (da rua Libero Badaró à praça Antônio Prado);
• Continuação do loteamento do setor Noroeste da várzea do Carmo;
• Implantação do Parque D. Pedro II;
• Ginásio do Estado;
• Prolongamento da rua Boa Vista;
• Início do alargamento da rua Benjamin Constant;
• Edifício Sampaio Moreira;
• Abertura da Praça do Patriarca;
• Continuação do alargamento da rua Léibero Badaró, da rua José Bonifácio ao largo de São Francisco;

11 CAMPOS, 2002.

- Continuação da abertura da rua Cristóvão Colombo (atual rua Senador Paulo Egídio);
- Início do alargamento da rua Xavier de Toledo;
- **Padrão Municipal de 1920.**

### Praça do Patriarca

Parte do *Plano Freire-Bouvard*, a Lei nº. 1.473 de 10.11.1911 declarou de utilidade pública todos os imóveis da última quadra da rua Direita frente à Igreja de Santo Antônio, para posterior demolição com a finalidade de abertura da Praça do Patriarca.

No requerimento encaminhado à Prefeitura para construção de um prédio de cinco pavimentos em 22.03.1912, veio a seguinte resposta:

Trata-se de prédio que deve ser demolido para a criação da praça onde deve desembocar o novo viaduto. Para a formação da praça já foram desapropriados três prédios: o de número 38, o de número 44, da Rua Líbero Badaró, e o de 46/48 da Rua Direita, esquina com Rua Líbero Badaró, 40 e 42... Pela portaria 47 de 18/12/1913, foi mandado desapropriar o prédio do Conde Prates e, em 10.03.1913, o prefeito Raymundo Duprat restabeleceu a Lei 1.573, de 10.11.1911, de desapropriação dos prédios envolvidos na construção da praça, que deverá ser alinhada com a Rua da Quitanda (AHSP, SOP, 1912).

Na gestão de Washington Luís (1914-1919) **nenhuma desapropriação foi feita**, cabendo ao **prefeito Firmiano Pinto (entre 1920 e 1922) efetivá-las**. As obras da Praça do Patriarca foram custeadas pelo governo do Estado, adiadas de 1911 a 1920, e recomeçadas em 1920, concluindo-se em 1926, **devido aos altos custos com as desapropriações** em zona tão valorizada e também dominada pelo grande capitalista **Conde de Prates**. Vimos na *Capítulo 2* que era o dono da maioria dos terrenos desapropriados (Figs. 430-431).



Fig.430 A Praça do Patriarca concluída em 1926, em diálogo com os Palacetes Prates construídos em 1914. TOLEDO, 1989.



Fig.431 Planta de São Paulo, 1930. SARA-BRASIL. Vê-se a Praça do Patriarca já concluída. Acervo FAUUSP.

### Boulevard São João

Após a conclusão da *Praça Antônio Prado* em **1908**, foi feito o primeiro estudo para alargamento da ladeira e rua de São João que lhe era fronteira. Tal ideia só foi concretizada em **1912**, quando foram declarados de utilidade pública alguns prédios da rua de São Bento em frente à *Praça Antônio Prado*, de forma a fazer coincidir a largura da rua com a da praça (Lei nº. 1.476, de 16.11.1911) (SIMÕES Jr., 2004, p.152) (Fig. 432).

Chamada de “terceira seção” do *Plano Bouvard*, o alargamento da rua São João fazia portanto parte do *rol* de intenções desde a gestão Antônio Prado. **Ao longo da gestão Duprat foram realizadas as desapropriações.** O desenho foi aprovado em **1912** e a nova avenida transpôs o vale do Anhangabaú valendo-se da declividade da topografia, sem o viaduto originalmente imaginado por Freire-Guilhem e os 40m almejados. As desapropriações iniciaram-se em **1911** e as obras começaram em **1913**, realizando-se o alargamento do trecho Líbero Badaró ao largo do Paissandu de **1913 a 1915** (CAMPOS NETO, 1999, p.158-162).



Fig.432 Edifício construído em 1912 na Rua São Bento, vendo-se ao fundo o Edifício Martinico. GERODETTI et al. 1999.

Com vários quilômetros de extensão e **30m de largura**, superou os 18m da Líbero Badaró, sendo o nosso segundo *boulevard* (o primeira foi a avenida Tiradentes).

As Leis nº. 1.585, de 3.9.1912 e nº. 1.596 de 27.9.1912 aprovaram o alargamento da rua São João em 30m e fixaram **critérios de homogeneização estética das fachadas** das novas construções realizadas, que deveriam ter no **mínimo três pavimentos**, tais como em outras localidades objeto das intervenções previstas pelo *Plano Bouvard* (ruas Líbero Badaró, Conceição e região da Sé). Assim, na Sé, Líbero Badaró e São João imperou o **padrão de boulevard parisiense, com blocos contínuos, continuidade horizontal das fachadas, chanfros e tratamentos especiais nas esquinas**. Ou seja, um mesmo padrão estético balizou as edificações que na prática foram realizadas pela iniciativa privada, garantindo efeitos de conjunto.

No caso da São João, apenas o **lado direito** de quem sai da Praça Antônio Prado em direção ao Paissandu foi desapropriado, guardando as características de **homogeneização** supracitadas, a despeito de ser edificado por diversos proprietários.



Fig.433 Regina Vieira Santos, cronologia das obras na Avenida São João. SANTOS, 2017, p.344).

Regina Vieira Santos, na tese de doutorado *Rua São João: o Boulevard Paulistano da Primeira República (1889-1930)*, defendida na FAUUSP em 2017, mapeou a cronologia das obras (SANTOS, 2017, p.232-324) e a seguir apresentaremos os resultados referentes ao **lado direito desapropriado** - um conjunto homogêneo assinado em grande parte pelo *F. P. Ramos de Azevedo & Cia.*, embora para proprietário diferentes (Figs. 433-434-435-436-437-438-439-440-441).

No trecho entre a São Bento e a Líbero, esse prestigioso escritório projetou: a *Casa Dhelomme* (1922-25), o prédio vizinho também para Daniel Dhelomme (1922) e o *Edifício Baraúna* (1923) para a Santa Casa de Misericórdia. Emoldurando o *Palácio dos Correios* (1920-1922) - também assinado por *F. P. Ramos de Azevedo & Cia.* - projetou os hotéis *Central* (1918) e *Britânia* (1920), ambos para o secretário da *Agricultura* Pádua Salles. Após o largo do Paissandu, projetou o *Hotel Columbia Palace* (1920) e a *Cia. Iniciadora Predial* capitaneada por Ricardo Severo projetou um *prédio de apartamentos* (1922) para Alfredo Laudisio, na esquina com a Avenida Ipiranga.



**Fig.434** O lado direito da Avenida São João foi quase todo de obras do Escritório de *F. P. Ramos de Azevedo & Cia.*, realizadas entre 1918 e 1925. Na foto, vê-se a *Casa Dhelomme* à direita e os *Correios* ao fundo. SANTOS, 2017, p.232-324.



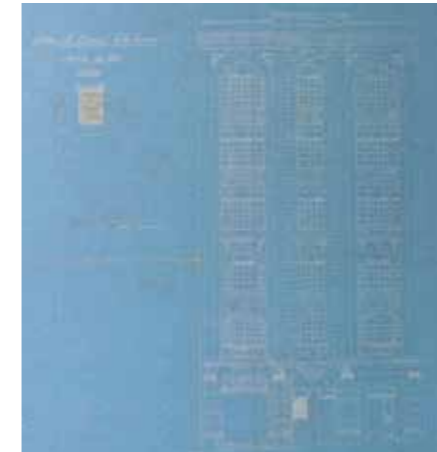
**Fig.435** O conjunto de edifícios do lado direito da Avenida São João visto de outro ângulo. No primeiro plano está o neocolonial *Edifício Baraúna* (1923), projetado por Ricardo Severo no escritório *F. P. Ramos de Azevedo & Cia.*, ladeado pelos dois prédios para Daniel Dhelomme. (SANTOS, 2017, p.232-324).



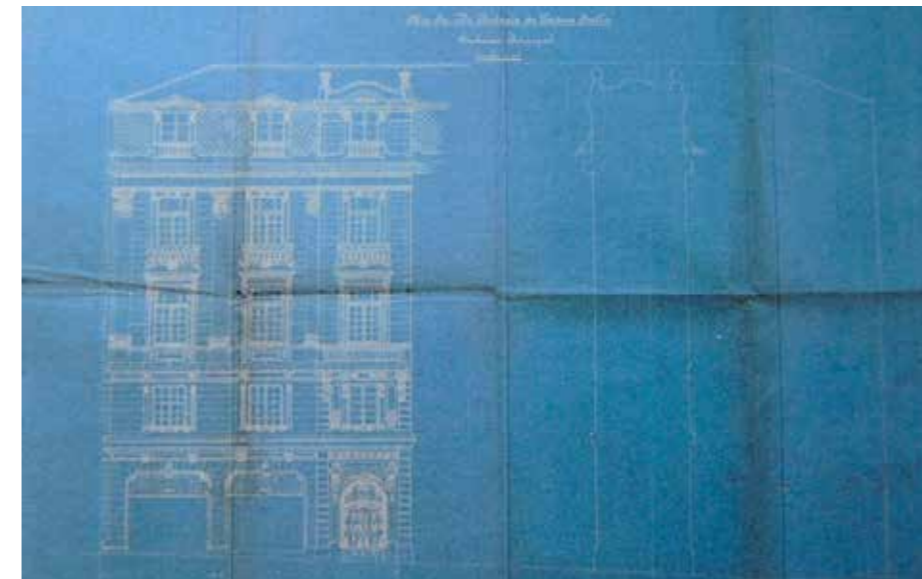
**Fig.436** Projeto da fachada *Edifício Baraúna*, para a Santa Casa de Misericórdia, por Ricardo Severo no escritório *F. P. Ramos de Azevedo & Cia.*, 1923. AHSP, SOP, caixa 141 S7. SANTOS, 2017, p.232-324.



**Fig.437** Projeto da fachada de prédio para Daniel Dhelomme, 1922, projetado pelo Escritório *F. P. Ramos de Azevedo & Cia.* em 1922. AHSP, SOP, Caixa S6, 1922. SANTOS, 2017, p.232-324.



**Fig.438** Projeto efetivamente executado para Daniel Dhelomme, pelo escritório *F. P. Ramos de Azevedo & Cia.* em 1922. AHSP, SOP, Caixa S6, 1922. DPH/FAUUSP Inventário 2012. SANTOS, 2017, p.232-324.



**Fig.439** Fachada Principal do *Hotel Britânia*, realizado pelo escritório *F. P. Ramos de Azevedo & Cia.* para Pádua Salles em 1920, respeitando a linha mestra do vizinho *Hotel Central*, projetado para o mesmo proprietário em 1918. AHSP - SOP, Caixa S7, 1920. SANTOS, 2017, p.232-324.



**Fig.440** Prédio para Daniel Dhelomme (1922), entre o *Edifício Baraúna* (1923) e o *Casa Dhelomme*, (1922-1925), todos projetados pelo Escritório *F. P. Ramos de Azevedo & Cia.* quase simultaneamente. Dada a pequena dimensão e a exiguidade do terreno, observar a solução do *bow-window* saliente menos de 12,20m, tal como prescrito no *Padrão de 1920*. SANTOS, 2017, p.232-324.



**Fig.441** *Casa Dhelomme*, fachada para Rua Líbero Badaró. Projeto da *Cia. Iniciadora Predial*, 1920. AHSP - SOP - Caixa S7, 1920. SANTOS, 2017, p.232-324.

Os projetos seguiam todas as exigências do *Padrão Municipal de 1920*, envolvendo plantas de todos os pavimentos e memorial descritivo. O resultado é um conjunto homogêneo, construído em uma década, respeitando-se as linhas mestras das edificações contíguas e mesma linguagem estética.

### Praça da Sé e entorno

A remodelação da *Praça da Sé* foi a mais lenta e desajustada. Decorreu de propostas amadurecidas desde 1902, quando a prefeitura esboçou o desejo de construir um edifício para o *Paço Municipal* no antigo terreno do *Teatro São José*, na praça João Mendes, e outro para o *Congresso Estadual*. Até então, a Câmara Municipal ocupava edifício na esquina da rua do Tesouro com 15 de Novembro. Projetada por Ramos de Azevedo em 1911, a obra do novo *Paço* foi abortada por interferência da Cúria que, desde 1909, decidiu construir uma nova *Catedral*, solicitando a revisão do estudo (SIMÕES JUNIOR, 2004, p.156). Nessa ocasião, com a presença de Bouvard em São Paulo, propôs-se a construção de um conjunto monumental incluindo um *Palácio da Justiça* além do *Paço*, do *Congresso* estadual e da *Catedral*.

A **demolição da velha Sé** iniciou-se em 1912. As **Leis nºs. 1.654 e 1.703 de 1913** declararam de utilidade pública os prédios do quarteirão compreendido entre as ruas Marechal Deodoro, Benjamin Constant, Senador Feijó e Quintino Bocaiúva para edificação do *Centro Cívico*. As desapropriações foram acontecendo lentamente, justificadas pelo fato de nesses dois quarteirões predominarem **casinhas, cortiços e prostíbulos** (Figs. 442-443-444).



Fig.442 Demolição da Igreja da Sé em 1912. Afonso de Freitas (LEMOS, 2001, p.26-35).



Fig.443 Igreja de São Pedro dos Clérigos, demolida conforme a Lei 1409 de 17 de abril de 1911. Afonso de Freitas (LEMOS, 2001, p.41).



Fig.444 Foto da Praça da Sé após a demolição dos dois quarteirões. Ao fundo vê-se a Igreja de São Gonçalo e à esquerda as casinhas térreas do alinhamento da desaparecida Rua Capitão Salomão. Acervo do DPH, Prefeitura Municipal.



Fig.445 Foto da Praça da Sé com o o Edifício da Caixa Econômica Federal e o Edifício Rolim Prado ao fundo. Nota-se o perfil heterogêneo dos edifícios, devido à dilatação do processo de desapropriações por longas décadas.

As obras da Sé iniciaram-se em 1914, estendendo-se até 1954. Nessa altura, a Prefeitura mudou-se para o *Palacete Prates* e a ideia do *Centro Cívico* jamais se realizou, cabendo à iniciativa privada completar o cenário. O terreno da *Igreja de São Pedro dos Clérigos* – também demolida – foi vendido para Germaine Lucie Burchard edificar o *Palacete Germaine*, depois posto abaixo para dar lugar ao edifício da *Caixa Econômica Federal* projetado por Alexandre Albuquerque. Em 1921 foi construído o *Palacete Santa Helena* e em 1924 o *Palacete São João*. Só em 1933 foi concluído o *Palácio da Justiça* projetado por Ramos de Azevedo (Fig. 445).

Segundo Candido Malta Campos Neto, o crescimento das exportações do café aumentou as rendas estaduais – 100 mil contos de réis em 1920 e 350 mil contos em 1925 –, implicando o conseqüente aumento das rendas municipais – 17 mil contos em 1921 e 80 mil contos em 1930 (400% em dez anos) –, o que permitiu financiar e finalizar as propostas *Freire-Bouvard* na administração **Firmiano Pinto (1920-1925)**. Ao longo dos anos 1920, completou-se também o alargamento da Avenida São João, bem como as obras dos parques Anhangabaú e Dom Pedro II. Abriu-se a *Praça do Patriarca* e se completou Libero Badaró como a mais larga via da colina central. Em paralelo, alargaram-se as avenidas Conceição (atual Cásper Libero), Barão de Limeira e Xavier de Toledo (CAMPOS NETO, 2002, p.254-255)

O **plano Freire-Bouvard** remodelou assim a cidade, dando-lhe **duas fachadas**, ornamentando-as com belos novos ícones, como o *Palácio dos Correios e Telégrafos* (inaugurado em 1922), o *Palácio das Indústrias* (inaugurado em 1922), o *Mercado Municipal* (iniciado em 1925), o *Palácio da Justiça* (iniciado em 1926) e o *Palácio do Comércio* (terminado em 1930), todos assinados pelo escritório de Ramos de Azevedo e pelo *Liceu de Artes e Ofícios*.

Somente o *Centro Cívico* não se efetivou na *Praça da Sé*, por interferência da Cúria Metropolitana. A velha catedral e os quarteirões contíguos foram demolidos, mas as obras na praça só foram iniciadas nos anos 1920 e a nova sede da Arquidiocese teve de aguardar para ficar pronta até o *IV Centenário de fundação de São Paulo*.

Ao final da República Velha, São Paulo estava completamente remodelada e o grosso das obras públicas realizadas pelo *Escritório de F. P. Ramos de Azevedo & Cia*, eleito para as obras oficiais. Morto em 1928, Ramos de Azevedo viu nos seus 77 anos de existência a cidade renovar-se, contribuindo seja materialmente, seja no

plano teórico ao envolver-se na formação de quadros técnicos na *Escola Politécnica* e no *Liceu de Artes e Ofícios*.

Os edifícios assinados pelo escritório tinham forte apelo urbanístico, conspirando para consolidar essas operações ou alavancar a expansão em novas direções. A dimensão urbanística embutida no projeto de ícones como as *secretarias do Pátio do Colégio*, o *Teatro Municipal*, o *Palácio dos Correios e Telégrafos*, o *Palácio do Comércio*, o *Palácio da Justiça*, o *Palácio das Indústrias* e o *Mercado Central* os mantêm – até hoje – como marcadores territoriais simbólicos de um outro tempo, no qual a arquitetura desenhava a cidade. O mesmo efeito de conjunto foi obtido no *Parque do Anhangabaú*, *Libero Badaró* e *Praça do Patriarca*, em conformidade com legislação específica de 1911 decorrente do *Plano Bouvard* e dos *Padrões Municipais* de 1918 e 1920, tornando-se nosso mais belo cartão postal desde então.

### Proposta de Padrão Municipal de 1918 pelo Instituto de Engenharia

Em termos sanitários, o **III Congresso de Saneamento e Salubridade da Habitação**, realizado em Dresden em **1911**, demonstrou estarem superados os princípios vigentes nas *Posturas Municipais* e no *Código Sanitário* de cubagens mínimas de ar (30 ou 40 m<sup>3</sup> para cada ocupante de um aposento), que resultava em pés-direito entre 4 e 5 metros. Assim, a primeira legislação municipal sobre insolação foi elaborada com base na obra de **Alexandre de Albuquerque**, intitulada **Insolação: Orientação e Largura das Ruas, Altura dos Edifícios de 1916**, cujo prefácio foi assinado por Victor Freire. Segundo os autores, mais do que a cubagem, era a ventilação e a insolação adequadas as responsáveis por edificações salubres, sendo **imperativo regular recuos e alturas máximas para as edificações proporcionais à largura das ruas**, bem como regular as dimensões de áreas **no interior dos imóveis**, podendo-se **reduzir assim os pés-direitos** e **aumentar o coeficiente de aproveitamento dos lotes**.

No **final de 1918**, foi apresentado ao Prefeito Raimundo Duprat um **projeto do Instituto de Engenharia** para o **Código de Obras**, elaborado por Victor Freire, Alexandre Albuquerque e Ricardo Severo, incorporando essas e outras novidades. Nessa altura, estes últimos já haviam se envolvido com o *Plano Grandes Avenidas*

de 1911 – arregimentado um grupo de grandes capitalistas – mas fracassado por ancorá-lo em muita desapropriação. Observa-se também seu comprometimento com a *Cia Iniciadora Predial* e com o maior escritório de engenharia-arquitetura-construção do período – o *F.P. Ramos de Azevedo & Cia* –, todos relacionados à produção imobiliária. Inspirado no **zoning de Nova York adotado em 1916**, o esboço do Padrão Municipal de 1918 do *Instituto de Engenharia* abraçava a ideia da **verticalização** crescente e o sistema de **escalonamento** dos edifícios à maneira norte-americana, para máximo aproveitamento do solo. Coincidia com o ápice das remodelações na rua 15 de Novembro pós *Plano de Alinhamento*, bem como com o início das desapropriações para viabilização do *Plano Freire-Bouvard* e consequentes demolições a partir de 1912 na Libero Badaró e na São João, cujos edifícios poderiam assim se elevar em altura devido ao alargamento da rua.

Cândido Malta Campos Neto assim resume proposta do *Padrão Municipal de 1918*:

Expressão do conhecimento urbanístico manejado pelos engenheiros paulistanos naquele momento, o projeto era uma obra-prima de previsão e detalhamento. Insolação e ventilação eram codificados de acordo com os modernos princípios científicos; e a aplicação dos princípios do higienismo moderno à restrição da altura das edificações, nos termos preconizados por Freire, era levada às últimas consequências.

A **proposta do Instituto de Engenharia** estipulava **alturas máximas proporcionais à largura das ruas, em proporção crescente nas zonas mais centrais**, conforme a relação recomendada por Freire. Aplicava também seu princípio de **limitar o número de pavimentos**, definindo uma tabela pela qual esse limite **variava de acordo com a largura da rua** e com a **zona** em questão. No **‘triângulo comercial’**, área de **máxima verticalização, ruas entre 9 e 12 metros admitiriam prédios com até quatro pavimentos**; entre **12<sup>12</sup> e 15 metros, seis pavimentos**; e somente nas **ruas maiores de 15 metros** seria permitido o teto absoluto de **nove pavimentos**. Além disso, independente de zona, largura da rua ou número de pavimentos,

<sup>12</sup> A rua Direita tinha c.12m e o *Edifício Guinle* já havia extrapolado o gabarito com oito pavimentos, em 1912-3, o que gerou polêmica mas logo sendo incorporado como padrão.

nenhuma edificação no município poderia ultrapassar 30 metros de altura.

O projeto não parava aí: trazia ainda um dispositivo original, semelhante ao **sistema de escalonamento dos edifícios** como forma de conciliar grandes alturas e insolação adequada, adotado no **zoning de Nova York em 1916**, porém invertido. Vitor Freire estava a par desse dispositivo; em 1913, havia estado na Europa com Nelson Lewis e Frank Backus Williams, que recolhiam subsídios para a regulamentação novaiorquina (CAMPOS NETO, p. 222-223. Grifo nosso)

### Padrão Municipal de 1920

Sequenciando o anterior, o **Padrão Municipal de 1920** permite entrever uma outra cidade, sendo muitas das práticas citadas nos anacrônicos Código de Posturas de 1886 e *Código Sanitário de 1894* – por incrível que pareça ainda vigentes – em parte já debeladas. A **Lei nº. 2.332, de 9 de Novembro de 1920**, regulou especificamente as construções particulares no município de São Paulo, sendo aos olhos de Sylvia Ficher nosso primeiro código de obras (FICHER, 2005). Tem portanto natureza e finalidade diversa do *Código Sanitário*, tratando com pragmatismo das **construções particulares** e de suas consequências no tecido urbano, incorporando as novidades introduzidas por **Alexandre de Albuquerque** no novo **Código Sanitário de 1918**, mantendo-se fiel às normas de saúde pública mais modernas de então e detalhando seus desdobramentos em termos arquitetônicos e construtivos. Ao que tudo indica, a prática antecedeu a norma e o tardio *Padrão Municipal de 1920* só veio ratificar aquilo que já vinha sendo feito ou aquilo que vinha sendo cobrado às autoridades municipais pelos mais diretamente interessados na produção imobiliária tanto na área central como nos subúrbios da cidade.

É possível entrever a cidade real em 1920 mais do que propriamente um ideal a ser alcançado. O *Padrão Municipal de 1918* reiterou a divisão da cidade em **quatro zonas** recém-estabelecidas em **1914-1916 – central, urbana, suburbana e rural** – e detalhou prescrições para o **“Triângulo Comercial”**. Como base na leitura

dos capítulos e artigos relacionados a essas áreas, buscaremos vislumbrar aspectos da zona central, tanto os realizados como os almejados.

### Lei nº. 2.332, de 9 de Novembro de 1920 Estabelece o “Padrão Municipal”, para as construções particulares no Município.

Titulo I

Disposições Gerais

Capitulo I

Da divisão da cidade em zonas

Art., 3º – O município de São Paulo fica dividido em **quatro zonas**:

- primeira zona ou central;
- segunda zona ou urbana;
- terceira zona ou suburbana;
- quarta zona ou rural.

Art. 4º – A **primeira zona** é a contida dentro das **divisas** seguintes:

Começa no largo do Palacio [Pátio do Colégio] e segue pelas ruas General Carneiro, Vinete e Cinco de Março, Anhangabaú, Florencio de Abreu, Mauá, Protestantes, General Couto de Magalhães, Ipiranga, praça da República, Sete de Abril, ladeira e largo da Memoria, largo, ladeira e rua do Riachuelo, praça João Mendes, ruas do Theatro, 11 de Agosto, travessa da Sé, rua do Carmo e largo do Palácio, principio da demarcação.

Paragrafo único – Nesta zona são considerados como pertencentes ao **“Triângulo Comercial”** todos os lotes com frente: para a **rua 15 de Novembro**, em toda a sua exten-

são, para a praça Antonio Prado e a **rua Direita**, e para esta última, entre a **rua de S. Bento** e a rua 15 de Novembro; outrossim, faz parte do referido “Triângulo” todo o espaço compreendido **dentro do perímetro** assim traçado.

## Capítulo II

Dos alinhamentos e nivelamentos para construções

### Seção I

Construções no alinhamentos das vias públicas

Art. 8º – Nenhuma edificação pode ser feita no limite das vias públicas, qualquer que seja a zona sem que primeiro o interessado possua **“alvará de alinhamento e nivelamento”**, expedido pela Prefeitura nos termos dos artigos 20 a 24.

Art. 9º – Salvo o caso do art. 26, nenhuma edificação pode ser feita no limite das vias públicas, sem que primeiro o interessado possua **“alvará de construção”**, expedido pela **Prefeitura** nos termos dos artigos 25 a 38.

Art. 10º – O alvará de alinhamento e nivelamento será expedido pela **Diretoria de Obras e Viação** de acordo, com os **planos gerais** aprovados por lei ou ato, e deverá estar sempre no local das obras.

### Seção II

Construções no cruzamento das vias públicas

Art. 14º – Nos cruzamentos das vias públicas,

os dois alinhamentos serão concordados por um terceiro, normal á bissetriz do ângulo, e de comprimento variável entre 3m,50 e 4m,50.

Parágrafo 1º – Em edificações de mais de um pavimento, o canto cortado é exigido no pórtico e embasamento, andar térreo ou no rez-do-chão.

### Seção III

Construções fora do alinhamento das vias públicas

Art. 16º – Na zona central não são permitidas edificações recuadas ao alinhamento.

## Capítulo III

Das licenças para construir e edificar

### Seção I

Condições Gerais

Art. 20º – Qualquer edificação só poderá ser iniciada si o interessado possuir “alvará de construção”.

/.../

Art. 22º

- obras de acréscimo
- reconstruções parciais
- reformas

/.../

Art. 23º – Antes de ser expedido qualquer alvará de construção, a Diretoria de Obras fará vistoria para verificar as condições do local ...

### Seção II

Projetos para as edificações

Art. 25º – Para obter alvará de construção de-

verá o interessado, em requerimento, submeter o projeto da obra á aprovação do Prefeito, indicando com precisão, pela rua e número, o local em que vai ser executada a edificação.

/.../

Art. 26º – Não dependem de alvará de construção:

/.../

b) (...) dependem, contudo, de alvará as cocheiras, garagens, telheiros com mais de 16 metros quadrados e latrinas externas;

Nas entrelinhas da lei, percebe-se que a tessitura urbana se mantém muito semelhante à anterior no perímetro central, permanecendo os lotes estreitos e profundos e as construções no alinhamento. Mas surgem novos programas, como por exemplo as “garagens” – mencionadas em francês - em meio às cocheiras, ambas disciplinadas sob olhar atento da burocracia municipal, assim como as latrinas externas, ainda necessárias.

As “peças gráficas” exigidas desde 1893 são detalhadas no *Padrão Municipal de 1920* e merecem ser aqui explicitadas para se ter uma ideia da riqueza do material recolhido pela Prefeitura e que hoje compõe a *Série Obras Particulares* do Arquivo Histórico de São Paulo.

Art. 27º – O projeto a que se refere o artigo 25º deve constar das seguintes peças:

- plantas de cada um dos pavimentos que comportar o edifício (embasamento, rez-do-chão, loja, sobreloja, andares e ático) e suas respectivas dependências (garagens, latrinas externas). Nestas plantas serão indicados os destinos de cada compartimento e as dimensões que deverão ser observadas;
- elevação da fachada ou fachadas volta-

das para as vias públicas;

- planta de situação em que se indique:
  - posição do edifício a construir em relação às linhas limitrofes;
  - orientação;
  - localização das partes dos prédios vizinhos construídas sobre as divisas do lote;
  - perfil longitudinal e perfil transversal do terreno, em posição média, sempre que este não fôr de nível;
- cortes transversal e longitudinal do edifício a construir;
- memorial descritivo dos materiais a empregar e do destino da obra. Sempre que a Diretoria de Obras julgar conveniente exigirá a apresentação de cálculos de resistência e estabilidade dos diversos elementos construtivos ...

Art. 28º – As peças gráficas das alíneas a a d do artigo anterior serão apresentadas em três vias.

Parágrafo 1º – As escalas mínimas serão de 1:100 para as plantas e fachadas do edifício, 1:200 para a planta de situação e de 1:50 para os côrtes ...

/.../

Art. 29º – Todas as peças do projeto, exigidas pelo art. 24º, deverão ter, em todas as vias, as seguintes assinaturas autografadas:

- do proprietário da edificação, ou de seu representante legal;
- do engenheiro, ou arquiteto, autor do projeto.

Observa-se que **pouco importava a volumetria do edifício**, mas apenas as **fachadas** voltadas para as vias públicas, daí resultando a prevalência de uma **arquitetura bidimensional** com **empenas cegas** cada vez mais altas.

As preceptivas de saúde pública, como insolação e ventilação, seguem regendo o arranjo do exterior (altura proporcional à largura da rua) e interiores. Questões de estabilidade e segurança convergiram para regras estritas sobre materiais, técnicas e sistemas construtivos, destacando a prevalência das armaduras de **concreto armado**, incorporando-se e generalizando-se uma série de experimentos realizados nos laboratórios da *Escola Politécnica* e na prática desde o *Edifício Guinle* em 1912/3-1916, agora exigidos por lei. Nota-se a prevalência dos **diplomados** sobre os práticos, já em processo de exclusão no que tange ao projeto.

Observa-se também a eficiência dos procedimentos e a rapidez na expedição dos “alvarás”, embora envolvesse uma estrutura de controle bastante enxuta de funcionários. Cabia à municipalidade orquestrar o processo, mas não engessar a transformação da cidade tão desejada.

### Secção III

Aprovação, alvará e destino dos projetos

/.../

Art. 33º – O prazo máximo para a aprovação dos projetos é de vinte dias ... Se findo esse prazo o interessado não tiver obtido solução para o seu requerimento, poderá dar início à construção ...

/.../

Art. 37º – Um dos exemplares do projeto será entregue ao interessado, com o alvará e o recibo dos emolumentos, outro será remetido à Diretoria do Serviço Sanitário do Estado e o terceiro ficará arquivado na Prefeitura.

O *Padrão Municipal* de 1920 diz muito sobre o **ideal de beleza** em curso.

<b>Padrão Municipal 1920: ideal de beleza</b>
Secção IV
Art. 39º
Parágrafo 1º ... <b>partes consideradas essenciais da construção:</b>
a) altura máxima dos edifícios;
b) altura mínima dos pés direitos;
c) espessura mínima das paredes;
d) superfície mínima do piso dos compartimentos;
e) superfície mínima de iluminação;
f) máximo das saliências;
g) dimensões mínimas dos saguões, corredores e áreas externas.

Estes **sete pontos** mantiveram-se essenciais ao longo de toda a Primeira República e se pautavam em princípios estéticos franceses, amplamente mobilizados na **Paris haussmaniana**, resumidos numa única palavra de ordem – **homogeneidade**. Concluídas as obras, das “vistorias”, reguladas no Capítulo V, resultava o “**habite-se**”, concedido dentro do prazo de **oito dias**. O Capítulo VI versa sobre a categoria genérica dos **construtores** que, diferentemente dos **projetistas**, incluíam não diplomados, que se deviam registrar em livro especial.

### Capítulo VI

#### **Dos construtores**

Art. 39º – Para dirigir as obras de qualquer edificação, é necessário que o construtor tenha diploma ou título registrado na Prefeitura

e haja pago os devidos impostos e emolumentos.

/.../

Art. 51º – Serão registrados:

- os diplomas, devidamente legalizados, de engenheiro e de arquiteto, passados pelas escolas oficiais do Brasil ou institutos técnicos, nacionais ou estrangeiros, oficialmente reconhecidos no Brasil;
- os títulos de empreiteiro, construtor ou mestres de obra, devidamente legalizados, passados pelos institutos profissionais, nacionais ou estrangeiros, oficialmente reconhecidos no Brasil;
- os títulos que forem expedidos pela Prefeitura, mediante prova de competência, a juízo desta, demonstrada na execução de obras no município ou em outras localidades, ou em exame especial instituído pela Prefeitura para esse fim.

Art. 52º – /.../ Efetuado o pagamento, serão o nome e a residência do construtor registrados em **livro especial**...

Art. 53º – Toda edificação em que haja **os-saturas metálicas, concreto armado, fundações especiais** ou dificuldades que a tornem de responsabilidade, podendo comprometer a segurança pública ou privada, a juízo da Diretoria de Obras, só poderá ser dirigida pelos **construtores** que tenham **firma** registrada segundo as exigências das alíneas a do art. 51º.

Segue então um **receituário** de como se construir, cabendo à Diretoria de Obras formar uma **Comissão de Estética** sempre que projetos gerassem dúvidas

para sua deliberação. Um vocabulário controlado balizava a letra da lei, dando a ver as partes que compunham os edifícios e os padrões compositivos em voga.

### Titulo II

Construções em geral

Capitulo I

Das condições gerais do projeto

Secção I

Pavimentos - pés direitos

Art 65 – Porão

Embasamento – é parte do edifício que tem o piso, em todo o seu perímetro, a quarta parte ou mais de sua altura abaixo do terreno circundante.

Rez-do-chão

Loja é o rez-do chão quando destinado ao comércio, indústrias.

Sobrelojas

Andar – é qualquer pavimento acima do porão.

Atico

Art. 66 – Pé direito é a altura livre do compartimento, contada do soalho ao teto.

Parágrafo 1º) Em compartimento de dormir, o pé-direito mínimo é de três metros.

Parágrafo 2º) Em compartimentos de permanência diurna, o pé direito mínimo é de dois metros e meio.

Parágrafo 3º) Nas lojas, o pé-direito mínimo é de quatro metros...

Parágrafo 4º) Nas sobrelojas, mínimo dois metros e meio e o máximo três metros.

Parágrafo 5º) No ático, mínimo de dois metros.



É visível a redução do pé-direito. À exceção das lojas que mantêm os 4 metros, os demais cômodos variam em dois e meio e três metros de altura.

Em compensação estimulou-se o aumento progressivo da altura dos edifícios, e a redução do pé-direito tem a ver com um melhor coeficiente de ocupação de aproveitamento do lote, especialmente nas áreas centrais, cada vez mais valorizadas em função da demanda e dos *melhoramentos* e pouco destinadas a moradias, imperando ali os dois metros e meio.

## Secção II

### Altura dos edifícios

Art. 67 – Nos edifícios construídos no alinhamento das vias públicas, a altura será:

- no mínimo 5 metros;
- no máximo, de duas vezes a largura da rua, quando esta fôr de menos de nove metros;
- de duas vezes e meia, quando a largura da rua fôr de nove a doze metros;
- de três vezes, quando a largura fôr de mais de doze metros.

Parágrafo 1º – Em lotes de esquina, em vias públicas de larguras diversas, a medida será feita pela via mais larga.

Art. 68 – **Com intuito de aumentar o numero de pavimentos**, poderão os prédios, em vias publicas de menos de quinze metros, ser recuados do respectivo alinhamento, de modo que o recuo acrescido da largura da rua seja 9,12 ou 15 metros...

Art 69 – Não incidem nas disposições dos artigos anteriores:

- alpendrados de grandes dimensões das entradas de ferro e estruturas especiais

análogas;

- torres, zimbórios, cúpulas, belvederes, não empregados nem erigidos para moradia e uso comercial;
- elevadores de combustível, cereais e outros; balões de gás, chaminés, etc;
- mastros e postes ...

## Secção III

### Insolação, iluminação e ventilação

a) Insolação

/.../

b) Saguões e corredores

/.../

Art. 79 – Na zona central, todas as vezes que, em virtude da orientação e largura do lote, não seja possível a aplicação das disposições dos artigos 76, 77 e 78, serão permitidos saguões com largura mínima de dois metros e cinquenta centímetros, acrescida de quarenta centímetros por pavimento a mais. A superfície mínima desses saguões será de dez metros quadrados ...

/.../

c) Áreas

/.../

parágrafo 1º – Na zona central, a área de fundo poderá ser ocupadas com edícula destinada a latrinas e mictórios.

A menção aos elementos decorativos é uma constante a partir da Seção IV, deixando claro que a arquitetura vigente nutria-se no *Ecletismo*, a despeito de utilizar-se das estruturas de concreto armado.

## Secção IV

### Saliências

Art. 89 – Para a determinação das saliências sobre o alinhamento, de qualquer objeto inerente às edificações propriamente ditas, desde as construções em balanço até aos simples elementos decorativos, ficará a fachada dividida em duas zonas, por uma linha horizontal.

/.../

Art. 92 – Na zona inferior da fachada, os vários motivos arquitetônicos, assim como a decoração das entradas principais, podem, a partir de 2m,50 do ponto mais alto do passeio, ter saliência dupla, da permitida pelo paragrafo 3º do art. 89.

/.../

Art. 94.

/.../

Parágrafo 3º – Os suportes, mísulas, etc, não podem estar á altura inferior a três metros do passeio.

Art. 95 – A saliência máxima dos toldos é a da largura dos passeios.

/.../

Parágrafo 3º – Não é permitido o uso de toldos fixos.

Na Seção V do *Padrão Municipal de 1920*, item específico intitulado **“Arquitetura das Fachadas”** dá a medida do ideal estético vigente que desenhou uma segunda camada da cidade ainda *Eclética*, a despeito de o uso das estruturas de concreto armado já estar generalizado. O *Ecletismo* de alvenaria de tijolos autoportante fica assim apequenado diante deste realizado em concreto armado.

Individualmente, a arquitetura prescrita na lei era muito esmerada – desde que respeitasse o receituário –, mas não necessariamente conspirava para efeitos

de conjunto, embora se desejasse. Nesse sentido, trata-se de uma cidade liberal desenhada em partes muito bem arquitetadas – cômoda e salubre (insolada, ventilada, dotada de todos os serviços) e, não menos importante, bem construída (estável, segura), tópicas antigas desde os tratados de Alberti, que os politécnicos conheciam muito bem. Ao que tudo indica, quando estudamos a história dos escritórios de arquitetura, engenharia e construção como o de *F. P. Ramos de Azevedo & Cia*, a impressão que se tem é de que os profissionais do período tinham as leis nos olhos e compunham as edificações segundo seus preceitos. O *engenho* de cada escritório destacava-se justamente ao compor tal vocabulário e sintaxe, variando ao sabor da canônica. Por outro lado, ao analisar – mesmo que brevemente – a vinculação dos principais profissionais da prancheta com a docência, percebemos que as disciplinas ministradas na *Politécnica* espelhavam as leis e, muitas vezes, esses mesmos docentes foram os responsáveis por renová-las ao exercerem funções no plano legislativo e executivo como vereadores, prefeitos e funcionários da burocracia municipal e estadual, caso de Alexandre Albuquerque e Anhaia Mello, por exemplo. Os mesmos homens atuavam em diversas frentes, como gestores, formadores de opinião e usuários da cidade, participando do mercado imobiliário rentista sempre que suas economias o permitissem, investindo na zona central quando tivessem cabedal de certa monta.

O que estamos querendo dizer é que, individualmente, a arquitetura que está por detrás da lei era muito boa.

Mas e a cidade?

## Secção V

### Arquitetura das fachadas

Art. 96º. – Todas as vezes que a Prefeitura julgar conveniente, poderá submeter á crítica de uma **Comissão de Estética** as fachadas apresentadas e negar a aprovação áquelas que forem rejeitadas pela mesma comissão.

Parágrafo único – A **Comissão de Estética** será de três membros, de exclusiva escolha do Prefeito e recairá sobre profissionais de

notória competência, que a exercerão “pro-honore”.

Art. 97º. – As **fachadas**, constituindo um único motivo arquitetônico, não poderão receber pinturas de cores diferentes, que desfaçam a **harmonia do conjunto**.

Art. 98º. – As fachadas secundárias visíveis das vias públicas terão tratamento arquitetônico análogo ao da fachada principal.

Art. 99º. – As **pinturas decorativas** ou **figurativas**, em **situação visível ao público**, só poderão ser executadas mediante **desenhos completos**, em **escala mínima de um para vinte** e **aprovada pela Diretoria de Obras**.

Parágrafo único – Estão incluídos na exigência deste artigo, os cartazes, insígnias, letreiros ou quaisquer anúncios idênticos, afixados às edificações.

Art. 100º. – As edificações, no **triângulo comercial** e nas ruas **Marechal Deodoro, Capitão Salomão, Quintino Bocaiuva, Largo da Sé, rua da Boa Vista, Largo de S. Bento, ruas de S. Bento, S. João, Libero Badaró, Dr. Falcão, D. José de Barros, Antonio de Godoi, Xavier de Toledo, Barão de Itapetininga e Conceição**, além dos preceitos gerais desta lei, devem ainda satisfazer as seguintes condições.

Parágrafo 1º. – **Não terão menos de quatro pavimentos**, sem contar o embasamento, observado contudo o disposto nos artigos 67º. e 68º. A Prefeitura poderá permitir menor número de pavimentos, exigindo, porém, alicerces e paredes que resistam, no futuro, aos

pavimentos restantes.

Parágrafo 2º. – As **linhas mestras arquitetônicas**, constituídas pelas **cornijas, molduras**, etc., serão estabelecidas de modo tal que:

- a) – constituam o **mesmo motivo arquitetônico** entre **dois prédios contíguos**;
- b) – quando não fôr possível a **coincidência** exigida na alínea anterior, aqueles motivos arquitetônicos terão, no **limite dos prédios, remate conveniente**, de modo a **evitar diferenças bruscas de nível** ou a terminação dos mesmos em plano vertical, normal às fachadas.

Do geral ao pormenor, as edificações passavam por minuciosa vistoria dos burocratas da municipalidade, desde o projeto até a conclusão das obras, expedindo-se o “habite-se” somente depois de cumprido todo o ritual de aprovação. A verticalização era induzida pela lei. Os projetos eram examinados levando-se em conta seus vizinhos. Linhas mestras arquitetônicas constituídas pelas cornijas e molduras estabeleciam homogeneidade entre edifícios contíguos, desejando-se uma harmonia geral. Tal coincidência no coroamento dos edifícios, quando não obtida por motivos arquitetônicos comuns, deveria ser alcançada por meio de “remate conveniente”, evitando-se “diferenças bruscas de nível”.

## Capítulo II

Das condições particulares do projeto

### Seção I

Condições gerais dos pavimentos

- a) Porão
- b) Embasamento
- c) Rez-do-chão
- d) Lojas e sobrelojas
- e) Andares e áticos

## Seção II

Condições gerais dos compartimentos

- a) Superfícies mínimas
- b) Iluminação e ventilação

## Seção III

Condições particulares

- a) Número de compartimentos

Art. 120º. – Toda habitação particular deve ter, pelo menos, um aposento, uma cozinha e um compartimento para latrina e banheiro.

Art. 121º. – Em todas as habitações, sem exceção, o acesso de cada uma das câmaras a cada um dos dormitórios, e a uma pelo menos das latrinas, deve poder ser realizado, sem ter que passar por qualquer dormitório.

A lei dá a ver também mudanças nos padrões culturais e a tão sonhada *suite* (quarto conjugado a banheiro) de hoje era terminantemente proibida no passado, assim como inexistia a “cozinha americana ou alemã” tão cara aos *modernistas*.

- b) Entrada

Art. 122º. – Entrada é o átrio, vestíbulo, corredor ou passagem que, nas habitações múltiplas, póde não ser de serventia de uma única família.

Parágrafo único – A largura mínima será de um metro e trinta centímetros.

/.../

Art. 123º.

/.../

Parágrafo 2º. – ... a distancia entre duas

janelas sucessivas não póde ser superior a seis metros...

Parágrafo 3º. – Essas janelas não podem ter menos de oitenta centímetros de largura, nem menos de um metro e meio de altura.

Art. 124º. – A porta ou portão, entrada principal de qualquer edificação no alinhamento da rua, terá, no mínimo, um metro e trinta centímetros de largura.

Os itens elencados acima dão a medida do nível de detalhamento da lei. Assim como o gabarito e os pés direitos eram regulados, também o ritmo das aberturas era salvaguardado por lei para efeitos de conjunto. Tudo estava disciplinado, inclusive a natureza dos vedos e caixilhos segundo os compartimentos. Nada era deixado ao sabor das circunstâncias ou às excentricidades da livre iniciativa. Certamente havia brechas para ingerência de uns e outros, mas a legislação zelava por um ideal de arquitetura em detrimento dos interesses individuais.

A verticalização exigiu investimento em novas tecnologias e a *Padrão Municipal* de 1920 trata dos elevadores e ossaturas de concreto armado que passaram a vertebrar esses arranha-céus.

- c) Escadas e elevadores

/.../

Art. 134º. – Os elevadores obedecerão às seguintes prescrições:

- a) terão, em lugar visível, em língua vernácula, a indicação da carga em quilogramas ou em número de pessoas;
- b) não funcionarão, estando abertas as portas da caixa e do carro;
- c) deverão dispôr de aparelhos que permitam a parada instantânea do carro, em caso de rutura dos cabos,

sem produzir choques.

Art. 135º. – A existência do elevador não dispensa a construção da escada.

Em compensação, contraditoriamente, a lei versa sobre cozinhas ainda com chaminés, talvez porque os fogões a gás ou elétricos ainda não estivessem assim tão generalizados.

A cidade constantemente em obras causava transtorno aos transeuntes, e item específico versava sobre tapumes e andaimes.

### Capítulo III

Das condições particulares da construção

#### Secção I

Tapumes e andaimes

Art. 154º. – Nenhuma construção, demolição ou reforma pôde ser feita no limite das vias publicas, sem que haja em toda a frente um tapume provisório, ocupando, no máximo a metade do passeio. Paragrafo único – Na zona central, o tapume será executado em Taboado forte, unido por cobre-junta.

Art. 155º. Os andaimes de tipo comum, fechados em toda a sua altura, serão permitidos nas ruas de pouco transito e deverão ficar dentro dos tapumes.

/.../

Art. 160º. – A Diretoria de Obras poderá exigir projetos completos de andaimes, com os respectivos cálculos de resistência e estabilidade, quando o julgar conveniente.

/.../

Os prédios ficavam envelopados pelos **tapumes** até a sua conclusão e “caixas de madeira” eram – elas próprias – verdadeiras arquiteturas. Ao mesmo tempo que evitavam a queda de materiais e propagação de pó, eram símbolos de modernidade e aguçavam a curiosidade<sup>13</sup> dos passantes, criando uma aura de expectativa e segredo até o momento da inauguração (Figs. 446 e 447).



Fig.446 Edifício Azevedo Villares em obras, com tapumes, sito à rua Quinze de Novembro com Largo do Tesouro. Acervo FAUUSP.

13 Sobre os tapumes, consultar Victor Buck, *Caixas de Madeira: Uma Exposição de Fotografias de Arquitetura no Centro de São Paulo*, TFG-FAUUSP, 2013.



Fig.447 Edifício Azevedo Villares iluminado à noite. Acervo FAUUSP.

Convém lembrar que se trata de edifícios construídos pelo capital privado envolvendo um único investidor que, ao mesmo tempo, era o dono do terreno e arcava com todos os custos do projeto e da construção, detendo a renda de 100% do imóvel. Linhas de crédito para tanto existiram, como vimos, mas boa parte saía do bolso do proprietário. Empresas e fundos corporativos operavam mais na escala das habitações populares, na linha da *Cia. Iniciadora Predial* e tantas outras *Mútuas* de perfil semelhante. A organização condominial ainda inexistia e só ganhou bases legais em 1928, tendo de esperar até a crise da *Lei do Inquilinato* em 1942 para se efetivar.

Na amostragem de 125 edificações eleitas para estudo, nota-se a aplicação do padrão municipal de 1920 no **triângulo comercial** – em menor escala porque já consolidado àquela altura –, mas sobretudo nas ruas Marechal Deodoro, Capitão Salomão, Quintino Bocaiuva, Largo da Sé, rua da Boa Vista, Largo de S. Bento, ruas de S. Bento, S. João, Libero Badaró, Dr. Falcão. Nessas ruas se concentram os edifícios mais altos construídos segundo os padrões supracitados. Destacados em vermelho, contornam o *triângulo comercial* predominantemente ocupado por edificações de até sete andares (em azul).

Trata-se de edifícios ecléticos, tais como o *Patriarca*, o *Lutétia & Cláudia*, o *Casa Ramos de Azevedo*, o *Casa Palmares*, o *Condessa Siciliano*, o *Casa das Arcadas*, o *Edifício Henrique Lindenberg*, o *Edifício da Diretoria de Obras e Viação*, todos da década de 1920, coincidentes com o *Padrão Municipal* citado, seguindo ao pé da letra os parâmetros de verticalização exigidos pela lei (Figs. 448 e 449).

O *Edifício Henrique Lindenberg* na rua Quintino Bocaiuva, por exemplo, é um típico arranha-céu da década de 1920. Foi construído com recursos próprios pelo médico de mesmo nome, responsável pela introdução da especialidade de otorrinolaringologia em São Paulo. O edifício pertencia apenas à família, passando depois aos filhos. Era exclusivamente comercial. Foi projetado pela *Companhia Constructora Nacional*, do Rio de Janeiro, em 1927. Aparentemente, o prédio ficou pronto em 1927, quando Henrique Lindenberg estava doente, talvez já em tratamento na Alemanha, onde morreu em 1928 (Fig. 450).

## NÚMERO DE PAVIMENTOS

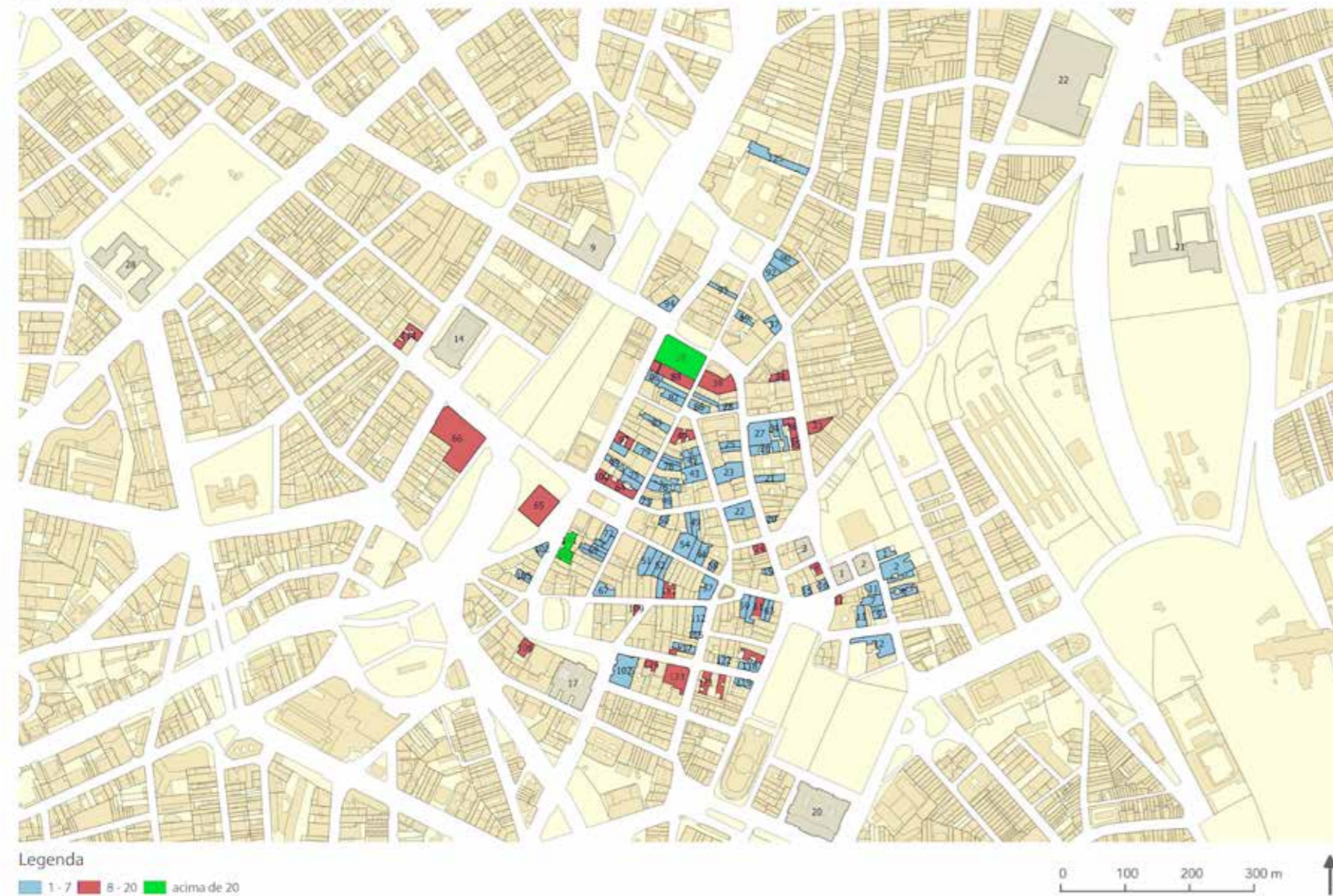


Fig.448 Número de pavimentos: azul, 1-7 andares; vermelho, 8-20 andares; verde, acima de 20 andares. Mapa Digital da Cidade (2004-2006) – Prefeitura do Município de São Paulo. Prancha realizada pela autora com a colaboração de Marina Gonçalves Marques.

## MATERIAL



Fig.449 Materiais, técnicas e sistemas construtivos: em preto, destacam-se os imóveis construídos de concreto e tijolo; em vermelho, os de estrutura de tijolo autoportante; em verde, os de tijolo e taipa. Mapa Digital da Cidade (2004-2006) – Prefeitura do Município de São Paulo.

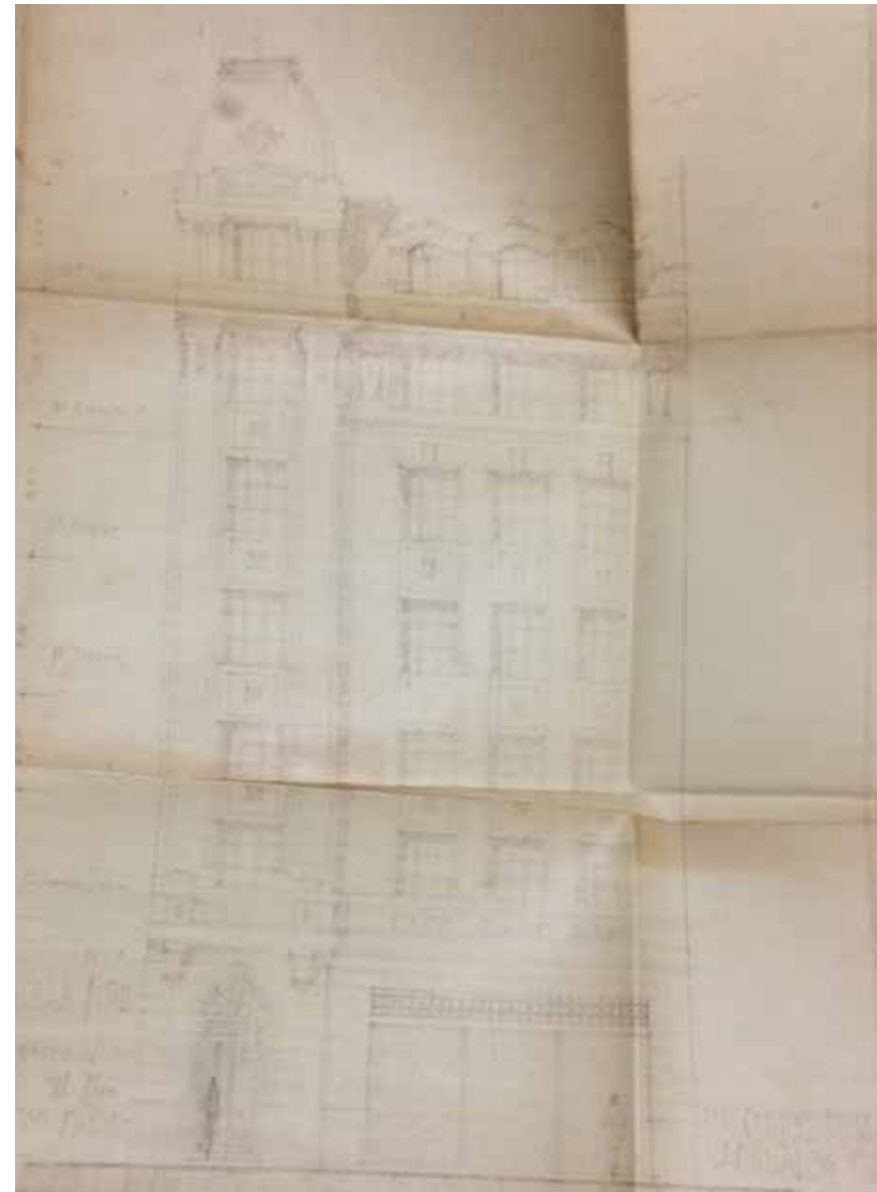


Fig.450 Planta da fachada do Edifício Henrique Lindenberg à rua Quintino Bocaiuva (*Grantverkleidung für Obra Edifício H. Lindenberg, São Paulo*), datada “maí 1926”. Nela há um carimbo no qual se lê: *Vereinigte Fichtelgebirgs-Granit-Syenit und Marmorwerke Akt.Ges. Escriptorio Rio de Janeiro*. Documento gentilmente cedido pelo Prof. Dr. Henrique Lindenberg da Escola Politécnica de São Paulo, neto do proprietário do prédio.

Esses edifícios dos anos 1920 diferem em altura – mas não em arquitetura – dos palacetes comerciais da década anterior, em geral de três pavimentos – *Palacete Tereza de Toledo Lara, Palacete Bamberg, Palacete Brícola, Palacete Paiva, Palacete Tietê, Palacete Baruel, Palacete Barão de Iguape, Palacete Carvalho, Palacete Jordão*. Nossos primeiros arranha-céus romperam o gabarito anterior mas se mantiveram fiéis à estética do *Ecletismo*, compondo novos conjuntos urbanísticos harmônicos em gabarito, pés-direitos e ritmo das aberturas. Mas a essa altura, trata-se de um ecletismo bem nova-iorquino.

Bons exemplos do período são os conjuntos da rua Boa Vista, da Praça do Patriarca, da Libero Badaró, do Boulevard São João, do Largo da Sé, da Benjamin Constant e da Quintino Bocaiuva, áreas renovadas nesse período fruto de políticas de embelezamento e melhoramentos urbanos promovidas pela municipalidade. O *Triângulo Comercial* já estava consolidado, merecendo substituições pontuais, especialmente na 15 de Novembro, caso do *London & Brazilian Bank* e do *London & River Plate Bank* ou na São Bento, caso do *Palacete Crespi* – atual *Edifício York*.

São edifícios muito parecidos entre si. Diferem na decoração, mas se igualam na arquitetura das fachadas. São todos classicizantes e aludem a *Lutétia* (Paris), por vezes estampada no próprio nome. Implantados com esmero, valem-se das esquinas chanfradas ou arredondadas, criando visualidades especiais e belas perspectivas para quem os descortina de longe. Organizam-se em três corpos – embasamento/rez-do-chão (loja e sobreloja), andares e ático – destacando-se no coroamento as mansardas, zimbórios, torres, cúpulas e até belvederes. Os elementos *Beaux-Arts* mesclam-se outros de nítida inspiração norte-americana, da *Escola de Chicago* e no *Flatiron Building* nova-iorquino (Figs.451-452-453).

A Secção “Materiais e alvenarias” dá a ver os materiais empregados e quão regulados estavam.

#### Secção II

##### Materiais e alvenarias

- a) Tijolos
- b) Areia
- c) Cal
- d) Cimento [cimento Portland e de produção nacional].



Fig.451 Propaganda na Revista da Semana de 1923.



Fig.452 Edifício Condessa Siciliano em obras e à esquerda o Casa Palmares (1922) e à direita o Casa Ramos de Azevedo. GONZALEZ & NOVAES, 2012.



Fig.453 Edifício Condessa Siciliano pronto em 1924, projeto de Siciliano & Silva. GONZALEZ & NOVAES, 2012.

- e) Argamassas
  - f) Concreto
  - g) Madeira
  - h) Ferro e aço
- Art. 183º. – Todas as peças fundidas de aço serão executadas de metal Martin ou Siemens-Martin ...

### Secção III

#### Alicerces

/.../

Art. 190º. – Si, no caso da alínea b do art. 189 anterior, houver duvida sobre a qualidade do solo, a Diretoria de Obras poderá exigir sondagens ou ensaios diretos, por conta do proprietário ou do construtor, com assistência de funcionário municipal, arquivando-se os resultados juntamente com o projeto.

Art. 191º. – No caso de alicerces sobre estacada, a Diretoria de Obras poderá exigir que a cravação das estacas seja acompanhada por funcionário municipal. Serão registradas as dimensões de cada estaca, peso e altura da queda do macaco e a penetração correspondente ás duas ultimas pancadas; este registro será arquivado, juntamente com o projeto.

### Secção IV

#### Paredes

Art. 192º. – As espessuras mínimas

das paredes de alvenaria de tijolo em edifícios destinados á habitação, até cinco pavimentos e com pé-direito máximo de três metros e cinquenta centímetros e em cada um serão...

Ao que tudo indica, **até cinco pavimentos** era possível construir em **alvenaria de tijolos**, mais do isso exigia **concreto armado** e quiçá **elevador**. Mas o desafio não intimidou, pelo contrário, estimulou os profissionais da *Escola Politécnica* a investir em pesquisa e aparatar os *Laboratórios de Eletrostática e Resistência dos Materiais* para responder às novas demandas. Não por acaso foi construído um pavilhão específico para tanto (*Edifício Ramos de Azevedo, 1912-1920*) ao lado do *Edifício Paula Souza (11895-1896)*, transbordando suas conquistas para o universo das leis e democratizando seus usos em prol de uma cidade que se entendia “moderna e desenvolvida” ao arranhar os céus. No que tange ao concreto armado, coube a Pujol Junior dar continuidade às pesquisas iniciadas por Paula Souza (em decorrência de sua formação germânica) e difundir o uso do concreto armado em larga escala, em tão curto tempo. A parceria entre a *Escola Politécnica* e a *Diretoria de Obras* da Prefeitura foi constante e os laboratórios foram acionados reiteradamente para dirimir dúvidas, assim como seus profissionais de notório saber chamados para compor as *Comissões Técnicas e de Estética* sempre que necessário. A lei constantemente menciona os *Laboratórios da Politécnica* e os *Laboratórios Sanitários* por sua excelência e respeitabilidade como parâmetros para as ações do poder público.

Interessante perceber o quanto às demandas renovaram o ensino na Escola Politécnica, introduzindo-se novas cátedras e habilitações profissionais à medida em que a cidade exigia. Esse é o caso da engenharia elétrica. Não havia por exemplo *engenheiro elétrico* em São Paulo em 1910, a Politécnica ainda não tinha essa especialidade. Para se ter uma ideia, Arnaldo Dumont Villares – formado na *Crystal Palace Engineering School* (Londres) e com estágio na *Siemens* (Alemanha) – foi o responsável pela iluminação do Teatro Municipal e, além do emprego, acabou se casando com a filha de Ramos de Azevedo. Era uma novidade cujo *know how* foi aos poucos assimilado em solos nacionais.

A formação de quadros técnicos na *Escola Politécnica de São Paulo* deu excelentes resultados e, a partir de 1905, a cidade teve a seu dispor um conjunto

de engenheiros, arquitetos e artesãos de excelência para aparatá-la, profissionais que logo passaram a rivalizar com os anteriores e disputar espaço de trabalho com eles. Os discursos de formatura de Alexandre Albuquerque e Augusto de Toledo sinalizam essa tendência, que culminou na regulação da profissão nos anos 1930.

A lei é ao mesmo tempo produto e vetor de demandas e a verticalização foi induzida por pressões do mercado imobiliário com intuito de maximizar o uso do solo na zona central, tão escasso e necessário. Havia demanda por mais e mais salas de escritórios e consultórios, por lojas e serviços. Havia demanda para que a cidade crescesse em altura e maximizasse o uso do m<sup>2</sup> mais caro da capital, assim como em **Chicago e Nova York**. Famílias não hesitaram em demolir prédios recém-construídos para edificar outros mais altos. Para tanto, a fusão de lotes foi inevitável e o arranjo fundiário herdado do período colonial foi se afrouxando em face dos imperativos da verticalização. Entretanto, a manutenção das edificações no alinhamento e sem recuos obrigou a que os saguões, corredores e áreas internas fossem cada vez mais fundos e igualmente disciplinadas, para assegurar a ventilação e insolação de todos os cômodos adequadamente. Essas áreas são hoje verdadeiros “alfujeres” (fossos) de difícil limpeza e, assim como as empenas cegas, são os resíduos negativos dessa verticalização realizada sobre bases fundiárias e urbanísticas herdadas de uma cidade mais baixa, construída com técnicas mais rudimentares, sem que se percebesse as consequências em termos de tessitura urbana.

Nota-se um descompasso entre a modernidade tecnológica e os arcaísmos do urbanismo ainda preso a padrões fundiários incompatíveis com as novas possibilidades arquitetônicas.

Intervenções da administração <b>Pires do Rio</b> (1926-1930) <sup>14</sup> :
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Continuação da avenida São João, da praça Júlio Mesquita à praça dos Pireneus (atual praça Marechal Deodoro);</li> <li>• Continuação do alargamento da rua Conceição (atual avenida Cásper Líbero);</li> <li>• Construção do Mercado Municipal;</li> </ul>

14 CAMPOS NETO, 2002.

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alargamento da rua Conselheiro Crispiniano;</li> <li>• Abertura da praça do Correio;</li> <li>• Club Comercial;</li> <li>• Prédio Martinelli;</li> <li>• Edifício Mackenzie (sede da Light);</li> <li>• Palácio do Comércio (atual Tribunal de Alçada Civil);</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abertura da avenida de irradiação (alargamento da ladeira do Carmo);</li> <li>• Palácio da Justiça;</li> <li>• Sede da <i>Secretaria de Estado da Viação e Obras Públicas</i>;</li> <li>• Ampliação do largo da Memória (atual praça da Bandeira);</li> <li>• Início da abertura da avenida Anhangabaú (atual avenida 9 de Julho);</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Código de Obras Arthur Saboya, 1929</i></li> </ul>

## Código de Obras Arthur Saboya – 1929

O *Código Arthur Saboya* coroa a República Velha e, embora cópia literal de diversas partes do *Padrão Municipal de 1920*, deixa clara a ambição por uma zona central cada vez mais verticalizada e uma cidade horizontal espalhando-se com padrões de ocupação equiparáveis aos dos bairros da *Cia City of San Paulo Improvements and Freehold Land Company Limited*, com recuos e arborização generosos. Na zona central, impera uma verticalização ainda presa à estética do Eclétismo e a terminologia clássica abunda no texto da lei, dando a ver a persistência do vocabulário e da sintaxe clássicos: *frontão, platibanda, coroamento, motivos decorativos, decoração...* Por outro lado, *hygiene, segurança, commodidade, salubridade* continuam sendo as palavras de ordem do vocabulário urbanístico.

Mas a lei obviamente introduz novidades. A começar na *Introdução*, ao repassar o vocabulário controlado, aparece o termo *poço de ventilação* definido como “*espaço livre, desembaraçado em toda a sua altura, sem os característicos das áreas e dos saguões, destinado exclusivamente a ventilação de determinadas peças*

das habitações, inexistente no *Padrão Municipal de 1920* e solução em resposta aos imperativos da verticalização. Outra novidade no item *habitação múltipla* – “ocupada por mais de uma pessoa” – são os *apartamentos*, curiosamente tratados no item “cortiços” – “conjunto de duas habitações que se comuniquem com as ruas publicas por uma ou mais entradas comuns, para servir de residência a mais de uma família”, completando-se no Art. 332º, parágrafo 1º “excetuam-se desta disposição os hotéis e casas de pensão que funcionarem com licença da Prefeitura” e no parágrafo 2º “não se acham também incluídos na categoria de cortiços os prédios de apartamentos que satisfaçam aos dispositivos da presente lei”. Equiparados aos hotéis e casas de pensão, deles diferia quanto à natureza, o número e as dimensões das peças. A dificuldade de enquadramento e a aproximação ao conceito de cortiço deve-se ao fato de o programa estar em fase de assimilação pelo gosto público, rondando preconceitos por se tratar de moradia para diversas famílias num mesmo edifício.

A *zona central* ampliou seu perímetro, começando na Tabatinguera e incorporando a Duque de Caxias, largo do Arouche e Praça da República, mantendo-se no seu interior o *Triangulo Commercial*.

Os procedimentos de aprovação das construções continuaram os mesmos – *alvará de alinhamento e nivelamento* e *alvará de construção* –, mas passaram a ser exigidos *cálculos de resistência e estabilidade* sempre que necessário, além de ter se tornado obrigatória a apresentação de *Memorial Descritivo* acompanhando peças *graphics* mais detalhadas (plantas de cada pavimento – embasamento, rez-do-chão, loja, sobre-loja, andares e ático, planta do porão, elevação da fachada ou fachadas, planta de locação, orientação, perfil longitudinal e perfil transversal do terreno, planta de situação, cortes transversal e longitudinal do edifício), agora entregues em quatro vias, preferencialmente em papel transparente ao invés das usuais cópias *blue-print*. Entre o código de cores, introduz-se a *tinta azul* para representar os *elementos constructivos em ferro ou aço*, mais comuns desde então. Por fim, as peças de projeto deveriam ser autografadas pelo proprietário (ou vendedor compromissário), *constructor* ou pelo *engenheiro* ou *architecto*.

Nesse último quesito verifica-se uma grande novidade: no item genericamente intitulado “*Dos Constructores*”, o Art. 81º deixa claro que só “*podem registrar-se como constructores a) os engenheiros que tenham seus nomes registados na Secretaria da Agricultura de acordo com a lei estadual 2022 de 27 de dezembro de*

*1924, b) os architectos registados na mesma Secretaria, de acordo com a mesma lei, c) os empreiteiros de obras particulares que satisfaçam as exigências do art. 82 da presente lei, d) as firmas commerciaes, companhias ou sociedades anonyms...*” O Art. 82º. detalha: “*Os empreiteiros de obras particulares só podem registrar os seus nomes como constructores t, si provarem a) tempo de exercício da profissão pelo prazo mínimo de três anos da data da lei n. 2.986 de 7 de julho de 1926, b) competência*”. Ou seja, o *Código de Obras Arthur Saboya* incorporou as restrições impostas pela **lei estadual de 1924**, que passou a regular o exercício profissional, desde então nomeando de *constructores licenciados* os não diplomados e colocando uma série de restrições ao seu exercício profissional.

Em termos urbanísticos, na *zona central*, o Art. 32º. impõe a manutenção do antigo padrão de ocupação do lote sem recuos – “*não são permitidas edificações recuadas do alinhamento*” – e coloca nos mesmos termos do *Padrão* de 1920 o problema do gabarito: “*Secção II – Altura dos Edifícios – Art. 118º. – Nos edifícios construídos no alinhamento das vias publicas da zona Central, a altura será a) no mínimo de 5m, b) no mínimo, de duas vezes a largura da rua, quando esta fôr de menos de 9m, c) de duas vezes e meia, quando a largura da rua fôr de 9 a 12m, d) de três vezes, quando a largura da rua fôr de mais de 12m. Art. 119º. Fóra dessa zona, a altura... será no mínimo de 3m (...)*. Se a tessitura urbana desejável nas *zonas urbanas* e *suburbanas* afrouxa-se com a introdução dos recuos e jardins, na *zona central* adensa-se nas mesmas bases fundiárias, daí os *poços de ventilação*. *Bow-windows*, *balcões* são tolerados desde que não excedam a saliência máxima de 1,20m.

No que tange à “*Architectura das Fachadas*” tudo permanece igual ao *Padrão Municipal de 1920*, prescrevendo-se no Art. 146º. – “*Todas as vezes que a Prefeitura julgar conveniente, poderá submeter á critica de uma Comissão de Esthetica as fachadas apresentadas e negar approvaçao áquellas que fõrem rejeitadas pela mesma comissão*” e, no parágrafo 2º. “*o estylo architectonico e decorativo é completamente livre, enquanto não se oponha ao decôro e ás regras fundamentaes da arte de construir. A Directoria de Obras poderá recusar os projectos de fachadas que acusem um flagrante desacordo com os preceitos básicos da architectura*”. Nada mais de acordo com o receituário clássico, preservando-se com rigor a “*harmonia do conjunto*”. Nesse sentido, o Art. 148º. reitera o mesmo discurso do *Padrão de 1920*, *ipsis litteris*: “*As fachadas constituindo um único motivo architectonico, não poderão receber pintura de cores diferentes, que desfaçam a harmonia do conjun-*

*to*”. Art. 151º. “*As edificações, no triangulo comercial... não terão menos de quatro pavimentos..., as linhas mestras architectonicas, constituídas pelas cornijas, etc, serão estabelecidas de modo tal que constituam o mesmo motivo architectonico entre dois prédios contíguos; quando não for possível a coincidência exigida na alínea anterior, aquelles motivos architectonicos terão, no limite dos prédios, remate conveniente, de modo a evitar diferenças bruscas de nível ou a terminação dos mesmos em plano vertical, normal ás fachadas*”.

No item *andaim*es e *tapumes*, mantêm-se as prescrições anteriores, exigindo no Art. 237º que na “*zona central*, o tapume será executado em taboado forte, unido com cobre-junta” e no Art. 239º. que os “*andaim*es suspensos ou abertos na parte inferior são obrigatórios nas ruas de grande transito”, estabelecidos de acordo com algumas regras, dentre elas que “*para o emprego dos andaim*es suspensos, é obrigatória a apresentação de cálculos de resistência e estabilidade das pontes, que serão feitas com o limite de 700 kilos por metro quadrado”. Os cuidados com os *andaim*es e *tapumes* e detalhamento de uma série de artigos nesse sentido decorrem da altura cada vez maior dos edifícios.

Por sua vez, na Seção II “*Materiais e Alvenarias*”, no Art. 250º. menciona-se “*fica o Prefeito autorizado a entrar em entendimento com o diretor da Escola Polytecnica, afim de que o Gabinete de Ensaios da mesma Escola realize todos os trabalhos technicos necessários á organização de um ‘Caderno de especificações dos materiaes da cidade de S. Paulo’*”, até então inexistente. A parceria Escola Politécnica-Prefeitura segue intensa, sendo Victor Freire seu professor por toda a vida e seu herdeiro Arthur Saboya igualmente fiel à casa de origem.

Até aí tudo igual. As novidades do *Código de Obras Arthur Saboya de 1929* são alguns pontos que conspiraram para mudanças importantes no *skyline* no “*centro novo*” e do “*centro velho*”, num momento de diferenciação de ambos, e por isso merecedoras de atenção:

Lei n. 3.427, de 19 de Novembro de 1929  
Código de Obras Arthur Saboya  
J. Pires do Rio, Prefeito do Município de S. Paulo

Architectura das fachadas

Paragrapho 3º. – Nas ruas Barão de Itapetininga, Xavier de Toledo, 7 de Abril, Conselheiro Chrispiniano, 24 de Maio; na praça Ramos de Azevedo e na praça da Republica, a altura máxima dos prédios será de 50m e o numero de andares, será, no máximo de dez, exclusive os térreos (lojas, rez do chão e embasamento).

Paragrapho 4º. – Em qualquer outra via publica da cidade, a altura máxima dos prédios será de 80m.

Secção VIII

Agua Potavel, Exgottos, Gaz e Eletricidade

Art. 299º. – Toda edificação em via publica, pela qual passe canalização geral de exgottos, deve a ella ser ligada de acordo com os regulamentos especiaes do Estado.

No que tange às questões sanitárias, o *Serviço Sanitário do Estado*, no cumprimento de suas atribuições, conseguiu impor a generalização dos serviços de água potável, esgotos, gás e eletricidade, os primeiros encampados pela *Repartição de Águas e Esgotos* desde 1892<sup>15</sup>, os últimos nas mãos de companhias privadas. Por outro lado, o *Padrão Municipal de 1920* introduziu novidades referentes à cubagem de ar por indivíduo, incorporando as reflexões do engenheiro Alexandre Albuquerque, e as mesmas prescrições seguiram sendo minuciosamente detalhadas no C

*dig*o Arthur Saboya, também transpostas para saguões, áreas e *poços de ventilação*, sobretudo em função do aumento crescente das construções em altura.

As alturas impõem mais detalhamento nos quesitos de sobrecarga e coeficientes de segurança e o uso do concreto armado – agora generalizado – demanda itens e subitens outrora inexistentes. Sobressai a contradição do seu emprego indiscriminado ainda atrelado à linguagem clássica:

Secção IX

Sobrecargas e coeficientes de segurança

Do concreto armado

Art. 322º. – A altura dos postes e columnas não excederá dezoito (18) vezes o menor lado ou diâmetro, que, em caso algum será menor que vinte e cinco (25) centímetros. A altura aqui definida inclui **mísulas, capiteis** ou qualquer outro accessorio á **coluna**.

A parceria com o *Gabinete de Resistência dos Materiais* da Escola Politécnica e a *Diretoria de Obras* segue também firme e forte e agora se exige projeto de estabilidade e resistência para as obras construídas com **armaduras** de concreto armado:

Art. 330º. – As experiências de resistência serão feitas em corpos de prova previamente preparados, de acordo com as especificações dos laboratórios de resistência. A Directoria de Obras pode, porém, exigir que durante a edificação sejam feitas ex-

periências com material retirado do amassador ou mesmo das formas.

/.../

Art. 338º. – Para o emprego do concreto, será o **projecto** acompanhado das especificações respectivas, designando não só a qualidade e proporções dos materiaes, como os métodos de preparação e emprego da argamassa, sendo licito á Directoria de Obras fazer depender a expedição do alvará das modificações que entender.

Art. 339º. – Nos **cálculos e execução de obras de concreto armado**, poderão ser seguidas regras diferentes das estabelecidas na presente lei, desde que ellas sejam justificadas pelo interessado e aceitas pela Directoria de Obras.

Outra novidade são as “garages industriaes ou commerciaes e oficinas para automóvel”, tratadas em artigo específico (Art. 350º.), dando a ver a generalização desse meio de transporte, quando no *Padrão Municipal* de 1920 apareciam timidamente as “garages” em meio às “cocheiras” e os “estábulos”.

Quanto ao padrão viário, mantém-se o gosto por ruas largas, sendo as “passagens” de 4m em ruas internas às quadras em bairros populares e as “passagens” de 6m de serviços nos prédios na zona central” as únicas aceitáveis. Ou seja, foi-se o tempo em que o grosso das ruas da cidade tinha essa metragem ... O passado colonial perdurava apenas na colina histórica, mesmo assim em processo de remodelação por meio de operações pontuais de realinhamento e desapropriação para renovação urbana. Consolidou-se definitivamente também a segregação de fluxos de pedestres e veículos e a parte carroçável das ruas deveria ter 3/5 da largura total da rua e os passeios 1/5 da mesma largura, generalizando-se o uso do

paralelepípedo. O serviço de arborização impôs-se aos cuidados da *Diretoria de Higiene*, parceira da de *Obras Públicas* e *Viação* na Prefeitura, e a cada 8 a 12m de distância foram plantadas árvores nos passeios (art. 568º.).

Houve mudança na numeração, desde então adotando-se o sistema atual métrico-decimal e lados pares (direito) e ímpares (esquerdo), ao contrário do padrão sequencial anterior.

Art. 519º. Para os efeitos desta lei, ficam as vias publicas do Município classificadas nas seguintes categorias:

- 1) estradas = largura mínima 8m
- 2) caminhos (só na zona rural) = 8m
- 3) passagens (só para construção de “casas populares”) largura mínima de 4m
- 4) ruas de interesse local ou de caracter exclusivamente residencial – 8 a 12m
- 5) ruas secundarias – 12 a 18m
- 6) ruas principaes – 18 a 25m
- 7) vias de grande comunicação e artérias de luxo – mais de 25m.

Art. 520º.

Paragrafo 1º. – Taes ruas devem, como regra, constituir complemento natural das correspondentes – já existentes, projectadas e aprovadas pela Prefeitura.

/.../

Art. 523º. – Na **zona central** é permitida a abertura de ruas com 6m de largura, desde que sejam exclusi-

vamente destinadas á passagem dos serviços dos prédio com frente para as ruas principaes, ficando os lotes a ellas adjacentes gravados de servidão “non edificante” para edifícios de qualquer natureza, sem entrada pelas já referidas ruas principaes.

O *Código Arthur Saboya* coroa o período “Victoriano”, visto ser seu mentor o sucessor de Victor da Silva Freire na *Diretora de Obras Municipais*, após breve mandato de Luís Pedrosa. Um dos funcionários mais antigos da diretoria, formado engenheiro civil pela *Escola Politécnica* em 1908 assim como Pedrosa, Saboya desenvolvera sua carreira na prefeitura sob tutoria de Freire. Era portanto sua continuidade.

A *zona central* abrangia a colina histórica, o atual *Centro Novo* e a área de Santa Ifigênia e seguiu se verticalizando, ao passo que a altura máxima nas demais se manteve de **quatro pavimentos**, consagrando o padrão estabelecido por Freire - contrário à verticalização fora do centro. O **Código de Obras de 1929 liberou a verticalização fora da área central, embora vinculada à largura da rua** (CAMPOS NETO, p. 356) (Figs. 454-455-456).

#### QUADRO COMPARATIVO

##### **Código de Posturas de 1886**

1º. pavimento 5m.

Sobrelojas 2,5m

2º. pavimento 4,88m.

3º. pavimento 4,56m.

Ao todo 14,44m. Estas alturas eram as mínimas e poderiam variar para um edifício de 3 pavimentos até 17m de altura total

##### **Lei Municipal n. 2.332, de 9 de novembro de 1920**

##### **Padrão Municipal**

Zona central – Altura máxima (em função da largura da rua) = alt. mínima 5m.



ruas menores 9m = 2x a largura  
ruas entre 9 e 12m = 2,5x a largura  
ruas maiores que 12m = 3x a largura  
Parágrafo 1º. – Em lotes de esquina, em vias públicas de larguras diversas, a medida será feita pela via mais larga.

#### Titulo II

#### Construções em geral

Art. 66 –

Parágrafo 1º.) Em compartimento de dormir, o pé-direito mínimo = 3m

Parágrafo 2º.) Em compartimentos de permanência diurna, o pé direito mínimo 2,5m

Parágrafo 3º. ) Nas lojas o pé-direito mínimo 4m

Parágrafo 4º.) Nas sobrelojas, 2,5m e máx. 3m.

Parágrafo 5º.) No ático, mínimo de 2m.

#### **Lei Municipal n. 3.427, de 19 de novembro de 1929**

Zona central – Altura máxima (em função da largura da rua) = não há teto máximo.

ruas menores 9m = 2x a largura

ruas entre 9 e 12m = 2,5x a largura

ruas maiores que 12m = 3x a largura



Fig.454 Arranha-céus como o Sampaio Moreira despontam na paisagem nos anos 1920, rompendo o gabarito anterior, ao atingir 50m de altura. TOLEDO, 1989.



Fig.455 Verticalização homogênea na Praça Julio Mesquita, avenida São João, c.1929. SOMECK, p.130.

LOCALIZAÇÃO	PALACETES	ALTURA
Av. São João, 239	A. Caldeira	25,0
Pça. Patriarca	Fretin	27,0
Pça. Patriarca	Mappin	28,0
Pça. da Sé	S. Paulo Jornal	28,0
Rua São Bento, 290	Crespi	29,0
Rua Xavier de Toledo, 9	Light	29,4
Rua Dr. Abranches com Sebastião Pereira	Dr. Orencio Vidigal	29,3
Rua Álvares Penteado	Comércio e Indústria	30,0
Pça. Patriarca, 78	Condessa Penteado	30,0
Rua Quinze de Novembro, 336	Banco Comercial	30,0
Rua Benjamin Constant, 61	Bandeirantes	31,5
Av. São João, 324/239	Guilhermina Ferreira	32,0
Rua Xavier de Toledo, 71	Aranha	32,0
Largo Riachuelo com Rua do Ouvidor	Palacete Riachuelo	32/30,0
Rua Libero Badaró, 488	D. Stella Penteado	34,0
Rua Álvares Penteado, 112	Banco do Brasil	34,8
Rua Barão de Itapetininga, 120	Guataparã	36,0
Rua Libero Badaró, 282	Caio Prado	36,0
Rua Barão de Itapetininga, 50	Alves Lima	36,2
Rua Boa Vista, 116	Palmares	36,5
Rua Boa Vista, 236/245	Ramos de Azevedo	36,5
Pça. da Sé, 158	Equitativa	37,5
Pça. da Sé (demolido)	Santa Helena	38,0
Pça. Ramos de Azevedo, 254	Hotel Esplanada	38,0
Pça. da Sé com Barão de Paranapiacaba, 25	—	38,5
Rua Libero Badaró	Sampaio Moreira	50,0
<b>Rua Boa Vista, 103-113</b>	<b>Mecânica e Importação</b>	<b>54,0</b>
<b>Av. São João com S. Bento</b>	<b>Martinelli</b>	<b>63,0</b>
<b>Av. São João com Libero Badaró</b>	<b>Martinelli</b>	<b>72,5</b>

ORIS: EMBORA O MARTINELLI NÃO ESTIVESSE CONCLUÍDO, FIGURAVA NA LISTA COMO O MAIS ALTO.

Fig.456 Relação dos edifícios em São Paulo em 1926 (SOMEKH, p.132-133).

Mudanças no cenário urbanístico já estavam ocorrendo concomitantemente à elaboração do *Código de Obras* de 1929. Em 1925 foi criada a *Seção de Urbanismo* sob o comando de João Florence de Ulhoa Cintra, que logo passou a chefiar a *Comissão de Melhoramentos do Rio Tietê* incumbida da elaboração de um “plano geral”. Destacada da *Diretoria de Obras e Viação*, tinha pessoal e verba próprios, desvinculada portanto da prefeitura. Ulhoa Cintra convidou Prestes Maia – também ex-politécnico formado em 1917 e assistente de Victor Dubugras no curso de desenho da Escola Politécnica – que assumiu o curso em 1927 em paralelo à *Secretaria de Viação e Obras Públicas* estadual (CAMPOS NETO, 2002, p.352 e 393). Entre 1927 e 1930 tomou corpo o *Plano de Avenidas* nitidamente inspirado em padrões norte-americanos, para uma São Paulo àquela altura com um milhão de habitantes. De um perímetro de irradiação que contornava a zona central deveriam partir avenidas radiais, primárias e secundárias, dentre elas as Avenidas São João, Rangel Pestana, atual Radial Leste, Liberdade, Brigadeiro Luís Antônio, entre outras, além do *sistema y* que cortaria o quadrilátero central no sentido Norte-Sul, alinhando a antiga Avenida Tiradentes às futuras 9 de Julho e 23 de Maio. **Rodoviária, pressupunha desapropriações e grandes cirurgias urbanísticas para implantar o novo sistema de avenidas com base na primazia do automóvel.** No entanto, a *Revolução de 1930* colocou o plano em *stand by* e que, engavetado, teve de aguardar a gestão de Prestes Maia como prefeito para ser posto em prática (1938-1945).

### Ato Municipal nº. 663 de 1934

A *Revolução de 1930* impôs mudanças no sistema de gestão das cidades, iniciando-se a era dos interventores e adotando-se como princípio a nomeação de prefeitos e secretários “técnicos”. O prefeito nomeado pelo interventor Armando Sales foi Antônio Carlos de Assunção, que tomou posse em 1933. O *Código de Obras Arthur Saboya* coroa em 1929 um período, mas logo se vê desatualizado, exigindo emenda por *Ato Municipal nº. 663 de 1934*, para dar conta de um novo ideal de cidade que se esboçava e que logo seria traduzido em lei e novos planos urbanísticos. O *Código de 1934* tentava disciplinar o processo de verticalização da

cidade, visto que pressões imobiliárias forçavam a explosão das alturas impostas pelo *Padrão Municipal* de 1920, reiteradas pelo *Código Arthur Saboya* em 1929 com base no princípio da proporcionalidade das alturas em relação à largura das ruas.

#### Segundo Campos Neto:

“Ao mesmo tempo, o perfil da área central ressentia-se da disparidade crescente entre os ‘arranha-céus’, que surgiam nos pontos mais valorizados e as construções baixas que persistiam na maior parte do centro, quebrando a volumetria uniforme, à europeia, imaginada para a ‘capital do café’.

Buscavam-se formas de manter a coerência estética considerada indispensável para distinguir os espaços dominantes da capital agroexportadora. Em 1934, Assunção impôs um patamar mínimo de quatro pavimentos para toda a área central, do “triângulo” ao “centro novo” e à região da avenida São João, combinado a dispositivos de controle estético para atenuar a disparidade volumétrica, aproximar as ruas centrais do modelo do bulevar europeu e evitar as empenas cegas que conspurcavam a paisagem urbana.

Como limite máximo de altura para toda a cidade foi imposto o teto de 80 metros. Nas ruas nobres do “centro novo” (Barão de Itapetininga, Xavier de Toledo, Sete de Abril, 24 de Maio, Conselheiro Crispiniano e praça da República) a ocupação vertical seria disciplinada por meio de um gabarito de **dez pavimentos ou 50 metros** – embora o pé direito mínimo fosse de 3 metros.

/.../

Para consolidar as mudanças na legislação, a Diretoria de Obras, ainda chefiada por Artur Sabóia, atualizou o Código de Obras de 1929, promulgando em 1934 a versão definitiva do Código que leva seu nome.

/.../

... Sabóia reafirmou os limites de altura para as edificações da zona central, adotados desde 1920. Fora da zona central, foi mantido o limite estabelecido em 1929.

Na maior parte da cidade, particularmente nas ruas estreitas da colina central, essa norma resultava em

alturas bastante limitadas. Fora do centro, prédios de apartamentos continuariam restritos às avenidas mais largas. A consolidação do Código de Obras Artur Sabóia trazia, porém, a possibilidade de elevação suplementar por meio de recuos sucessivos, permitindo edifícios escalonados como aqueles que caracterizam o *skyline* de Nova York. Apenas por meio desse escalonamento poderiam ser atingidos os tetos máximos de 50 a 80 metros estipulados em 1934. Consagra-se ainda a censura estética dos edifícios estabelecida por Anhaia Melo (CAMPOS NETO, 2002, p.496).

A cidade nova-iorquina suplantou a francesa em altura e padrões arquitetônicos, marcando a paisagem ao longo da década de 1930 e 1940 com novos ícones de modernidade. A *Lei de Condomínios*, criada em 1928, permitiu novos arranjos nos empreendimentos, sendo posta em prática especialmente a partir dos anos 1940 pós *Lei do Inquilinato*. O papel de Anhaia Melo – como prefeito em 1931 e depois como consultor não oficial na gestão do Prefeito Fábio Prado – foi decisivo. Enfrentando a ira dos proprietários, embora ele próprio fosse um capitalista e empresário, Anhaia Melo passou a estudar a propriedade privada e os valores fundiários:

... analisando a formação do valor do solo urbano pelos investimentos públicos e particulares; e o fenômeno artificial da escassez de terrenos nos centros adensados, determinando a elevação dos preços. Reinvidicava a taxa e regulação da propriedade privada, por meio de instrumentos como ‘o *zoning*, os códigos de construção’, tendo em vista ‘segregar usos’ para racionalizar a ocupação urbana, ‘reduzir o congestionamento’ causado por densidade e centralidades excessivas, e ‘reduzir os custos de expansão urbana’, evitando a excessiva dispersão dos loteamentos e a especulação com terrenos vagos (CAMPOS NETO, 2002, p.502).

Sobre o controle do crescimento urbano, em 1935 fez conferência no *Encontro para Prefeitos*. Como vereador e prefeito, buscou impor o princípio da “taxa

de melhoria”, ou seja, recuperação pelo poder público da valorização da propriedade imobiliária resultante dos melhoramentos urbanos. Alguns acordos individuais na gestão Fábio Prado foram balizados por esse princípio, como por exemplo, um proprietário da 15 de Novembro que pagou 400 contos para obter uma frente suplementar para o Largo do Tesouro (CAMPOS, NETO, 2002, p.503). Seria ele Arnaldo Dumont Villares, genro de Ramos de Azevedo, por ocasião da construção do *Edifício Azevedo Villares*?

A gestão Fábio Prado reorganizou a administração municipal e criou o *Departamento de Cultura*, a *Biblioteca Municipal*, o programa de *play-grounds*, o *Estádio Municipal* no Pacaembu, mesclando obras de cunho social à otimização do aparato de fiscalização e cobrança, e assim aumentando substancialmente a receita da prefeitura, havendo desde então recursos para as tão sonhadas remodelações urbanas.

A reorganização do *Departamento de Obras* ficou a cargo de Anhaia Melo - consultor da prefeitura -, do *Instituto de Engenharia* e do diretor Arthur Saboya (substituído por Benjamin Egas em 1935).

O setor de obras manteve-se marcado pelos padrões anteriores, prevalecendo o *Código* de 1929 e seus controles de altura, com o teto máximo de dez andares para o “centro novo” (Barão de Itapetininga, Sete de Abril, 24 de Maio, Conselheiro Crispiniano, Xavier de Toledo, praça da República).

Por meio do ***Ato Adicional de 1934 manteve-se o princípio das “linhas mestras arquitetônicas”***, garantindo coerência volumétrica e estética para as ruas que formavam a nova área central nobre de São Paulo. Nas ruas Xavier de Toledo e Marconi, ***em lotes de 20m de frente, deveriam as fachadas subordinar-se às linhas arquitetônicas de um dos prédios contíguos, de modo a formar um único conjunto arquitetônico*** (*Ato Adicional no. 1.366, de 19 de fevereiro de 1938, artigo 2º.*), embora na rua Marconi tenha resultado de uma operação privada realizada pelos herdeiros de Walter Seng, com vistas a atrair os usos comerciais mais prestigiosos da cidade. A padronização era requisito indispensável para qualificar o empreendimento, “Resultado da aplicação rigorosa da Lei no. 663, a Rua Marconi, assim como o trecho inicial da rua Xavier de Toledo, tornou-se exemplo de continuidade volumétrica” (2002, p.508-509). A Avenida 9 de Julho, aberta na gestão Fábio Prado, seguiu literalmente esses paradigmas. ***As normas estabelecidas em 1934 para o “centro novo” elevaram o gabarito máximo para dez andares mais o térreo.***

### ***Decreto lei nº. 41 promulgado em 1940***

Durante a gestão de **Prestes Maia** como prefeito (1938-1945) finalmente **rompeu-se o padrão** estabelecido desde Victor Freire e eternizado nos *Códigos de Obras* de 1918, 1920 e 1929.

Nas novas ligações viárias o *Decreto lei nº. 41* promulgado em 1940 estabeleceu, ao contrário das alturas máximas da legislação anterior, a **altura mínima de 39m no alinhamento, corpos recuados elevando-se a alturas maiores e marquise a 8 metros**. Ou seja, em pavimentos recuados, a altura dos prédios poderia chegar a **52m no primeiro corpo escalonado, 75m no segundo, 115m no coroa-mento**. Essa **sobrelevação seria feita mediante recuos de todos os lados e empenas cegas seriam proibidas. Nas esquinas de logradouros com largura mínima de 30m, os edifícios poderiam atingir 135m de altura.**

É importante lembrar que **Freire estabelecera gabarito máximo de 30m e o Código Saboya 80m, mesmo assim só nas vias mais largas** (o que permitiu o *Edifício Azevedo Villares* chegar a 20 andares). A possibilidade de chegar a **135m nos cruzamentos entre avenidas elevou o gabarito para 40 andares** (p. ex, no *Edifício Itália*, na esquina da Ipiranga com São Luís). A proposta é que no prazo de nove anos **“prédios obsoletos ou mesquinhos, atualmente existentes”** deveriam ser substituídos por outros de 39m de altura no alinhamento, sob pena de **majoração de 20% no imposto territorial e predial**, uma das maiores fontes de arrecadação da Prefeitura àquela época. Ou seja, houve indução deliberada e incentivo fiscal para que a verticalização se efetivasse. **Favores foram concedidos aos prédios que criassem “recuos, galerias, colonatas ou arcadas, equivalentes a uma ampliação dos passeios, utilizáveis para mesas de café, bares, etc.”** (Decreto-Lei Municipal nº.41, de 3 de agosto de 1940 *apud* 2, p.586).

Era nítido o novo ideal de cidade então em curso, com arranha-céus de perfil nova-iorquino. O impulso verticalizador estendeu-se do perímetro de irradiação à Avenida 9 de Julho recém-aberta. Em 1941, alturas mínimas e regulamentos volumétricos foram ali aplicados e divididos de acordo com os usos (central, comercial intermediário e residencial).

Espacializamos nossa amostragem de 125 edificações e foi possível constatar que os arranha-céus da década de 1940 se situam exatamente nos “pontos focais” permitidos pelo Decreto-Lei nº.41. Na Praça Antônio Prado o edifício *art*

*déco* do *Banespa* apequenou o vizinho também *art déco* *Banco de São Paulo*, assim como os ecléticos *Martinelli* e o *London & River Plate Bank*, construídos nas décadas anteriores. No largo do Tesouro, o *Edifício Azevedo Villares* também se valeu das prerrogativas do *Código de Obras Arthur Saboya* de 1929 para escalonar a torre e adotou feições nova-iorquinas à la *Empire State Building* (como vimos no *Lauda de Avaliação de 1948*, no *Capítulo 3*), e mesmo assim fica apequenado diante do *Banespa*.

Outro aspecto a atentar é a mudança estética em curso na década de 1940. Enquanto predominou nos anos 1930 o *art déco stricto sensu* – cujo exemplo paradigmático é o *Banco de São Paulo* –, nos anos 1940 impera um *modernismo pragmático e conservador* que despojou o *art déco* dos ornamentos característicos, deixando apenas suas linhas verticais geometrizes. Embora utilizem as estruturas de concreto armado, esses exemplares dos anos 1940 passaram a explorar apenas algumas de suas possibilidades, como as plantas livres – por exemplo no caso do *Edifício Azevedo Villares* –, mas pouco se valem das horizontais de vidro, predominando uma multiplicidade de janelas ritmadas. São portanto distintos dos prédios *modernistas* ditos de vanguarda, que predominarão nas décadas de 1950/60/70.

Ainda na década de 1940, na Líbero Badaró despontaram os *Edifícios Cia. Paulista de Seguros e Britânia*, empreendimentos de Arnaldo Dumont Villares projetados pela *Severo & Villares*, o último inclusive abrigando a nova sede do escritório, ambos já apelando para a organização condominial pós Lei do Inquilinato (1942) (Figs. 458-459-460-461-462).

## DATA

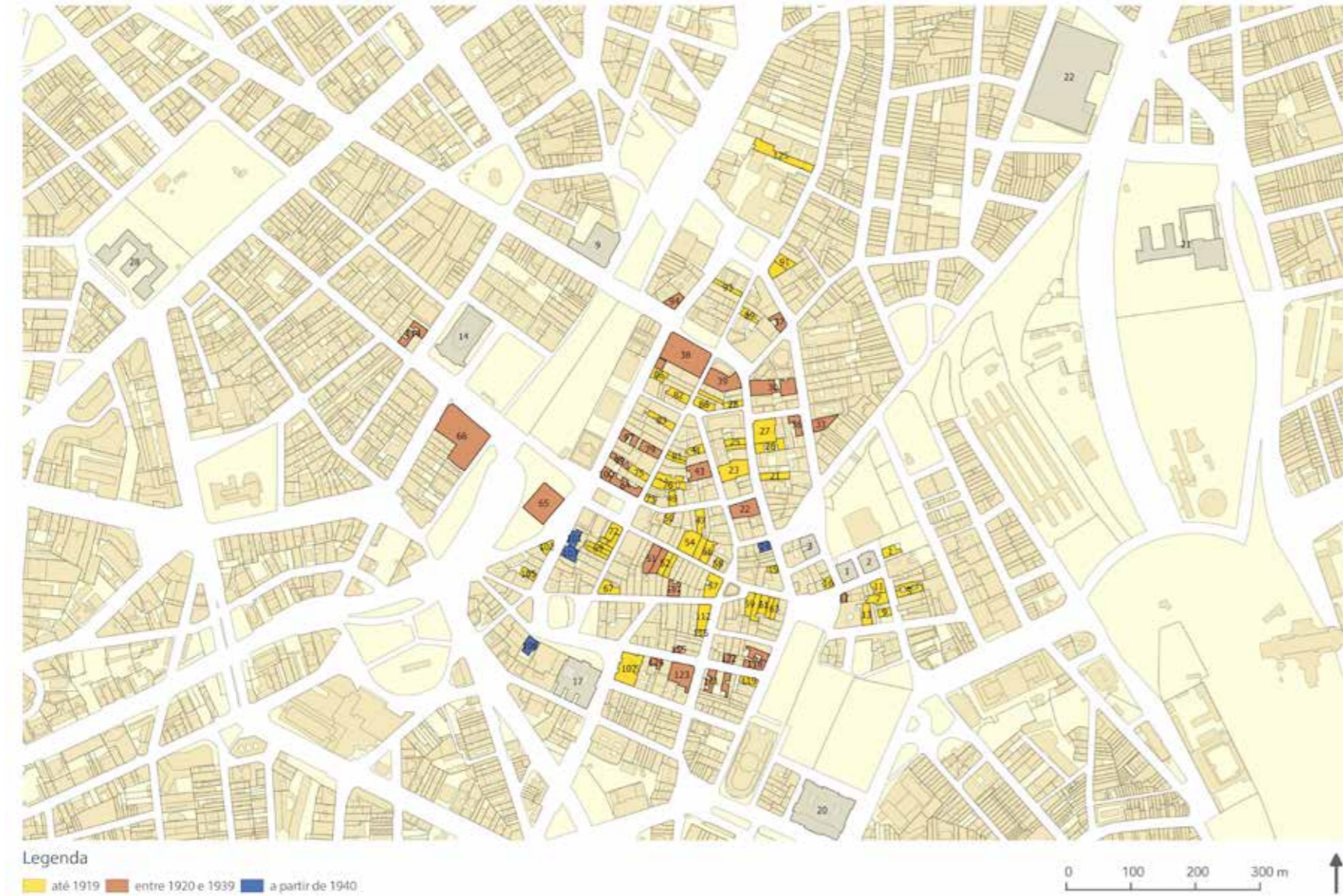


Fig.457 Data das edificações: em amarelo, destacam-se os imóveis edificados antes de 1919; em vermelho, os construídos entre 1920 e 1935; e, em azul, os edificados a partir de 1940. As edificações em vermelho decorrem das Operações Urbanas da era Victor Freire e dos Códigos de Obras de 1920 e 1929. Mapa Digital da Cidade (2004-2006) – Prefeitura do Município de São Paulo.

## MATERIAIS, TÉCNICAS E SISTEMAS CONSTRUTIVOS





Fig.458 Edifício Conde Matarazzo em obras, 1937. Acervo FAUUSP.



Fig.460 Projeto para os Edifícios Cia. Paulista de Seguros e Britânia, Severo & Villares, década de 1940. Acervo FAUUSP.



Fig.459 Conde Matarazzo pronto e ao fundo o Edifício da Cia. Paulista de Seguros em construção, apequenando o Palacete Prates, e insinuando o padrão que vigoraria a partir dos anos 1940. Acervo FAUUSP.



Fig.461 Companhia Paulista de Seguros e Edifício Britania iluminados na Rua Libero Badaró, com o Edifício Altino Arantes ao fundo, à esquerda. Acervo FAUUSP.



Fig.462 Foto aérea de São Paulo em 1942. Eis São Paulo, de 1954.

### 6.3. Os efeitos da Lei do Inquilinato (1942) para o mercado imobiliário rentista

A explosão do gabarito foi notória desde os anos 1940, realizada por indução da lei e por incentivos fiscais, correspondendo às demandas de um mercado imobiliário em fase de reorganização pós-*Lei do Inquilinato*. Por meio da **Lei do Inquilinato** o Estado Novo congelou os aluguéis residenciais por dois anos, política reiterada nos anos seguintes. Mediante um sistema de vendas a prestação, oficializado em 1937, houve estímulo para a compra da casa própria. Ou seja, a política estado-novista estimulou a **autoconstrução** e o **congelamento dos aluguéis**, configurando uma ocupação periférica em moldes diferentes do anterior.

No entanto, na perspectiva dos investidores, essa situação favoreceu novas modalidades de negócios: de um lado, a expansão de loteamentos periféricos com casas vendidas em módicas prestações, até com o material de construção incluso;

na zona central, a construção de grandes edifícios de apartamentos ou escritórios para renda, uma vez que os aluguéis novos não foram congelados (CAMPOS NETO, 2002, p.597).

Carlos Lemos resume muito bem o perfil dos negócios imobiliários desde então, no belo prefácio escrito para o livro *A promoção privada de habitação econômica e a arquitetura moderna 1930-1964*, de Maria Ruth Amaral de Sampaio:

Em nossa história desde os tempos antigos, a promoção privada de habitações sempre teve uma caminhada ininterrupta sem que se pensasse em promoção oficial. Esta é recente, surgida cerca de 60 anos atrás e sempre funcionando aquém das expectativas. O leitor talvez não saiba, a preocupação com a casa própria também é recente, surgida ou exacerbada, após a promulgação da celebrada Lei do Inquilinato de 1942. Desde os tempos da Colônia os ricos faziam casas para alugar e esse procedimento veio sem alterações até os anos da Segunda Guerra (1939/45). A riqueza das pessoas era medida pelo número de casas que tivesse alugadas, mesmo se elas fossem abastados fazendeiros ou capitalistas donos de ações de estrada de ferro. A classe média sempre foi inquilina por excelência, e às classes remediadas ou pobres jamais vingaria a idéia da casa própria.

/.../ Na década de 30, a nossa “promoção privada” se arrefeceu, sobretudo, por causa da aludida crise, mas certos fazendeiros ainda insistiram em aplicar seu numerário em imóveis de aluguel e, nessa época, o prédio de apartamentos já era fato corriqueiro e aceito por todos, deixando de apresentar a velada fama de ambiente promíscuo. Prédios de programas variadíssimos, apartamentos de um, dois ou três dormitórios, bem diferentes daqueles pioneiros da década anterior que, necessariamente, deveriam se assemelhar às mais finas residências isoladas. Notar que esses apartamentos consolidados na aceitabilidade da classe média nada têm a ver com as habitações construídas sobre estabelecimentos comerciais, às vezes, até com mais de um pavimento elevado. Esses tipos de construção provêm diretamente dos velhos sobrados de taipa

onde a família do comerciante habitava os altos do negócio familiar.

Como é sabido, durante a Segunda Grande Guerra veio a Lei do Inquilinato promulgada por Getúlio Vargas para, demagogicamente, proteger o inquilino da sanha argentária do locador, naqueles dias em que a falta de moradias começava a ficar flagrante e indicando incapacidade da ‘promoção provada’ de abastecer de telhados novos a cidade de crescimento populacional descontrolado.

Todo o proletariado, toda a massa agora engrossada pelos migrantes nordestinos teve de resolver os seus problemas de moradias com seus próprios recursos, providenciando casas autoconstruídas em loteamentos, grande parte deles clandestinos nos terrenos dos baixios entre áreas industriais ao longo das ferrovias. Apesar disso, a carência de casas populares foi crescendo ininterruptamente, como sabemos bem até hoje.

A classe média, que nunca iria sujar as mãos em obras de qualquer natureza, viu-se cada vez mais angustiada, sem recursos que minorassem a falta de moradias por alugar ou comprar. Surge nesse momento, anos finais da década do armistício, a figura do incorporador imobiliário, o promotor de ofertas de uma nova mercadoria, o apartamento em condomínio. E, até certo ponto, essa recente figura veio também se definir como uma espécie de agente cultural e condicionar as necessidades ou as expectativas da classe média a soluções programáticas ainda não experimentadas e até a novas tendências arquitetônicas. É claro que não estamos falando de uma, duas ou três pessoas comandando corretores de imóveis. Referimo-nos a carteiras imobiliárias de bancos, a escritórios organizados em torno de empresários, de advogados, de engenheiros e até de arquitetos, todos ocupados a auscultar o mercado, a verificar as demandas, a procurar terrenos de ‘bom aproveitamento’, a organizar as vendas prévias e a dar andamento às obras. Com trânsito político, precursores de *lobbies* de atuação precisa, desde o começo souberam os incorporadores aplinar o seu caminho; logo trataram de tirar do Código de Obras os artigos ligados à exigência de insolação obrigatória dos compartimentos no dia mais curto do ano, exigên-

cia que impedia edifícios altos e, portanto, impossibilitando boas e lucrativas taxas de ocupação ou aproveitamento. Logo trataram de estender aos apartamentos a permissão de terem, como os hotéis de luxo, banheiros internos ventilados por dutos, fato que passou a facilitar os projetos dos apartamentos mínimos de ‘quarto-banheiro-kitchenette’, aumentando o número de unidades com a liberação das fachadas de áreas gastas com as janelas de sanitários. Logo trataram de discutir gabaritos, sobretudo aqueles previstos por Prestes Maia nas avenidas perimetrais. E pela primeira vez agências publicitárias trataram de alardear os méritos dos projetos anunciados. No começo, a mercadoria haveria de ser livre de qualquer tipo de crítica e os melhores arquitetos foram requisitados. Com o passar dos anos, porém, a produção arquitetônica passou a ser apócrifa, por conveniências várias, e a arquitetura moderna, sobretudo a dos arquitetos cariocas em São Paulo, foi esquecida. Vieram os estilos ‘clássicos’ porque unicamente apresentavam balcões providos de balaústres torneados, os Luís XVI, os mediterrâneos de cantos arredondados etc. Enfim, até hoje, 50 anos depois, aí estão os incorporadores ditando as regras...” (LEMOS, 2002, p.6-8)

### ***Decreto Federal nº. 5.481 – 1928 – Normas de co-propriedade***

Em 1928 entrou em vigor o *Decreto Federal nº. 5.481*, que dispôs sobre a alienação parcial de edifícios com mais de cinco pavimentos, estabelecendo assim, **normas de co-propriedade**. Foi de fundamental importância, pois deu base institucional para as ações de **incorporação**, ou seja, os prédios poderiam passar a ser construídos sem que fosse necessária a disponibilização de recursos exclusivamente do empreendedor. Na verdade, não foi de imediato que essa possibilidade instrumentalizou a atividade de incorporação. A construção de edifícios em condomínio na cidade de São Paulo disseminou-se apenas a partir dos anos 1940 (SILVA, 2007).

### ***Lei 4 de julho de 1957, proposta desde 1954***

**Anhaia Mello**, em **1945**, deixou a secretaria estadual da Viação e assumiu a presidência da *Sociedade Amigos da Cidade*. Como tal, cobrou da prefeitura um “plano geral” para expandir e descongestionar a área central e introduzir o *zoning* e outros instrumentos de controle, indagando: “Quanto desse custo [das obras em andamento] reverterá aos cofres municipais em taxas de melhoria, correspondentes à elevação de valores?”<sup>16</sup>. Entre os instrumentos de controle solicitados por Melo destacam-se a desapropriação e a taxa de melhoria. Defendia o princípio da **desapropriação de grandes áreas com revenda**: o poder público poderia relatar os terrenos e se ressarcir das despesas com obras, ganhando com a valorização. Ou seja, defendia o bem comum e o princípio da equidade vigente nos Estados Unidos, onerando os donos dos imóveis. Criticava o arcaísmo da legislação brasileira, lamentando que os avanços obtidos em 1903 no Distrito Federal, por ocasião da abertura da Avenida Central, não tivessem sido estendidos às outras cidades. A introdução de cobranças de contribuições na *Lei de loteamentos* de 1923 foram reduzidas em 1927 (CAMPOS NETO, 2002, p.471). Anhaia Melo pregava assim o controle estatal sobre o *laissez-faire* vigente e criticava monopólios como o da *Light*. Em vista da valorização imobiliária das operações urbanas da Praça Patriarca e da avenida São João, clamava: “é necessário, imprescindível que aqueles que foram diretamente beneficiados contribuam também diretamente para o pagamento das despesas”<sup>17</sup>.

Professor da *Escola Politécnica* desde 1919, em 1926 substituiu seu mentor Ramos de Azevedo na cátedra de arquitetura civil. Vice-diretor da Poli desde a morte de Ramos, em 1928, Melo começou a implantar seu projeto para um curso de urbanismo destinado a engenheiros-arquitetos, transformando sua cadeira de estética na disciplina “Estética, Composição Geral e Urbanismo”. Em 1948 criou a Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – a primeira a introduzir Urbanismo no nome –, inculcando suas ideias em gerações, tentando implantá-las em parte quando prefeito em 1931, vereador ou como consultor na gestão de Fábio Prado (1934-1938). Integrou a *Comissão Plano de Urbanismo* em 1946 e o *Departamento de*

<sup>16</sup> MELO, L. I. R. de A., *Urbanismo e Democracia*, Engenharia, no.37., vol. IV, São Paulo, setembro de 1945, pp.2-3 *apud* CAMPOS NETO, 2002, p.599.

<sup>17</sup> MELO, Problemas de Urbanismo: mais uma contribuição para o calçamento, *Revista Politécnica*, no. 83, vol. XIV, São Paulo, junho de 1927, p. 345 *apud* CAMPOS NETO, p.471.

*Urbanismo* implantado em 1947. Em 1954 propôs a **lei promulgada em 4 de julho de 1957**, publicada no *Correio Paulistano* em 30 jun.1957, na qual critica os arranha-céus como cortiços de luxo e altera os coeficientes de aproveitamento do lote, rompendo o partido urbanístico histórico de ocupação perimetral, introduzindo recuos e alterando em definitivo a volumetria das edificações verticais, que passaram a ser projetadas tridimensionalmente e não mais bidimensionalmente, como eram até então.

Na cidade pós década de 1940, diversos *Empire State Buildings* e congêneres norte-americanos despontaram na paisagem da zona central. O canteiro em que a cidade novamente se transformou raramente estão exibidos nos *cartões postais*, mas os acervos dos maiores escritórios de engenharia, arquitetura e construção como o de *Ramos de Azevedo, Severo & Villares* e de *Siciliano & Silva* – dão a ver o *work in progress*.

Seriadas, dão a medida das substituições supracitadas, entrevedo-se os espaços de transição entre uma e outra cidade. Os tapumes escondiam dos olhos comuns os ícones do progresso e geravam curiosidade. Simbolicamente os revestiam de uma aura de encantamento e sedução, daí as inaugurações serem celebradas com eventos e os torreões iluminados com holofotes para reforçar a imagem futurista e feérica da metrópole.

A face haussmanniana de São Paulo durou c.27 anos, período no qual o engenheiro politécnico Victor da Silva Freire esteve à frente da *Diretoria de Obras da Prefeitura* (1899-1926) e durante a gestão do seu sucessor Arthur Saboya até 1935.

Sobre a camada herdada do período colonial e renovada no Império sob a influência dos *Códigos de Posturas* de 1875 e 1886, as políticas governamentais da República materializaram-se em três novos *layers*, que coexistiram com os anteriores fragmentariamente, tal como diz Milton Santos, como um *mosaico de camadas desiguais de tempos*:

- 1) uma primeira decorrente da mudança nos gabaritos e pés-direitos e redesenho dos alinhamentos de algumas artérias e logradouros a partir da gestão de Antônio Prado, finalizando com a efetivação do *Plano Bouvard*, optando pelo padrão urbanístico francês e pela estética do Ecletismo.

- 2) uma segunda decorrente do *Padrão Municipal de 1920* e do *Código Arthur Saboya de 1929*, que promoveu a generalização do concreto armado, a elevação do gabarito e a diminuição dos pés-direitos, mas manteve a opção pelo padrão francês e pela estética do Ecletismo cada vez mais verticalizados.
- 3) uma terceira, a partir das administrações de Fábio Prado (1934-1938) e de Prestes Maia (1938-1945), norteadas por padrões norte-americanos e pela estética do *art déco* – de perfil mais despojado e pragmático bem afeito ao mercado imobiliário e sintetizado no *Decreto-Lei nº.41 de 1940*.



Fig.463 Cartaz do filme *A Symphonia da Metrópole*, 1929.

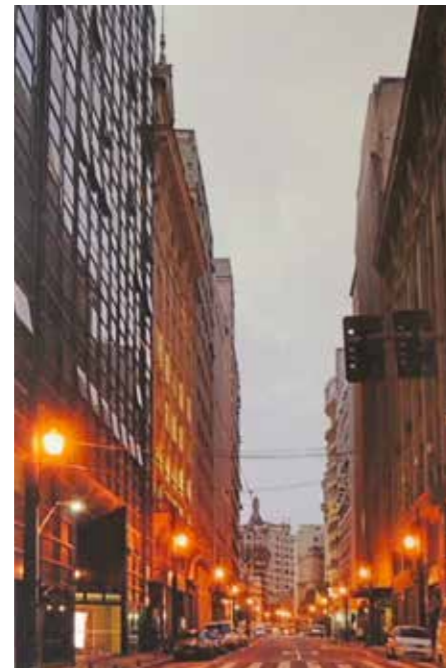


Fig.464 Rua Boa Vista hoje. À esquerda o Condessa Siciliano (1924) e o Casa Palmares (1922); à direita, o Casa Ramos de Azevedo. A rua Boa Vista é um bom exemplo de *canyon urbano* (1922). GONZALEZ & NOVARES, 2012.

A nova lei de ocupação do solo proposta por Anhaia Melo em 1954 e efetivada em 1957 teve pouca incidência no centro, predominando nos novos bairros de apartamentos residenciais como Higienópolis, por exemplo.

Na colina histórica, as políticas de realinhamento resultaram no alargamento das ruas 15 de Novembro, Álvares Penteado, Boa Vista (interligada ao Pátio do Colégio pelo Viaduto de mesmo nome), Quintino Bocaiuva, Senador Queiroz, Benjamin Constant, Líbero Badaró e Boulevard São João que, assim como as praças Antônio Prado e do Patriarca, foram merecedoras de novas edificações cada vez mais altas e homogêneas segundo as linhas mestras impostas pelos *Padrões Municipais* de 1918 e 1920 e pelo *Código de Obras* de 1929.

A face francesa da cidade teve vida curta pois, a partir da legislação de 1934 e 1940, foi logo sobreposta por outra camada de perfil norte-americano. A altura tornou-se cada vez mais sinônimo de modernidade e os arranha-céus *art déco* logo suplantaram os congêneres *ecleticos* dos tempos anteriores. Havia demanda e muitos proprietários não hesitaram em pôr abaixo mais uma vez seus imóveis e substituí-los por mais altos.

Os edifícios *Sampaio Moreira* e *Martinelli* logo ficaram para trás. Induzida por leis, a partir de 1940 a cidade arranhou os céus mais e mais alta e se tornou, aos olhos do francês Claude Lévi- Strauss, em *Tristes Trópicos*: “cacos perdidos nos quatro cantos de uma boca desdentada” (ed.1996, p.75) (Figs. 463-464-465-466).



Fig.465 Rua 15 de Novembro, vista a partir do Edifício Azevedo Villares, na esquina da rua do Tesouro n.23, enquadrando-se o Banco de São Paulo e o Banespa ao fundo, na direção da Praça Antônio Prado. Foto da autora, 2015.



Fig.466 Martinelli, Banespa e Banco do Brasil em disputa. Fotografia de Benedito Junqueira Duarte, 1951. Acervo Fotográfico do Museu da Cidade de São Paulo. Casa da Imagem.

***Conclusão: Afinal, de que cidade se trata?  
O patrimônio cultural remanescente  
entre práticas e representações***



## ESTADO DE CONSERVAÇÃO

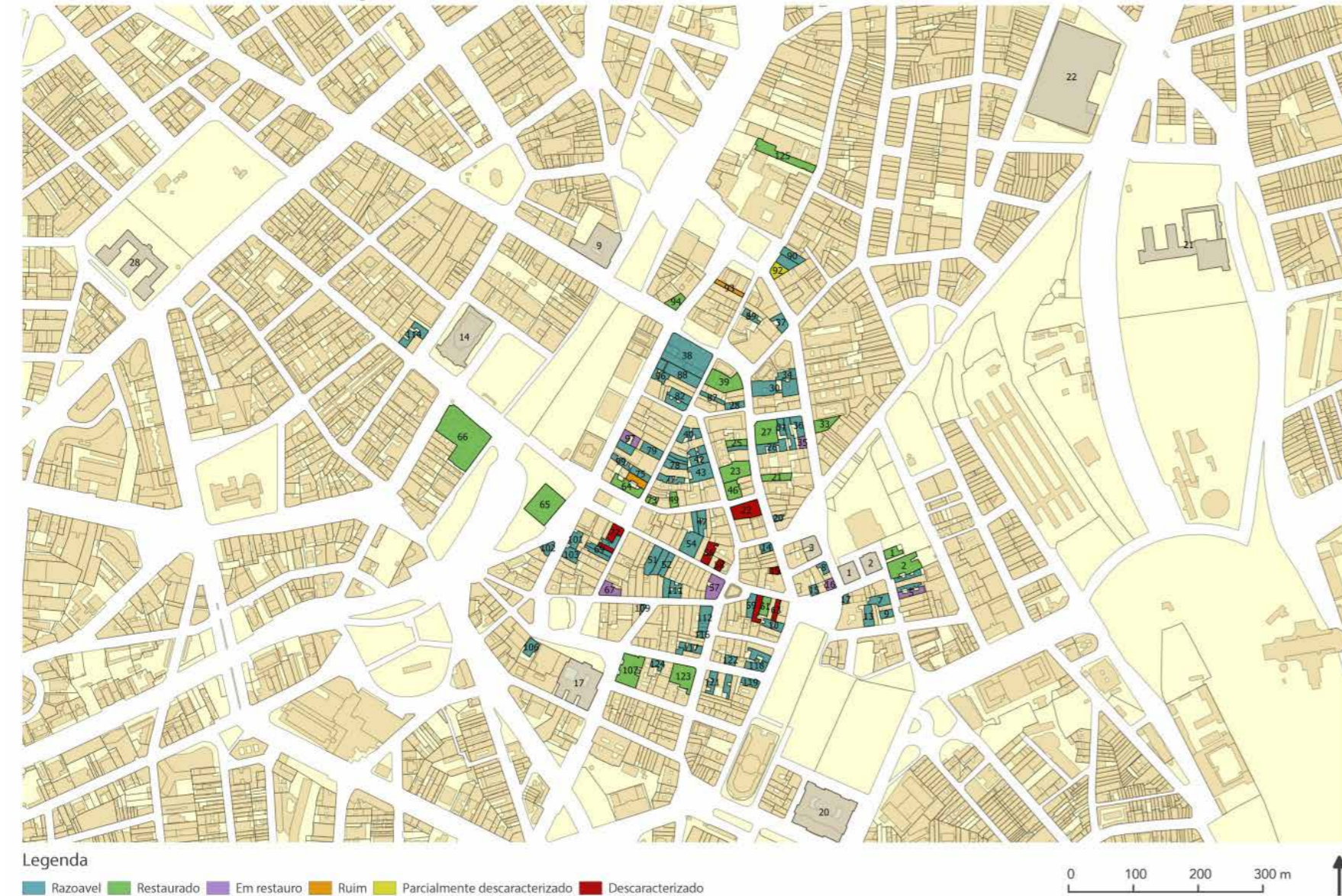


Fig.467 Estado de conservação da amostragem de 125 imóveis. Prancha realizada em SIG pela autora com a colaboração de Marina Gonçalves Marques. Mapa Digital da Cidade (2004-2006) – Prefeitura do Município de São Paulo.

## Conclusão: Afinal, de que cidade se trata? O patrimônio cultural remanescente entre práticas e representações

Saudosismo à parte, nesta tese denunciemos um criminoso e antieconômico descaso histórico com as camadas materiais realizadas em etapas precedentes. Para fundamentá-lo, inventariamos 125 exemplares remanescentes na paisagem do centro histórico de São Paulo que (Fig. 467), a despeito de sua fatura esmerada, jazem desconectados entre si por uma trama urbana carente de “imagibilidade”. A maioria agoniza para sobreviver, ameaçado de demolição ou reformas criminosas. Seus proprietários, embora por vezes herdeiros dos antigos, nem sempre gozam da mesma condição financeira e sem incentivos fiscais, com raras exceções, cedem às ofertas do mercado que insiste em descaracterizar esses imóveis e empobrecê-los nos seus atributos de Patrimônio com “P” maiúsculo.

Individualmente são obras muito bem construídas, que passam despercebidas na trama urbana esquizofrênica que as envolve. Olhos menos treinados são incapazes de desvelar joias de fatura tão esmerada, literalmente “assinadas” (com epígrafes nas fachadas) pelos melhores escritórios de engenharia, arquitetura e construção de fins do século XIX e meados do XX, projetadas do geral ao pormenor, da estrutura aos mínimos artefatos que as decoravam e aparatavam interna e externamente, criadas por uma plêiade de engenheiros, arquitetos, construtores e artesãos, muitas delas com acabamentos forjados nas oficinas do *Liceu de Artes e Ofícios*. Construções sólidas, com pés-direitos e aberturas generosas, individualmente passam despercebidos, embora outrora em conjunto desenharam a cidade monumental e cosmopolita que se reescreveu em meio **século** e, sem piedade, se descartou na outra metade. Esse patrimônio merece atenção e salvaguarda e seu processo de fatura carece de luz (Fig. 468).



Fig.468 Banco Português, sito à rua 15 de Novembro, entre outras jóias arquitetônicas do velho centro. Foto da autora, 2015.

Numa linha de pesquisa que não separa a História da Arte da História da Urbanização, vemos Arte nas ações de um efervescente mercado imobiliário rentista sensível ao potencial de valorização ensejado por bons projetos e boas grifes, numa trajetória histórica que remonta ao menos ao *Renascimento* italiano, tempos em que a produção da cidade embora se mostrasse um excelente negócio (para alguns), primava por um ideal de qualidade que beneficiava tanto a magnificência do comitente como a *urbis* como um todo, conferindo-lhe identidade. Nesse sentido, no *Capítulo 1* buscamos demonstrar que as operações de *renovatio urbis* e o investimento em *speculative buildings* para renda de aluguel foi uma prática constante envolvendo determinados grupos que interferiram ativamente na produção da cidade, lucrando material e simbolicamente com isso, não sendo nenhuma novidade o caso paulistano entre o século XIX e os alvares do XX. Ao lembrar dos *crecents* e *squares* londrinos, da Paris haussmanniana, da Barcelona de Cerdà e da *Ringstrasse* em Viena buscou-se demonstrar que a produção imobiliária – bem orquestrada – é capaz de gerar cidades de excelente qualidade.

No *Capítulo 2*, por meio do exercício arqueológico-filológico da paisagem do *Triângulo Comercial*, revelamos a natureza dos imóveis de nosso centro histórico e o perfil de seus promotores e construtores, buscando aquilatar a natureza desse patrimônio arquitetônica e urbanisticamente e, em paralelo, demonstrar o ritmo, a dinâmica das transformações, as fusões de lotes, a instabilidade do *skyline*, a falta de continuidade entre as camadas de tempos, fruto de descartes e substituições sucessivos que, ao invés de capitalizar a cidade e seus usuários como um todo, acabou capitalizando “temporariamente” só os interessados, malgrado tenham edificado um patrimônio de excelente qualidade.

Assim, se por um lado a tese revelou esse Patrimônio e o mercado imobiliário rentista que o ensinou, de outro especulou sobre as motivações e os interesses que promoveram seu sucessivo descarte e impediram que, em conjunto, produzissem um *centro histórico* de qualidade.

Nessa direção, no *Capítulo 3* revelamos um seletivo círculo de empresários e capitalistas, ativo desde o século XVIII – pasmem – com articulações em todos os níveis da cadeia produtiva *taylorista* (instituições de formação, escritórios de engenharia-arquitetura-construção, loteamentos, bancos, indústria da construção civil, serviços de infra-estrutura urbana, burocracia municipal) e também frequentemente relacionado à política, sendo a propriedade imobiliária para renda de aluguel um

dos itens do *pool* dos seus negócios – crescendo em importância em função do aumento das demandas e à medida que passou a lastrear empréstimos e alavancar outros empreendimentos.

No *Capítulo 4* buscamos entender a dinâmica que justificou a valorização progressiva desses imóveis e sua substituição por exemplares cada vez mais altos, destacando o surgimento de alguns programas e tipologias edilícias novos, tais como os predinhos com “apartamentos” e os “palacetes comerciais” ou “casas comerciais”, no âmbito da afirmação do “commercial style” seguindo tendências internacionais primeiro francesas e depois norte-americanas.

No *Capítulo 5* analisamos os construtores – diplomados e práticos – que assinaram esse Patrimônio, especulando sobre a natureza dos escritórios de arquitetura, engenharia e construção do período e os meandros da cadeia taylorista que envolvia todas as etapas do projeto ao canteiro, do geral ao pormenor, passando muitas vezes pelo *Liceu de Artes e Ofícios*, inovando em tecnologia, entrevedo-se que o investimento em profissionais e projetos de qualidade valorizavam esses imóveis na lógica do mercado imobiliário.

Por fim, no *Capítulo 6* analisamos o papel do Estado na indução e orquestração do processo de produção material da cidade, por meio de leis e operações de *Melhoramentos*, percebendo a interdependência entre interesses públicos e privados.

Concluímos enfatizando algumas lógicas e contradições de uma trama dialética que ensinou a transformação e retransformação da cidade.

**Primeiramente**, chama-nos atenção a relação dialética entre todas as pontas de uma cadeia taylorista envolvendo a produção da cidade e a interdependência constante entre interesses públicos e privados. A tese mostra como o investimento na propriedade imobiliária era um bom negócio, especialmente quando entrou no circuito da circulação de capitais, passando de bem de raiz para renda a ativo financeiro no início da República Velha. Por outro lado – sendo os impostos prediais fatia considerável da receita municipal – revelou como interessou ao Estado estimular a construção de novas edificações cada vez mais verticais.

Um **segundo aspecto** igualmente dialético e que merece destaque é que as desapropriações beneficiaram os desapropriados e oneraram os cofres públicos, inviabilizando grandes reformas de conjunto em São Paulo. As poucas realizadas

foram intermitentes, estendendo-se ao longo de décadas, ao contrário de Paris (1853-1870) e do Rio de Janeiro (1902-1906).

Um **terceiro aspecto** que buscamos demonstrar foi que a formação do valor do solo urbano pelos investimentos públicos e particulares e o fenômeno da escassez de terrenos no centro adensado condicionou o processo de elevação progressiva dos preços, que justificou o descarte e as substituições sucessivas em busca de imóveis cada vez mais altos. Voz solitária foi a de Anhaia Mello que, embora da alta elite de empresários e capitalistas e sócio da *Cia. Iniciadora Predial* entre outras empresas relacionadas às “frentes urbanizadoras”, reivindicou a taxação e regulação da propriedade privada por meio de instrumentos como o *zoning*, os códigos de construção, tendo em vista racionalizar a ocupação urbana, reduzir o congestionamento causado por densidade e centralidade excessivas e reduzir os custos da expansão urbana. Sobre o controle do crescimento urbano, em 1935, fez conferência no *Encontro para Prefeitos*. Como vereador e prefeito, buscou impor o princípio da “taxa de melhoria”, ou seja, recuperação pelo poder público da valorização da propriedade imobiliária resultante dos melhoramentos urbanos. Além disso, batalhou por uma *Lei de Loteamentos* (1923) mais afeita às características topográficas de São Paulo e, sobretudo, por uma lei de ocupação do solo com coeficientes de aproveitamento que beneficiassem o bem comum em detrimento dos interesses privados, legislação que chegou tarde (1954/1957), quando a área central já estava toda renovada em moldes norte-americanos e sobre base fundiária colonial, com desdobramentos urbanísticos lamentáveis – testadas estreitas, ausência de recuos, paliteiro, fachadismo, empenas cegas e *canyons* urbanos.

Esses resíduos acabam por configurar uma volumetria heterogênea ao sabor dos interesses individuais, perdendo-se a oportunidade de se capitalizar urbanisticamente o que se capitalizou em termos de arquitetura. Individualmente são prédios de excelente qualidade, mas não conspiram a favor de uma cidade de qualidade, sobretudo após a era “Victoriana” (leia-se Victor da Silva Freire 1889-1926).

Em São Paulo sobressaem elites de empresários e capitalistas imiscuídas em todos os elos da cadeia taylorista de produção da cidade – na administração pública, nas escolas de formação de opinião – beneficiando-se com as desapropriações e inviabilizando grandes planos de conjunto. Na ausência deles, gozaram das oportunidades advindas de intervenções claudicantes, empurrando as edificações às alturas, esgarçando a lei e a cidade a seus caprichos, abaixando pés-direitos e

romperam sucessivamente o gabarito. Por sua vez, a lei foi ficando anacrônica e perdendo a capacidade de zelar por efeitos de conjunto. Pautada em princípios de homogeneidade de linhas mestras arquitetônicas, ao manter uma estrutura fundiária colonial e sem recuos, acabou por conspirar contra os efeitos de conjunto que preconizava, induzindo – contrariamente ao que pregava – a projetos bidimensionais sem qualquer compromisso com a cidade. Ou seja, o que estamos querendo dizer é que arquitetura produzida por esse voraz mercado imobiliário até a *Lei do Inquilinato* é de excelente qualidade mas careceu de orquestração urbanística de longa duração, cedendo aos caprichos dos modismos e do crescimento desenfreado, sem linha de continuidade. Leis havia, como vimos, mas foram ficando anacrônicas e sem capacidade de previdência ao oscilar entre dois ideais de cidade radicalmente diferentes – o francês e o norte-americano.

Em meio ao aumento da demanda, beneficiando os dois lados de uma mesma moeda (Estado e capital privado), o descarte e a substituição de imóveis recém-construídos por outros mais novos e mais altos parece não ter merecido críticas no período, malgrado representasse (e ainda represente) uma enorme deseconomia.

Um último aspecto igualmente dialético a nosso ver interessante é a interdependência entre a materialidade (ou o processo de materialização) e o discurso, um alimentando o outro reiteradamente, num processo de legitimação de ambos: à medida que a cidade se transformava, foi-se tecendo e fortalecendo o discurso do progresso, da modernidade, da civilidade e do cosmopolitismo (divulgado em cartões postais, almanaques, guias de viagem, livros comemorativos de datas simbólicas, jornais, revistas e outras tantas mídias inventadas na era industrial) o que, por sua vez, gerava euforia, estimulando mais e mais investimentos.

Mosaico de arquiteturas, a cidade também contou com múltiplas narrativas que ajudaram a alicerçar e a temperar sua argamassa, configurando polifônicas alegorias visuais. A retórica das formas foi assim, ao mesmo tempo, produto e vetor: produto à medida que certos discursos foram produzidos a partir do que ia sendo construído, e vetor à medida que ajudaram a alimentar o imaginário coletivo estimulando mais e mais a produção concreta de novas formas. Uma certa narrativa de progresso e modernidade foi sendo materialmente legitimada, à medida que foi sendo produzida uma nova arquitetura na cidade em meio a novos espaços urbanísticos. A propaganda do progresso veiculada nessas diversas mídias criava assim

uma espécie de euforia, que gerava mais e mais confiança para que se investisse na transformação da arquitetura da cidade. Formas e narrativas foram assim entretecendo-se e vertebrando a Metrópole do Café.

Da *Proclamação da República* (1889)<sup>1</sup> à comemoração do *I Centenário da Independência do Brasil* (1922) e dali ao *IV Centenário do Aniversário de São Paulo* (1954), arquitetou-se uma trama narrativa<sup>2</sup> em matéria e em discurso que gerou certas tópicas reiteradas até hoje. A genealogia desse discurso visual começa com Militão Augusto de Azevedo<sup>3</sup> – o primeiro a intuir tais sintomas de “modernização” e eternizá-los nas fotos destinadas aos estudantes da Faculdade de Direito –, passa pelo Instituto Histórico e Geográfico de São Paulo, pelo Museu Paulista, pela Faculdade de Direito, pela Escola Politécnica, plasmando-se em cartões-postais reveladores da nova cidade pronta. O discurso afirma-se também por meio de livros destinados a propagandear o Brasil para estrangeiros, como o de Reginald Lloyd (dir.), *Impressões do Brasil no Século Vinte* de 1913 e o do fotógrafo Peter Scheier, São Paulo: *the fastest growing city in the world* da década de 1950. Teleológica, a tópica do progresso tem seu apogeu no *IV Centenário* (1954), quando a cidade aparece *pronta*, vestida a caráter, em conformidade com congêneres europeias e norte-americanas. No livro *Eis São Paulo*, publicado nessa ocasião, o feito aparece como “milagre” (Fig. 469-477) :

Esta publicação teria o mérito de revelar o **milagre da cidade que mais cresce no mundo**; um álbum que contasse a sinfonia de sua grande metrópole... (p.5. O grifo é nosso.)

Duzentas fotografias, selecionadas entre oito mil, foram encomendadas ao fotógrafo Georg Paulus Waschinski, funcionário da Companhia Litographica Ypiranga, responsável pela impressão. O modernista Guilherme de Almeida assinou o texto, cujo teor está sintetizado na introdução:

Como os quatorze fólhos manuscritos da Carta de Pero Vaz de Caminha, estas laudas fotográficas são as de um descobrimento. **Elas ensinam São Paulo ao paulistano**. Desconhecidos ângulos do cotidiano; flagrantes inéditos de poesia “cidadina”; despercebidos momentos de elite da vida urbana; contrastes ainda ignorados de gritante novidade na grande mescla de muitas gentes e muitas coisas; surpreendentes instantâneos do trabalho e do repouso, do pensamento e da ação, da pobreza e do luxo, da angústia e do prazer, do ontem e do hoje, da realidade e do sonho ... – eis o que rebrilha nestas páginas límpidas, **como as pepitas na bateia dos lavageiros do ouro. Eis São Paulo!** (p.7. O grifo é nosso)

A linguagem de Guilherme de Almeida – rica em metáforas – configura alegorias que, àquela altura, já faziam parte do imaginário coletivo, celebradas por ocasião dos *400 Anos* da cidade.

Há 400 anos ... **a cidade resoluta avança** ... Impulsio-nada pelas ricas fontes do café e do algodão, **ela não descansa, não dorme, sempre ativa na engenharia, no comércio, na indústria**. A segunda do mundo no **tráfego aéreo**. A primeira da América Latina no **agrupamento industrial** (sede da administração); a cidade que inspira o visitante e estimula o próprio habitante, **isto é São Paulo!** Quando as últimas luzes se apagam, o grande **mercado**, ainda no escuro, revive – iluminam, os primeiros raios de sol, as silhuetas típicas. As ruas, sonolentas, acordam com o pão de cada dia; os sinos das igrejas tangem a aurora; e começa de novo o labutar diário. **Suas belas vistas**, às vezes românticas, às vezes pitorescas, ricas em monumentos históricos, **mostram o progresso incessante de uma cidade** – acompanhando a marcha do tempo ... **a marcha do tempo ... nas edificações impressionantes**, numa

fachada majestosa, num chafariz superdimensional, nas linhas construtivas – nos viadutos, nos túneis e no estádio. Uma **população febril** de brasileiros legítimos, de italianos, de alemães, de portugueses – de descendentes da Síria, da África, dos espanhóis e do Japão – criou uma indústria nacional de imprensa, do papel, de montagem, de cimento, de tapetes, de motores, e produtos farmacêuticos, de confecção, de alimentação, de cinema, de cristais, de automóveis e caminhões. Ao lado da indústria, as grandes firmas de comércio, da exportação e importação; os bancos, a “Bolsa de Café”, o mercado de víveres, as companhias de transportes que, com o tráfego, cada dia mais intenso, cruzam as ruas congestionadas, onde cada cantinho vago serve para lugar de estacionamento. Não foram esquecidas as arborizações nas praças e nas ruas e grandes parques refrescam a cidade. **Cada meia hora nasce uma casa e as velhas desaparecem de um dia para outro**. Mas quando e onde o paulistano descansa? Uns moram em apartamentos no centro da cidade; outros preferem os bairros residenciais, onde as casas mostram tipos completamente contrastantes, dominando as linhas modernas. Proverbial é a hospitalidade do paulistano, a vontade de colecionar, de viver na roça ou no estilo europeu; enfim – num ambiente que todos desejam. Como fã da música, toma parte em orquestra de amadores, assiste às óperas; aqueles cultivam-se nas escolas de arte, frequentam reuniões sociais em trajes da última moda; ao contrário destes, que preferem o samba. Ele não descuida do esporte distraíndo-se no hipismo, no adestramento de seus cães e, principalmente, no futebol e no cinema. Deleita-se no seio do lar, aprecia também as excursões pela moderníssima Via Anchieta ao mar, até a quietude das montanhas. Dedicar-se por melhorar a criação nos campos, onde sempre há um delicioso churrasco. Ele procura compreender a arte moderna, não deixa de admirar os clássicos em busca do seu próprio estilo; a história eleva o espírito e a igreja o purifica. Muitos dão seus donativos para fins altruísticos, organizando junto com as autoridades instituições sociais, ajudam a infância retardada, alfabetizam adultos, cuidam dos órfãos, combatem a tuberculose, olham pelos pequenos cegos. Outras crianças felizes, brincam nos par-

ques infantis, frequentam depois os grupos escolares e os colégios; mais tarde, praticam em aulas noturnas, aprimoram o intelecto ou preparam-se para suas profissões nos diferentes setores da **Universidade**. Chegam, enfim, a ser famosos, reconhecidos e admirados no mundo inteiro. Quem não conhece os institutos paulistas pelas pesquisas que os honram; ou os jardins botânicos pelas belezas que nos encantam? **O estrangeiro**, subindo a 800 metros sobre os “Highways” que ligam Santos a São Paulo, familiariza-se, logo, com a **Capital paulista - o parisiense reencontra os seus pequenos cafés, tão amados, na rua, o homem de Nova York lembra-se da Wall Street, o berlinense passa pela Itapetininga, como se fosse a Leipziger Strasse e o homem de Londres pensa, vivamente, no Hydepark**, encontrando mesmo a neblina; nas ruas, ele encontra os tipos mundialmente conhecidos, ele admira o mercado de flores e as entradas luxuosas dos grandes edifícios. **Nunca, em uma cidade, foram derrubados 7 quarteirões inteiros, em 50 dias, para abrir uma nova avenida. O romantismo desaparece. Novos arranha-céus pulam para cima. A cidade, onde ninguém tem tempo e que se chama, mesmo, a cidade do trabalho.** (p.8-197 – O grifo é nosso)

A tópica da **cidade resoluta que avança, que não descansa, não dorme, não para**, reforça-se por meio de fotografias de uma cidade em obras e em direção às alturas.

<sup>1</sup> Rodrigo Silva, *Sobre Taipas e Textos: Um Estudo sobre as Narrativas a Respeito da Cidade de São Paulo*, São Paulo, Alameda, 2013, remonta esse discurso ao século XVIII (Pedro Taques), passando pela Independência do Brasil e a formação do IHGB, com desdobramentos na regional IHGSP e no Museu Paulista.

<sup>2</sup> Maria Stella Bresciani, “Identidades Inconclusas no Brasil do século XX – Fundamentos de um Lugar-Comum”, In \_\_\_\_\_ y M. Naxara, *Memória e (Res)sentimento*, Campinas, Editora da Unicamp, 2001, pp.403-429. Rodrigo Silva, *Sobre Taipas e Textos: Um Estudo sobre as Narrativas a Respeito da Cidade de São Paulo*, São Paulo, Alameda, 2013;

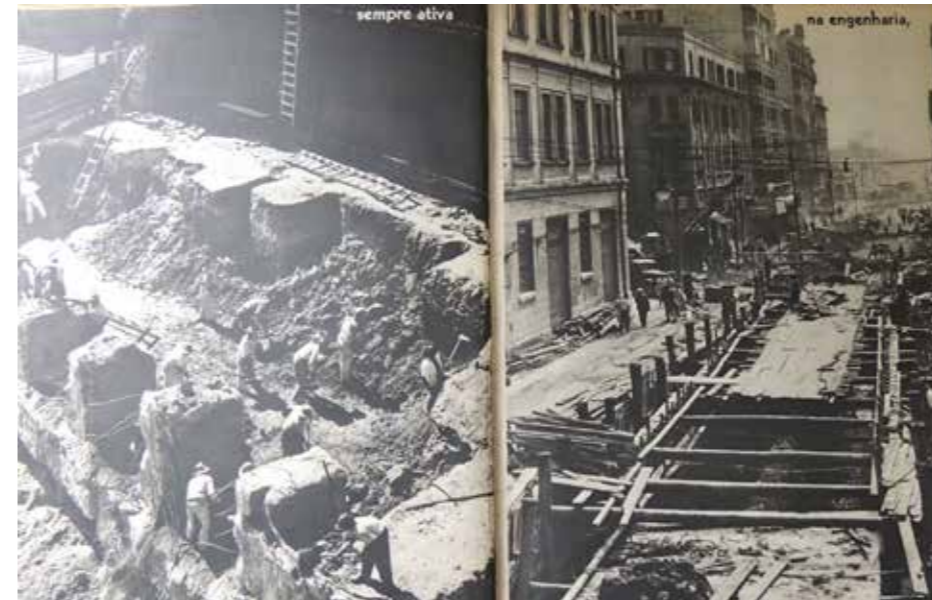
<sup>3</sup> Eudes Campos, *A Cidade de São Paulo e Era dos Melhoramentos Materiais*. Obras Públicas e Arquitetura Vistas por Meio de Fotografias de autoria de Militão Augusto de Azevedo, datadas do Período 1862-1863. *Anais do Museu Paulista*, v.15, n.1, São Paulo, jan.-jun. 2007.



**Fig.469** Eis São Paulo. Uma Obra Realizada e Editada no ano de 1954, Ano da Comemoração do IV Centenário de Fundação da Cidade de São Paulo. São Paulo: Editora Monumento, 1954, p.14. Fotógrafo Georg Paulus Waschinski, funcionário da Companhia Litographica Ypiranga.



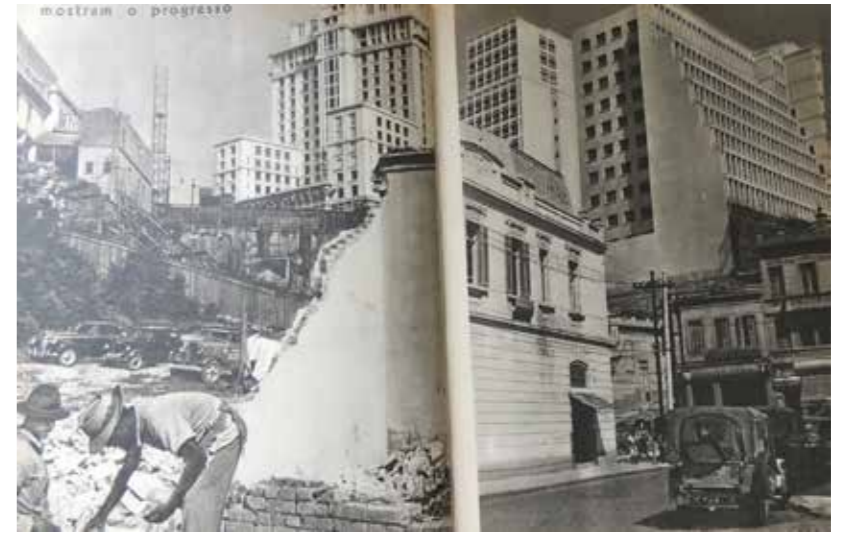
**Fig.470** Eis São Paulo. Uma Obra Realizada e Editada no ano de 1954, Ano da Comemoração do IV Centenário de Fundação da Cidade de São Paulo. São Paulo: Editora Monumento, 1954, p.15. Fotógrafo Georg Paulus Waschinski, funcionário da Companhia Litographica Ypiranga.



**Fig.471** Eis São Paulo. Uma Obra Realizada e Editada no ano de 1954, Ano da Comemoração do IV Centenário de Fundação da Cidade de São Paulo. São Paulo: Editora Monumento, 1954, p.18-19. Fotógrafo Georg Paulus Waschinski, funcionário da Companhia Litographica Ypiranga.



**Fig.472** Eis São Paulo. Uma Obra Realizada e Editada no ano de 1954, Ano da Comemoração do IV Centenário de Fundação da Cidade de São Paulo. São Paulo: Editora Monumento, 1954, p.42-43. Fotógrafo Georg Paulus Waschinski, funcionário da Companhia Litographica Ypiranga.



**Fig.473** Eis São Paulo. Uma Obra Realizada e Editada no ano de 1954, Ano da Comemoração do IV Centenário de Fundação da Cidade de São Paulo. São Paulo: Editora Monumento, 1954, p.48-49. Fotógrafo Georg Paulus Waschinski, funcionário da Companhia Litographica Ypiranga.



**Fig.474** Eis São Paulo. Uma Obra Realizada e Editada no ano de 1954, Ano da Comemoração do IV Centenário de Fundação da Cidade de São Paulo. São Paulo: Editora Monumento, 1954, p.50-51. Fotógrafo Georg Paulus Waschinski, funcionário da Companhia Litographica Ypiranga.

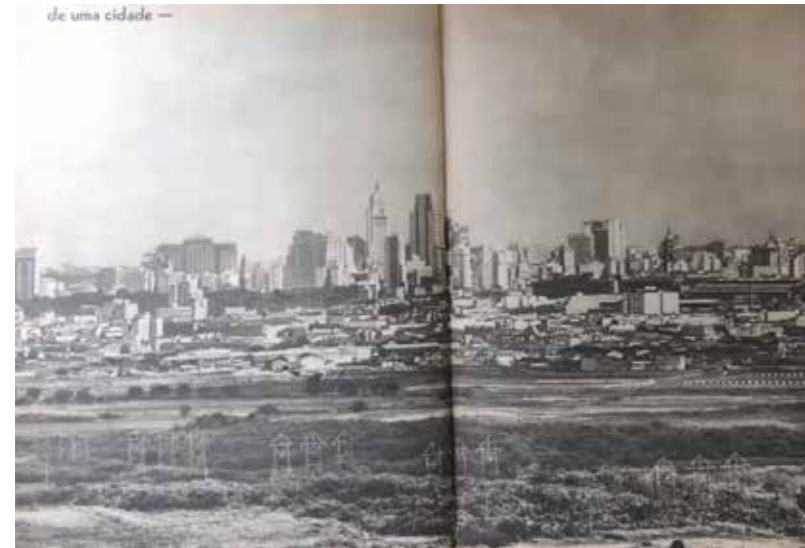


Fig.475 *Eis São Paulo. Uma Obra Realizada e Editada no ano de 1954, Ano da Comemoração do IV Centenário de Fundação da Cidade de São Paulo.* São Paulo: Editora Monumento, 1954, p.52-53. Fotografia Georg Paulus Waschinski, funcionário da Companhia Litographica Ypiranga.



Fig.477 *Eis São Paulo. Uma Obra Realizada e Editada no ano de 1954, Ano da Comemoração do IV Centenário de Fundação da Cidade de São Paulo.* São Paulo: Editora Monumento, 1954, p.54-55. Fotografia Georg Paulus Waschinski, funcionário da Companhia Litographica Ypiranga.



Fig.476 *Eis São Paulo. Uma Obra Realizada e Editada no ano de 1954, Ano da Comemoração do IV Centenário de Fundação da Cidade de São Paulo.* São Paulo: Editora Monumento, 1954, p.54-55. Fotografia Georg Paulus Waschinski, funcionário da Companhia Litographica Ypiranga.

Tópicas que ressoam como mantras e até hoje ecoam no imaginário coletivo: **“nunca, em uma cidade, foram derrubados 7 quarteirões inteiros, em 50 dias, para abrir uma nova avenida ... Novos arranha-céus pulam para cima. A cidade, onde ninguém tem tempo e que se chama, mesmo, a cidade do trabalho...”**

A tópica estende-se a inúmeras outras publicações do período. Em *Isto é São Paulo!* (1951, 2ª ed. 1952) (Fig. 478 e 479), nos 96 flagrantes da **Capital Bandeirante**, repete-se: “São Paulo cresce incessantemente. Se, de um lado, o Rio de Janeiro é considerado como a mais bela cidade do mundo, pode-se, por outro, chamar São Paulo de ‘cidade do mais rápido desenvolvimento’, como detentora, que é, do recorde mundial de construções civis”. Isso era motivo de orgulho, embora significasse constante descarte em nome do progresso.



Fig.478 *Isto é São Paulo! 96 Flagrantes da Capital Bandeirante.* 2ª ed. São Paulo: Edições Melhoramentos, 1952 (1ª ed., 1951).



Fig.479 *Isto é São Paulo! 96 Flagrantes da Capital Bandeirante.* 2ª ed. São Paulo: Edições Melhoramentos, 1952 (1ª ed., 1951).

*Tentáculos* em todas as direções, bandeirante na expansão horizontal, São Paulo vivencia a partir dos anos 1930 uma nova fase de transformação da sua área central, sobrepondo camadas e optando por reescrevê-la sem dó. Afinal, era um bom negócio! O *Padrão Municipal de 1920*, o *Código de Obras de 1929* e sua atualização em 1934 desenharam duas cidades – a francesa e a nova-iorquina *Beaux-Arts* que conviveram até os anos 1940 razoavelmente em harmonia. Por gosto e força da lei, os desejados arranha-céus *Art Déco* e os pragmáticos resultantes do mercado imobiliário rentista despontaram no skyline e quebraram a homogeneidade do gabarito anteriormente desenhado à maneira da Paris de Haussmann e da primeira verticalização norte-americana inspirada na *Escola de Chicago*. Se desagradam alguns, como o antropólogo francês **Claude Lévi-Strauss**, em *Tristes Trópicos* (1955) – que, acostumado com a imagem da Paris *haussmanniana*, chama nossas cidades de *banguealas* e *desdentadas* –, agrada a maioria dos paulistanos e paulistas orgulhosos da sua Capital com “C” maiúsculo. A ideia da metrópole em franco progresso alicerça-se nessa imagem de *work in progress* – e vice-versa – e, no discurso e na prática as pérolas da engenharia e da arquitetura tornam São Paulo uma grande

obra de arte. A imagem do *work in progress* reforça-se com tomadas fotográficas anguladas de forma a monumentalizar as edificações em curso. A hipérbole visual constitui-se por meio de inúmeras fotos dos canteiros em obras, focalizando proezas técnicas, tapumes<sup>4</sup>, operários, marretas, máquinas, entremeados à trama estrutural do concreto armado em seus primórdios de experimentação. Símbolos da modernidade eminente, os arranha-céus de estrutura de concreto armado cada vez mais altos exigem tapumes para proteger os transeuntes dos incômodos das construções mas, entretimentos, essas “caixas de madeira” também acabavam revestindo as obras de uma aura de mistério, revelando-as para à cidade só quando prontas e assim funcionando como verdadeiras caixinhas de joias que protegiam e reforçavam a imagem de modernidade neles representada. As tomadas em ângulos ascensionais dessas edificações com seus tapumes, valendo-se dos recursos da fotografia moderna, verticalizam ainda mais os objetos representados, dando-lhes dramaticidade ao rasgar os céus. A ruptura do skyline com edifícios cada vez mais altos era motivo de orgulho. Do Parque D. Pedro tinha-se vista privilegiada da metrópole em ascensão econômica, material e simbólica.

Procuramos exaustivamente mostrar na presente tese o quanto tais representações tiveram base concreta. A metáfora “Três Cidades em um Século”, eternizada por Benedito Lima de Toledo referente ao *palimpsesto* decorrente de seu rápido processo de reescrita não é mera figura de linguagem, mas a mais pura verdade. Para alguns lotes, não raro vimos duas edificações em menos de uma década. Belos exemplares ecléticos recém-construídos foram descartados, como o *Banco di Napoli* de João Bricola (1912), para dar lugar ao *Banco Portuguez* (1919) e o Prédio do Conde Álvares Penteado (1911) que foi demolido e incorporado ao *Banco Francez e Italiano* (1918), ou nossa *Galeria de Cristal* (1900) que cedeu lugar ao *London & River Plate Bank* (1924), sem falar no *Edifício Azevedo Villares* (1938-1944) que ensejou a demolição do belo *Palacete Paiva*, que por sua vez se sobrepôs ao sobradão de taipa de três andares que alteou outro mais baixo. Fato é que no centro velho de São Paulo se construiu uma camada e logo se sobrepôs uma outra sobre ela.

Embora ressaltem o **progresso**, nas imagens supracitadas é possível entrever os arcaísmos de uma cidade em constante transição, sendo este constante devir ao sabor dos modismos e seu pouco apreço ao passado talvez o maior dos

<sup>4</sup> Victor Buck, *Caixas de Madeira: Uma Exposição de Fotografias de Arquitetura no Centro de São Paulo*, TFG-FAUUSP, 2013.

**arcaísmos.** São Paulo difere das cidades europeias no ritmo das transformações e na descontinuidade das mesmas. Ao contrário de Paris edificada em 20 anos (1853-1870), o centro de São Paulo o foi em etapas e fragmentariamente por meio de intervenções pontuais em certas áreas do tecido urbano. Os imóveis edificadas um a um pelo capital privado – com raras exceções – foram compondo e descompondo a ordem estabelecida. Ao contrário de Paris, Viena e Barcelona, São Paulo seguiu se reescrevendo como um palimpsesto, ensejando novas demolições e substituições, o que acabou por comprometer efeitos de conjunto. Lida ao pé da letra, a legislação parece querer preservar as linhas mestras arquitetônicas e um certo gabarito contínuo, mas ao induzir a verticalização elevou de tal forma as alturas sem se dar conta dos resíduos urbanísticos decorrentes de camadas claramente distintas. Nesse sentido, São Paulo foi perdendo em identidade e os fragmentos dos diversos tempos – tal como mosaico ou colcha de retalhos – conspiraram na quebra da “imagibilidade” da cidade e, por sua vez, dos vínculos afetivos e simbólicos que garantem sua zeladoria<sup>5</sup> e preservação. Uma vez quebrada a unidade, imperam os desejos de verticalização e os caprichos do mercado imobiliário, com a clara convivência do Estado. Numa lógica em que interesses públicos e interesses privados se confundiam, nem sempre a favor do bem comum, nossa modernização incompleta deixou de capitalizar o potencial de investimento do mercado imobiliário a serviço da cidade. Até o *Padrão Municipal de 1920* nota-se que uma certa cidade de padrão francês foi construída; entre 1920 e o *Código de Obras de 1929* entraram em cena os arranha-céus à la *Escola de Chicago*, mas logo em seguida veio outra camada de perfil norte-americano *art déco* e *modernista pragmático* que se impôs a partir do *Decreto Lei nº. 41 de 1940*, fragmentando o *skyline* e imperando os desejos individuais em detrimento de um plano de conjunto. Os vínculos com o passado foram progressivamente se esgarçando e a opção por novas centralidades ensejou o descarte dos investimentos anteriores num curto período de décadas. Entre 1880 e até a gestão do engenheiro Prestes Maia como prefeito (1938-1945) afirmou-se o “centro”, desde então convertido em “centro velho” em relação ao “centro novo” que se formou nas imediações da rua Barão de Itapetininga, por sua

<sup>5</sup> Mirza Pellicciotta e Fábio di Mauro acreditam que a zeladoria compartilhada seja a chave da preservação. Compartilhamos dessa ideia, enfatizando que a zeladoria decorre de cultura urbana e de urbanidade, algo que a República tentou forjar ao investir num ensino público de qualidade que sensibilizava operários e cidadãos segundo um gosto comum, política que se esgarçou ao longo do tempo.

vez descartado em nome da avenida Paulista e esta cedendo lugar para a avenida Faria Lima e depois à Berrini. Não por acaso, em franco processo de degradação por puro descarte, na década de 1970 o velho centro da capital ganhou o nome de Centro Histórico e seu patrimônio passou a ser inventariado. Da agonia diante da morte anunciada iniciaram as propostas de “revitalização” e novas intervenções pontuais para tanto, sem sucesso porque sem continuidade. Não se observa algo semelhante em Paris, onde políticas têm perenidade no tempo a despeito de partidos e governos, onde os prédios antigos mostraram-se resilientes a adaptações contemporâneas primorosas, como demonstram os estudos de Benoit Jallon e equipe e, assim, se preservaram e continuam se preservando, perpetuando a identidade da cidade e sua “imagibilidade” perante a sociedade local e o mundo. Não é o que ocorre no Brasil, no qual as substituições e os descartes sucessivos quebram vínculos afetivos dos cidadãos das novas gerações com a cidade.

Nesse quadro, sintomático é o caso da esquina fronteira ao Largo da Sé. Lá há um predinho em cuja fachada entrevê-se a data 1888. Segundo o guia *Bens Culturais Arquitetônicos no Município e na Região Metropolitana de São Paulo* (1984, p. 307), o edifício é contemporâneo das *Secretarias* que Ramos de Azevedo construiu no Pátio do Colégio a partir de 1886 e decorre de uma reforma da fachada realizada em tijolo por ocasião do alargamento da rua, mantendo as paredes do seu interior em taipa de mão francesa. A data na cimalha, bem como a modenatura da arquitetura de cariz neoclassicista (portas em arco pleno, janelas ritmadas e coroadas por sobrevergas com frontão ou retas, platibanda) sugerem tratar-se de uma das primeiras obras para particulares assinadas pelo engenheiro-arquiteto recém-chegado a São Paulo. Em 1889, estava ocupado pela loja de móveis *Ao Grande Oriente*, provavelmente reformado especialmente para seu proprietário J. C. Costa. Por incrível que pareça, subsistiu à voracidade do mercado imobiliário e se tratava – até 2015 – do único exemplar de taipa remanescente da cidade de transição – além da Casa da Marquesa (Fig.480-481-482-483).

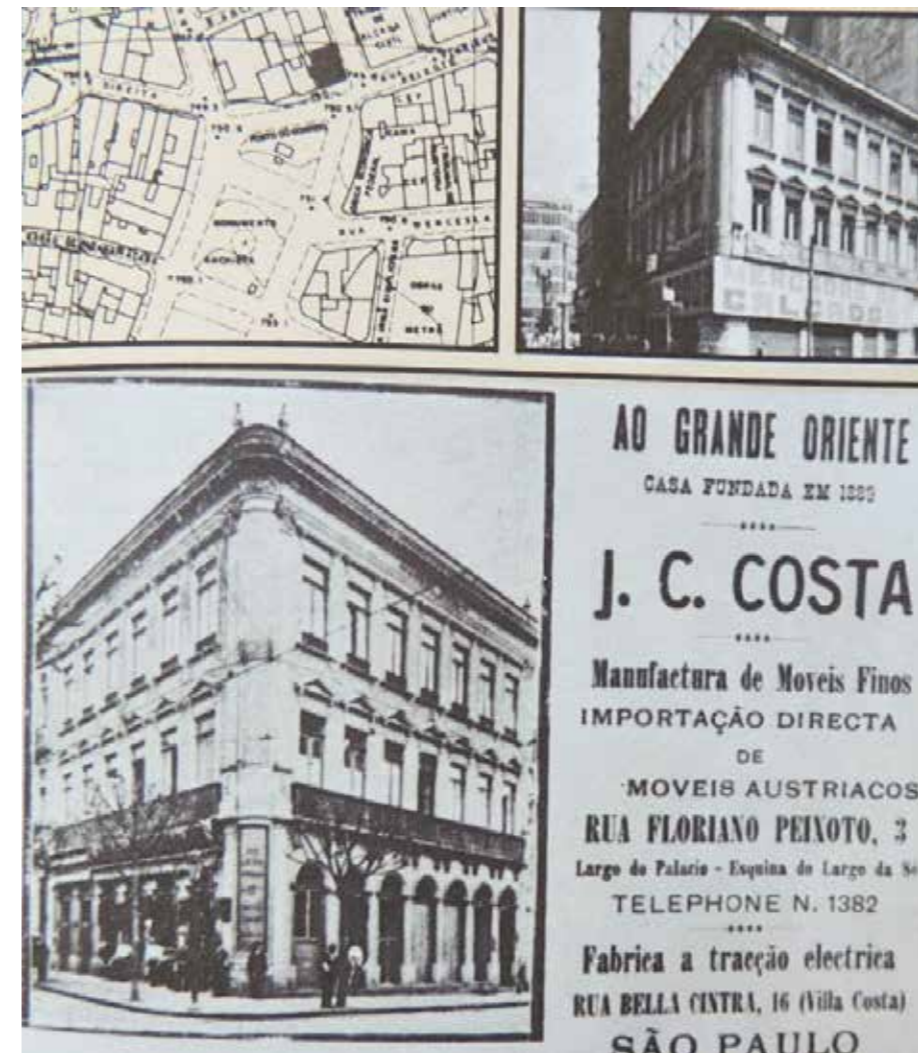


Fig.480 *Bens Culturais Arquitetônicos no Município e na Região Metropolitana de São Paulo* (1984, p.307)



Figs.481-482-483 Fotos da autora, 2015.

Malgrado sua importância, criminosa reforma revestida de ares de restauro foi feita entre 2015-2016 – à margem dos olhos dos órgãos de preservação do patrimônio –, sendo os barrotes e o soalho de madeira substituídos por estrutura metálica e a parede de “taipa francesa” recortada e convertida em simples quadro envidraçado, tudo em nome da modernização e do progresso

A criminosa reforma bem afeita à “cultura do porcelanato” é só mais um exemplo de descaso histórico com os investimentos materiais realizados no passado. Ao apagar vestígios daquilo que se entende por arcaísmo, ressalta o maior deles, nossa falta de identidade e tradição.



Fig.484 Foto da autora, 2016.

## ***Bibliografia***



## Bibliografia

### Fontes Primárias

### Fontes Manuscritas

*Décima Urbana*, 1809. Acervo do Arquivo Público do Estado de São Paulo. Censos (1765, 1767, 1776, 1798, 1802, 1804, 1814, 1815, 1817, 1822, 1836, 1854, 1872), localizados no Arquivo do Estado de São Paulo. Documentos cartoriais do Fundo Aguirra – Museu Paulista – USP.

### Cartografia Antiga

*Mappa da Cidade de São Paulo* oferecido sua Magestade, o Imperador pelo Presidente da Província Manoel da Fonseca Lima e Silva (1844-1847). Engenheiro Carlos Bresser, datável de 1844-1847. Seção de Cartografia da Fundação Biblioteca Nacional, Rio de Janeiro.

*Planta Geral da Capital de São Paulo organizada sob a direção do Dr. Gomes Cardim, Intendente de Obras, 1897* e detalhe da cartela à esquerda. Seção de Cartografia da Biblioteca Nacional do Rio de Janeiro.

*Planta Geral da Cidade de São Paulo adotada pela Prefeitura Municipal para uso de*

*suas Repartições*, datada de 1905, realizada por Alexandre Coccoci e Luís F. Costa. Seção de Cartografia da Biblioteca Nacional do Rio de Janeiro.

*Planta Cadastral e Commercial da Cidade de São Paulo*, editada por Thomas & Cia e impressa no Estab. Graphico Weissflog Irmãos. São Paulo, c.1911. Acervo do Museu Paulista da Universidade de São Paulo.

Sara Brasil, 1929/1930. Biblioteca FAU-USP. *Mapa Digital da Cidade de São Paulo de 2004-2006*. Prefeitura do Município de São Paulo.

### Projetos Arquitetônicos

*Série Obras Particulares* – Arquivo Histórico de São Paulo (AHSP) (1870-1921) *www.projetosirca.com.br*  
*Fundo Particular Ramos de Azevedo, Severo & Villares* – AHSP *www.projetosirca.com.br*  
Arquivo Geral de Processos da Prefeitura (Piqueri).  
Acervo de Projetos de Ramos de Azevedo – FAUUSP.

### Jornais

Jornal *O Estado de S. Paulo* (1889-1950) – AESP

### Fotografias antigas

Militão Augusto de Azevedo – Acervo do Museu Paulista da USP. Arquivo Mappin, Museu Paulista – USP. Fundação Patrimônio Histórico da Energia do Estado de São Paulo Museu da Cidade de São Paulo Casa da Imagem

Instituto Moreira Salles  
Coleção Ramos de Azevedo – Acervo FAUUSP  
Francisco de Paula Ramos de Azevedo. Álbum de Construções. São Paulo, sd. CONDEPHHAT.  
Coleção de Nestor Goulart Reis.  
Acervo do Liceu de Artes e Ofícios – Fundação Cultural Liceu de Artes e Ofícios.

### Fontes Imobiliárias

BRITO, R. C. *Cadastro Imobiliário de São Paulo 1937-1938*. São Paulo, União Paulista de Imprensa, 1938.  
*Laudo de Avaliação Edifícios Azevedo Villares e Regina*. S. Paulo, 3 mai. 1948. Acervo dos Herdeiros de Arnaldo Dumont Villares.

### Imposto Predial

*Imposto Predial (Décima Urbana)* – 1809 – Arquivo do Estado de São Paulo  
*Imposto Predial* – 08 out. 1886 – *Jornal Correio Paulistano*  
*Imposto Predial* – 1913-1914 – *Diário Oficial* (*https://www.jusbrasil.com.br/diarios/DOSP/1913/*)

### Legislação

*Código de Posturas* 1886  
*Código Sanitário* 1894  
Proposta de *Padrão Municipal* 1918  
*Padrão Municipal* 1920  
*Lei de Loteamentos* 1923  
*Código de Obras Arthur Saboya* 1929.  
*Ato Adicional de 1934*  
*Ato Adicional de 1938*

*Decreto lei nº. 41 de 1940*  
*Lei de 1954* (promulgada em 1957)  
*Lei do Inquilinato* 1942

### Almanaques

*Almanak Administrativo, Mercantil e Industrial da Província de São Paulo para o anno de 1857*. Biblioteca Municipal Mário de Andrade – SP.

*Almanack Administra, Commercial e Industrial da Província de São Paulo para o ano bissexto de 1884*. São Paulo: Editores Jorge Seckler & Cia, 1883. Biblioteca Municipal Mário de Andrade – SP.

*Almanach do Estado de São Paulo para 1890*. São Paulo: Jorge Seckler & Comp. 1890. Biblioteca Municipal Mário de Andrade – SP.

### Livros antigos

*Eis São Paulo. Uma Obra Realizada e Editada no ano de 1954, Ano da Comemoração do IV Centenário de Fundação da Cidade de São Paulo*. São Paulo: Editora Monumento, 1954.

*Isto é São Paulo! 96 Flagrantes da Capital Bandeirante*. 2ª. ed. São Paulo: Edições Melhoramentos, 1952 (1ª. ed., 1951)

LLOYD, Reginald (dir.), *Impressões do Brazil no Século Vinte* de 1913.

MARTINS, Antônio Egídio. *São Paulo Antigo 1554-1911*. São Paulo, Paz e Terra, 2003.

SCHEIER, Peter. *São Paulo: The Fastest Growing City in the World*. c.1950.

SEVERO, Ricardo. *O Liceu de Artes e Ofícios de São Paulo*. São Paulo: Liceu de Artes e Ofícios, 1934.

### Periódicos antigos

RAFFARD, Henrique. “Alguns Dias na Pauliceia”. *Revista do Instituto Histórico e Geográfico Brasileiro*, 55, pp.159-258, 1890.

*Revista Acrópole*. Acervo FAUUSP.

### Sites

[www.projetosirca.com.br](http://www.projetosirca.com.br) (Arquivo Histórico de São Paulo – SOP e FRASV)

<http://www.iar.unicamp.br/lis/pat/index.htm> (Acervo Epigráfico Paulistano)

### Bibliografia

*A Cidade da Light, 1899-1930*. São Paulo, Superintendência de Comunicação/ Departamento de Patrimônio Histórico/ Eletropaulo, 1990. 2 vols.

ABREU, Maurício de. *Geografia Histórica do Rio de Janeiro (1502-1700)*. Rio de Janeiro: Andrea Jakobsson Estúdio, 2011. 2v.

ALBERTI, L. B. – *De Re Aedificatoria* (1452) [Tradução de Javier Fresnillo Núñez da edição de Cósimo Bartoli, 1550]. Madrid: Ediciones Akal, 1991.

ALBUQUERQUE, Maria Beatriz P. *Luz, Ar, Sol, na São Paulo Moderna*. Insoiação e o Ante-Projeto do Código de Obras do Engenheiro-Arquiteto Alexandre Albuquerque, 1916-1937. Dissertação de Mestrado, FAUUSP, 2007.

ALMEIDA, Renata G. C. *Um Artífice na Urbanização Paulistana*: Rizkallah Jorge Tahan (1895-1949). Dissertação de Mestrado – Escola de Filosofia, Letras e Ciências Humanas Unifesp, Guarulhos, 2016.

ALVIM, Zuleika & PEIRÃO, Solange. *Mappin Setenta Anos*. São Paulo, Editora Ex-Libris, 1985.

ANDRADE, Carlos R. M. de. *A Peste e o Plano. O Urbanismo Sanitarista do Engenheiro Saturnino de Brito*. Mestrado (Dissertação) FAUUSP, São Paulo, 1992.

\_\_\_\_\_. *Barry Parker: Um Arquiteto Inglês na Cidade de São Paulo*. Tese de doutoramento, FAUUSP, 1998.

ANDRADE, Margarida J. F. de S. *Fortaleza em Perspectiva Histórica Poder Público e Iniciativa Privada na Apropriação e Produção Material da Cidade (1810-1933)*. Tese de Doutorado, São Paulo, FAU-USP, 2012.

ANDREATTA, Verena. *Cidades Quadradas, Paraísos Circulares. Os Planos Urbanísticos do Rio de Janeiro no Século XIX*. Rio de Janeiro, Mauad X, 2006.

ANGOTTI-SALGUEIRO, Heliana. *La Casaque d’Arlequin*: Belo Horizonte, Une Capitale Éclectique au 19e Siècle (préf. de François Loyer). Paris: Éd. de l’École des hautes études en Sciences Sociales, 1997. (Civilisations et Sociétés).

\_\_\_\_\_. Heliana (org.). *Por Uma Nova História Urbana/ Bernard Lepetit*. São Paulo, EDUSP, 2001.

\_\_\_\_\_. (org.). *Cidades Capitais do Século XIX*. São Paulo: EDUSP, 2001.

\_\_\_\_\_. *Referências de Leitura do Urbanista Luiz de Anhaia Mello e Seu Papel na Historiografia da Cidade de São Paulo* Actas do PRIMER CONGRESO IBEROAMERICANO de HISTORIA URBANA. Ciudades em el tiempo: Infraestructuras, territorios, patrimonio. Santiago de Chile, 23-25 noviembre 2016.

ARAÚJO, Maria Lucília V. *Os Caminhos da Riqueza dos Paulistanos na Primeira Metade do Oitocentos*. São Paulo, Hucitec/ Fapesp, 2006.

ARGAN, Giulio Carlo. *A História da Arte Como História da Cidade*. São Paulo, Martins Fontes, 1992

ARRAES, Damião Esdras Araújo. *Ecossistema de um Suposto Silêncio: Paisagem e Urbanização dos Certões do Norte, c.1666-1820*. Tese de Doutorado (Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, 2017. Bolsa FAPESP e Bolsa BEPE – Lisboa.

ATIQUÊ, Fernando. *Arquitetando a Boa Vizinhança: A Sociedade Urbana do Brasil e a Recepção do Mundo Norte-Americano 1876-1945*. Tese de Doutorado, FAUUSP, 2007.

AZEVEDO, Ricardo M. de. *Metrópole e abstração*. Tese de Doutorado, Departamento de Filosofia FFLCH-USP, 1993.

\_\_\_\_\_. *Antigos Modernos: Estudo das Doutrinas Arquitetônicas nos Séculos XVII e XVIII*. 2ª. Ed. São Paulo, FAUUSP, 2010.

BAIROCH, P. *De Jericho a México*. Paris, Gallimard, 1985.

BALLON, Hilary (ed.) *The Greatest Grid. The Master Plan of Manhattan 1811-2011*. Nova York, Museum of the City of New York and Columbia University Press, 2012.

\_\_\_\_\_. *The Paris of Henri IV: Architecture e Urbanism*. Cambridge, Massachusetts, The MIT Press, 1991 (1ª. ed. 1990)

BARBUY, H. BARBUY, Heloisa. O Brasil Vai a Paris em 1889: Um Lugar na Exposição Universal. *Anais do Museu Paulista: História e Cultura Material*, 4 (1), 211-261, 1996. <https://dx.doi.org/10.1590/S0101-47141996000100017>

\_\_\_\_\_. *A Cidade-Exposição*. Comércio e Cosmopolitismo em São Paulo, 1860-1914. São Paulo, EDUSP, 2006. (Tese de Doutorado – FAUUSP, 2001).

\_\_\_\_\_. Seguindo Militão pelas Ruas da Cidade. In: *Militão Augusto de Azevedo*. São Paulo, Cosac Naify, 2012.

BAYÓN, D. “El Como, El Cuándo y el Porqué”. In: *Pensar Con Los Ojos*. México, Fondo de Cultura Económica, 1992.

BELLUZZO, Ana Maria de Moraes. *Artesanato, Arte e Indústria*. Tese de Doutorado, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 1988.

*Bens Culturais Arquitetônicos no Município e na Região Metropolitana de São Paulo*. São Paulo, EMPLASA, 1984.

BERNARDINI, Siney P. *Construindo Infra-estruturas, Planejamento e Territórios: a Secretaria de Agricultura, Comércio e Obras Públicas do Governo Estadual Paulista (1892-1926)*. Tese de Doutorado, FAUUSP, 2008.

BIAGGI, Enali De. Dinâmicas de Representações Espaciais e Dados Cartográficos em Lyon no Início do Século XX: Uma Primeira Abordagem. *Revista do Instituto de Estudos Brasileiros* nº. 64, em 2016.

BLAJ, Ilana. *A Trama das Tensões: O Processo de Mercantilização de São Paulo Colonial (1681-1721)*. São Paulo, Humanitas/ Fapesp, 2002.

BLAY, Eva. *Eu Não Tenho Onde Morar*. Vilas Operárias na Cidade de São Paulo. São Paulo, Nobel, 1985.

BLOCH, M. *Apologie pour L’histoire ou Métier d’Historien*. Paris, Clin, 1974.

BONDUKI, Nabil. *Origens da Habitação Social no Brasil*. Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e Difusão da Casa Própria. 2a. ed. São Paulo, Estação Liberdade/ Fapesp, 1998.

\_\_\_\_\_. *Os Pioneiros da Habitação Social*. São Paulo, Unesp/ Sesc, 2014. 3 v.

BORREGO, M. A. de M. *A Teia Mercantil*. Negócios e Poderes em São Paulo Colonial (1711-1765). São Paulo, Alameda, 2010.

BORSOI, Diogo Fonseca. *Traços do Cotidiano: Cunha entre as Vilas de Serra Acima e os Portos da Marinha (1776-1817)*. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – FAUUSP, 2013.

BOUDON, F., CHASTEL, A., COUZY, H. e HAMON, F. *Système de l’architecture urbaine*. Le Quartier des Halles a Paris. Paris, Éditions du CNRS, 1977. 2v.

BRAGHITTONI, Nelson. *Diálogo Rua/Cidade: o Caso da Rua Direita em São Paulo (1765-1977)*. Tese de Doutorado, FAU-USP, 2015.

BRAUDEL, Fernand. *Civilisation Matérielle*. Economie et Capitalisme, XV<sup>e</sup>-XVIII<sup>e</sup>

- siècle. Paris, Armand Collin, 1979, 3v.
- BREIA, Maria Teresa de Stockler e. “O Ensino da Arquitetura na Faculdade de Arquitetura do Mackenzie: do Beaux Arts ao Moderno (1947-1965). In: *Tempo, Cidade, Arquitetura*. Arquiteses 1. São Paulo, FAU/ Fupam/ Annablume, 2007.
- BRESCIANI, Maria Stella. “Identidades Inconclusas no Brasil do século XX – Fundamentos de um Lugar-Comum”. In \_\_\_\_\_ y M. Naxara. *Memória e (Res)sentimento*. Campinas: Editora da Unicamp, 2001, pp. 403-429.
- BRITO, Mônica S. *A Participação da Iniciativa Privada na Produção do Espaço Urbano: São Paulo, 1890-1911. São Paulo*, FAUUSP, 2008. (Dissertação de Mestrado – DG-FFLCH-USP, 2000).
- \_\_\_\_\_. *Modernização e Tradição: Urbanização, Propriedade Imobiliária e Crédito Hipotecário em São Paulo, na Segunda Metade do Século XIX*. Tese de Doutorado. São Paulo, DG-FFLCH-USP, 2006.
- BUCK, Victor. *Caixas de Madeira: Uma Exposição de Fotografias de Arquitetura no Centro de São Paulo*. TFG, FAUUSP, 2013.
- BUENO, Beatriz P. S. O Velho Tecido Urbano de São Paulo: Proprietários e “Mercado Imobiliário” Rentista em 1809. *Varia Historia*, n. 32, 2004. Belo Horizonte: Deptº. de História – Fafich – UFMG, 2004, pp. 123-143.
- \_\_\_\_\_. 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*, n.13, p. 49-99, 2005.
- \_\_\_\_\_. Questão Fundiária e Imobiliária na História da Cidade Colonial e Imperial: Estudo Comparativo de São Paulo e Santos (1809-1840). *Anais do IX SHCU*, FAUUSP, set. 2006.
- \_\_\_\_\_. *Aspectos do Mercado Imobiliário em Perspectiva Histórica*. São Paulo, 1809-1950. São Paulo, FAUUSP, 2008.
- \_\_\_\_\_; RIOS, Marcos F. C. & CUNHA, Lígia M. da. “Mercado Imobiliário em Perspectiva Histórica”. In: REIS, Nestor G. (org.). *Sobre Dispersão Urbana*. São Paulo, Via das Artes, 2009, pp. 95-113.
- \_\_\_\_\_. A cidade Como Negócio: Mercado Imobiliário em São Paulo no século XIX. In: FRIDMAN, F; ABREU, M. (orgs.). *Cidades Latino-Americanas*. Um Debate sobre a Formação de Núcleos Urbanos. Rio de Janeiro, Casa da Palavra/ FAPERJ, 2010, p. 145-165.
- \_\_\_\_\_. *Desenho e Desígnio: O Brasil dos Engenheiros Militares (1500-1822)*. São Paulo, EDUSP, 2011.
- \_\_\_\_\_. Sistema de Produção da Arquitetura da Cidade Colonial: Mestres de Ofício, Riscos e Traças. *Anais do Museu Paulista*, v. 20, p. 321-361, 2012.
- \_\_\_\_\_. *São Paulo: Um Novo Olhar sobre a História*. A Evolução do Comércio de Varejo e as Transformações da Vida Urbana. São Paulo, Via das Artes, 2012.
- \_\_\_\_\_. Novos voos historiográficos sobre as práticas de produção material da arquitetura no Brasil. In: LOPES, João Marcos & LIRA, José. (org.). *Memória, Trabalho e Arquitetura*. 1a. ed. São Paulo: CPC/FAPESP/EDUSP, 2013, v. 1, p. 97-108.
- \_\_\_\_\_. “Arquivo Histórico Municipal Washington Luís”. *Anais do 2º Encontro de Cultura e Extensão da FAUUSP*. São Paulo, FAUUSP, 2013. p. 70-73.
- \_\_\_\_\_. Índices de Urbanização e Urbanidade em Perspectiva Histórica: São Paulo, 1798-1930. *Paranoá* (UnB), v. 13, p. 73-81, 2014.
- \_\_\_\_\_. *Escritório Ramos de Azevedo: A Arquitetura e a Cidade*. São Paulo, Centro Cultural Correio, 2015 (Catálogo de Exposição).
- \_\_\_\_\_. Escritório Técnico Ramos de Azevedo, Severo & Villares: Longevidade, Pluralidade e Modernidade (1886-1980). *Revista CPC – Centro de Preservação Cultural da USP*, n. 19, pp. 194-204, jun. 2015.
- \_\_\_\_\_. Desafio Biográfico: da Trajetória Trivial de um Sujeito no Cotidiano Comum à Revisão Historiográfica. In: PARETO Jr., Lindener. *Joaquim Cavaleiro: Um “Arquiteto-Construtor” no Brás e na Mooca*. São Paulo, Cultura Acadêmica/ Unesp, 2015. (Prefácio, Pós-fácio/Prefácio).
- \_\_\_\_\_. *Aspectos do Mercado Imobiliário em Perspectiva Histórica: São Paulo (1809-1950)*. 2ª. ed. São Paulo, EDUSP, 2016.
- \_\_\_\_\_. Arqueologia da Paisagem Urbana. Lógicas, Ritmos e Atores na Construção do Centro Histórico de São Paulo (1809-1942). *Revista do Instituto de Estudos Brasileiros*, v. 64, p. 99-130, 2016.
- \_\_\_\_\_. Arqueologia da Paisagem Urbana. SIG Histórico e Mercado imobiliário. Reconstituição do Centro Histórico de São Paulo (1809-1942). In: SEMINÁRIO DE HISTÓRIA DA CIDADE E DO URBANISMO, 14, 2016, São Carlos. *Anais do XIV Seminário de História da Cidade e do Urbanismo*. Cidade, Arquitetura e Urbanismo. Visões e revisões do século XX. São Carlos: IAU-USP, 2016. p. 442-455.
- \_\_\_\_\_. “Arqueologia da Paisagem do Centro Histórico de São Paulo (1809-1942)”. In: CAMARGO, Ana Maria de A. (ccord.). (Org.). São Paulo de Outros Tempos. 1ed. São Paulo, CIEE, 2017 , p. 79-109.
- \_\_\_\_\_. O Brasil-Colônia: Em Que Medida Mais Urbano do Que Parece à Primeira Vista?. In: CONGRESO IBEROAMERICANO DE HISTORIA URBANA CIUDADES EN EL TIEMPO: INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIOS, PATRIMÔNIO, 1, 2016, Chile. Anais do I Congreso iberoamericano de Historia Urbana Ciudades en El Tiempo: Infraestructuras, Territorios, Patrimonio. Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile, 2016, p. 825-834. On-line.
- \_\_\_\_\_. Por uma Arqueologia da Paisagem Urbana: Monbilidade e Enraizamento em Perspectiva Americana. *Labor & Engenho*, Campinas, v. 11, n. 3, p.100-120, jul.-set., 2017. <http://periodicos.sbu.unicamp.br/ojs/index.php/labore>.
- \_\_\_\_\_. “Saindo do Anonimato: Os Construtores Práticos e a Produção da Cidade”. In: PARETO Jr., Lindener. *O Cotidiano em Construção: Os Práticos Licenciados em São Paulo*. São Bernardo do Campo, UFABC, 2017. (Prefácio, Pós-fácio/Prefácio).
- CALABI, Donatella. *A Cidade do Primeiro Renascimento*. São Paulo: Ed. Perspectiva, 2008 (*La Città del Primo Rinascimento*, 2001).
- \_\_\_\_\_. *Urbanismo Europeu*. São Paulo, Perspectiva, 2012.
- CAMARGO, Ana Maria. (org.). *São Paulo de Outros Tempos*. São Paulo, CIEE, 2016.
- CAMPOS NETO, **Cândido** M. *Os Rumos da Cidade*. Urbanismo e Modernização em São Paulo. São Paulo, SENAC, 2002 (Tese de Doutorado – FAUUSP, 1999).
- \_\_\_\_\_ & SOMEKH. *A Cidade que não Pode Parar*. Planos Urbanísticos de São Paulo no Século XX. São Paulo, Editora Mackenzie, 2008.
- CAMPOS, Cristina de. *São Paulo pela Lente da Higiene. As Propostas de Geraldo Horácio de Paula Souza para a Cidade (1925-1945)*. São Paulo, Rima/ Fapesp, 2002.
- \_\_\_\_\_. “A Promoção e a Produção das Redes de Águas e Esgotos na Cidade de São Paulo, 1875-1892. *Anais do Museu Paulista*, v. 12, jun.-dez., 2005.
- \_\_\_\_\_. *Ferrovias e Saneamento em São Paulo*. O Engenheiro Antônio de Paula Souza da Rede de Infra-Estrutura Territorial Urbana Paulista, 1870-1893. São Paulo, Pontes, 2012.
- CAMPOS, Eudes. *Arquitetura Paulistana sob o Império. Aspectos da Formação da Cultura Burguesa em São Paulo*. Tese de Doutorado, FAU-USP, 1997, vols.1 e 3.
- \_\_\_\_\_. A Cidade de São Paulo e Era dos Melhoramentos Materiais. Obras Públicas e Arquitetura Vistas por Meio de Fotografias de autoria de Militão Augusto de Azevedo, datadas do Período 1862-1863. *Anais do Museu Paulista*, v.15, n. 1, São Paulo, jan.-jun. 2007.
- \_\_\_\_\_. (org.). *Arquivo Histórico de São Paulo*. História Pública da Cidade. São Paulo, Imprensa Oficial do Estado de São Paulo, 2011
- CAMPOS, Vitor J. B. *Art Déco na Arquitetura Paulistana*. Uma Outra Face do Moderno. Dissertação de Mestrado, FAUUSP, 1996.
- CARAM, André L. B. *Pujol: Concreto e Arte*. São Paulo: Banco do Brasil, 2001.
- CARVALHO, Clara C. V. A. de. *Os Setores Médios e a Urbanização de São Paulo*. Vila Mariana, 1890 a 1914. Dissertação de Mestrado, Guarulhos, Unifesp, 2016.
- CARVALHO, Maria Cristina W. de. *Ramos de Azevedo*. São Paulo, Edusp, 2000.
- CARVALHO, Vania C. de. *Gênero e Artefato: o Sistema Doméstico na Perspectiva da Cultura Material – São Paulo, 1870-1920*. São Paulo: EDUSP/ Fapesp, 2008.
- CAVALCANTI, Nireu. *O Rio de Janeiro Setecentista. A Vida e a Construção da Cidade da Invasão Francesa até a Chegada da Corte*. Rio de Janeiro, Zahar, 2004.
- CHARTIER, R. *A História Cultural*. Entre práticas e representações. Lisboa: Difel, 1990.
- CIUCCI, G.; DAL CO, F.; MANIERI, Elia M; TAFURI, M. – *La Ciudad Americana*. Barcelona, Gustavo Gili, 1975.
- CONCINA, Ennio. *L’Arsenale della Repubblica di Venezia*. Milano, Mondadori Electa, 1984.

CORBIN, A. *Saberes e Odores*. São Paulo, Companhia das Letras, 1987.

COSTA, Luiz Augusto M. *O Ideário Urbano Paulista na Virada do Século*. O engenheiro Theodoro Sampaio e as questões territoriais e urbanas modernas (1886-1930). São Carlos, Rima/ Fapesp, 2003.

\_\_\_\_\_. COSTA, L. A. M. *Nem Tudo Era Europeu*. A Presença Norte-Americana no Debate de Formação do Urbanismo Paulista (1886-1919). São Paulo, UFABC, 2014.

DAECTO, Marisa M. *Comércio e Vida Urbana na Cidade de São Paulo (1889-1930)*. São Paulo, SENAC, 2002.

DEJEAN, Joan. *How Paris Became Paris: The Invention of the Modern City*. Bloomsbury, 2014.

DELBOUX, José Roberto. *Tipografia como Elemento Arquitetônico no Art Déco Paulista*: uma Investigação Acerca do Papel da Tipografia como Elemento Ornamental Comunicativo na Arquitetura da Cidade de São Paulo entre os Anos de 1928 a 1954. Dissertação de Mestrado, FAUUSP, 2013.

D' ELBOUX, Roseli. *Joseph-Antoine Bouvard no Brasil: os Melhoramentos de São Paulo e a Criação da Cia City: Ações Interligadas*. Tese de Doutorado, FAUUSP, 2016.

DE CARS, Jean; PINON, P. et al. *Paris – Haussmann*. Paris, Ed. Du Pavillon de l'Arсенal/ Picard, 1991.

DERNTL, Maria Fernanda. *A Produção do Espaço Urbano e o Projeto Político das Monarquias na França e na Inglaterra no Começo do Século XVII: os Casos Iniciais de Place des Vosges e Covent Garden*. Dissertação de Mestrado, FAUUSP, 2004.

\_\_\_\_\_. "Praças em Paris e Londres no século XVII". In: DERNTL, Maria Fernanda et al. (org.). *Arquitetura, Estética e Cidade: Questões da Modernidade*. Brasília, UNB, 2014, p. 186-202.

DIAS, M. O. L. da S. *A Interiorização da Metrópole e Outros Estudos*. 2ª. ed. São Paulo, Alameda, 2009.

DOURADO, Guilherme Mazza. *Belle Époque dos Jardins*. São Paulo, Editora Senac São Paulo, 2011.

DUBY, G. (dir.) – *Histoire de la France Urbaine. La Ville de L'Âge Industriel*. Tome 4.

Paris, Éditions Seuil, 1983.

DUPRÉ, Judith. *Skyscrapers. A History of the World's Most Extraordinary Buildings*. Black Dog & Leventhal, 1996.

FABRIS, Annateresa (org.). *Eclétismo na Arquitetura Brasileira*. São Paulo, Nobel, 1987.

FARAH, Ana Paula. *A Produção do Engenheiro-Arquiteto Francisco de Paula Ramos de Azevedo na Província de São Paulo*. Dissertação de Mestrado, FAU-PUC-CAMP, 1996.

FARIAS, Priscila Lena e GOUVEIA, Anna Paula Silva. "As epígrafes arquitetônicas de Siciliano & Silva" In: GONZALEZ, Paul; NOVAES, Maria Amélia Villares (orgs.). *Siciliano & Silva Engenheiros Construtores*. São Paulo, Arauco Editora, 2012, p. 185-197.

FERREIRA, Mônica C. B. F. *Higiene e Habitação. O Controle da Atividade Edificativa em Campinas, 1880-1934*. Tese de Doutorado, IAU-USP, São Carlos, 2016.

FERREZ, M. *O Álbum da Av. Central*. Um Documento Fotográfico da Construção da Avenida Rio Branco. Rio de Janeiro, 1903-1906. São Paulo: João Fortes/ Ex-Libris, 1982.

FREHSE, F. Ô da Rua! O Transeunte e o Advento da Modernidade em São Paulo. São Paulo, EDUSP, 2011.

FICHER, Sylvia. *Os Arquitetos da Poli*. São Paulo, Edusp, 2005. (Tese de Doutorado- DH-FFLCHUSP, 1989.

\_\_\_\_\_. *Construtores de Cidades. Risco*, São Carlos, v. 14, n. 2, p. 38-44, 2016.

FONSECA, Cláudia D. Comment Mesurer les Écarts entre les Degrés d'Urbanité et les Titres Urbains? Les Cas des Villes Coloniales Portugaises aux Minas Gerais (Brésil, XVIIIe – début Du XIXe siècle). *Histoire & Mesure*, v. XXIV, n.2, 2009, p. 109-146.

FRAGOSO, João L. *Homens de Grossa Aventura. Acumulação e Hierarquia na Praça Mercantil do Rio de Janeiro (1790-1830)*. 2. ed. Rio de Janeiro, Civilização Brasileira, 1998.

FRANCISCO, Rita de Cássia. *Construtores Anônimos em Campinas (1892-1933): Fortuna Crítica de suas Obras na Historiografia e nas Políticas de Preserva-*

*ção da Cidade*, Tese de Doutorado (Arquitetura e Urbanismo) Universidade de São Paulo, 2013.

FRIDMAN, F. *Os Donos do Rio em Nome do Rei*. Rio de Janeiro, Zahar, 1999.

FURTADO, Junia Ferreira. *Homens de Negócios: a Interiorização da Metrópole e do Comércio nas Minas Setecentistas*. São Paulo, Hucitec, 2006.

GARCIA, Rodrigo. São Paulo nos Trilhos. *Apartes*, n. 24, p. 36-42, mar.-jun., 2017.

GAUTHIEZ, Bernard. Lyon en 1824-32 : un Plan de la Ville sous Forme Vecteur d'Après le Cadastre Ancien. *Géocarrefour*, v. 83, n. 1, 2008.

\_\_\_\_\_. « La Transformation de Lyon et Paris au Second Empire : Le Projet du Ministre de l'Intérieur De Persigny, les Exécutants Haussmann et Vaisse ». In : CASAMENTO, A. (dir.). *Fondazioni Urbane, Città Nuove Europee dal Medioevo al Novecento*. Rome, Edizioni Kappa, 2012, pp. 323-344.

\_\_\_\_\_ & ZELLER, Olivier. Lyon, the Spatial Analysis of a City in the 17h and 18h Centuries. Locating and Crossing Data in GIS Built from Written Sources. In : RAU, S. and SCHONHERR, E. (eds.). *Mapping Spatial Relations, their perceptions and dynamics, Lecture Notes in Geoinformation and Cartography*. Springer International Publishing Switzerland, 2014.

\_\_\_\_\_. Lyon, das Fontes Escritas ao SIG histórico – Método e Exemplos de Aplicação. *RIEB*, n. 64, 2016.

GAVAZZI, Matteo et al. *Prédios de São Paulo*. São Paulo, Refúgios Urbanos, 2017, v.3.

GENNARI, Luciana A. *As Casas em Série do Brás e da Mooca: Um Aspecto da Constituição da Cidade de São Paulo*. Dissertação de Mestrado. São Paulo, FAU-USP, 2005.

\_\_\_\_\_. *O Lugar da Casa na Cidade: Rio de Janeiro na Belle Époque*. Tese de Doutorado (Planejamento Urbano e Regional) Universidade Federal do Rio de Janeiro – IPPUR – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional – UFRJ, 2013.

GERODETTI, João E. e CORNEJO, C. *Lembranças de São Paulo. A Capital Paulista nos Cartões Postais e Álbuns de Lembranças*. 4. ed. São Paulo, Solaris Edições Culturais, 2002.

GINZBURG, C. et al. *A Micro-História e Outros Ensaio*s. Lisboa/ Rio de Janeiro:

Difel/ Bertrand Brasil, 1989.

\_\_\_\_\_. *Relações de Força: História, Retórica e Prova*. São Paulo: Companhia das Letras, 2002.

\_\_\_\_\_. *Mitos, Emblemas, Sinais*. Morfologia e História. 2ª. ed. São Paulo: Companhia das Letras, 2003.

GLEZER, R. São Paulo, Cem Anos de Perímetro Urbano. *História* (São Paulo), v. 13, p. 155-166, 1994.

\_\_\_\_\_. *Chão de Terra e Outros Ensaio*s sobre São Paulo. São Paulo, Alameda, 2007.

GITAHY, Maria Lúcia C. "Qualificação e Urbanização em São Paulo: A Experiência do Liceu de Artes e Ofícios". In: FENELÓN, Déa R. (apres.). *Trabalhadores Urbanos e Ensino Profissional*. Campinas, Ed. da Unicamp, 1986.

\_\_\_\_\_. *São Paulo e a Tecnologia do Concreto (1899-1948)*. Tese de Livre Docência, FAUUSP, 2002.

\_\_\_\_\_ & PEREIRA, Paulo Cesar X. *O Complexo Industrial da Construção e a Habitação Econômica Moderna, 1930-1964*. São Carlos, RIMA, 2002.

\_\_\_\_\_. (org.). *Desenhando a Cidade do Século XX*. São Paulo, Rima, 2005.

\_\_\_\_\_(org.). *Território e Cidades: Projetos e Representações, 1870-1970*. São Paulo, Alameda, 2011.

GONZALEZ, Paul & NOVAES, Maria Amélia Villares (orgs.). *Siciliano & Silva Engenheiros Construtores*. São Paulo, Arauco Editora, 2012.

GORDINHO, Margarida C. (org.). *Liceu de Artes e Ofícios de São Paulo: Missão Excelência*. São Paulo, Marca D' Água, 2000.

GOUVÊA, José P. N. *Cidade do Mapa*. A Produção do Espaço de São Paulo através de suas Representações Cartográficas. Dissertação de Mestrado. São Paulo, FAU-USP, 2010.

\_\_\_\_\_. *A Presença e a Ausência dos Rios de São Paulo: Acumulação Primitiva e Valorização da Água*. Tese de Doutorado.

(Arquitetura e Urbanismo) Universidade de São Paulo, 2016.

GROSTEIN, Marta D. *A Cidade Clandestina: Os Ritos e Os Mitos*. O Papel da "Irregularidade" na Estruturação do Espaço Urbano no Município de São Paulo

- (1900-1987). Tese de Doutorado. São Paulo, FAU-USP, 1987.
- HARLEY, K. (ed.). *History and Material Culture*. N. York, Routledge, 2009.
- HARVEY, D. *Condição Pós-Moderna*. Uma Pesquisa sobre as Origens da Mudança Cultural. 11ª. Ed. São Paulo, Edição Loyola, 2002.
- \_\_\_\_\_. A produção capitalista do espaço. 2a. ed. São Paulo, Annablume, 2006.
- HOBBSAWM, Eric J. *A Era do Capital (1848-1875)*. Rio de Janeiro, Paz e Terra, 1977.
- HOMEM, Maria Cecília N. *Higienópolis*. São Paulo, Edusp, 2011.
- \_\_\_\_\_. HOMEM, Maria C. N. *O Palacete Paulistano e Outras Formas Urbanas de Morar da Elite Cafeeira (1867-1918)*. São Paulo, Martins Fontes, 1996.
- \_\_\_\_\_. *O Prédio Martinelli: Ascensão do Imigrante e a Verticalização de São Paulo*. São Paulo, Projeto, 2004.
- \_\_\_\_\_. Álvares Penteadado, uma família de Empreendedores Paulistas. *Revista Historiador*, n. 177, p. 36-39, mar.-abr., 2015.
- JALLON, Benoit et al. *Paris Haussmann: Modèle de Ville*. Paris, Pavillon de l' Arsenal, 2017.
- KATO, A. T. T. *Retrato Urbano: Estudo da Distribuição Socioespacial dos Moradores de Paranaguá, Antonina e Curitiba no início do Século XIX*. Dissertação (Mestrado em História), Departamento de História, Universidade Federal do Paraná, 2011.
- \_\_\_\_\_. *Elites, Negócios e Imóveis no Plural: São Paulo nas Décimas Urbanas e Listas Nominativas (1795-1829)*. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, 2017.
- KOSTOF, Spiro. *The City Shaped*. London, Thames & Hudson, 1991.
- \_\_\_\_\_. *The City Assembled. The Elements of Urban form through History*. London, Thames & Hudson, 1992.
- KUHL Beatriz. *Preservação do Patrimônio Arquitetônico da Industrialização*. São Paulo, Ateliê Editorial, 2008.
- KUVASNEY, Eliane. *A Representação da Cidade nos Albores do Século XX: Os Mapas como Operadores na Construção da Cidade Espreada*. Tese de Doutorado, DG-FFLCH-USP, 2017.

- KUZNESOF, Elisabeth. *Household Economy and Urban Development São Paulo 1765-1836*. Boulder, Westview Press, 1986.
- LAGO, Pedro C. do. *Militão Augusto de Azevedo: São Paulo nos Anos 1860*. Rio de Janeiro, Capivara, 2001.
- LANNA, A. L. (org.) *São Paulo, os Estrangeiros e a Construção das Cidades*. São Paulo, Alameda, 2011.
- LÉFÉVRE, José E. de A. *De Beco a Avenida*. A História da Rua S. Luiz. São Paulo, EDUSP, 2006. (Tese de Doutorado – FAUUSP 1999).
- LE GOFF, Jacques. *O Apogeu da Cidade Medieval*. São Paulo, Martins Fontes, 1992.
- LEME, Maria Cristina S. *Revisão do Plano de Avenidas*. Tese de Doutorado. São Paulo, FAUUSP, 1984.
- \_\_\_\_\_.(coord.). *Urbanismo no Brasil 1895-1965*. São Paulo, Studio Nobel, 1999.
- \_\_\_\_\_. “Le père Lebre et la Politisation de la Planification et de l' Urbanisme au Brésil”. In: Laurent Loty, Jean Louis Perrault et Ramón Tortajada. (Org.). *Vers une Economie Humaine: Desroche, Lebre, Lefebvre, Muonier Perroux*. 1ª. ed. Paris: Hermann Editeurs des Sciences et des Arts depuis 1876, 2014, v. 1, p. 441-467.
- \_\_\_\_\_. “Avenida”. In: TOPALOV, Christian et al. (Org.). *A Aventura das Palavras da Cidade, Através dos Tempos das Linguas e das Sociedades*. 1ªed. São Paulo: Romano Guerra Editora, 2014, v. 1, p. 77-84
- \_\_\_\_\_.; FELDMAN, S. et al. “Oportunidades e Circunstancias nas Viagens de Dois Especialistas Estrangeiros para a Formação do Urbanismo no Brasil”. In: Celia Ferraz de Souza. (Org.). *Ideias em Circulação na Construção das Cidades*. 1ª ed.Porto Alegre, Marcavisual PROPUR PROPUR, 2014, v. 1, p.119-148.
- \_\_\_\_\_. “São Paulo: Conflitos e Consensos na Construção da Metrópole”. In: Rezende, Vera (Org.). *Urbanismo na Era Vargas: a Transformação das Cidades Brasileiras*. Niterói: Editora da UFF Intertexto Editora, 2012, v. 1, p. 119-148.
- LE MOS, Carlos. *Cozinhas etc*. São Paulo, Perspectiva, 1976.
- \_\_\_\_\_. *Alvenaria Burguesa*. 2a. ed, **São Paulo**, Nobel, 1989 (1a. ed. 1985).
- \_\_\_\_\_. *Ramos de Azevedo e seu Escritório*. **São Paulo, PINI**, 1993.

- \_\_\_\_\_. *A República Ensina a Morar (melhor)*. **São Paulo**, Hucitec, 1999.
- \_\_\_\_\_. *O Álbum de Afonso*. São Paulo: A Reforma de São Paulo. São Paulo, Edições Pinacoteca do Estado, 2001.
- \_\_\_\_\_. “Prefácio”. In: SAMPAIO, Maria Ruth A. de. (org.). *A Promoção Privada de Habitação Econômica e a Arqui tetura Moderna 1930-1964*. São Paulo, Rima, 2002.
- LEPETIT, Bernard. LEPETIT, B. L'Évolution de la Notion de Ville d'Après les Tableaux et Descriptions Géographiques de la France (1650-1850). *Urbi*, n.2, déc.1979, p. XCIX-CVII.
- \_\_\_\_\_. L'Appropriation de l'Espace Urbain: la Formation de la Valeur dans la Ville Modern (XVIe-XIXe). *Histoire, Économie et Sociétés*, tome 13, n.3, 1994, p. 551-559.
- \_\_\_\_\_. « Arquitetura, Geografia, História : Usos da Escala ». In : SALGUEIRO, H. (org.). *Por Uma Nova História Urbana/ Bernard Lepetit*. São Paulo, EDUSP, 2001, pp. 191-226.
- LÉRIAS, Reinéro Antônio. *O Encilhamento e a Cidade de São Paulo, 1890-1891*. Dissertação de Mestrado apresentada ao Departamento de História da FFLCH-USP, 1988.
- LÉVI-STRAUSS, Claude. *Tristes Trópicos (1955)*. São Paulo, Cia das Letras, 1996.
- LIMA, Solange Ferraz de. O Trânsito dos Ornatos: Modelos Ornamentais da Europa para o Brasil, seus Usos (e Abusos?). *Anais do Museu Paulista: História e Cultura Material*, 16 (1), 151-199, 2008. <https://dx.doi.org/10.1590/S0101-47142008000100005>
- LODY, Jorge. *Arquitetura e Cidade: Obras Particulares em São Paulo (1906-1915)*. Tese de Doutorado (Arquitetura e Urbanismo) Universidade de São Paulo, 2015.
- LONIS, R. *La Cité dans le Monde Grec*. Structures, Fonctionnement, Contradictions. Éditions Nathan, 1994.
- LORES, Raul Juste. *São Paulo nas Alturas: Revolução Modernista da Arquitetura e do Mercado Imobiliário nos Anos 1950 e 1960*. São Paulo, Três Estrelas, 2017.
- MACEDO, S. S.. Quadro do Paisagismo no Crasil 1783-2000. São Paulo, Edusp, 2015.

- \_\_\_\_\_. Higienópolis e Arredores - Processo de Mutação de Paisagem Urbana. 2a. ed. revisada. São Paulo, edusp, 2012. OLIVEIRA,
- MARCÍLIO, Maria L. “A Estrutura da População” In: *A Cidade de São Paulo: Povoamento e População 1750-1850*. São Paulo, Pioneira, 1974,
- MARCOVITCH, Jacques. *Pioneiros e Empreendedores: a Saga do Desenvolvimento no Brasil*. São Paulo, Edusp, 2003. 3v.
- MARINS, Paulo C. G. “Sociabilidades Paulistanas”. In: *Através da Rótula*. Sociedade e Arquitetura Urbana no Brasil Sécs. XVII-XX. Tese de Doutorado. São Paulo, DH-FFLCH-USP, 1999, pp. 150-260.
- MARX, Murillo. *Nosso chão: do sagrado ao profano*. São Paulo, EDUSP, 1989.
- \_\_\_\_\_. *Cidade no Brasil, Terra de Quem?* São Paulo, Nobel/Edusp, 1991.
- MATOS, Renato. *Política e Negócios em São Paulo: da Abertura dos Portos à Independência (1808/1822)*. São Paulo, Tese (Doutorado em História Social, DH-FFLCH-USP, 2015.
- MCKELLAR, Elizabeth. *The Birth of Modern London: The Development and Design of the City (1660-1720)*. Manchester University Press, 1999.
- MELLO, Joana. *Ricardo Severo: da Arqueologia Portuguesa à Arquitetura Brasileira*. São Paulo, Annablume/ Fapesp, 2007.
- MELLO, Zélia M. C. de. *Metamorfoses da Riqueza*. São Paulo, 1845-1895. São Paulo, Hucitec, 1985.
- MEMÓRIA URBANA. *A Grande São Paulo até 1940*. São Paulo, Arquivo do Estado/ Emplasa/ Imprensa Oficial, 2001.
- MENESES, U. B. de. “O Objeto Material como Documento”, aula ministrada no curso “Patrimônio Cultural: Políticas e Perspectivas”, organizado pelo IAB/ CONDEPHAAT em 1980. Mimeo.
- \_\_\_\_\_. *Plano Diretor do Museu Paulista da USP*, 1990.
- \_\_\_\_\_. A História, Cativa da Memória? Para um Mapeamento da Memória no Campo das Ciências Sociais. *Revista do Instituto de Estudos Brasileiros*. São Paulo, v. 34, 1992, p. 9-24.
- \_\_\_\_\_. Morfologia das Cidades Brasileiras: Introdução ao Estudo Histórico da Iconografia Urbana. *Revista da USP: Dossiê Brasil dos viajantes*. São Paulo, n. 30, jun.-ago., 1996, p. 144-155.

- \_\_\_\_\_. A Problemática do Imaginário Urbano: Reflexões para um Tempo de Globalização. *Revista da Biblioteca Mário de Andrade*. São Paulo, v. 5, jan.-dez., 1997, p. 11-20.
- \_\_\_\_\_. “A Paisagem como Fato Cultural”. In: YÁZIGI, Eduardo (org.). *Turismo e Paisagem*. São Paulo, Contexto, 2002, p. 29-64.
- \_\_\_\_\_. Fontes Visuais, Cultura Visual, História Visual. Balanço Provisório, Propostas Cautelares. *Revista Brasileira de História*. São Paulo, v. 23, n. 45, 2003, p. 11-36.
- \_\_\_\_\_. “A Fotografia como Documento – Robert Capa e o Miliciano Abatido na Espanha: Sugestões para um Estudo Histórico. *Tempo*. Rio de Janeiro, n. 14, jan.-jun., 2003, p. 131-151.
- \_\_\_\_\_. “Rumo a uma História Visual”. In: MARTINS, J. S.; ECKERT, C.; NOVAES, S. C. (orgs). *O Imaginário e o poético nas ciências sociais*. Bauru: EDUSC, 2005, p. 33-56.
- \_\_\_\_\_. “História e imagem: iconografia, iconologia e além”. In: CARDOSO, C. F. e VAINFAS, R. *Novos domínios da História*. Rio de Janeiro, Ed. Elsevier, 2ª edição, 2012.
- MEYER, Regina P. *Metrópole e Urbanismo*. São Paulo anos 1950. Tese de Doutorado, São Paulo, FAUUSP, 1999.
- \_\_\_\_\_. (org.). *O Centro das Metrôpoles*. Reflexões e propostas para a cidade democrática do século XXI. São Paulo: Editora Terceiro Nome/ Viva o Centro/ Imprensa Oficial do Estado, 2001.
- \_\_\_\_\_. & GROSTEIN, Marta & BIDERMAN, Ciro. *São Paulo Metrópole*. São Paulo: EDUSP/ Imprensa Oficial, 2004.
- MONTEIRO, Ana Maria de G. *Ramos de Azevedo: Presença e Atuação Profissional em Campinas*. Campinas, Unicamp/ CMU Publicações, 2009.
- MONTEIRO, Cláudio. *Escrever Direito por Linhas Retas*. Legislação e Planejamento Urbanístico na Baixa de Lisboa (1755-1803). Lisboa, AAFDL, 2010.
- MONTEIRO, John. *Negros da Terra*. Bandeirantes e Índios nas Origens de São Paulo. São Paulo, Companhia das Letras, 1994.
- MOURA, Denise S. de. “De Uma Freguesia Serra Acima à Costa Atlântica: Produção e Comércio da Aguardente na Cidade de São Paulo (1765-1822)”. *Topoi*, v. 13, n. 24, jan.-jun. 2012, p. 73-93.
- \_\_\_\_\_. “Santos: Um Porto Entre Dois Impérios”. In: CAMARGO, Ana Maria (org.). *São Paulo de Outros Tempos*. São Paulo, CIEE, 2017, p. 155-172.
- NASCIMENTO, Ana Paula. “Projetos Selecionados da Siciliano & Silva” In: GONZALEZ, Paul; NOVAES, Maria Amélia Villares (orgs.). *Siciliano & Silva Engenheiros Construtores*. São Paulo, Arauco Editora, 2012, p. 109-183.
- OCHANDIANO, Jean-Luc et al. *Lyon à L’Italienne: Deux Siècle de Présence Italienne dans l’ Agglomération Lyonnaise*. Lyon, Éditions Lieux Dits, 2011.
- OLIVEIRA, Maria Luiza F. de. *Entre a Casa e o Armazém: Relações Sociais e Experiência da Urbanização*. São Paulo, 1850-1900. São Paulo: Alameda, 2005. (Tese de Doutorado em 2003).
- PADOVESI, Fernanda et. al. Cartografia Digital Geo-Histórica: Mobilidade Urbana de São Paulo de 1877 a 1930. *Revista do Instituto de Estudos Brasileiros* nº.64, em 2016.
- PARETO Jr., L. *O Cotidiano em Construção: os “Práticos Licenciados” em São Paulo (1893-1933)*. Dissertação (Arquitetura e Urbanismo) – FAUUSP, 2011.
- \_\_\_\_\_. *Pândegos, Rábulas e Gamelas: Os Construtores Não Diplomados Entre a Engenharia e a Arquitetura*, Tese de Doutorado (Arquitetura e Urbanismo) Universidade de São Paulo, 2016.
- \_\_\_\_\_. Joaquim Cavalheiro: um “Arquiteto-Construtor” no Brás e na Mooca. São Paulo, Cultura Acadêmica/ Unesp, 2015. (Prefácio, Pós-fácio/Prefácio).
- \_\_\_\_\_. *O Cotidiano em Construção: os Práticos Licenciados em São Paulo*. São Bernardo do Campo, Editora da Universidade Federal do ABC (EdUFABC), 2017.
- PASSOS, Maria Lúcia Perrone e EMÍDIO, Teresa. *Desenhando São Paulo: Mapas e Literatura: 1877-1954*. São Paulo: SENAC/ Imprensa Oficial, 2009.
- PASTERNAK, Suzana. “De Vila a Metrópole”. In: SALDIVA, Paulo et al. (org.). *Meio Ambiente e o Desafio das Saúde: Metrôpoles*. São Paulo, Saúde e Sustentabilidade, 2011.
- PEREIRA, Paulo César Xavier. “ A Modernização de São Paulo no Final do Século XIX”. In: SAMPAIO, Maria Ruth Amaral de (coord). *Habitação e Cidade*. FAUUSP/ FAPESP, 1998.
- \_\_\_\_\_. *São Paulo. A Construção da Cidade 1872-1914*. São Paulo, Rima/ Fapesp, 2004.
- PESAVENTO, Sandra J. – *Exposições Universais*. São Paulo, Hucitec, 1997.
- PETRONE, Maria Thereza S. *O Barão do Iguape*. São Paulo, Brasiliana, 1976.
- PICON, Antoine. *Architectes et Ingénieurs au Siècle des Lumières*. Marseille: Parenthèses, 1988.
- \_\_\_\_\_. *L’Invention de l’Ingenieur Moderne*. L’ Ecole des Ponts et Chaussées, 1747-1851. Paris, Presses de l’ Ecole Nationale des Ponts et Chaussées, 1992.
- PINHEIRO, Maria Lúcia Bressan. *Neocolonial, Modernismo e Preservação do Patrimônio no Debate Cultural dos Anos 1920 no Brasil*. São Paulo, EDUSP, 2011.
- PIRES, Walter. **Configuração Territorial, Urbanização e Patrimônio: Colônia da Glória (1876-1904)**. Dissertação de Mestrado. São Paulo, FAU-USP, 2003.
- PRADO, Antonio A. *Na Rua: Vincenzo Pastore*. São Paulo, IMS, 2009.
- PRADO Jr., Caio. “Nova Contribuição para o Estudo Geográfico da Cidade de São Paulo”. *Estudo Brasileiros*, vol. 7, ano 3, São Paulo, 1941.
- REDE, M. “História e Cultura Material”. In: CARDOSO, C. F. e VAINFAS, R. *Novos domínios da História*. Rio de Janeiro, Ed. Elsevier, 2ª ed., 2012.
- REIS, Philippe Arthur dos. *Construir, Morar e Viver para Além do Centro de São Paulo: Os Setores Médios entre a Urbanização e as Relações Sociais do Brás (1870-1915)*. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de São Paulo, 2017.
- REIS FILHO, Nestor G. *Quadro da Arquitetura no Brasil*. São Paulo, Perspectiva, 1970.
- \_\_\_\_\_. *Aspectos da História da Engenharia Civil em São Paulo, 1860-1960*. São Paulo, CBPO/Livraria Kosmos, 1989.
- \_\_\_\_\_. *Campos Elíseos: a Casa e o bairro*. Tecnologia da construção civil em 1900. São Paulo, Secretaria de Ciência, Tecnologia e Desenvolvimento Econômico/ IMESP, s/d.
- \_\_\_\_\_. *São Paulo e Outras Cidades: Produção Social e Degradação dos Espaços Urbanos*. São Paulo, HUCITEC, 1994.
- \_\_\_\_\_. & TOLEDO, Benedicto L. & BUENO, Beatriz Piccolotto Siqueira. “Antes da Politécnica: As aulas de Arquitetura e Os Engenheiros Militares”. In: *100 Anos de Ensino de Arquitetura e Urbanismo em São Paulo*. São Paulo, FAPESP/ FUPAM/CBPO/Via das Artes, 1996,
- \_\_\_\_\_. Algumas Raízes. *Revista Pós – Número Especial – Anais do Seminário Nacional O Estudo da História na Formação do Arquiteto*. São Paulo, FAUUSP, 1996.
- \_\_\_\_\_. AUH 237 – Urbanização e Urbanismo no Brasil. *Cadernos de Pesquisa do LAP*, n. 19, 1997.
- \_\_\_\_\_. *Memória do Transporte Rodoviário*. Desenvolvimento das Atividades Rodoviárias de São Paulo. São Paulo, CPA, 1997.
- \_\_\_\_\_. *Racionalismo e Proto-Modernismo na Obra de Victor Dubugras*. São Paulo, Fundação Bienal de São Paulo, 1997.
- \_\_\_\_\_. “Urbanização e Modernidade: Entre o Passado e o Presente”. In: MOTTA, Carlos G. (org.). *Viagem Incompleta*. São Paulo, SENAC, 2000, p. 83-117.
- \_\_\_\_\_. *Evolução Urbana no Brasil 1500-1720*. 2ª. ed. São Paulo, PINI, 2001 (Tese de Livre-Docência – FAUUSP 1964, 1ª. ed 1968).
- \_\_\_\_\_. Notas Sobre a Evolução dos Estudos de História da Urbanização e do Urbanismo. *Cadernos de Pesquisa do LAP*, n. 29, 1999.
- \_\_\_\_\_. *São Paulo: Vila, Cidade e Metrópole*. São Paulo, Via das Artes, 2004.
- \_\_\_\_\_. *Dois Séculos de Projetos no Estado de São Paulo*. Grandes Obras e o Urbanismo – 1800-200. São Paulo, EDUSP/ IMESP, 2010. 3v.
- \_\_\_\_\_. *As Minas de Ouro e a Formação das Capitâneas do Sul*. São Paulo, Via das Artes, 2013.
- OLIVEIRA, Carolina Fidalgo de Oliveira. *Do Tombamento às Reabilitações Urbanas: um Estudo sobre a Preservação no Centro Histórico de São Paulo (1970-2007)*. Dissertação (Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de São Paulo, 2006.
- OLIVEIRA, Tiago Kramer de. *Desconstruindo Velhos Mapas, Revelando Espacializações: A Economia Colonial no Centro da América do Sul (Primeira Metade do Século XVIII)*. Doutorado (História Econômica), Universidade de São Paulo, 2012.

RIBEIRO, Anamaria Germano Ribeiro et al. *A História da Família Santos Dumont*, 1998. Gentilmente cedida por Marta Villares Matta.

ROLNIK, Raquel. *A cidade e a Lei*. São Paulo, Studio Nobel/ Fapesp, 1997. 3ª. ed. 2003.

RONCAYOLO, M.; PASQUOT, T. (dir.). *Villes et Civilisation Urbaine: XVIIIe-XX Siècles*. Paris: Larrousse, 1992.

\_\_\_\_\_. “Le Modèle Haussmannien”. In: DUBY, G. (dir.). *Histoire de la France Urbaine*. Tome 4. Paris, 1983.

\_\_\_\_\_. *La Ville et ses Territoires*. Paris, Éditions Gallimard, 1990.

ROSEN, George – *Uma História da Saúde Pública*. São Paulo, Hucitec/ UNESP. 1994

SALERNO, L., SPEZZAFERRO, L. e TAFURI, M. *Via Giulia: una Utopia Urbanística del 500*. 2ª. ed. Roma: Casa Editrice Stabilimento Aristide Staderini SPA, 1975 (1ª.ed. 1973).

SALMONI, Anita & BENEDETTI, Emma. *Arquitetura Italiana em São Paulo*. São Paulo, Perspectiva, 1981.

SALVADORE, Waldir. *Eclétismo Paulista Italiano e nosso Felisberto Ranzini e o Estilo Florentino*. Sao Paulo, Editora Cultura Acadêmica, 2015.

SAMPAIO, Maria R. A. de. “O Papel da Iniciativa Privada na Formação da Periferia Paulistana”. *Espaço e Debates*, n. 37: 7-36, 1994.

\_\_\_\_\_. SAMPAIO, Maria R. A.de (coord.). *Habitação e Cidade*. São Paulo, FAU- USP/ Fapesp, 1998.

\_\_\_\_\_. (org.). *A Promoção Privada de Habitação Econômica e a Arquitetura Moderna 1930-1964*. São Paulo, Rima, 2002.

SAMPAIO, M. R. A. de (coord.). São Paulo: 1934-1938: Os Anos da Administração de Fábio Prado. São Paulo, USP/ FAU, 1999.

SANTOS, Milton. *Por uma Geografia Nova*. 6ª.ed. São Paulo, EDUSP, 2008 (1ª. ed. 1978)

\_\_\_\_\_. *A Natureza do Espaço*. Técnica e tempo. Razão e emoção. 3ª. ed. São Paulo: EDUSP, 2004 (1ª. ed. 1996).

SANTOS, Regina V. *Rua São Bento: Um Fragmento da Cidade de São Paulo que Registra as Transformações e Persistências na Paisagem Urbana*. Dissertação

(Mestrado), FAUUSP, 2008.

\_\_\_\_\_. *Rua São João: o Boulevard Paulistano da Primeira República*. Tese de Doutorado, FAUUSP, 2017.

SCHLERETH, Thomas, “The city as artifact”. In: *Cultural History & Material Culture: Everyday Life, Landscapes, Museums, Charlottesville*, University Press of Virginia, 1992, p. 183-193.

SCHERER, Rebeca. *Descentralização e Planejamento Urbano no Município de São Paulo*. Tese de Doutorado. São Paulo, FAU-USP, 1987.

SCHNECK, Sheila. *Formação do Bairro do Bexiga em São Paulo: Loteadores, Proprietários, Construtores, Tipologias Edilícias e Usuários (1881-1933)*. Dissertação (Arquitetura e Urbanismo) – FAUUSP, 2010.

\_\_\_\_\_. *Bexiga: Cotidiano e Trabalho em suas Interfaces com a Cidade*. Tese de Doutorado (Arquitetura e Urbanismo) Universidade de São Paulo, 2016.

SCHORSKE, Carl. “A Ringstrasse, seus Críticos e o Nascimento do Modernismo Urbano”. In: *Viena Fin-de-Siècle. Política e Cultura*. 3ª. ed, São Paulo, Cia das Letras, 1990. pp. 43-124.

SEGAWA, Hugo. *Prelúdio da Metrópole*. Arquitetura e Urbanismo em São Paulo na Passagem do **Século XIX ao XX**. São Paulo, Ateliê Editorial, 2000.

\_\_\_\_\_. *Arquiteturas no Brasil, 1900-1990*. 2ª. ed. São Paulo, Edusp. 1999.

\_\_\_\_\_. *Ao Amor do Público: Jardins no Brasil*. São Paulo, Studio Nobel, 1996.

SENNETT, R. “O medo do contato”. In: SENNETT, R. *Carne e pedra*. São Paulo, Record, 1997, pp.180-210.

\_\_\_\_\_. *O artífice*. São Paulo/ Rio de Janeiro: Record, 2009.

SERRATOSA i PALET, A. (org.). *Cerdà: Ciudad y Territori. Una visión de futuro*, 1995.

\_\_\_\_\_. *Cerdà: Ciudad y Territorio. Una Visión de Futuro*. Madrid, Electa, 1996 (Catálogo de Exposição).

SEVCENKO, Nicolau. *Orfeu Extático na Metrópole*: São Paulo, Sociedade e Cultura nos Frementes Anos 20. São Paulo, Cia das Letras, 1992.

SICA, Paolo – *História Del Urbanismo. El Siglo XVIII*. Madrid: Instituto de Estudios de Administracion Local, 1982.

SICA, Paolo – *História del Urbanismo. Séc. XIX*, vol. 1 e vol. 2. Madrid: Instituto de Estudios de Administracion Local, 1981.

SILVA, Elisângela M. *Práticas de Apropriação e Produção do Espaço em São Paulo: A Concessão de Terras Municipais através das Cartas de Datas (1850-1890)*. Dissertação de Mestrado. São Paulo, FAU–USP, 2012.

SILVA, Luís Octávio da. *A Constituição das Bases para a Verticalização na Cidade de São Paulo*. Vitruvius. Arqtextos, ano 07, jan. 2007.

SILVA, Rodrigo. *Sobre Taipas e Textos: Um Estudo sobre as Narrativas a Respeito da Cidade de São Paulo*. São Paulo: Alameda, 2013.

SIMÕES Jr., José G. *O Setor de Obras Públicas e as Origens do Urbanismo em São Paulo*. Dissertação de Mestrado, São Paulo, FGV, 1990.

\_\_\_\_\_. *Anhangabaú*. História e Urbanismo. São Paulo, SENAC/IMESP, 2004. (Tese de Doutorado – FAUUSP 1985).

SOMEKH, Nadia. *A Cidade Vertical e o Urbanismo Modernizador*. São Paulo, Editora Mackenzie/ Romano Guerra Editora, 2014.

SUMMERSON, John. *Georgian London*. Yale University Press, 2003 (1ª. ed. 1945)

TAFURI, Manfredo. *Veneza e il Rinascimento*. Torino, Einaudi, 1985 (Venice and the Renaissance. MIT Press, 1995).

TILLEY, C. (ed.) *Reading Material Culture*. Cambridge, Mars: Basil Blackwell, 1990.

TOLEDO, Benedito L. de. *São Paulo: Três Cidades em Um Século*. 2ª ed. São Paulo, Duas Cidades, 1983.

\_\_\_\_\_. *Álbum da Avenida Paulista*. São Paulo, Ex-Libris/ João Fortes Engenharia, 1987.

\_\_\_\_\_. *Anhangabaú*. São Paulo, Fiesp, 1989.

\_\_\_\_\_. *Prestes Maia e as Origens do Urbanismo Moderno em São Paulo*. São Paulo, Empresa das Artes, 1996.

\_\_\_\_\_. São Paulo: Três Cidades em Um Século. *Urbs*, ano XII, n. 45, p. 56-57, jan.-mar., 2008..

VASCONCELOS, P. de A. *Salvador. Transformações e permanências (1549-1999)*. Ilheus: Editus, 2002.

\_\_\_\_\_. “Complexidade racial. Mitos e realidades em duas fre-

guesias de Salvador em 1775” In: FRIDMAN, F.; ABREU, M. de (orgs.). *Cidades Latino-Americanas. Um Debate sobre a Formação de Núcleos Urbanos*. Rio de Janeiro: Casa da Palavra/ Faperj, 2010, p. 53-61.

VAZ, Lilian F. *Modernidade e Moradia. Habitação Coletiva no Rio de Janeiro. Séculos XIX e XX*. Rio de Janeiro, Faperj/ 7 Letras, 2002.

VIGARELLO, Georges – *O Limpo e o Sujo. Uma História da Higiene Corporal*. São Paulo, Martins Fontes, 1996.

VILARDAGA, José Carlos. *São Paulo no Império dos Felipes*. Conexões na América Meridional (1580-1640). São Paulo: Intermeios, Fapesp, 2014.

VILLAÇA, Flávio. *Espaço Intra-Urbano no Brasil*. 2. ed. São Paulo, Studio Nobel/ Fapesp, 2001.

WHITFIELD, Peter. *London: a Life in Maps*. London: The British Library, 2006.

WOLFF, Sílvia F. S. *Jardim América*. São Paulo, Edusp/ Fapesp/ Imesp, 2001.

ZELLER, Olivier. Um Problema da Administração Municipal: das Fontes Textuais à Cartografia de Síntese (Lyon do Século XVI ao XVIII). *RIEB*, n. 64, 2016.

ZEMELLA, Mafalda. *O Abastecimento da Capitania das Minas Gerais no Século XVIII*. São Paulo, Hucitec, 1990.

ZUCCONI, Guido. *A Cidade no Século XIX*. São Paulo, Perspectiva, 2009.

## Relatórios dos Bolsistas de Iniciação Científica

RIOS, F. M. C. *Uma rua em três tempos: o caso da XV de novembro em São Paulo (1809-1954)*. Relatório de Iniciação Científica – FAUUSP - Bolsa FAPESP – Período: 03/2005 - 12/2005. XIV SIICUSP – MENÇÃO HONROSA – “PRÊMIO VIAGEM INTERNACIONAL”.

CUNHA, Ligia Siqueira Medina da. *A propaganda imobiliária em São Paulo (1889-1950)*. Relatório de Iniciação Científica - FAUUSP. Bolsa FAPESP - Período 04/2006-09/2007 (Processo no. 05/56156-2).

OLIVEIRA, Mariana Martins de. *O “coração” da cidade de São Paulo: de “centro” a*

“centro histórico”. Relatório de Iniciação Científica – FAUUSP – Bolsa da FUPAM – Período: agosto/2009- agosto/ 2010.

BRONKHORST, Aline Elisabeth. *Ruas XV de Novembro, Direita e S. Bento. Reconstituição dos seus proprietários e perfis em dois tempos (1809 e 1890-1920)*. Relatório de Iniciação Científica – Bolsa PIBIC/ CNPq. Início: 09/2010.

GRIESI, Beatriz Mickle. *Iniciativa privada e a construção do espaço urbano: dinâmicas e espacializações em Londres entre os séculos XVII e XIX*. Relatório de Iniciação Científica – Bolsa PIBIC/ CNPq – Período: julho 2011 – abril 2012.

ROCHA, Letícia Falasqui Tachinardi. *Cartografias regressivas: as primeiras fábricas de São Paulo (1870-1914)*. Relatório de Iniciação Científica – FAUUSP – Bolsa FAPESP. Bolsa BEPE para Lyon, 2015.

BITTENCOURT, Fernanda Bianchi Neves Taques. *Maquetes virtuais: instrumento para uma arqueologia da paisagem. O caso da Rua Direita em São Paulo (1809-1920)*. Relatório de Iniciação Científica – FAUUSP – Bolsa FAPESP, 2015.

MARQUES, Marina Gonçalves. *SIG histórico e cartografia regressiva com base em dados seriais e iconográficos. São Paulo através dos Impostos Prediais (1809, 1876, 1886/1887, 1888/1889)*. Relatório de Iniciação Científica – FAUUSP – Bolsa CNPq/PIBIC, 2015.

COELHO, Beatriz. *Maquetes virtuais: espacialização das transformações sociais e urbanas. O caso da Rua XV de Novembro em São Paulo (1809-1920)*. Relatório de Iniciação Científica – FAUUSP – Bolsa CNPq/PIBIC, 2016.

BITTENCOURT, Fernanda Bianchi Neves Taques. *Por um ábaco dos edifícios do centro histórico de São Paulo*. Relatório de Iniciação Científica – Edital FAUUSP sem bolsa – FAUUSP, 2018.

## CADERNOS DO LAP (Laboratório de Estudos sobre Urbanização, Arquitetura e Preservação):

01 – Algumas experiências urbanísticas no início da República. Nestor Goulart Reis

02 – Habitação popular no Brasil: 1880-1920. Nestor Goulart Reis

05 – O ideário do urbanismo em São Paulo em meados do século XX. O Padre Lebre: continuidades, rupturas e sobreposições. Celso Monteiro Lamparelli

08 – Notas sobre o urbanismo no Brasil. Primeira Parte: período colonial. Nestor Goulart Reis.

09 – Nota sobre o urbanismo no Brasil - Segunda parte: séculos XIX e XX. Nestor Goulart Reis.

10 – Notas sobre planejamento e método. Rebeca Scherer

19 – Resumo das aulas do Prof. Nestor Goulart Reis Filho na disciplina AUH 237 – Urbanização e Urbanismo no Brasil – I. Notas preparadas pelo arquiteto Ricardo Hernán Medrano.

20 – Notas sobre História da Arquitetura e aparência das vilas e cidades. Nestor Goulart Reis Filho.

21 – Política Habitacional no Brasil: retrospectivas e perspectivas. Suzana Pasternak Taschner.

23 – Cultura e Estratégias de Desenvolvimento – Nestor Goulart Reis Filho.

28 – Cidade dos Anéis - - Suzana Pasternak Taschner.

29 – Notas sobre a evolução dos estudos de História da Urbanização e do Urbanismo – Nestor Goulart Reis.

39 – Desenhando os espaços da pobreza – Suzana Pasternak.

### Pesquisadores:

Aline Elisabeth Bronkhorst  
Beatriz Coelho  
Beatriz Mickle Griesi  
F. M. C. Rios  
Fernanda Bianchi Neves Taques Bittencourt  
Jorge Lody  
Letícia Falasqui Tachinardi Rocha  
Ligia Siqueira Medina da Cunha  
Lindener Pareto Júnior  
Luna Brandão  
Mariana Del Moro  
Mariana Martins de Oliveira  
Marina Gonçalves Marques  
Nelson Braghittoni  
Sheila Schneck

**Projeto Gráfico:** Lúcio Gomes Machado e José Alfredo Quiroz dos Santos (GMAA)

**Diagramação:** Mariana Del Moro

**Perfis:** Mariana Del Moro

**Capa:** Fernanda Taques Bittencourt, Mariana Del Moro e Lúcio Gomes Machado

**Animação:** Letícia Falasqui Rocha

**Exercício Estratigráfico:** Mariana Del Moro

**Plantas e Tabelas:** Sheila Schneck

**Mapas Temáticos em SIG:** Marina Gonçalves Marques e Beatriz Coelho

**Maquete Virtual:** Aline Bronkhorst

**Revisão de Texto:** Zilda Junqueira



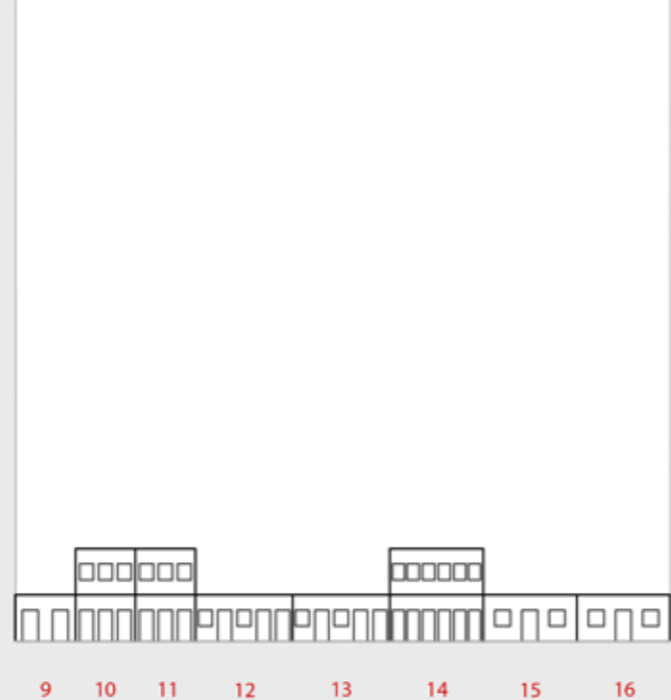
***Anexos***

***I - Exercício Estratigráfico***  
***Rua 15 de Novembro***

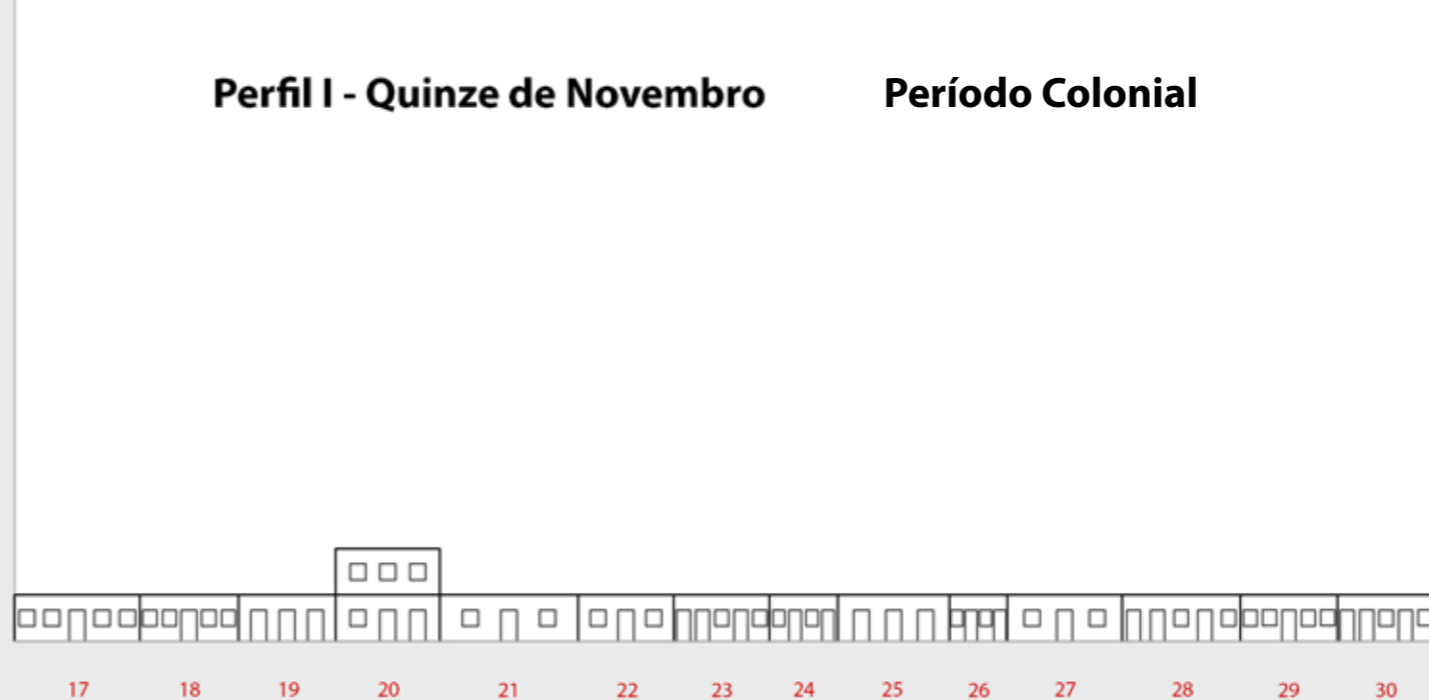
Direita



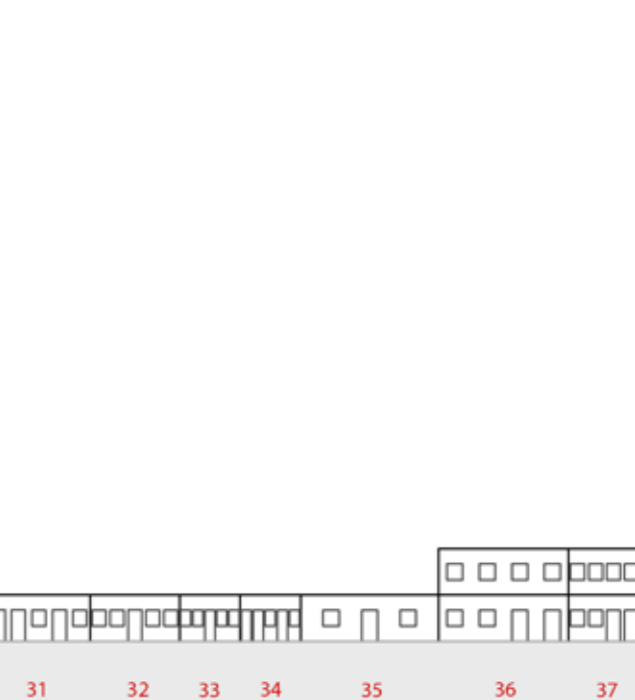
Tesouro



Quitanda



Comércio



Pça Antônio Prado

Rua Quinze de Novembro

Rua Quinze de Novembro

João Brícola

76

75

74

73

72

71

70

69

68

67

66

65

64

63

62

61

60

59

58

57

56

55

54

53

52

51

50

49

48

47

46

45

44

43

42

41

40

39

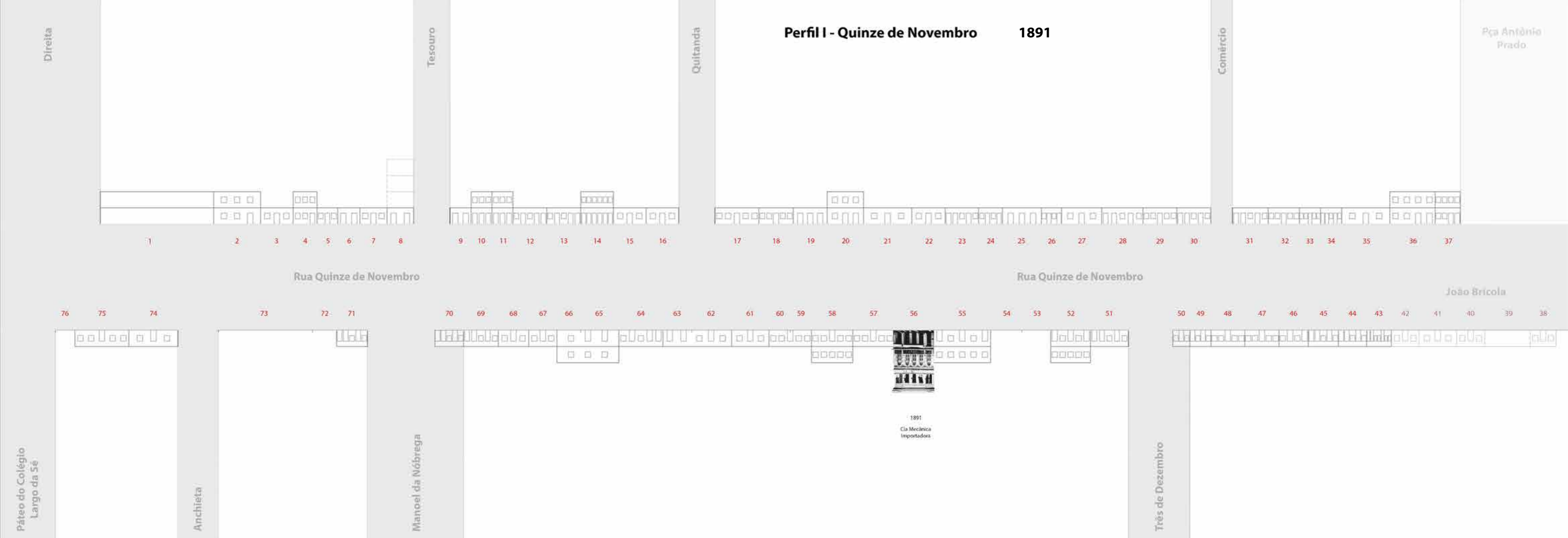
38

Páteo do Colégio  
Largo da Sé

Anchieta

Manoel da Nóbrega

Três de Dezembro



Perfil I - Rua 15 de Novembro: Exercício de reconstrução do perfil da Rua 15 de Novembro, realizado por Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno com a colaboração de Mariana Del Moro, em "A Cidade como Negócio" (2018), com base nos dados disponibilizados em Heloisa Barbuy (2006) e Regina Vieira Santos (2008), acrescidos de originais da Série de Obras Particulares (AHSP) e do Arquivo Geral de Processos da Prefeitura.

Direita

Tesouro

Quitanda

# Perfil I - Quinze de Novembro 1893

Comércio

Pça Antônio Prado



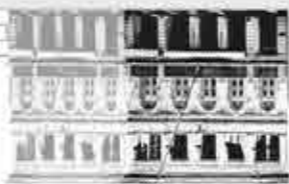
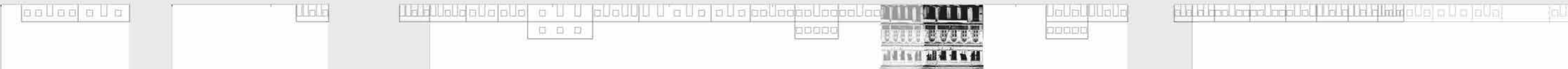
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37

Rua Quinze de Novembro

Rua Quinze de Novembro

João Bricola

76 75 74 73 72 71 70 69 68 67 66 65 64 63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51 50 49 48 47 46 45 44 43 42 41 40 39 38



1891  
Cla. Macielina  
Importadora

1893  
George Krug  
Restaurante  
Progredior

Pátio do Colégio  
Largo da Sé

Anchieta

Mantoeiro da Nobrega

Três de Dezembro

Direita

Tesouro

Quitanda

# Perfil I - Quinze de Novembro 1895

Comércio

Pça Antônio Prado



1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37

Rua Quinze de Novembro

Rua Quinze de Novembro

João Bricola

76 75 74 73 72 71 70 69 68 67 66 65 64 63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51 50 49 48 47 46 45 44 43 42 41 40 39 38



1891	1893	1895
Cla. Michellina	George Noug	Julio Michell
Importadora	Restaurante	Casa Garraux
	Nogredor	

Pátio do Colégio  
Largo da Sé

Anchieta

Mantuel da Nóbrega

Três de Dezembro

Perfil I - Rua 15 de Novembro: Exercício de reconstrução do perfil da Rua 15 de Novembro, realizado por Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno com a colaboração de Mariana Del Moro, em "A Cidade como Negócio" (2018), com base nos dados disponibilizados em Heloisa Barbuy (2006) e Regina Vieira Santos (2008), acrescidos de originais da Série de Obras Particulares (AHSP) e do Arquivo Geral de Processos da Prefeitura.

Direita

Tesouro

Quitanda

# Perfil I - Quinze de Novembro 1896

Comércio

Pça Antônio Prado



1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37

Rua Quinze de Novembro

Rua Quinze de Novembro

João Bricola

76 75 74 73 72 71 70 69 68 67 66 65 64 63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51 50 49 48 47 46 45 44 43 42 41 40 39 38



Desapropriado

Desapropriado

1896.  
Rossi &  
Brenni

1891  
Cla. Michels  
Importadora

1893  
George Noug  
Restaurante  
Nogredor

1895  
Julio Michels  
Casa Gimaraes

Três de Dezembro

Pátio do Colégio  
Largo da Sé

Anchieta

Mantuel da Nóbrega

Direita

# Perfil I - Quinze de Novembro 1897

Tesouro

Quitanda

Comércio

Pça Antônio Prado



Rua Quinze de Novembro

Rua Quinze de Novembro

João Bricola

76 75 74 73 72 71 70 69 68 67 66 65 64 63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51 50 49 48 47 46 45 44 43 42 41 40 39 38



- 1891 Cia. Maxima Importadora
- 1893 George Krug Restaurante "Nogredor"
- 1895 Jelfo Michell Casa Gimaraes
- 1897 Guilherme Krug & Filho Banco Alemão

Demarcado

Três de Dezembro

1896 Rossi & Buzzi

Pátio do Colégio Largo da Sé

Anchieta

Mantiel da Nóbrega

Perfil I - Rua 15 de Novembro: Exercício de reconstrução do perfil da Rua 15 de Novembro, realizado por Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno com a colaboração de Mariana Del Moro, em "A Cidade como Negócio" (2018), com base nos dados disponibilizados em Heloisa Barbuy (2006) e Regina Vieira Santos (2008), acrescidos de originais da Série de Obras Particulares (AHSP) e do Arquivo Geral de Processos da Prefeitura.



Direita

Tesouro

Quitanda

Comércio

Pça Antônio Prado

# Perfil I - Quinze de Novembro 1898



1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37

Rua Quinze de Novembro

Rua Quinze de Novembro

João Bricola

76 75 74 73 72 71 70 69 68 67 66 65 64 63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51 50 49 48 47 46 45 44 43 42 41 40 39 38



1891  
Cla. Martins Importadora

1893  
George Krug Restaurante "Nogredor"

1895  
Julio Micheli Casa Gimaraes

1897  
Guilherme Krug & Filho Banco Alemão

1896  
Rosa & Buzzi

1898-1900  
Max Hehl Galeria de Cristal

Pátio do Colégio Largo da Sé

Anchieta

Mantoeiro da Nobrega

Três de Dezembro

Perfil I - Rua 15 de Novembro: Exercício de reconstrução do perfil da Rua 15 de Novembro, realizado por Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno com a colaboração de Mariana Del Moro, em "A Cidade como Negócio" (2018), com base nos dados disponibilizados em Heloisa Barbuy (2006) e Regina Vieira Santos (2008), acrescidos de originais da Série de Obras Particulares (AHSP) e do Arquivo Geral de Processos da Prefeitura.

Direita

Tesouro

Quitanda

# Perfil I - Quinze de Novembro 1899

Comércio

Pça Antônio Prado

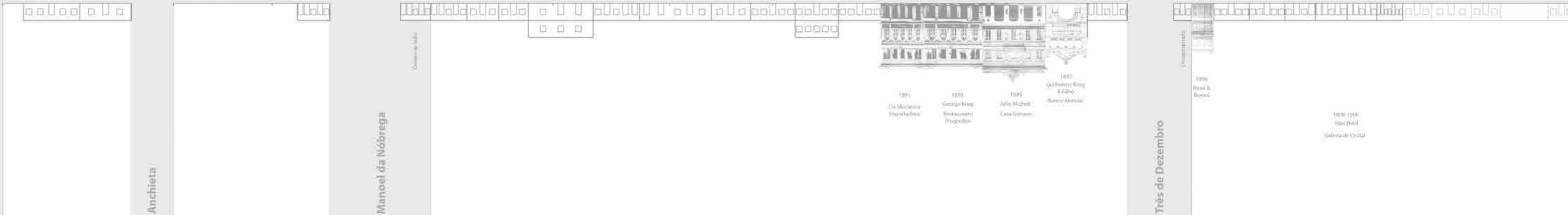


Rua Quinze de Novembro

Rua Quinze de Novembro

João Bricola

76 75 74 73 72 71 70 69 68 67 66 65 64 63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51 50 49 48 47 46 45 44 43 42 41 40 39 38



Pátio do Colégio Largo da Sé

Anchieta

Mantol da Nóbrega

Três de Dezembro

Perfil I - Rua 15 de Novembro: Exercício de reconstituição do perfil da Rua 15 de Novembro, realizado por Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno com a colaboração de Mariana Del Moro, em "A Cidade como Negócio" (2018), com base nos dados disponibilizados em Heloisa Barbuy (2006) e Regina Vieira Santos (2008), acrescidos de originais da Série de Obras Particulares (AHSP) e do Arquivo Geral de Processos da Prefeitura.

Direita

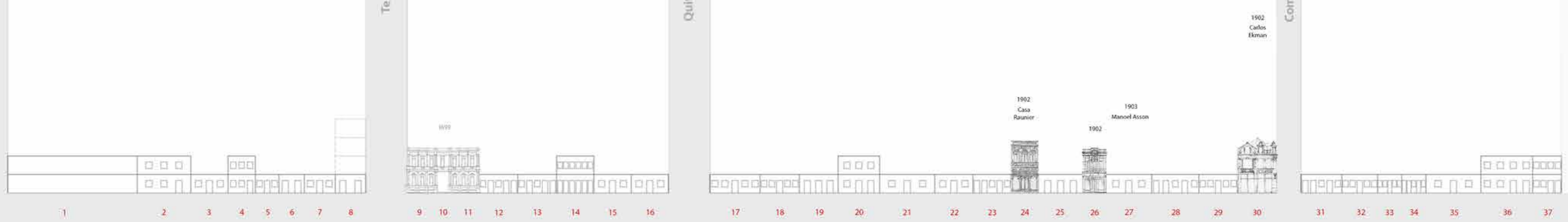
# Perfil I - Quinze de Novembro 1902

Pça Antônio Prado

Tesouro

Quitanda

Comércio

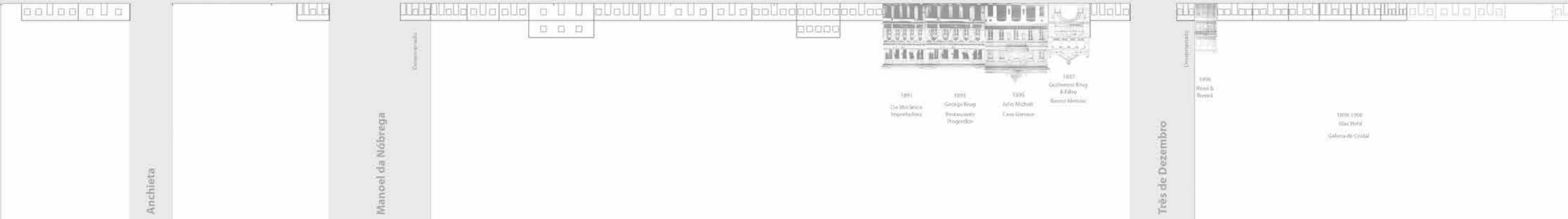


Rua Quinze de Novembro

Rua Quinze de Novembro

João Bricola

76 75 74 73 72 71 70 69 68 67 66 65 64 63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51 50 49 48 47 46 45 44 43 42 41 40 39 38



Perfil I - Rua 15 de Novembro: Exercício de reconstrução do perfil da Rua 15 de Novembro, realizado por Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno com a colaboração de Mariana Del Moro, em "A Cidade como Negócio" (2018), com base nos dados disponibilizados em Heloisa Barbuy (2006) e Regina Vieira Santos (2008), acrescidos de originais da Série de Obras Particulares (AHSP) e do Arquivo Geral de Processos da Prefeitura.

Direita

Tesouro

Quitanda

# Perfil I - Quinze de Novembro 1904

Comércio

Pça Antônio Prado

1904 Samuel das Neves & Escobar  
1902 Carlos Firman

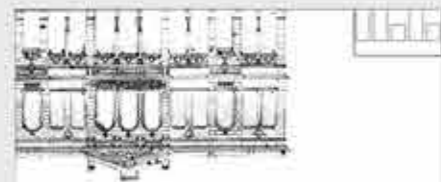


Rua Quinze de Novembro

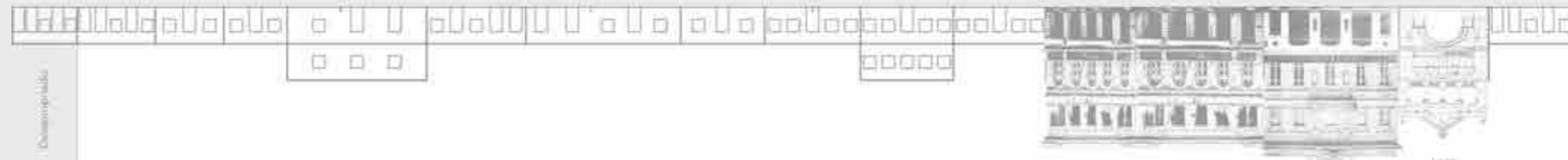
Rua Quinze de Novembro

João Bricola

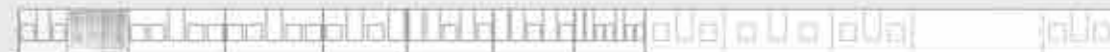
76 75 74 73 72 71 70 69 68 67 66 65 64 63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51 50 49 48 47 46 45 44 43 42 41 40 39 38



1904 Eduardo M. Gonçalves



1891 Cia. Americana Importadora  
1893 George Krug Restaurante "Nogredor"  
1895 Julio Micheli Casa Gimaraes  
1897 Guilherme Krug & Filho Banco Alemão



1896 Rossi & Buzzi

1898, 1900 Mac Beth Galma de Cristal

Pátio do Colégio Largo da Sé

Anchieta

Mantoeira da Nóbrega

Três de Dezembro

Direita

Tesouro

Quitanda

# Perfil I - Quinze de Novembro 1905

Comércio

Pça Antônio Prado

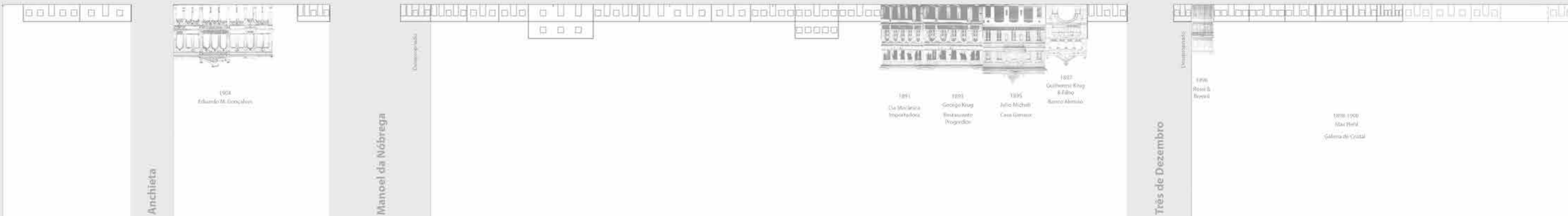


Rua Quinze de Novembro

Rua Quinze de Novembro

João Bricola

76 75 74 73 72 71 70 69 68 67 66 65 64 63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51 50 49 48 47 46 45 44 43 42 41 40 39 38



Perfil I - Rua 15 de Novembro: Exercício de reconstrução do perfil da Rua 15 de Novembro, realizado por Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno com a colaboração de Mariana Del Moro, em "A Cidade como Negócio" (2018), com base nos dados disponibilizados em Heloisa Barbuy (2006) e Regina Vieira Santos (2008), acrescidos de originais da Série de Obras Particulares (AHSP) e do Arquivo Geral de Processos da Prefeitura.

Direita

Tesouro

Quitanda

# Perfil I - Quinze de Novembro 1906

Comércio

Pça Antônio Prado

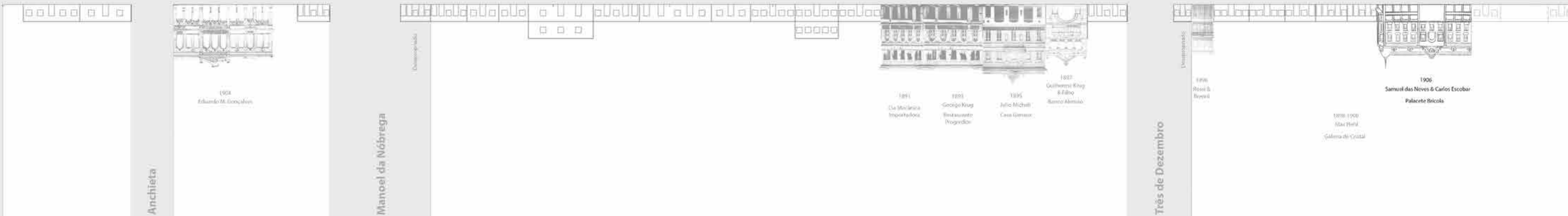


## Rua Quinze de Novembro

## Rua Quinze de Novembro

João Bricola

76 75 74 73 72 71 70 69 68 67 66 65 64 63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51 50 49 48 47 46 45 44 43 42 41 40 39 38



Pátio do Colégio Largo da Sé

Anchieta

Mantol da Nóbrega

Três de Dezembro

Perfil I - Rua 15 de Novembro: Exercício de reconstrução do perfil da Rua 15 de Novembro, realizado por Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno com a colaboração de Mariana Del Moro, em "A Cidade como Negócio" (2018), com base nos dados disponibilizados em Heloisa Barbuy (2006) e Regina Vieira Santos (2008), acrescidos de originais da Série de Obras Particulares (AHSP) e do Arquivo Geral de Processos da Prefeitura.

Direita

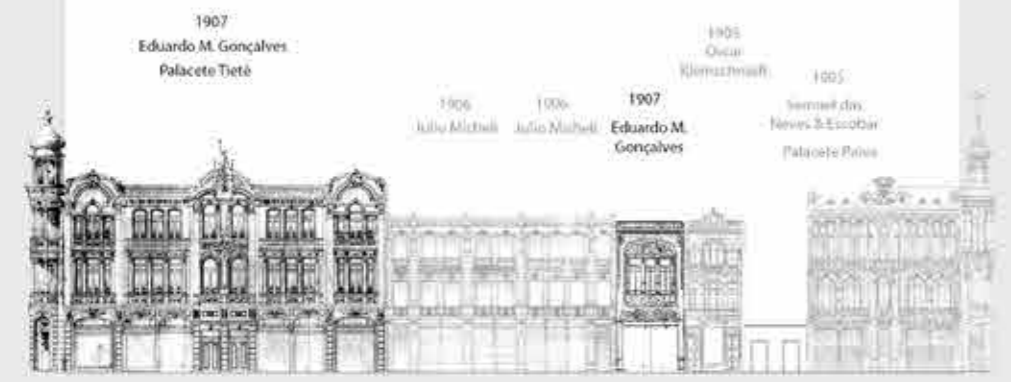
Tesouro

Quitanda

Comércio

Pça Antônio Prado

# Perfil I - Quinze de Novembro 1907



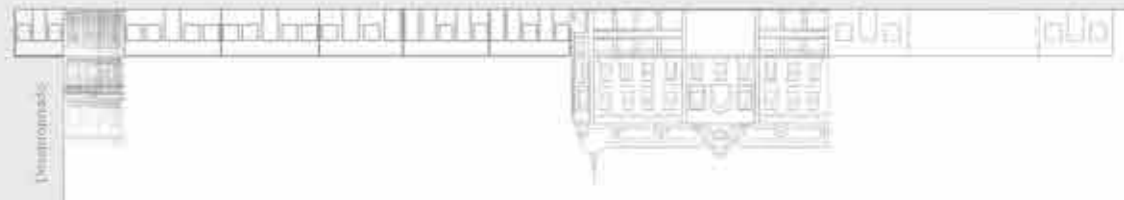
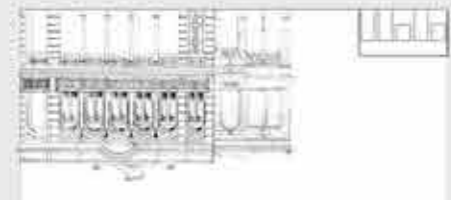
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37

## Rua Quinze de Novembro

## Rua Quinze de Novembro

## João Bricola

76 75 74 73 72 71 70 69 68 67 66 65 64 63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51 50 49 48 47 46 45 44 43 42 41 40 39 38



1907 Eduardo M. Gonçalves

1908 Eduardo M. Gonçalves

1891 Cia. Americana Importadora  
 1893 George Krug Restaurante "Nogredor"  
 1895 Julio Micheli Casa Gimaraes  
 1897 Guilherme Krug & Filho Barro Alemão

1896 Rossi & Buzzi

1898-1900 Max Briel Galeria de Cristal

1908 Samuel das Neves & Carlos Escobar Palacete Bricola

Pátio do Colégio Largo da Sé

Anchieta

Mantoeira da Nóbrega

Três de Dezembro

Direita

Tesouro

Quitanda

# Perfil I - Quinze de Novembro 1908

Comércio

Pça Antônio Prado



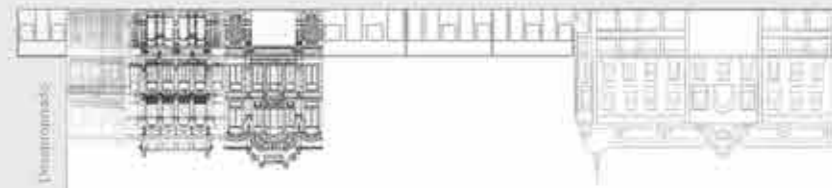
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37

## Rua Quinze de Novembro

## Rua Quinze de Novembro

João Bricola

76 75 74 73 72 71 70 69 68 67 66 65 64 63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51 50 49 48 47 46 45 44 43 42 41 40 39 38



1907  
Eduardo M. Gonçalves

1908  
Eduardo M. Gonçalves

Desconhecido

Mantoei da Nóbrega

1908-1910  
Augusto Fried  
Banco Alemão

Três de Dezembro

1896  
Rosa & Bayard

1908  
Julio Micheli

1908  
F. P. Ramos de Azevedo

1908-1909  
Max Birk  
Galera de Cristal

1908  
Senhor das Neves & Carlos Escobar  
Palacete Bricola



Direita

Tesouro

Quitanda

# Perfil I - Quinze de Novembro 1909

Comércio

Pça Antônio Prado



1 2 3 4 5 6 7 8



9 10 11 12 13 14 15 16



17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30



31 32 33 34 35 36 37

## Rua Quinze de Novembro

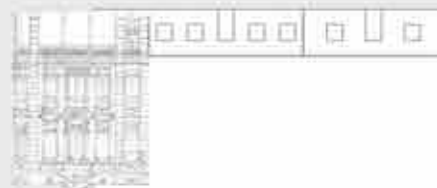
## Rua Quinze de Novembro

76 75 74

73 72 71

70 69 68 67 66 65 64 63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51

50 49 48 47 46 45 44 43 42 41 40 39 38

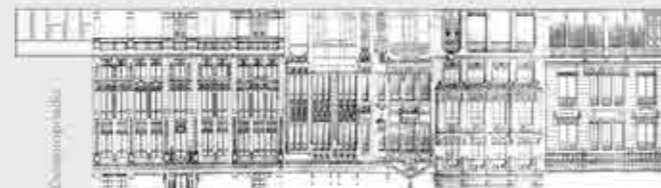


1907  
Eduardo M. Gonçalves



1908  
Eduardo M. Gonçalves

1907



1909 Carlos Ekman Palacete Bamberg  
 1909 Carlos Ekman Calçados Rocha  
 1909 Julio Micheli Casa Rocha  
 1909 Eduardo M. Gonçalves Casa Suplicy



1891 Cia. Brasileira Importadora  
 1893 George Krug Restaurante "Nogredor"  
 1895 Julio Micheli Casa Gimaraes  
 1897 Guilherme Krug & Filho Banco Alemão  
 1906-1910 Augusto Fried Banco Alemão



1896 Rossi & Bayard  
 1898 Julio Micheli  
 1908 F. K. Ramos de Azevedo  
 1908 Samuel das Neves & Carlos Escobar Palacete Bricola  
 1898-1900 Mac Beth Galvões de Cristal

João Bricola

Pátio do Colégio Largo da Sé

Anchieta

Mantoeira da Nóbrega

Três de Dezembro

Direita

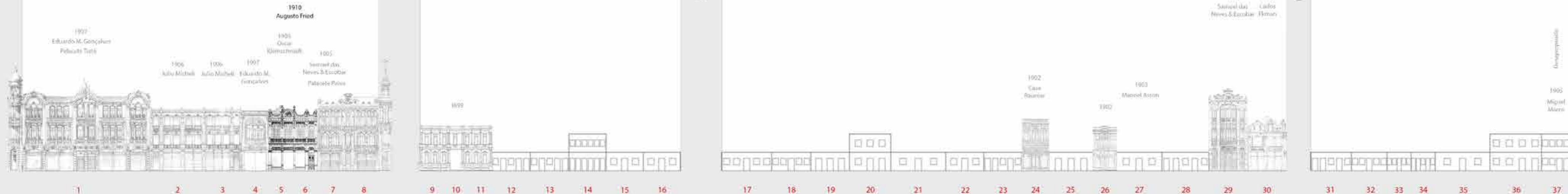
Tesouro

Quitanda

# Perfil I - Quinze de Novembro 1910

Comércio

Rça Antônio Prado



## Rua Quinze de Novembro

## Rua Quinze de Novembro

76 75 74 73 72 71 70 69 68 67 66 65 64 63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51 50 49 48 47 46 45 44 43 42 41 40 39 38

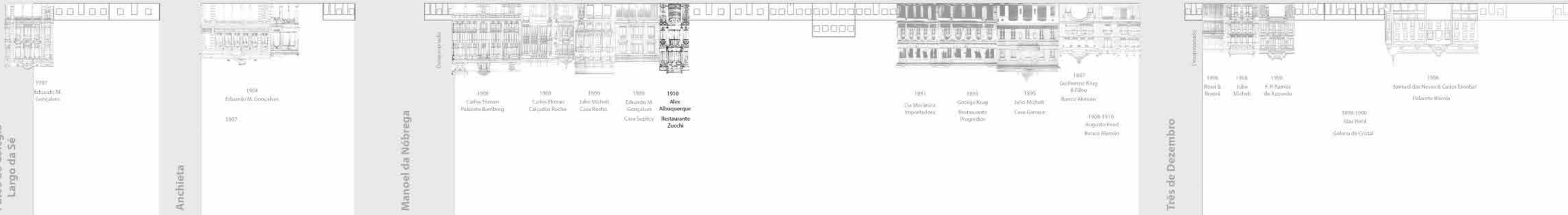
João Bricola

Pátio do Colégio Largo da Sé

Anchieta

Mantoeira da Nóbrega

Três de Dezembro



Perfil I - Rua 15 de Novembro: Exercício de reconstrução do perfil da Rua 15 de Novembro, realizado por Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno com a colaboração de Mariana Del Moro, em "A Cidade como Negócio" (2018), com base nos dados disponibilizados em Heloisa Barbuy (2006) e Regina Vieira Santos (2008), acrescidos de originais da Série de Obras Particulares (AHSP) e do Arquivo Geral de Processos da Prefeitura.

Direita

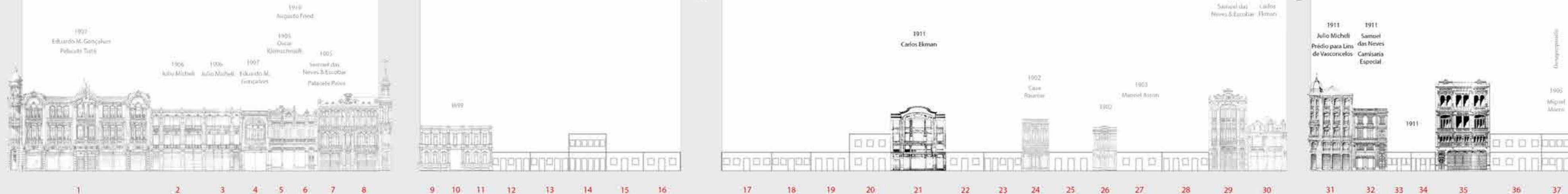
Tesouro

Quitanda

Comércio

Pça Antônio Prado

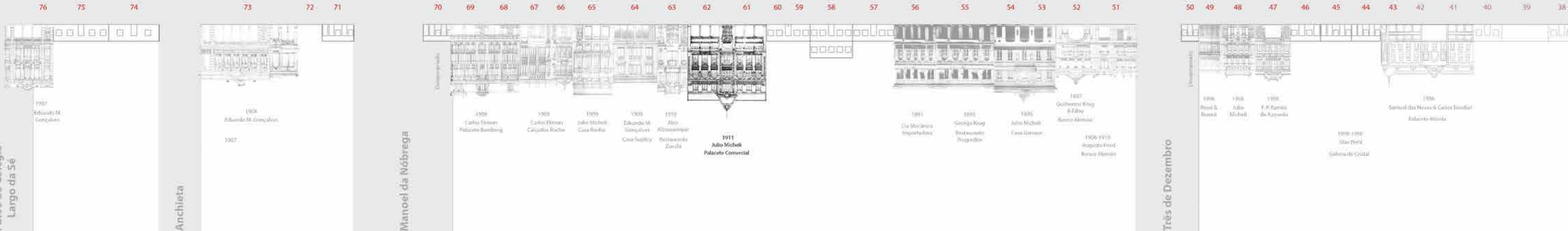
# Perfil I - Quinze de Novembro 1911



## Rua Quinze de Novembro

## Rua Quinze de Novembro

João Bricola



Perfil I - Rua 15 de Novembro: Exercício de reconstrução do perfil da Rua 15 de Novembro, realizado por Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno com a colaboração de Mariana Del Moro, em "A Cidade como Negócio" (2018), com base nos dados disponibilizados em Heloisa Barbuy (2006) e Regina Vieira Santos (2008), acrescidos de originais da Série de Obras Particulares (AHSP) e do Arquivo Geral de Processos da Prefeitura.

Direita

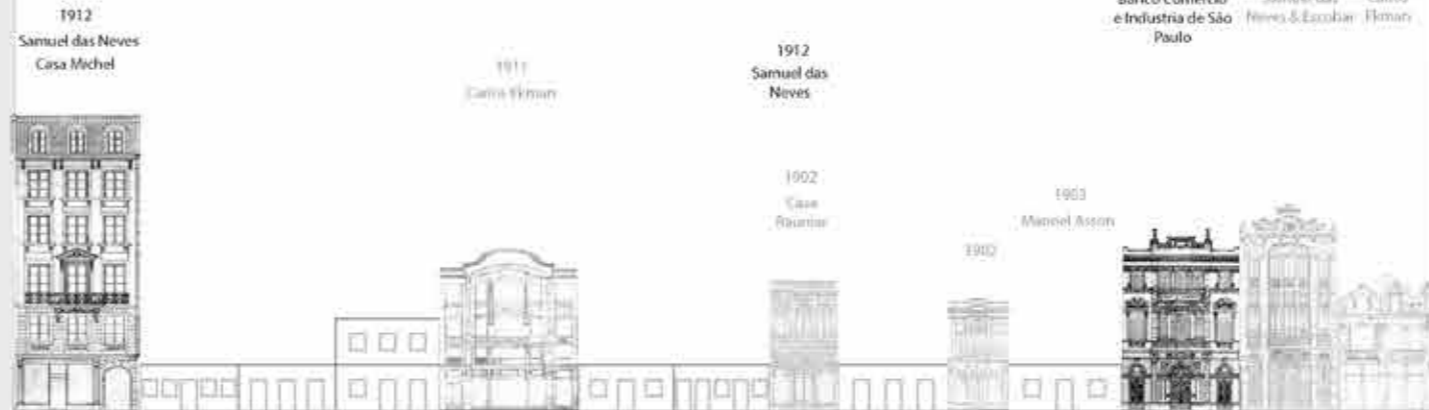
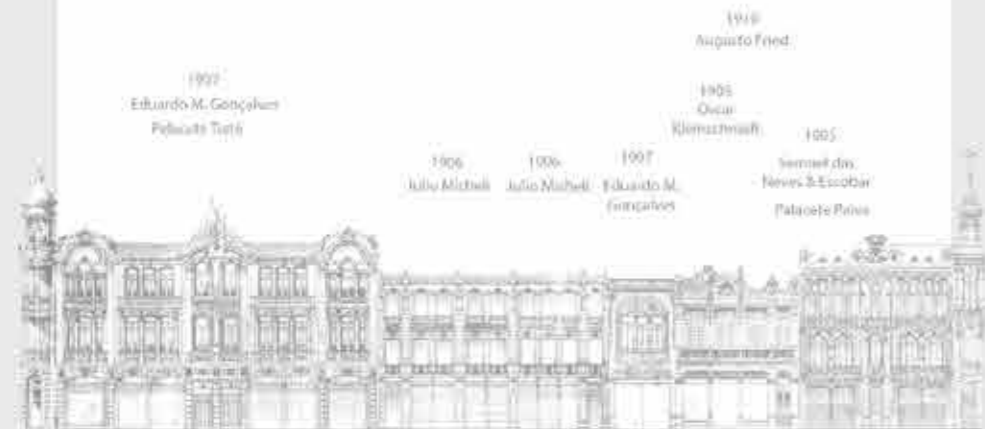
Tesouro

Quitanda

# Perfil I - Quinze de Novembro 1912

Comércio

Pça Antônio Prado

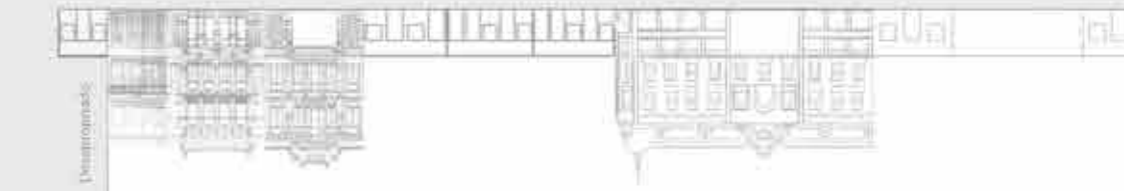
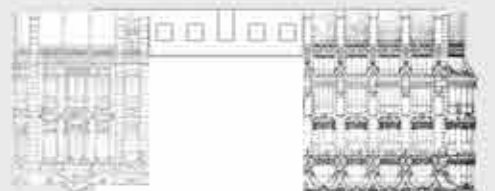


1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37

## Rua Quinze de Novembro

## Rua Quinze de Novembro

76 75 74 73 72 71 70 69 68 67 66 65 64 63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51 50 49 48 47 46 45 44 43 42 41 40 39 38



1907 Eduardo M. Gonçalves

1912 Julio Micheli  
Prédio Providência  
Caixa Paulista de Pensões

1908 Eduardo M. Gonçalves

1907

1908 Carlos Ekman  
Palacete Bamberg

1908 Carlos Ekman  
Calçada Roche

1909 Julio Micheli  
Casa Rodfai

1909 Eduardo M. Gonçalves  
Casa Suplicy

1910 Alex. Albuquerque  
Restaurante Zucchi

1911 Julio Micheli  
Palacete Commercial

1912 Banco di Napoli

1891 Cia. Italiana Importadora

1893 George Krug  
Restaurante Vogredor

1895 Julio Micheli  
Casa Gimaraes

1897 Guilherme Krug & Filho  
Banco Alemão

1906-1910 Augusto Fried.  
Banco Alemão

1896 Rossi & Bayard

1908 Julio Micheli

1908 F. R. Ramos de Azevedo

1908 Samuel das Neves & Carlos Escobar  
Palacete Bricola

1908-1909 Max Belfi  
Galera de Cristal

Perfil I - Rua 15 de Novembro: Exercício de reconstrução do perfil da Rua 15 de Novembro, realizado por Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno com a colaboração de Mariana Del Moro, em "A Cidade como Negócio" (2018), com base nos dados disponibilizados em Heloisa Barbuy (2006) e Regina Vieira Santos (2008), acrescidos de originais da Série de Obras Particulares (AHSP) e do Arquivo Geral de Processos da Prefeitura.

Direita

Tesouro

Quitanda

Comércio

Pça Antônio Prado

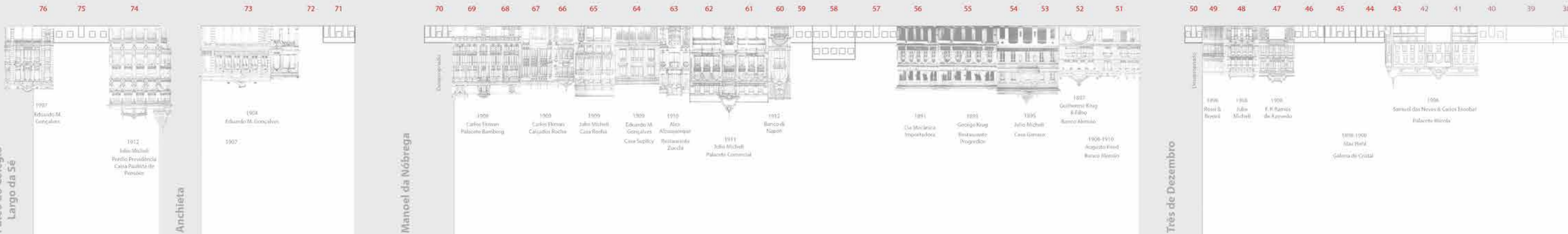
# Perfil I - Quinze de Novembro 1913



## Rua Quinze de Novembro

## Rua Quinze de Novembro

João Bricola



Perfil I - Rua 15 de Novembro: Exercício de reconstrução do perfil da Rua 15 de Novembro, realizado por Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno com a colaboração de Mariana Del Moro, em "A Cidade como Negócio" (2018), com base nos dados disponibilizados em Heloisa Barbuy (2006) e Regina Vieira Santos (2008), acrescidos de originais da Série de Obras Particulares (AHSP) e do Arquivo Geral de Processos da Prefeitura.

Direita

Tesouro

Quitanda

# Perfil I - Quinze de Novembro 1915

Comércio

Pça Antônio Prado



1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37

## Rua Quinze de Novembro

## Rua Quinze de Novembro

76 75 74 73 72 71 70 69 68 67 66 65 64 63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51 50 49 48 47 46 45 44 43 42 41 40 39 38

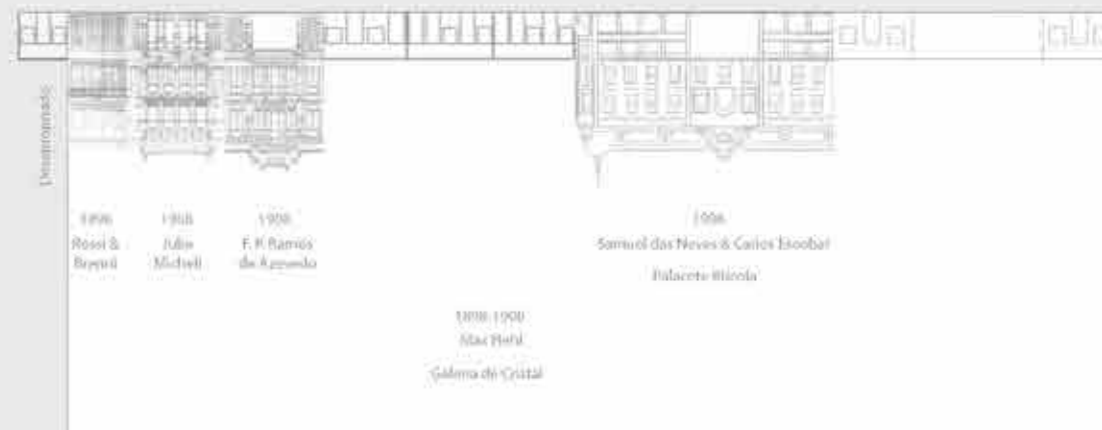
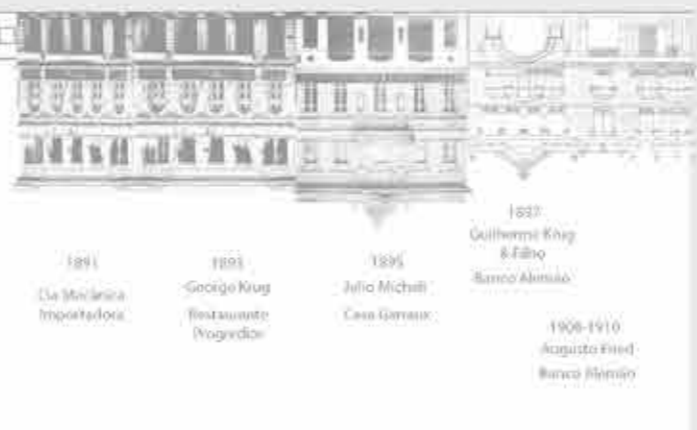
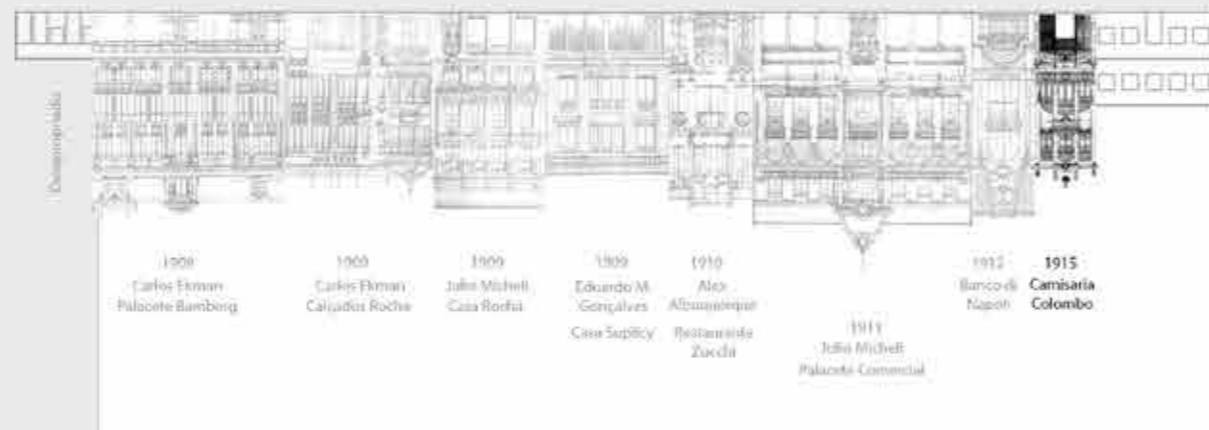
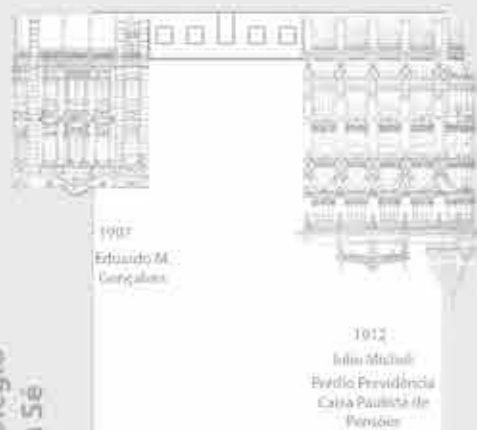
Pátio do Colégio Largo da Sé

Anchieta

Manoel da Nóbrega

Três de Dezembro

João Bricola



Direita

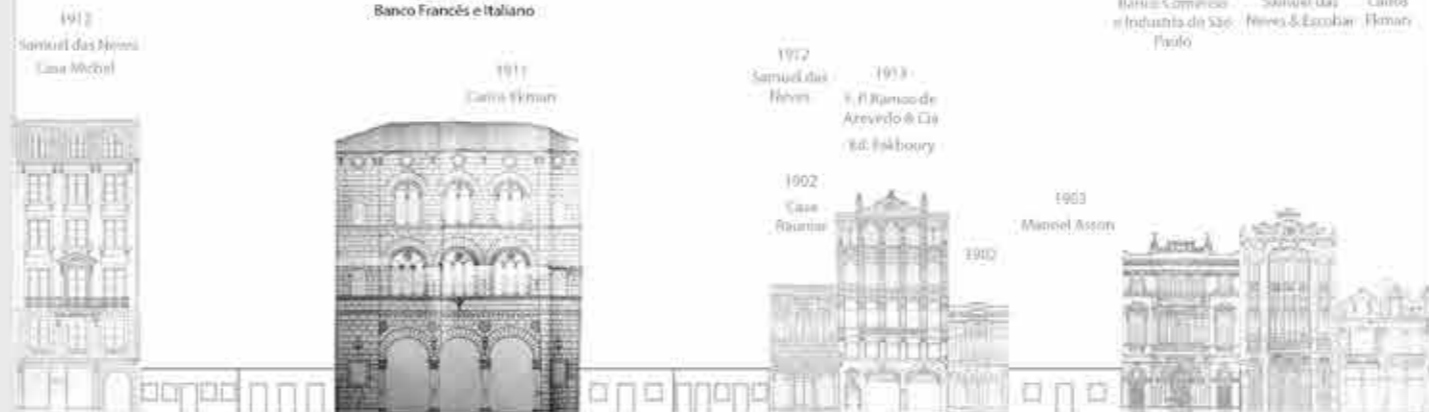
Tesouro

Quitanda

# Perfil I - Quinze de Novembro 1918

Comércio

Pça Antônio Prado



1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37

## Rua Quinze de Novembro

## Rua Quinze de Novembro

76 75 74 73 72 71 70 69 68 67 66 65 64 63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51 50 49 48 47 46 45 44 43 42 41 40 39 38

João Bricola



Pátio do Colégio Largo da Sé

Anchieta

Manoel da Nóbrega

Três de Dezembro

Direita

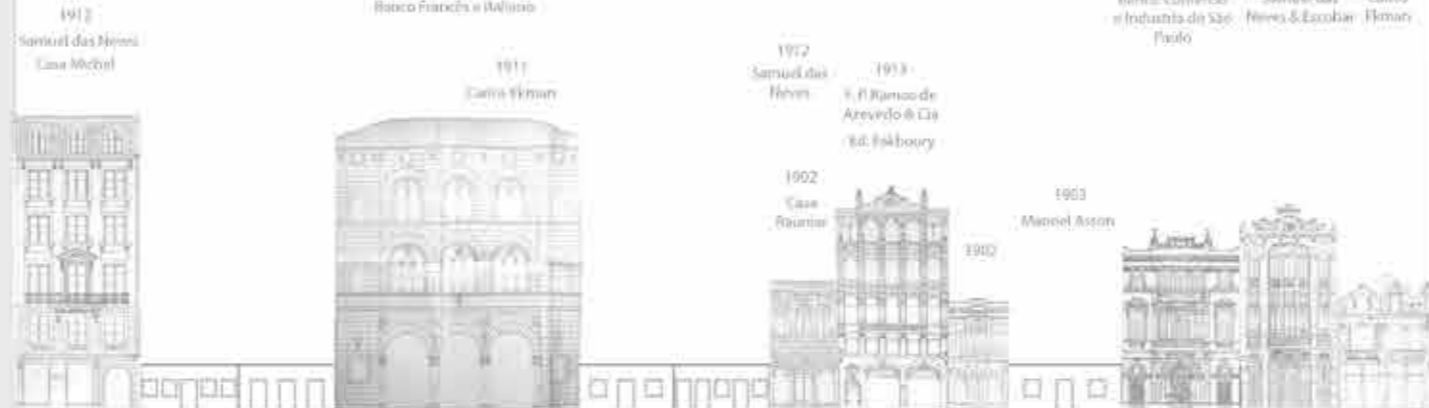
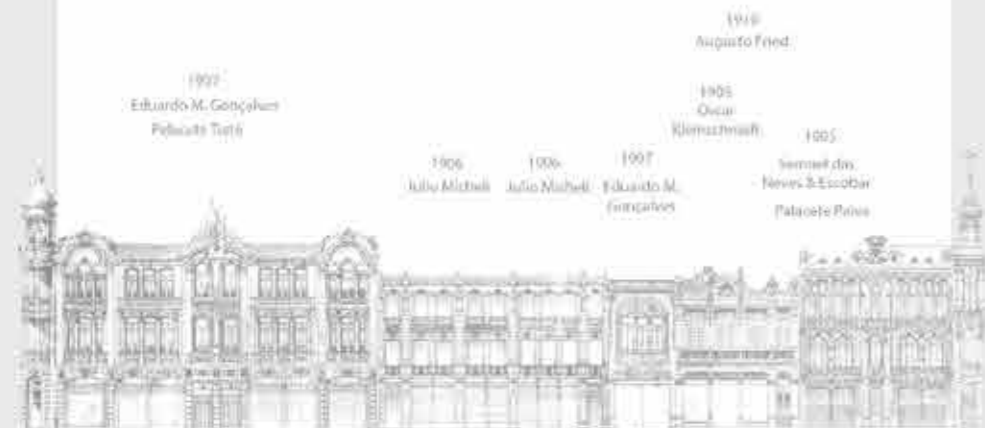
Tesouro

Quitanda

# Perfil I - Quinze de Novembro 1919

Comércio

Pça Antônio Prado



1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37

## Rua Quinze de Novembro

## Rua Quinze de Novembro

76 75 74 73 72 71

70 69 68 67 66 65 64 63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51

50 49 48 47 46 45 44 43 42 41 40 39 38

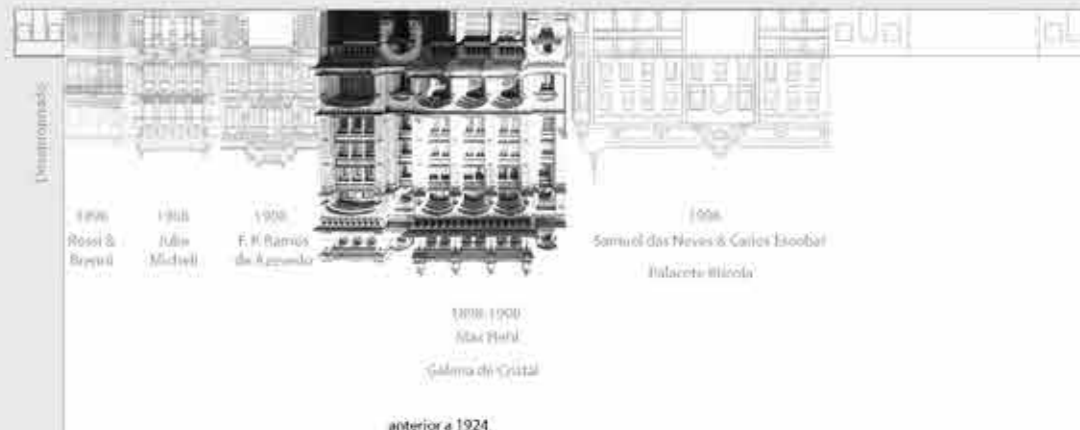
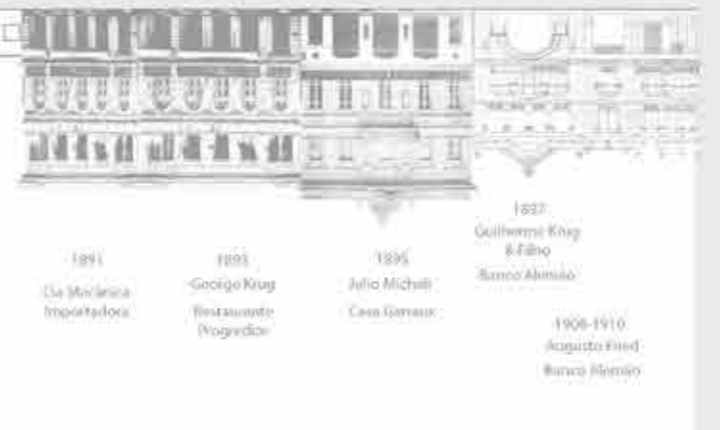
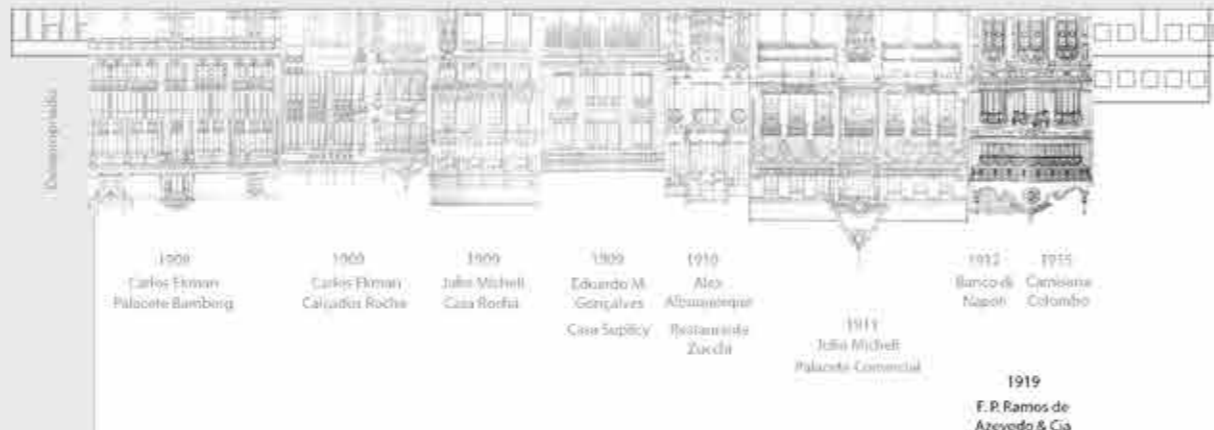
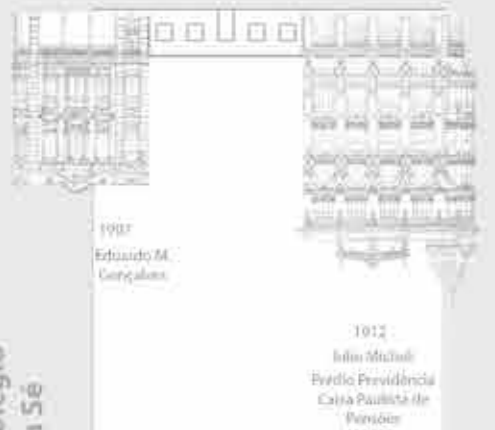
Pátio do Colégio Largo da Sé

Anchieta

Manoel da Nóbrega

Três de Dezembro

João Brícola



anterior a 1924  
F. P. Ramos de Azevedo & Cia  
London & River Plate Bank

Perfil I - Rua 15 de Novembro: Exercício de reconstrução do perfil da Rua 15 de Novembro, realizado por Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno com a colaboração de Mariana Del Moro, em "A Cidade como Negócio" (2018), com base nos dados disponibilizados em Heloisa Barbuy (2006) e Regina Vieira Santos (2008), acrescidos de originais da Série de Obras Particulares (AHSP) e do Arquivo Geral de Processos da Prefeitura.



Direita

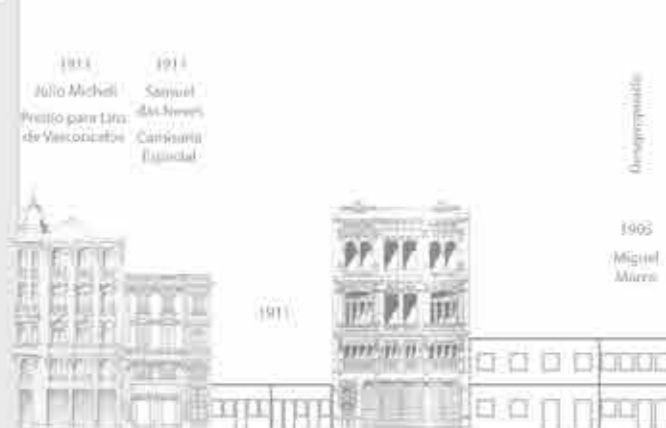
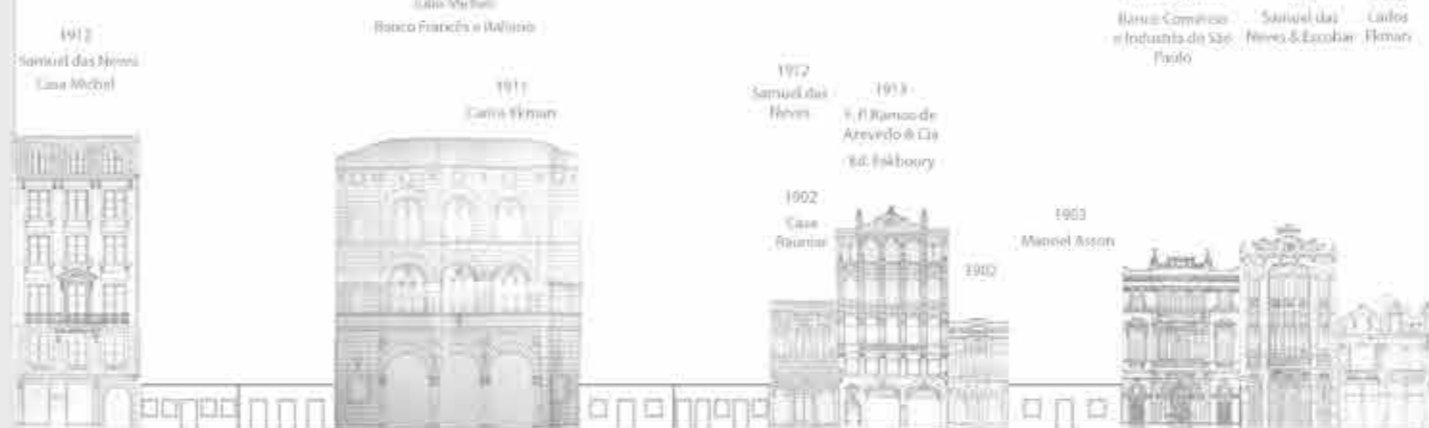
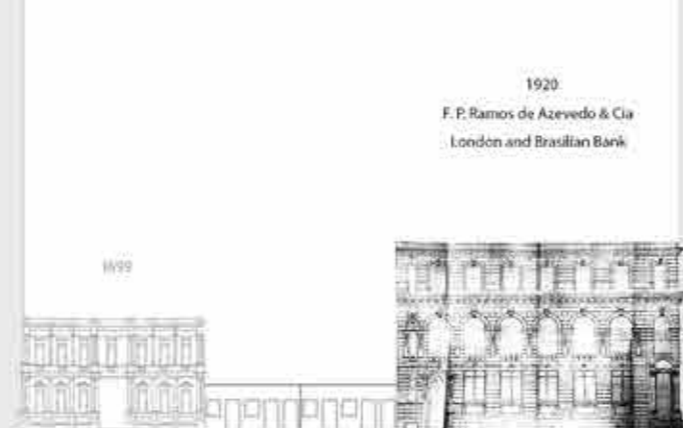
Tesouro

Quitanda

# Perfil I - Quinze de Novembro 1920

Comércio

Pça Antônio Prado



1 2 3 4 5 6 7 8

9 10 11 12 13 14 15 16

17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30

31 32 33 34 35 36 37

## Rua Quinze de Novembro

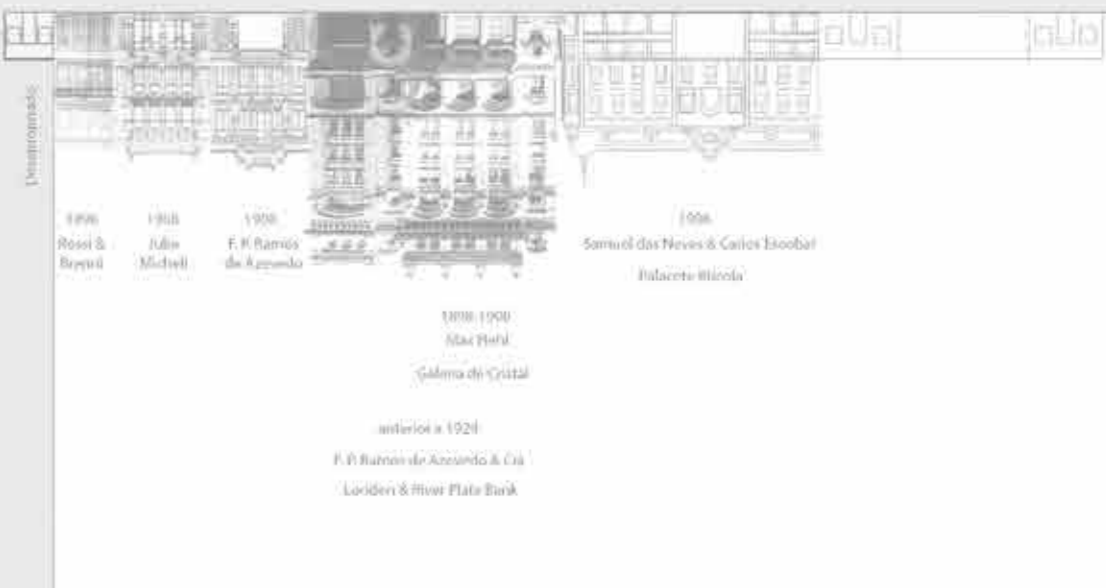
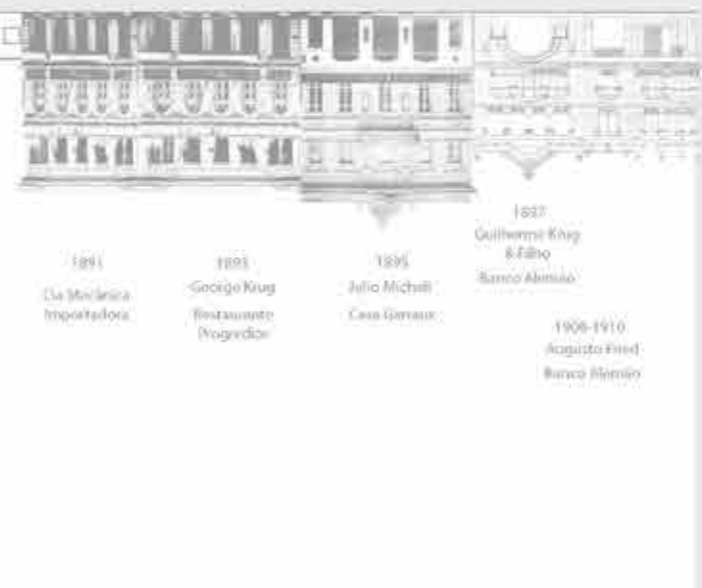
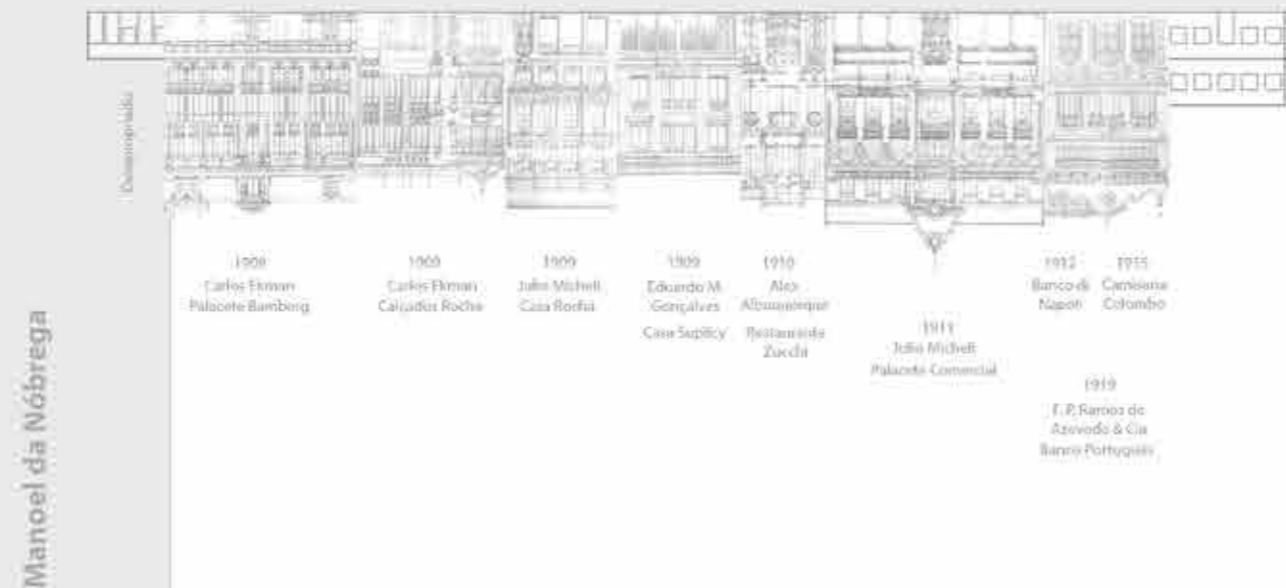
## Rua Quinze de Novembro

76 75 74 73 72 71

70 69 68 67 66 65 64 63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51

50 49 48 47 46 45 44 43 42 41 40 39 38

João Brícola



Direita

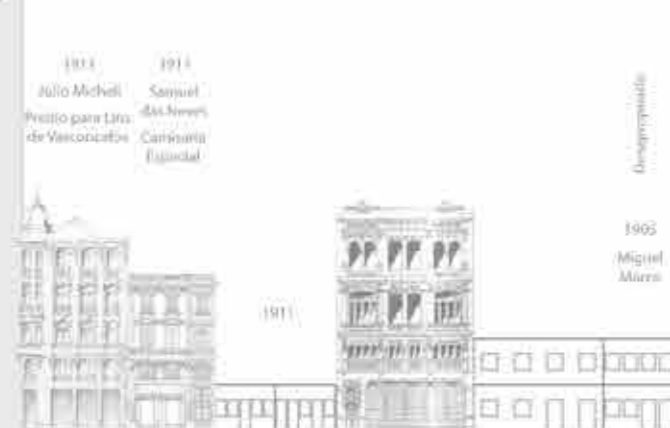
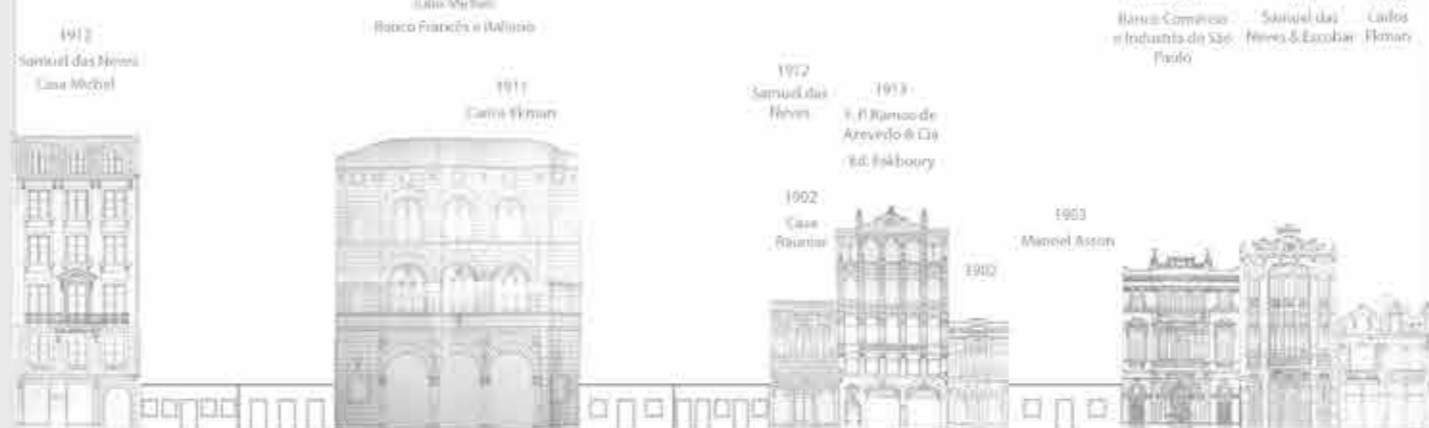
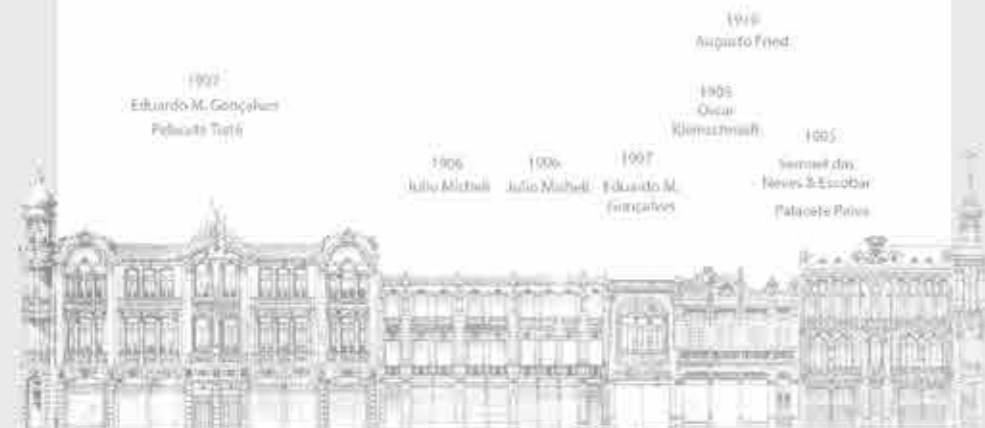
Tesouro

Quitanda

# Perfil I - Quinze de Novembro 1932

Comércio

Pça Antônio Prado



1 2 3 4 5 6 7 8

9 10 11 12 13 14 15 16

17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30

31 32 33 34 35 36 37

## Rua Quinze de Novembro

## Rua Quinze de Novembro

76 75 74 73 72 71

70 69 68 67 66 65 64 63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51

50 49 48 47 46 45 44 43 42 41 40 39 38

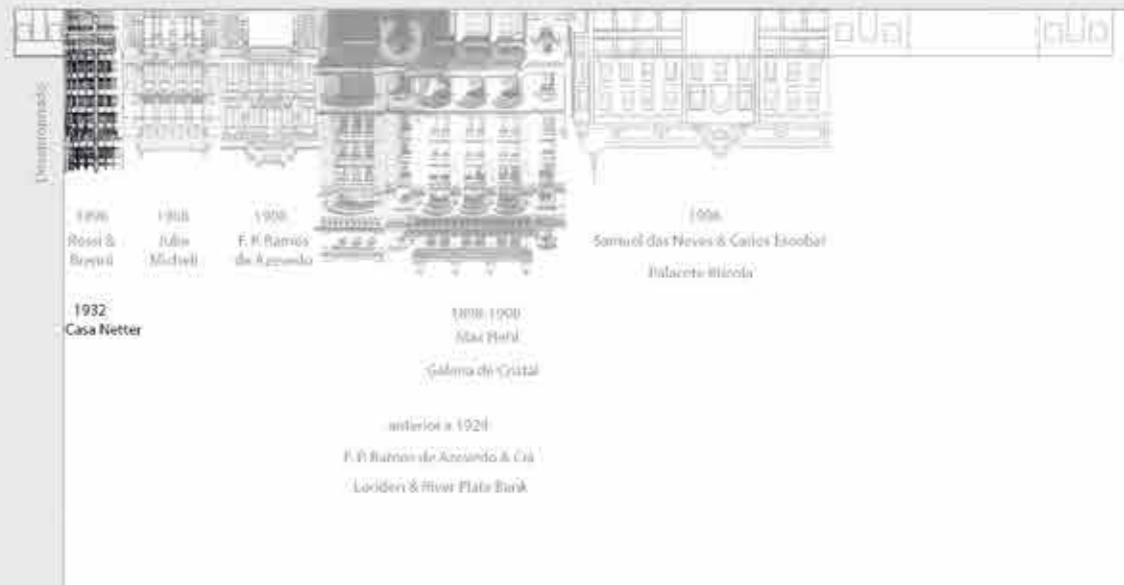
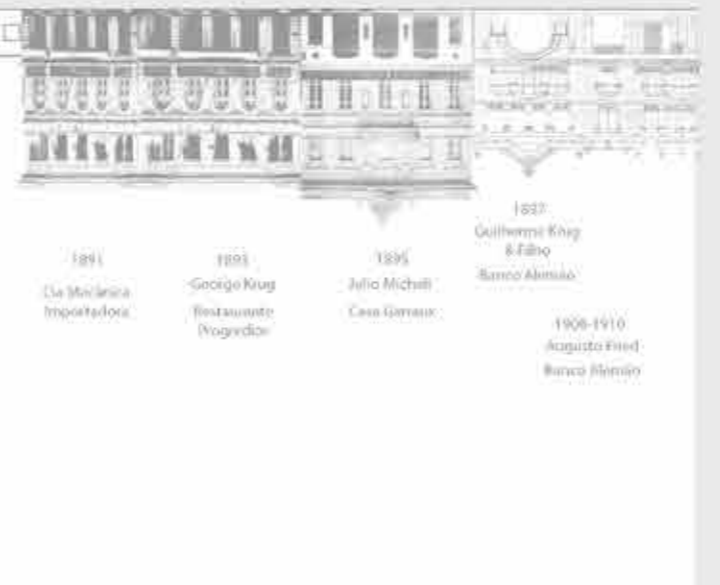
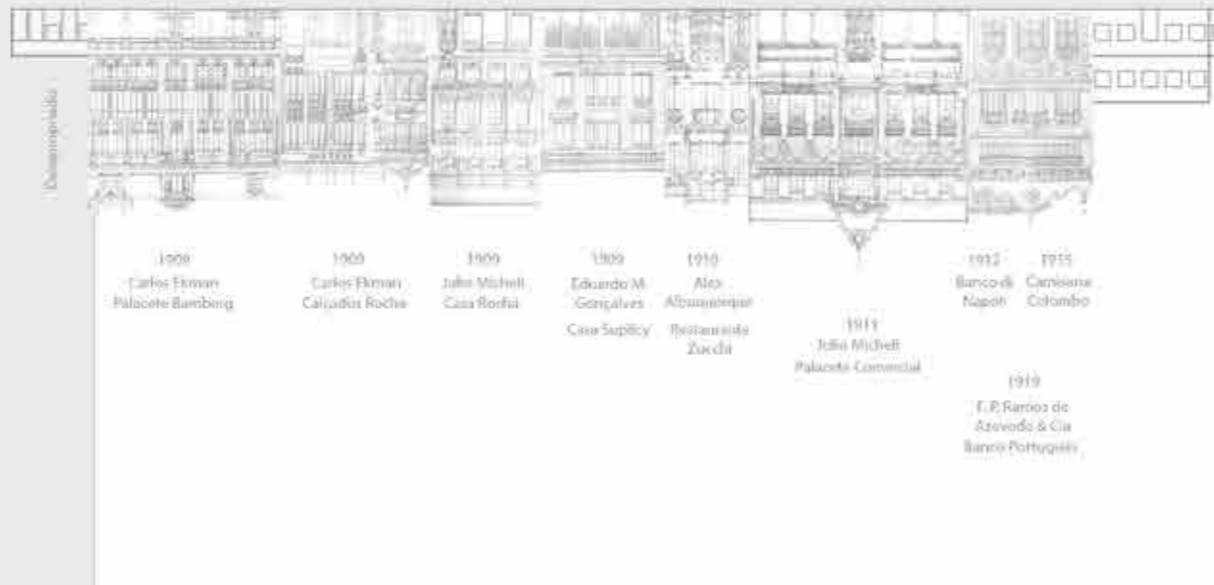
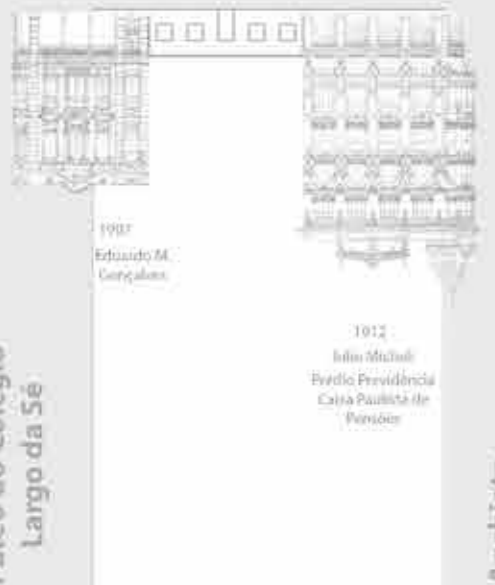
João Brícola

Pátio do Colégio Largo da Sé

Anchieta

Mantoeira da Nóbrega

Três de Dezembro



Direita

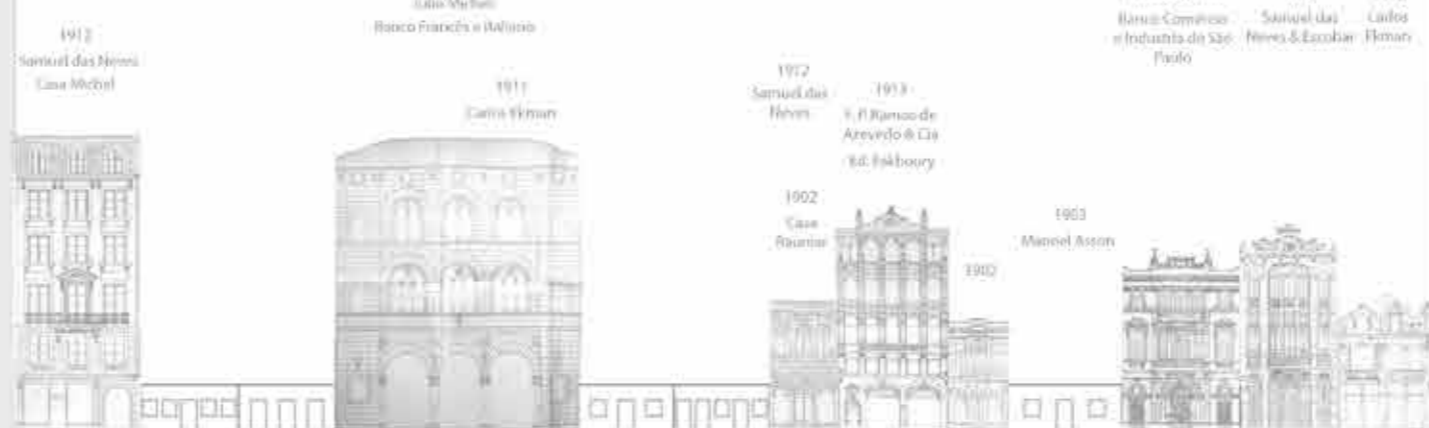
Tesouro

Quitanda

# Perfil I - Quinze de Novembro 1935

Comércio

Pça Antônio Prado



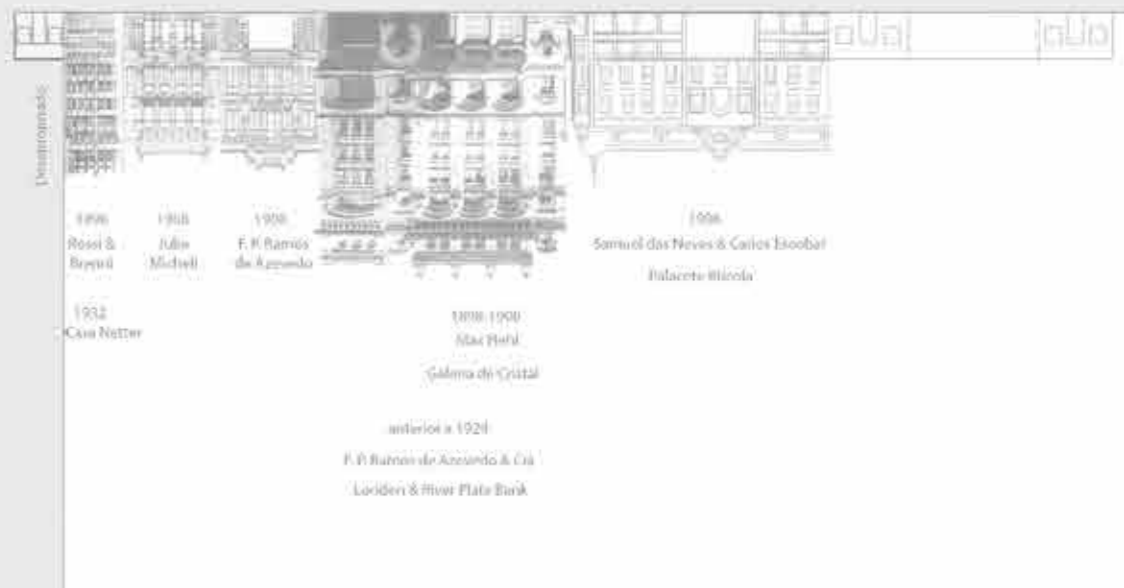
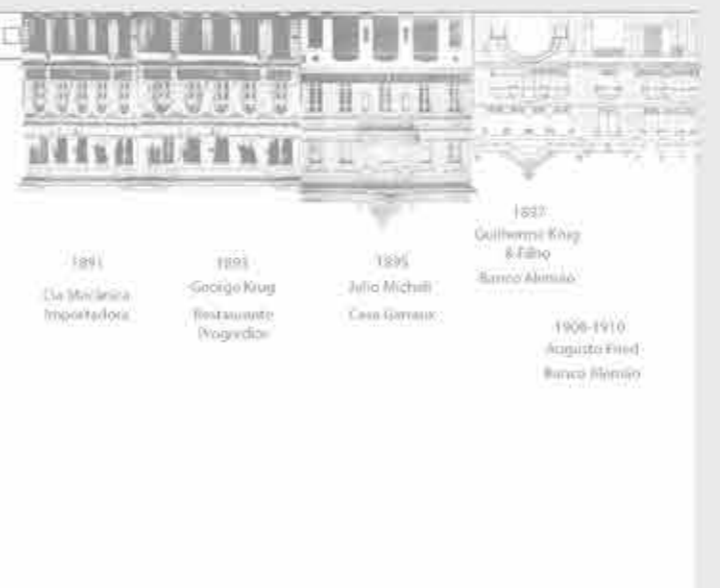
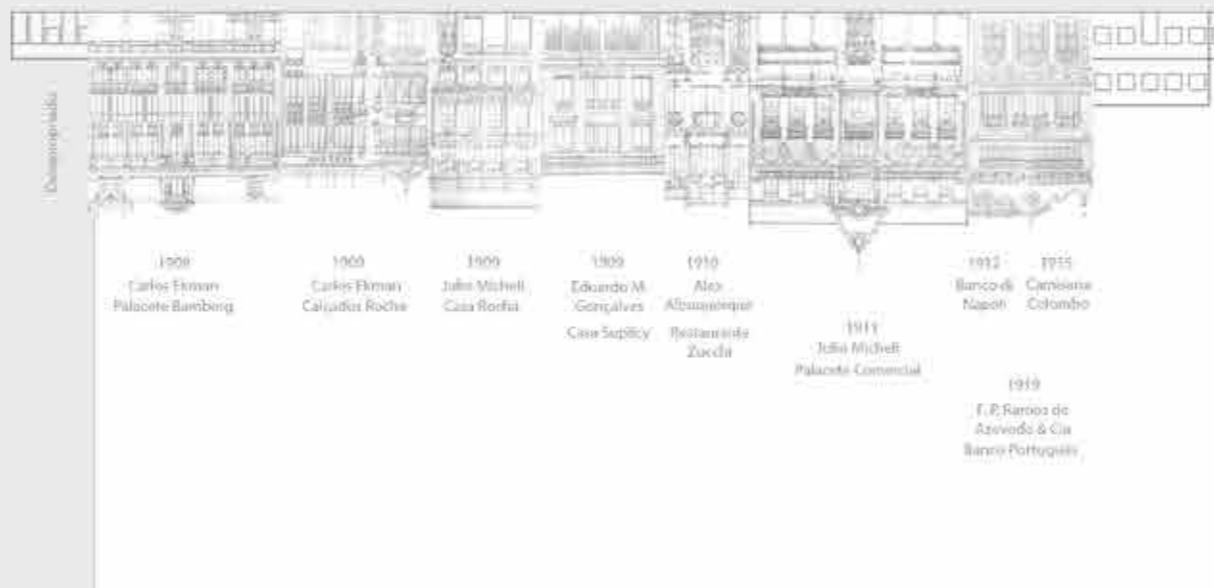
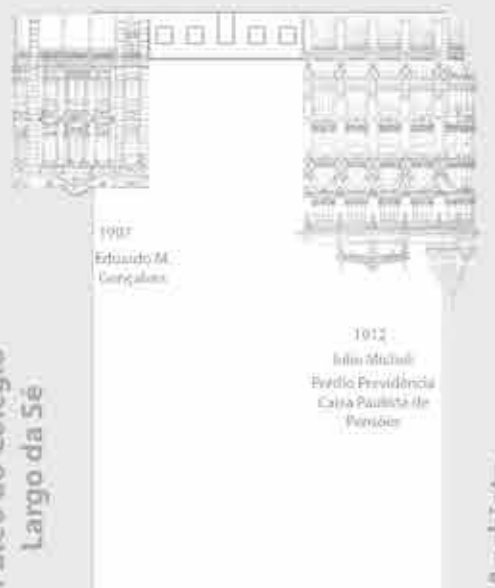
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37

## Rua Quinze de Novembro

## Rua Quinze de Novembro

76 75 74 73 72 71 70 69 68 67 66 65 64 63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51 50 49 48 47 46 45 44 43 42 41 40 39 38

João Brícola



Pátio do Colégio Largo da Sé

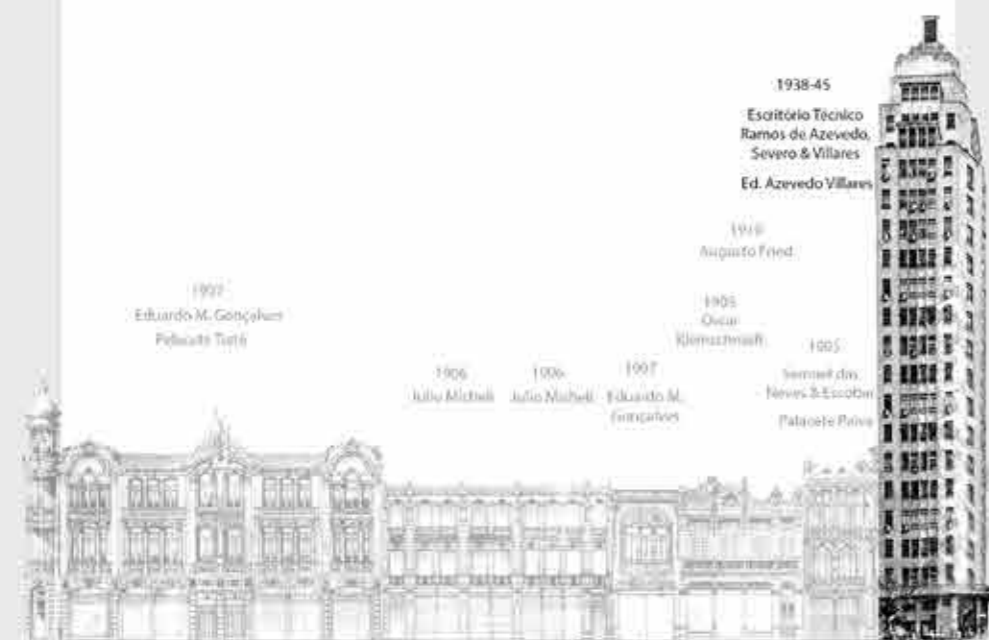
Anchieta

Mantoeira Nobrega

Três de Dezembro

Perfil I - Rua 15 de Novembro: Exercício de reconstrução do perfil da Rua 15 de Novembro, realizado por Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno com a colaboração de Mariana Del Moro, em "A Cidade como Negócio" (2018), com base nos dados disponibilizados em Heloisa Barbuy (2006) e Regina Vieira Santos (2008), acrescidos de originais da Série de Obras Particulares (AHSP) e do Arquivo Geral de Processos da Prefeitura.

Direita

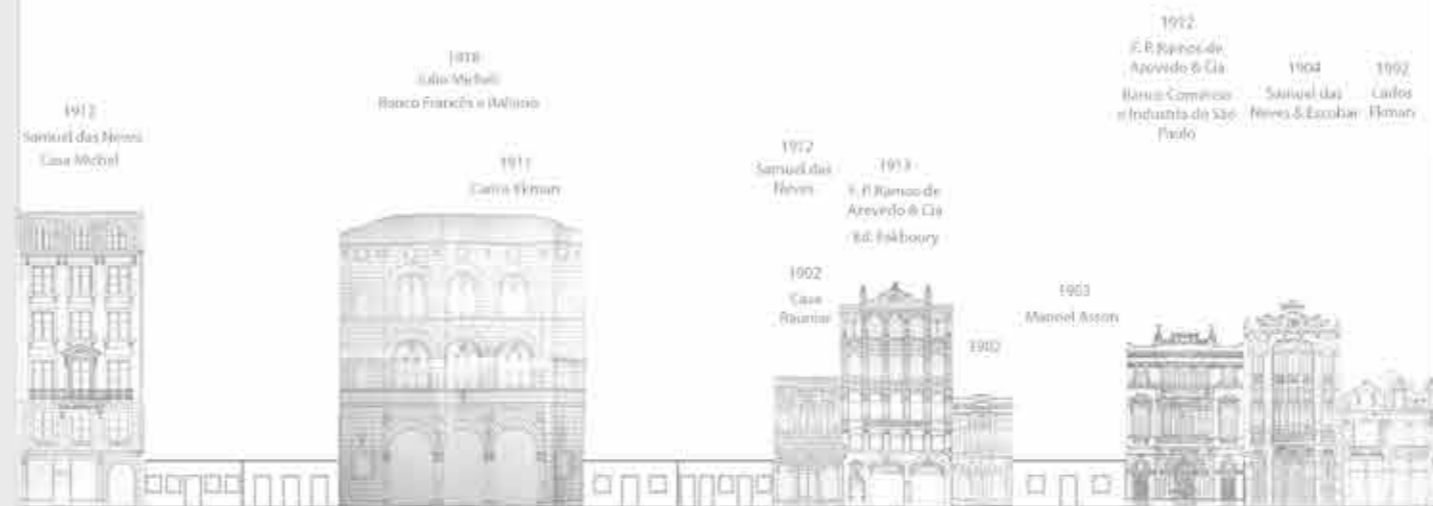


Tesouro

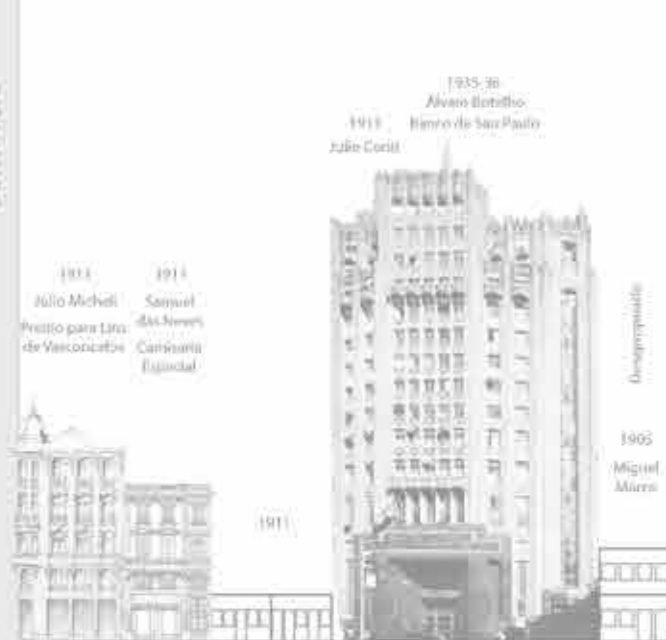


Quitanda

### Perfil I - Quinze de Novembro 1938



Comércio



Pça Antônio Prado

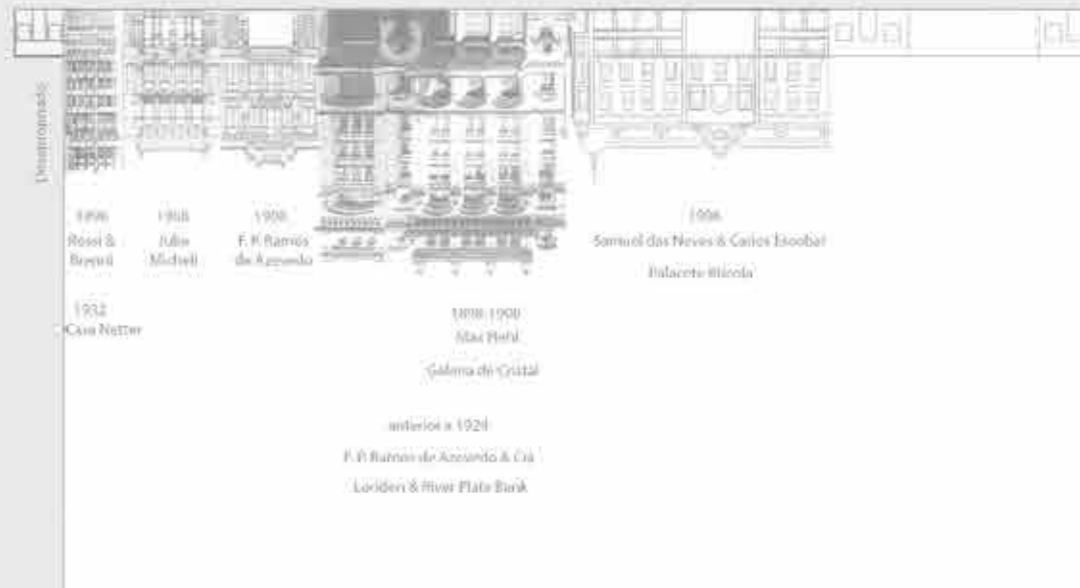
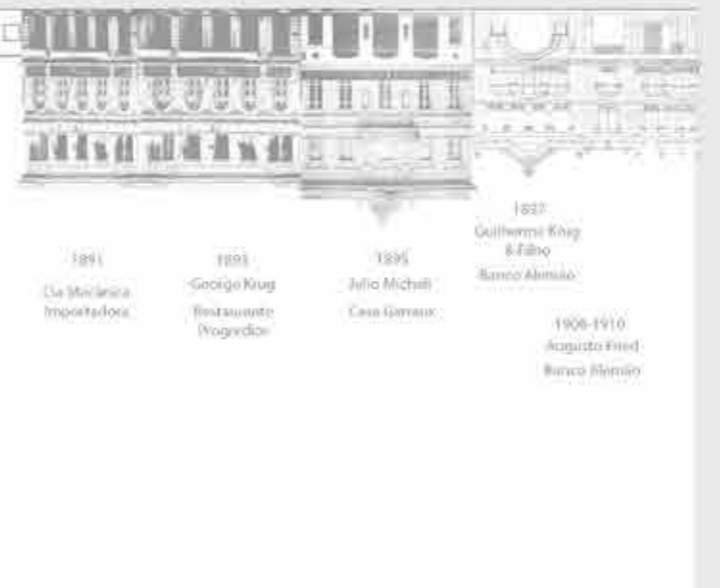
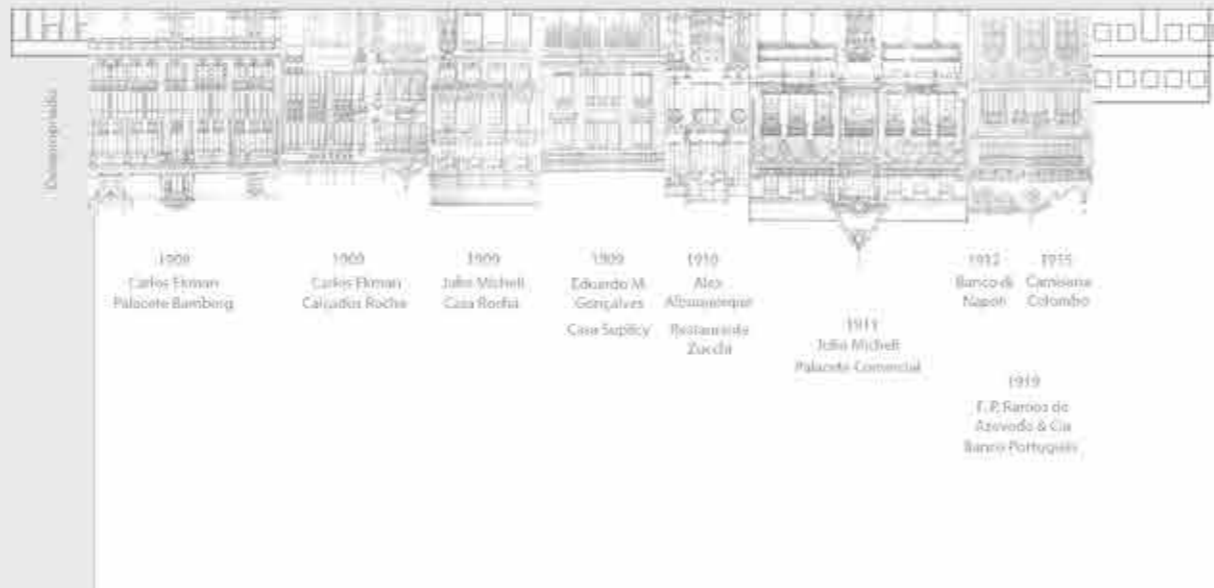
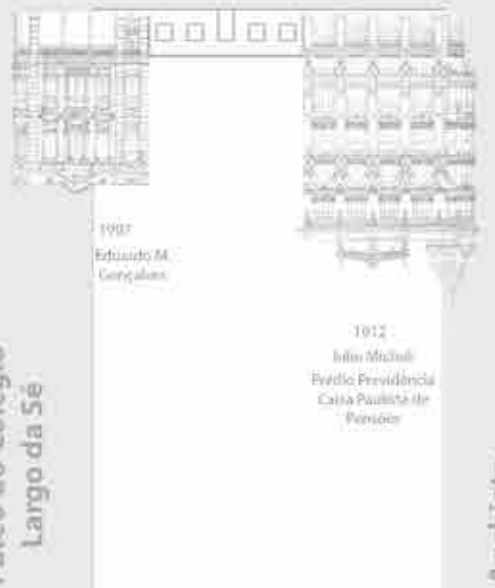
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37

### Rua Quinze de Novembro

### Rua Quinze de Novembro

76 75 74 73 72 71 70 69 68 67 66 65 64 63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51 50 49 48 47 46 45 44 43 42 41 40 39 38

João Brícola



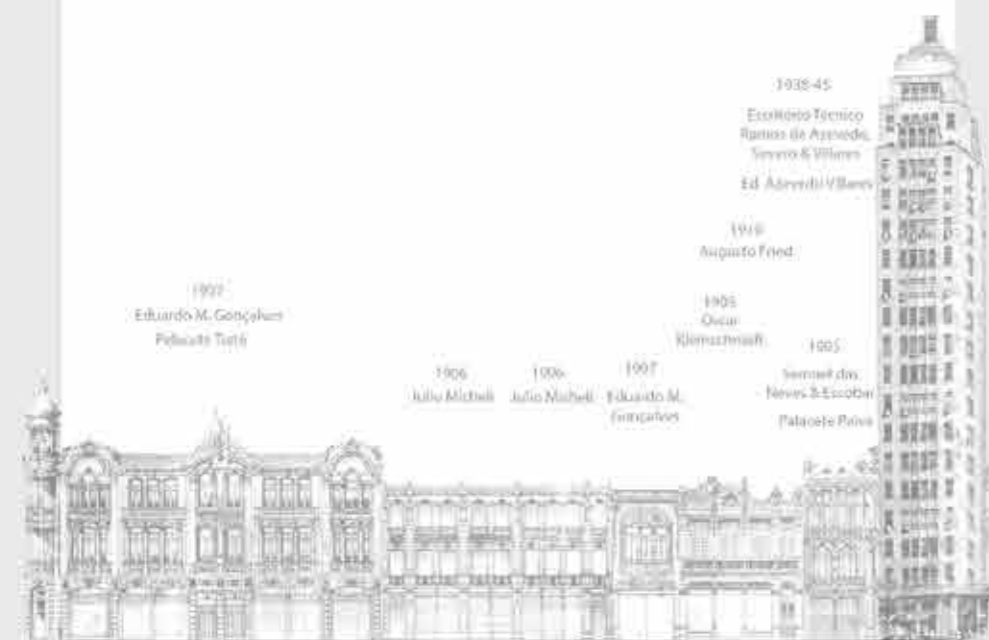
Pátio do Colégio Largo da Sé

Anchieta

Mantoeira Nobrega

Três de Dezembro

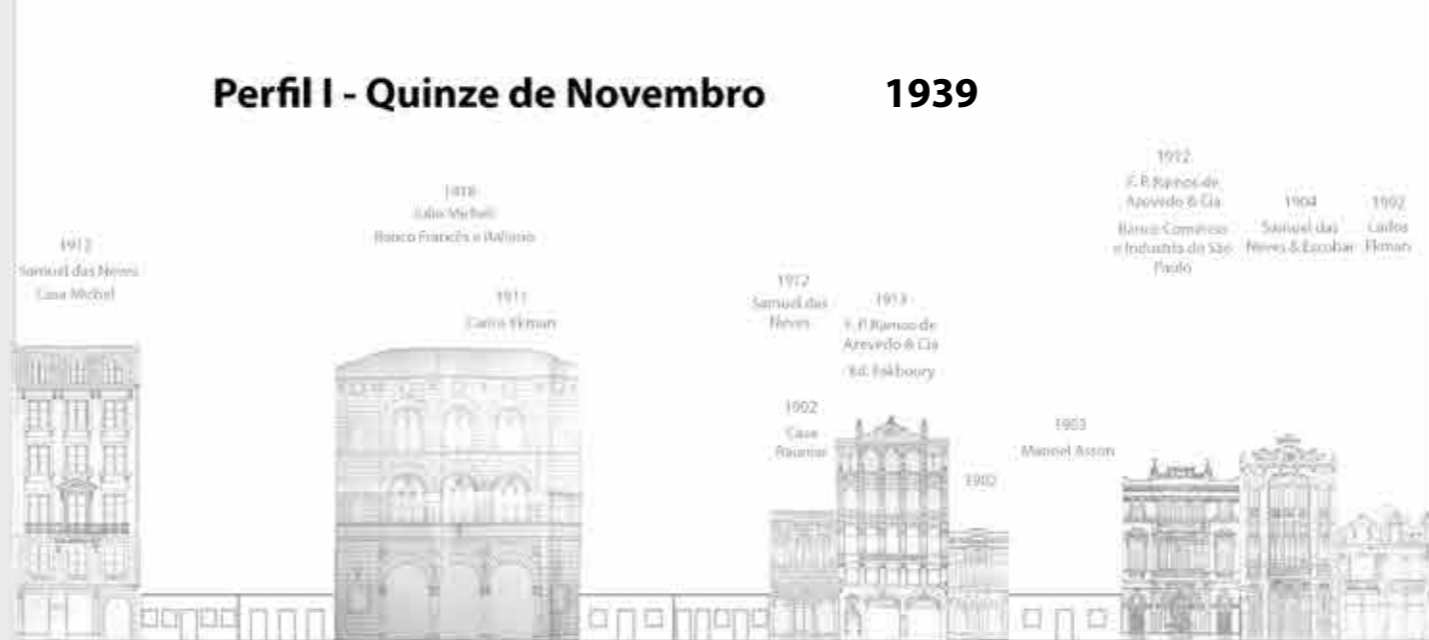
Direita



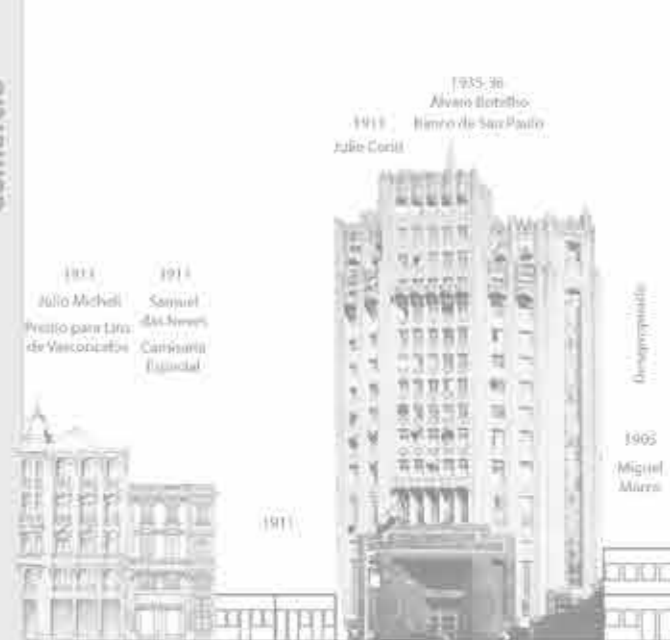
Tesouro

Quitanda

### Perfil I - Quinze de Novembro 1939



Comércio



Pça Antônio Prado

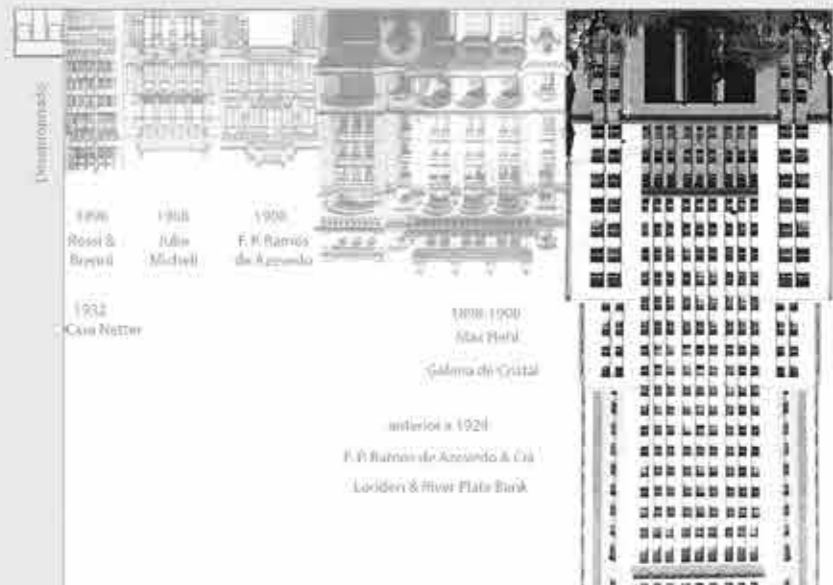
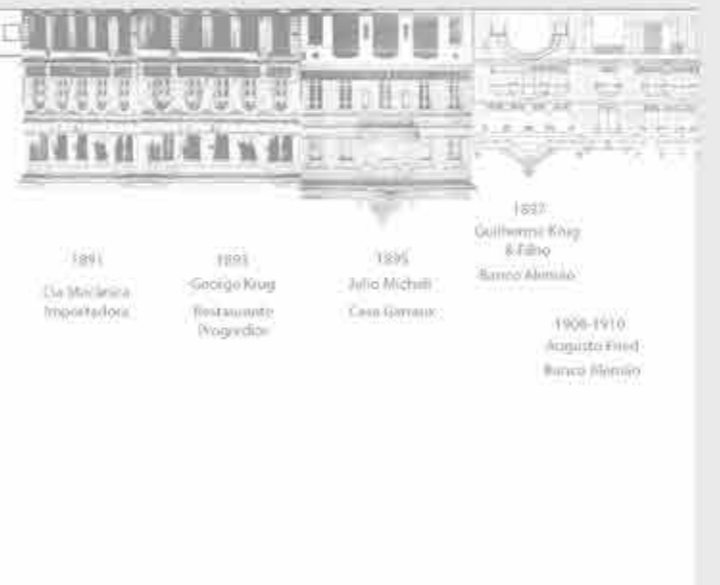
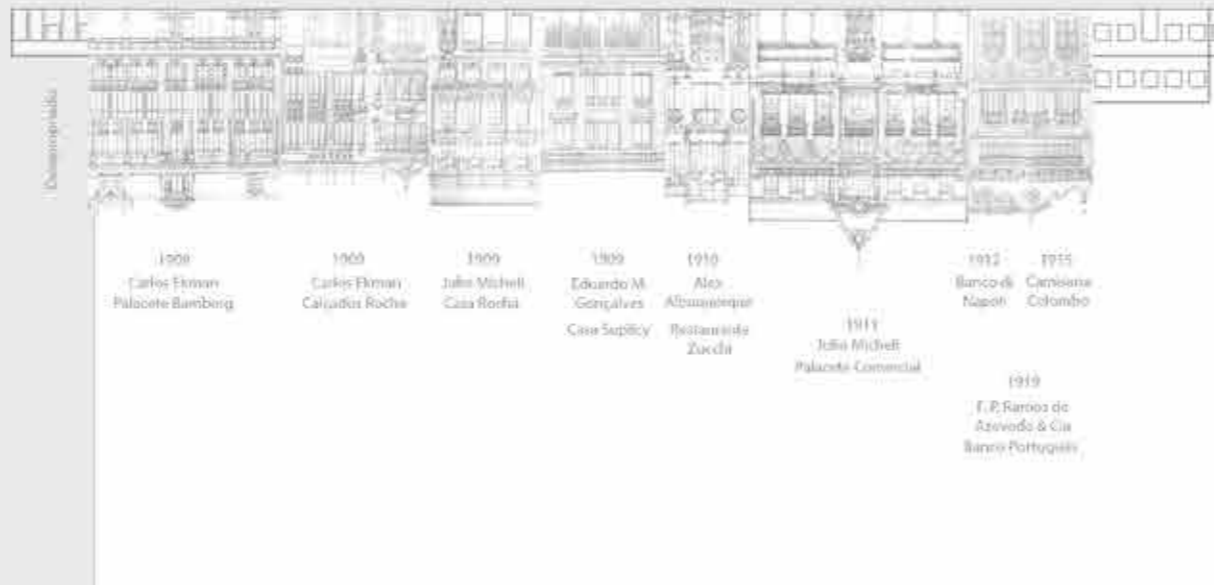
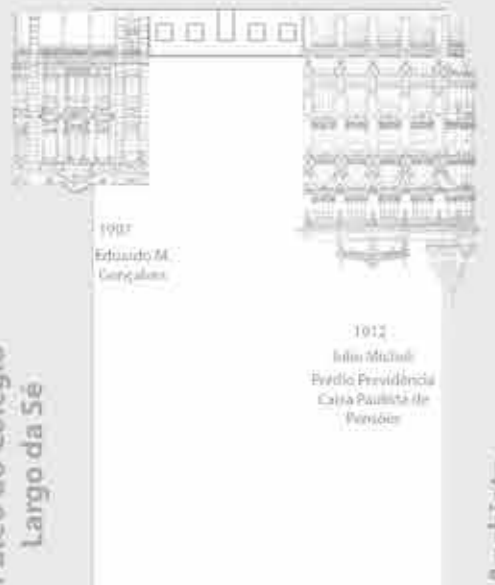
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37

### Rua Quinze de Novembro

### Rua Quinze de Novembro

76 75 74 73 72 71 70 69 68 67 66 65 64 63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51 50 49 48 47 46 45 44 43 42 41 40 39 38

João Brícola



Pátio do Colégio Largo da Sé

Anchieta

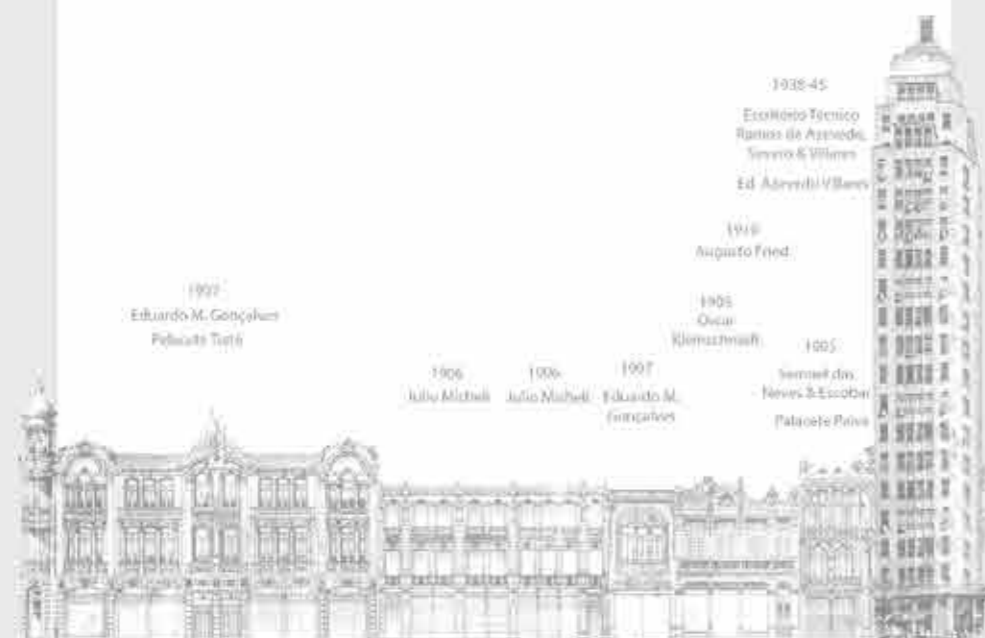
Mantoeira da Nóbrega

Três de Dezembro

1939-1946 Plínio Botelho do Amaral Ed. Altino Arantes

Perfil I - Rua 15 de Novembro: Exercício de reconstrução do perfil da Rua 15 de Novembro, realizado por Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno com a colaboração de Mariana Del Moro, em "A Cidade como Negócio" (2018), com base nos dados disponibilizados em Heloisa Barbuy (2006) e Regina Vieira Santos (2008), acrescidos de originais da Série de Obras Particulares (AHSP) e do Arquivo Geral de Processos da Prefeitura.

Direita

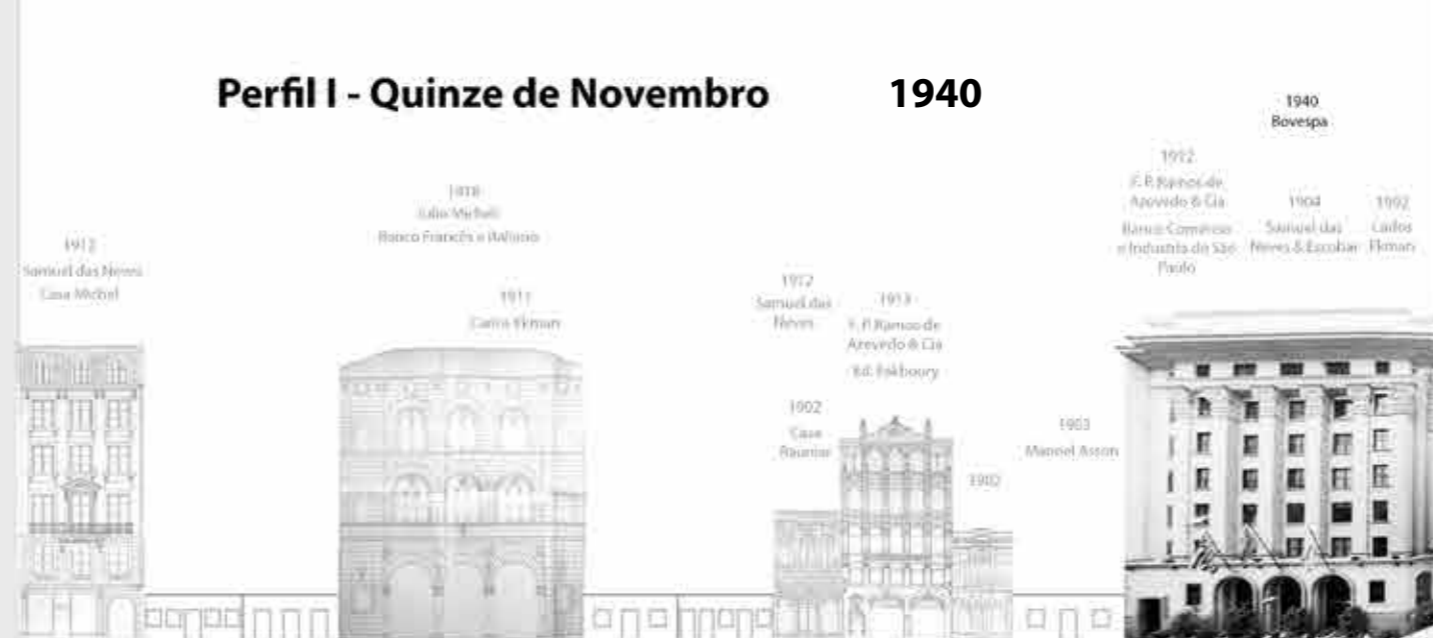


Tesouro

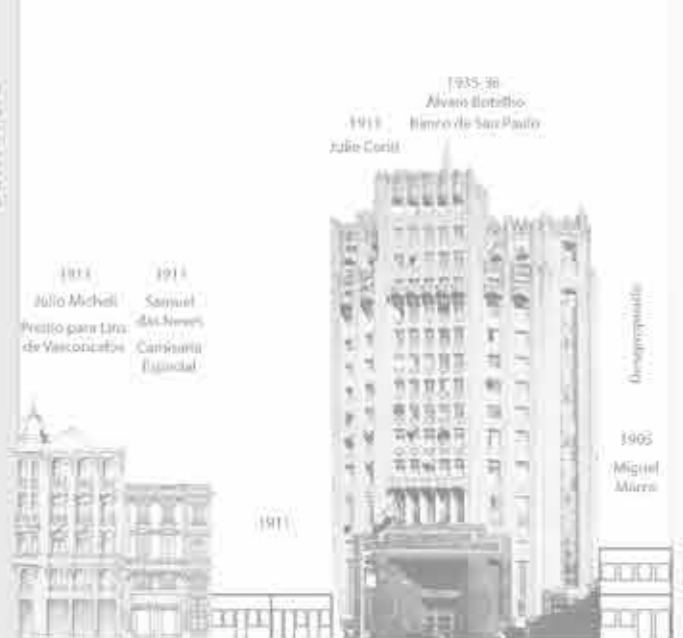


Quitanda

### Perfil I - Quinze de Novembro 1940



Comércio



Pça Antônio Prado

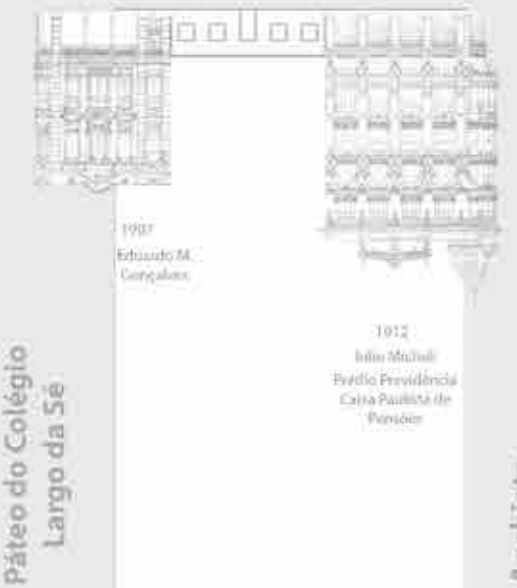
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37

### Rua Quinze de Novembro

### Rua Quinze de Novembro

76 75 74 73 72 71 70 69 68 67 66 65 64 63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51 50 49 48 47 46 45 44 43 42 41 40 39 38

João Brícola



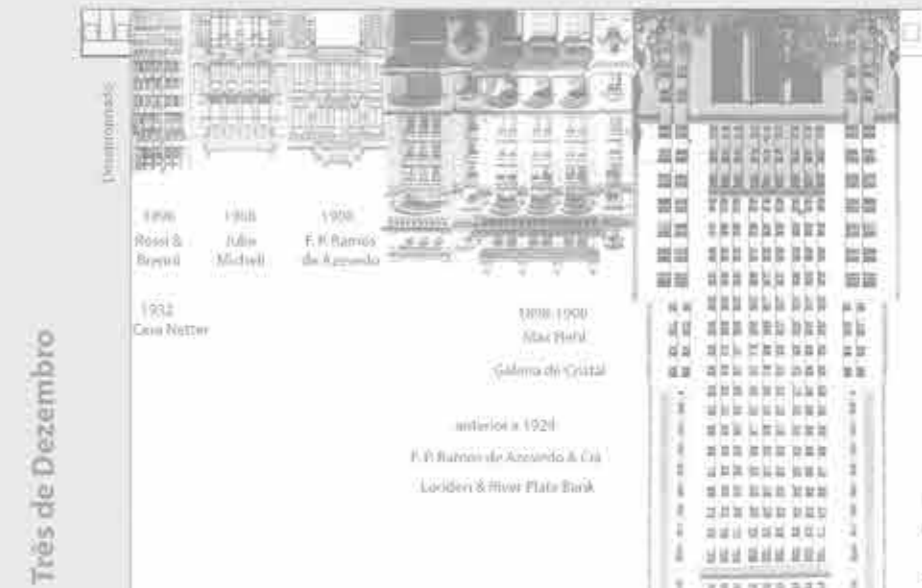
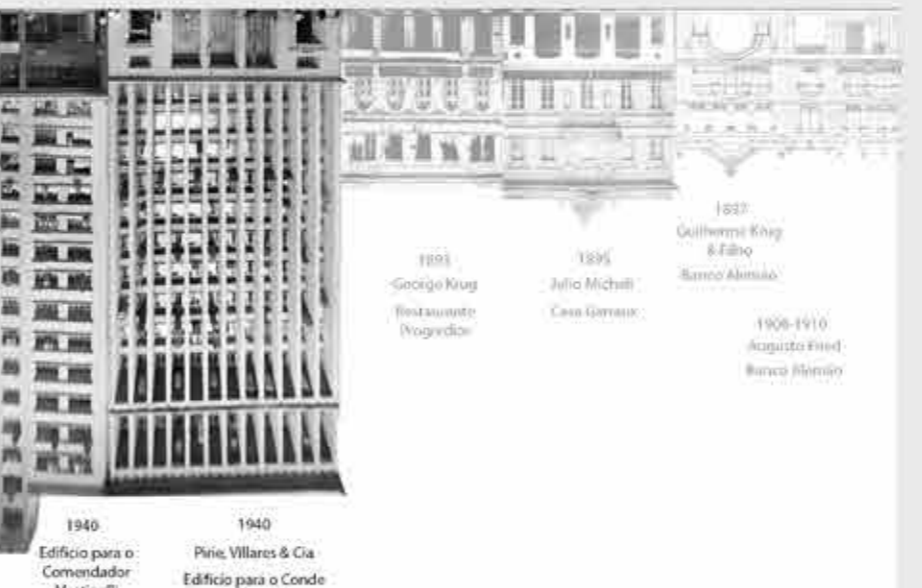
Pátio do Colégio Largo da Sé



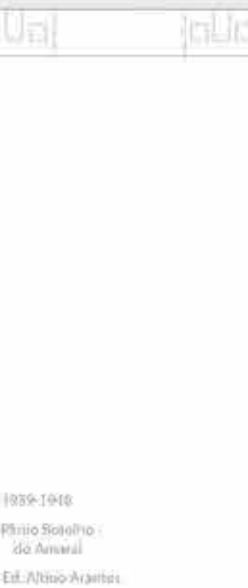
Anchieta



Mantoeira da Nóbrega

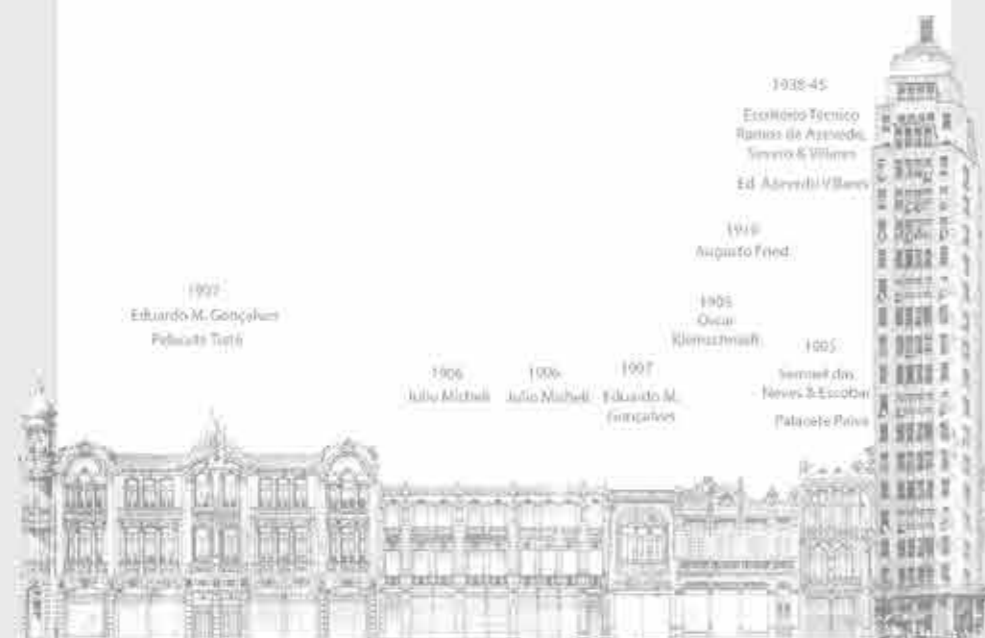


Três de Dezembro



Perfil I - Rua 15 de Novembro: Exercício de reconstrução do perfil da Rua 15 de Novembro, realizado por Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno com a colaboração de Mariana Del Moro, em "A Cidade como Negócio" (2018), com base nos dados disponibilizados em Heloisa Barbuy (2006) e Regina Vieira Santos (2008), acrescidos de originais da Série de Obras Particulares (AHSP) e do Arquivo Geral de Processos da Prefeitura.

Direita

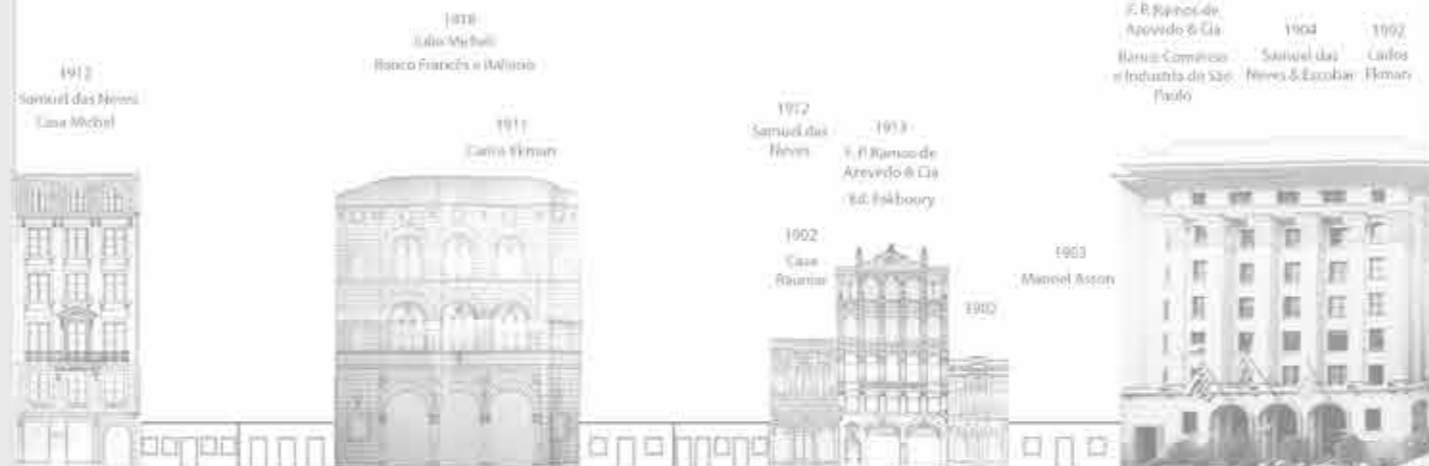


Tesouro



Quitanda

### Perfil I - Quinze de Novembro 1945



Comércio



Pça Antônio Prado

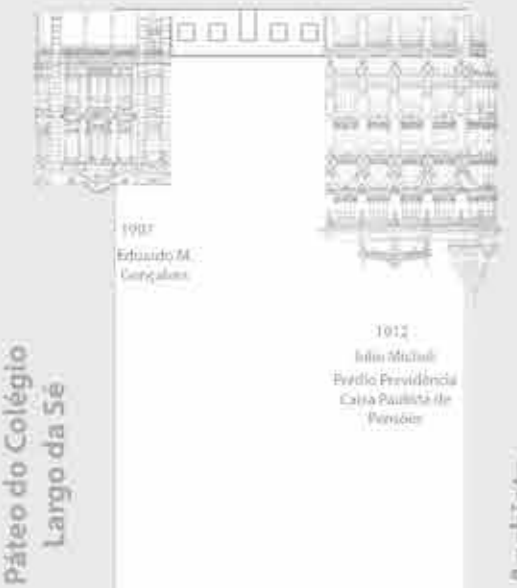
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37

### Rua Quinze de Novembro

### Rua Quinze de Novembro

76 75 74 73 72 71 70 69 68 67 66 65 64 63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51 50 49 48 47 46 45 44 43 42 41 40 39 38

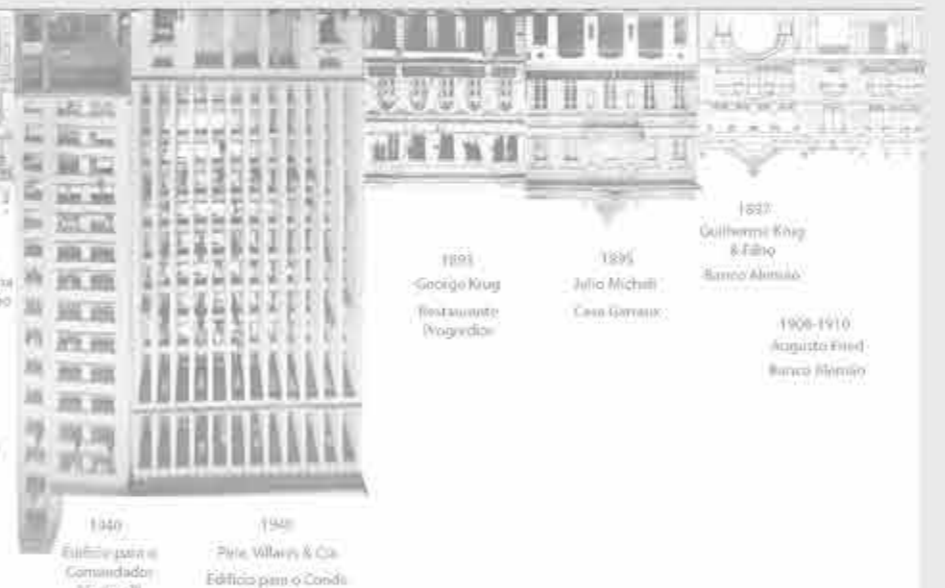
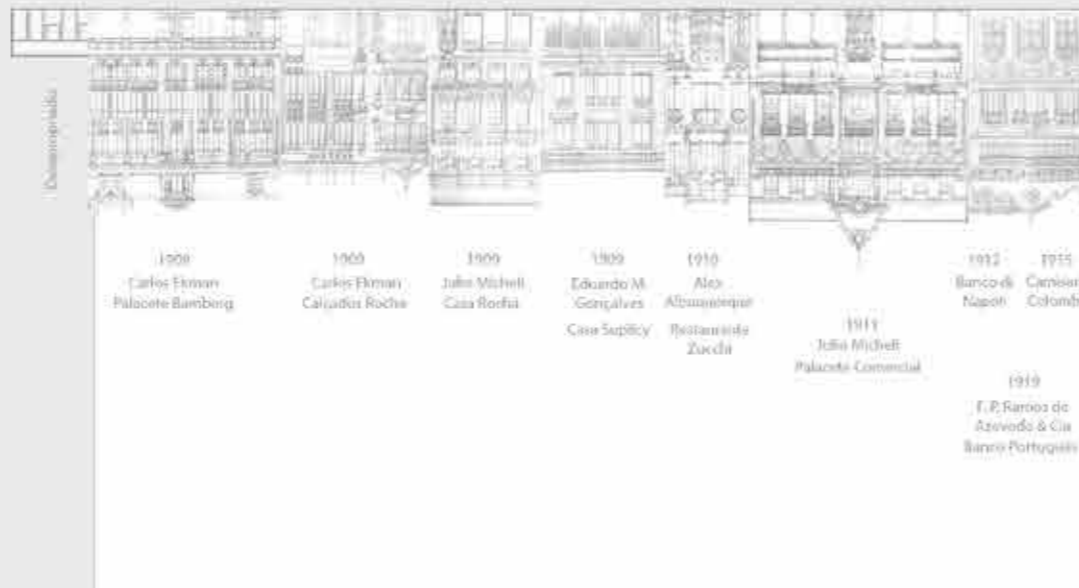
João Brícola



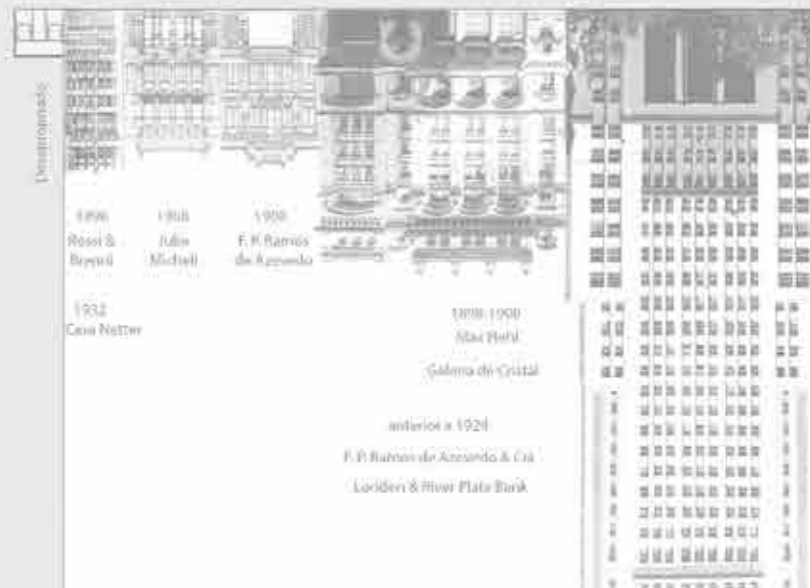
Anchieta



Mantoeira

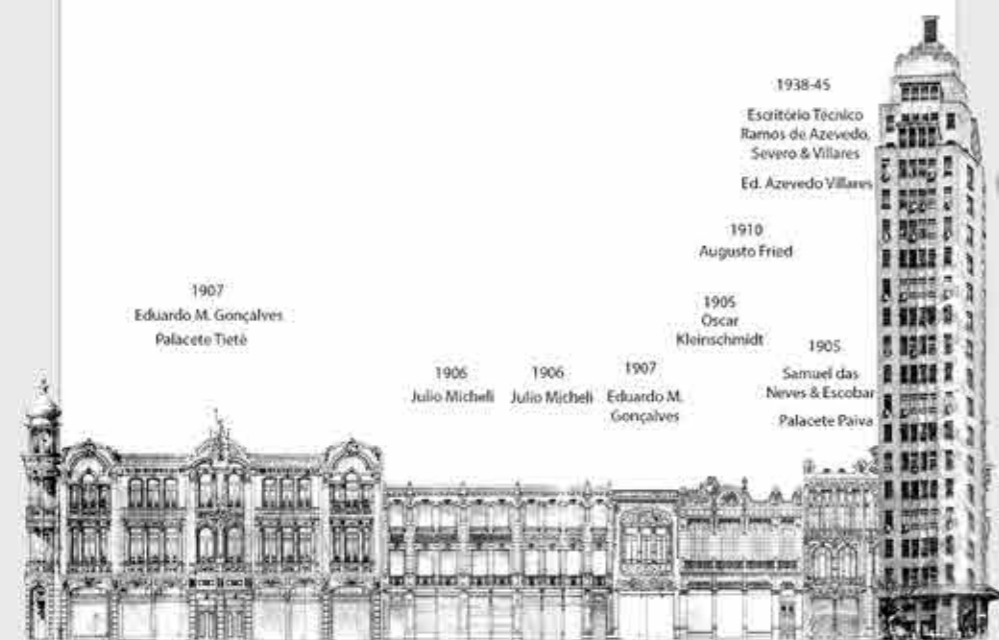


Três de Dezembro



Perfil I - Rua 15 de Novembro: Exercício de reconstrução do perfil da Rua 15 de Novembro, realizado por Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno com a colaboração de Mariana Del Moro, em "A Cidade como Negócio" (2018), com base nos dados disponibilizados em Heloisa Barbuy (2006) e Regina Vieira Santos (2008), acrescidos de originais da Série de Obras Particulares (AHSP) e do Arquivo Geral de Processos da Prefeitura.

Direita

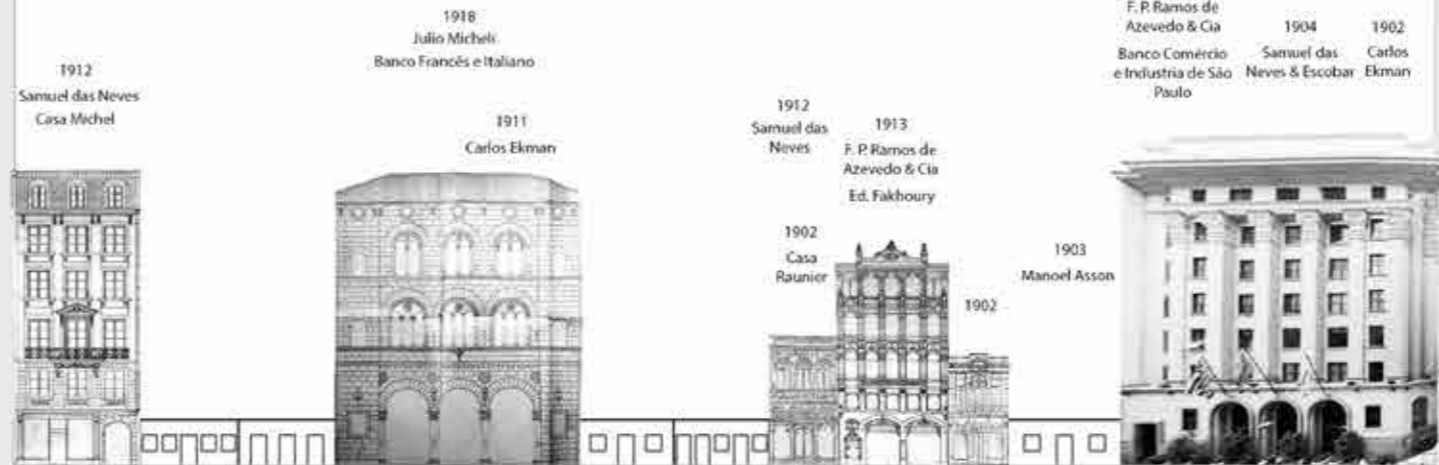


Tesouro

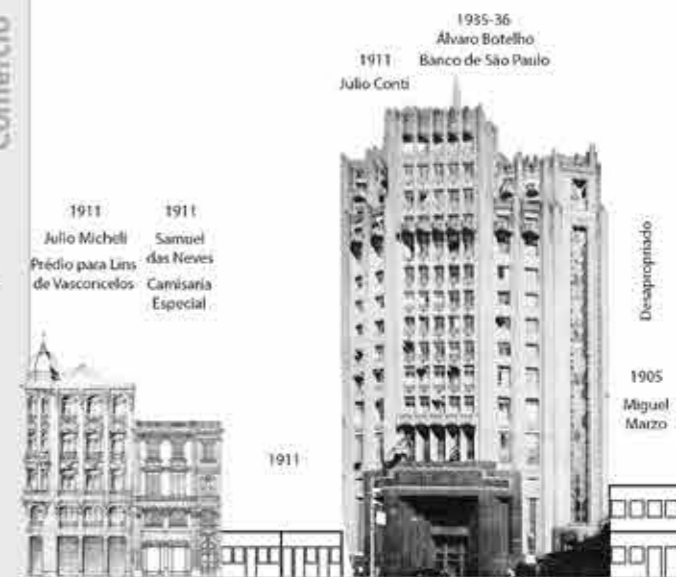


Quitanda

### Perfil I - Quinze de Novembro



Comércio



Pça Antônio Prado

### Rua Quinze de Novembro

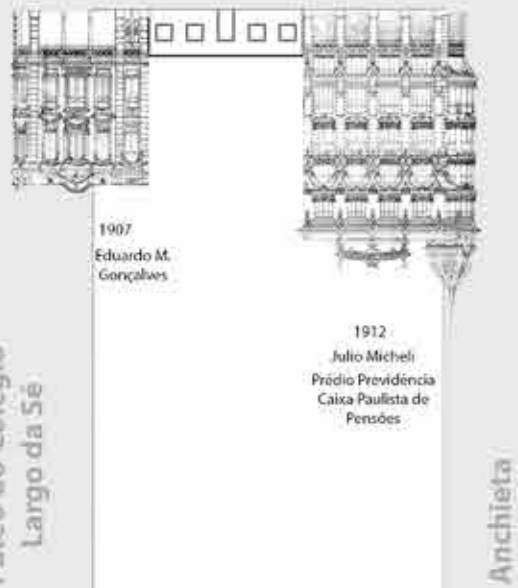
### Rua Quinze de Novembro

João Brícola

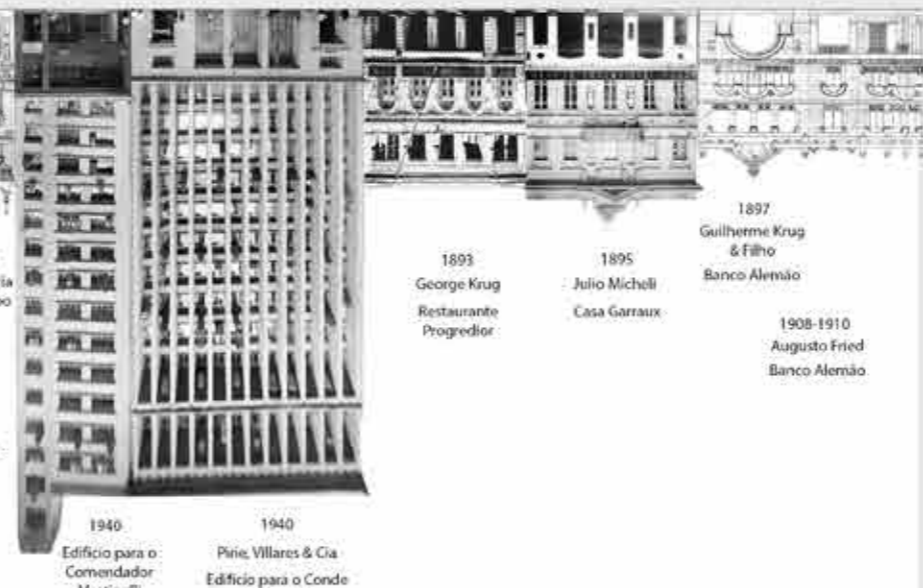
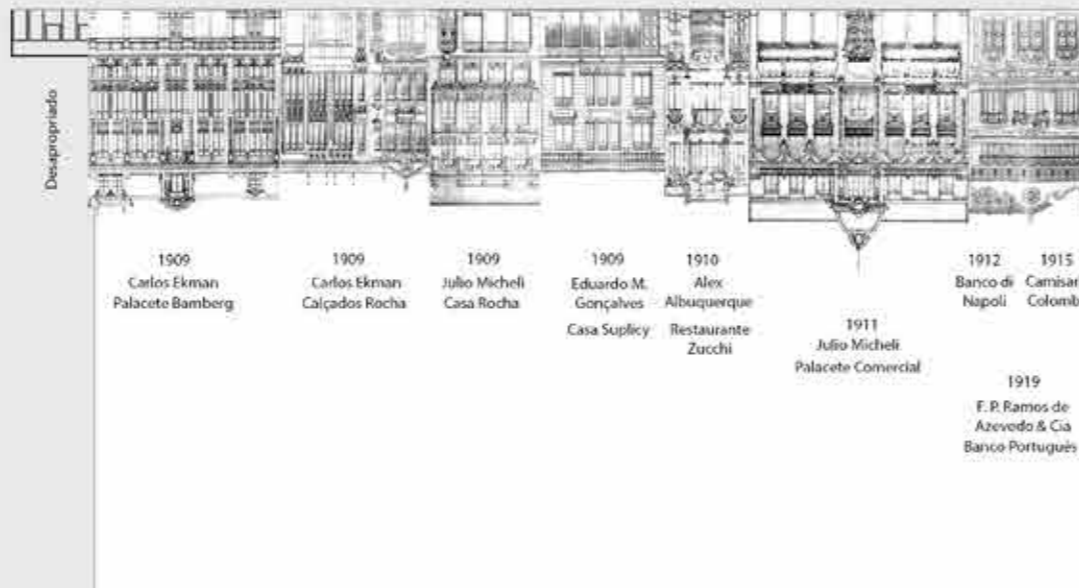
76 75 74 73 72 71

70 69 68 67 66 65 64 63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51

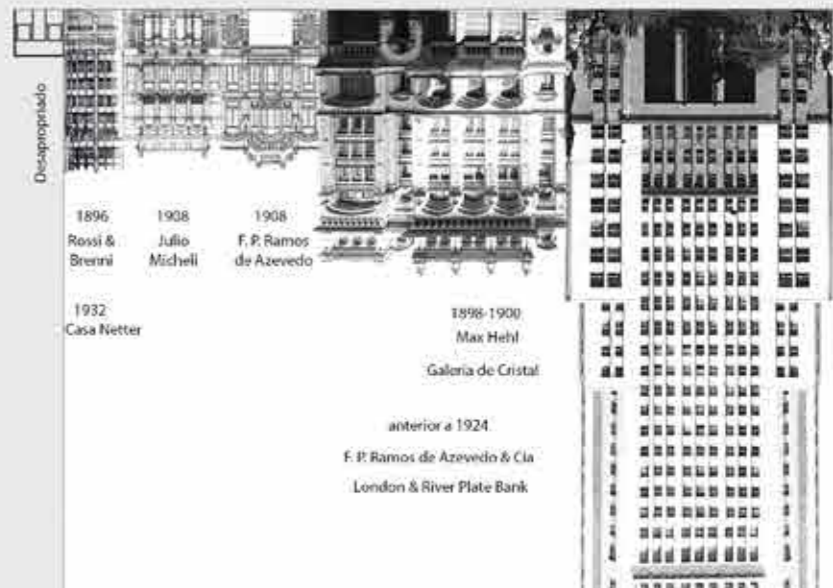
50 49 48 47 46 45 44 43 42 41 40 39 38



Mantoeira



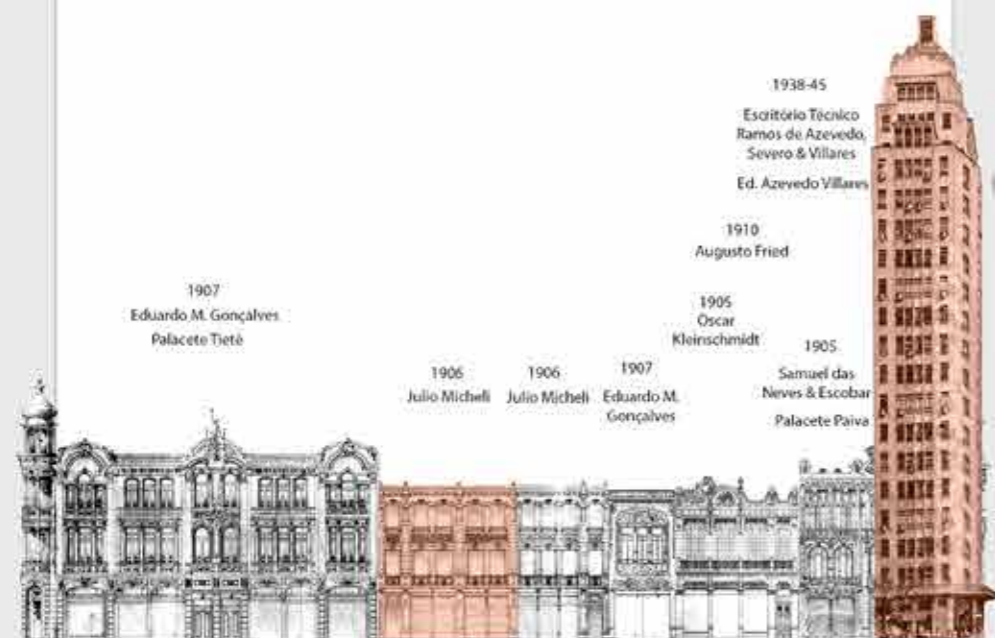
Três de Dezembro



Perfil I - Rua 15 de Novembro: Exercício de reconstrução do perfil da Rua 15 de Novembro, realizado por Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno com a colaboração de Mariana Del Moro, em "A Cidade como Negócio" (2018), com base nos dados disponibilizados em Heloisa Barbuy (2006) e Regina Vieira Santos (2008), acrescidos de originais da Série de Obras Particulares (AHSP) e do Arquivo Geral de Processos da Prefeitura.



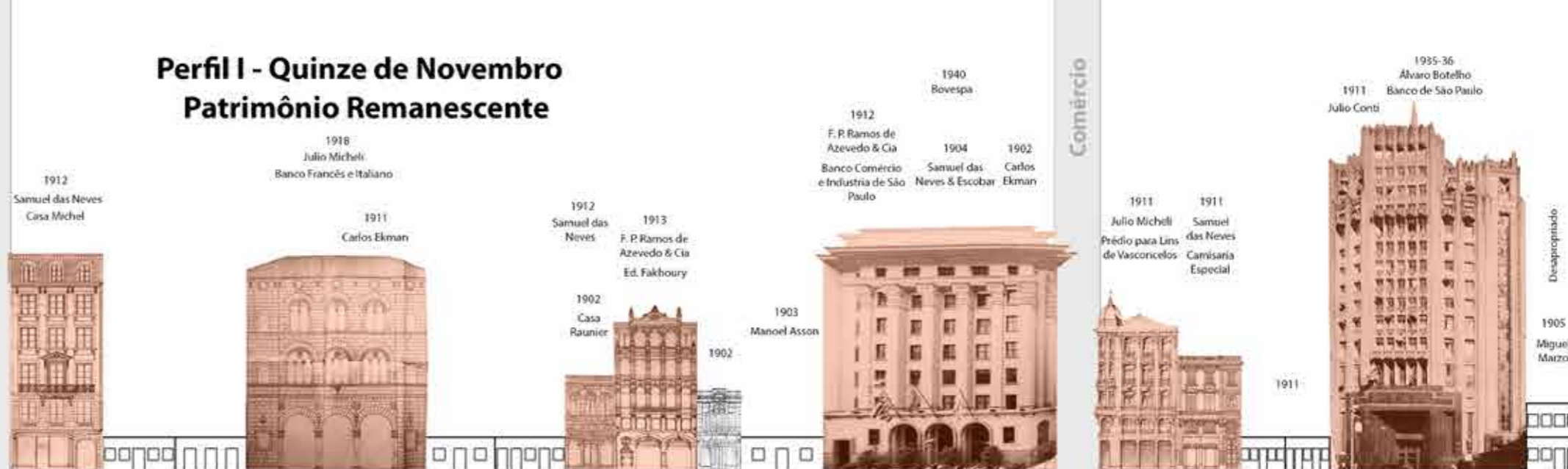
Direita



Tesouro



Quitanda



Pça Antônio Prado

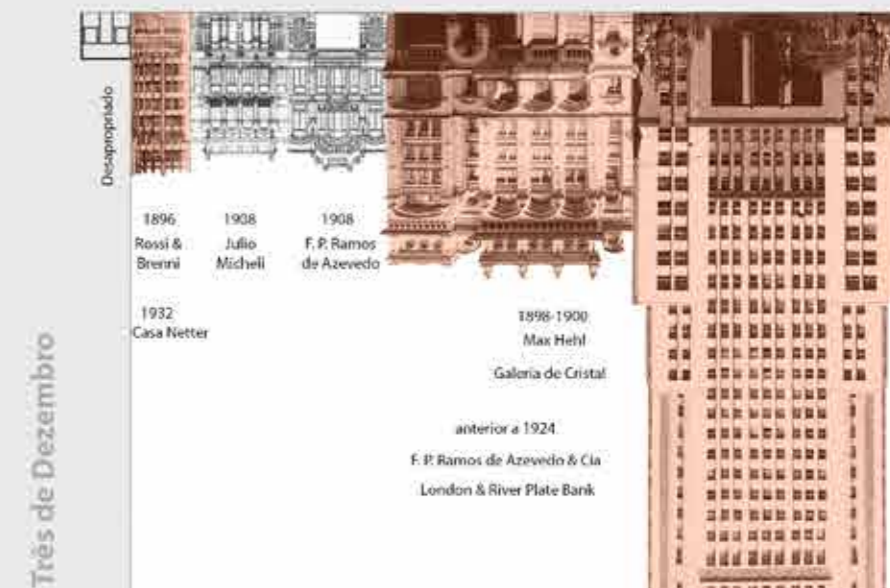
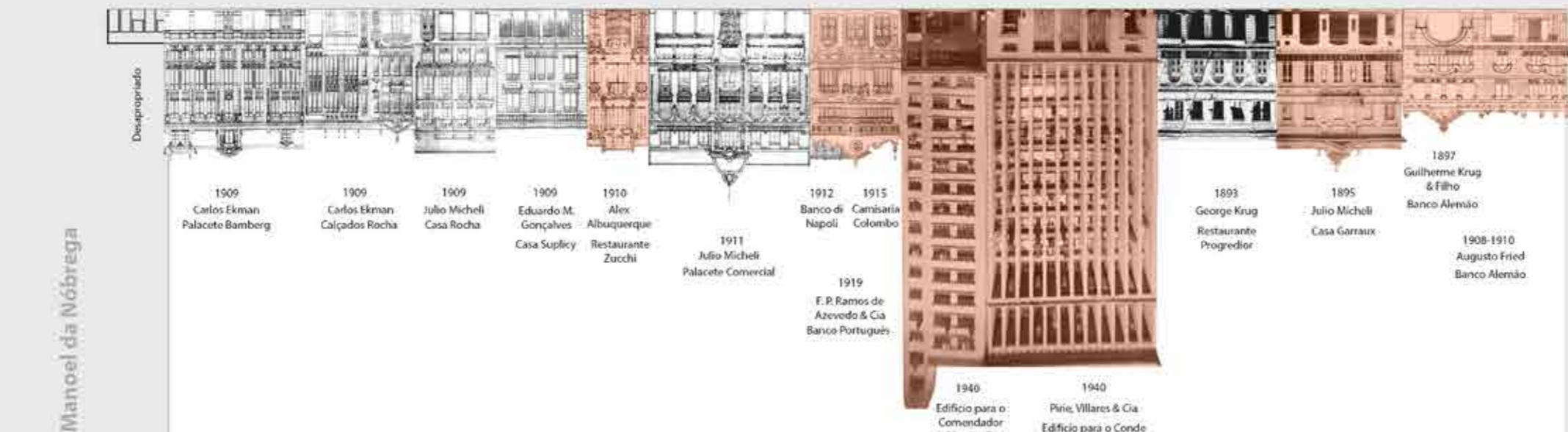
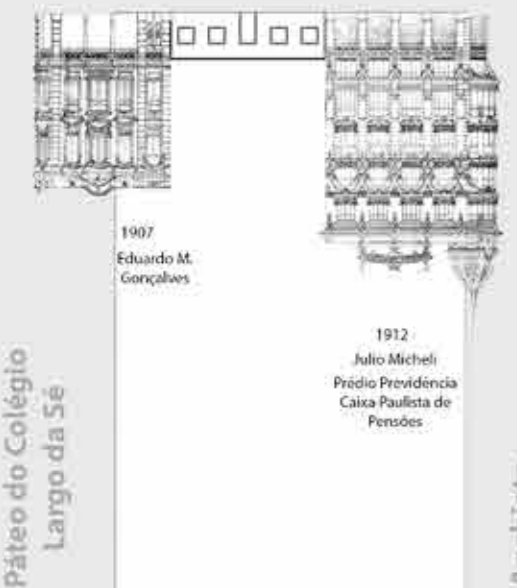
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37

Rua Quinze de Novembro

Rua Quinze de Novembro

João Brícola

76 75 74 73 72 71 70 69 68 67 66 65 64 63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51 50 49 48 47 46 45 44 43 42 41 40 39 38



Pátio do Colégio Largo da Sé

Anchieta

Mantoeira da Nobrega

Três de Dezembro

1939-1946 Plínio Botelho do Amaral Ed. Altino Arantes

Perfil I - Rua 15 de Novembro: Exercício de reconstrução do perfil da Rua 15 de Novembro, realizado por Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno com a colaboração de Mariana Del Moro, em "A Cidade como Negócio" (2018), com base nos dados disponibilizados em Heloisa Barbuy (2006) e Regina Vieira Santos (2008), acrescidos de originais da Série de Obras Particulares (AHSP) e do Arquivo Geral de Processos da Prefeitura.

***II - Exercício Estratigráfico***  
***Rua Direita***

Largo da Sé

José Bonifácio

Quintino Bocaiuva

São Bento

Líbero Badaró

### Perfil II - Direita Período Colonial



Rua Direita

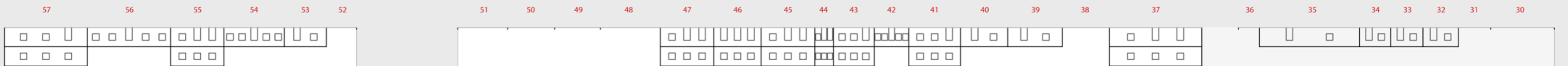
Rua Direita

Quinze de Novembro

Largo da Misericórdia

Líbero Badaró

Pça do Patriarca



Perfil II - Rua Direita: Exercício de reconstituição do perfil da Rua Direita, realizado por Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno com a colaboração de Mariana Del Moro, em "A Cidade como Negócio" (2018), com base nos dados disponibilizados em *Heloísa Barbuy* (2006) e *Regina Vieira Santos* (2008), acrescidos de originais da *Série de Obras Particulares* (AHSP) e do *Arquivo Geral de Processos da Prefeitura*.

Largo da Sé

José Bonifácio

Quintino Bocaiuva

# Perfil II - Direita 1891

São Bento

Libero Badaró

1891  
Oscar Kleinschmidt

1891-1892  
F. Ramos de Azevedo & Cia  
Banco União de São Paulo

Igreja de S. Antonio



1 2 3 4 5 6

7 8 9

10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24

25 26 27 28 29

Rua Direita

Rua Direita

57 56 55 54 53 52

51 50 49 48 47 46 45 44 43 42 41 40 39 38 37 36 35 34 33 32 31 30



Quinze de Novembro

Largo da Misericórdia

Pça do Patriarca

Libero Badaró

Largo da Sé

1894-1895  
José Fernandes Pinto  
Edifício Guinle

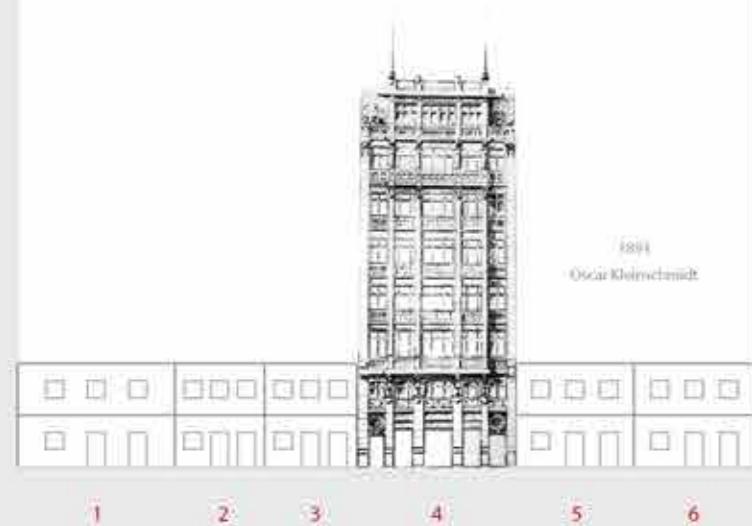
José Bonifácio

Quintino Bocaiuva

### Perfil II - Direita 1894

São Bento

Libero Badaró



Rua Direita

Rua Direita

57 56 55 54 53 52



51 50 49 48 47 46 45 44 43 42 41 40 39 38 37 36 35 34 33 32 31 30



Largo da Misericórdia

Pça do Patriarca

Quinze de Novembro

Libero Badaró

Largo da Sé

José Bonifácio

Quintino Bocaiuva

São Bento

Libero Badaró

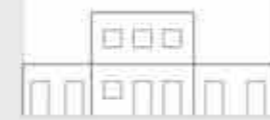
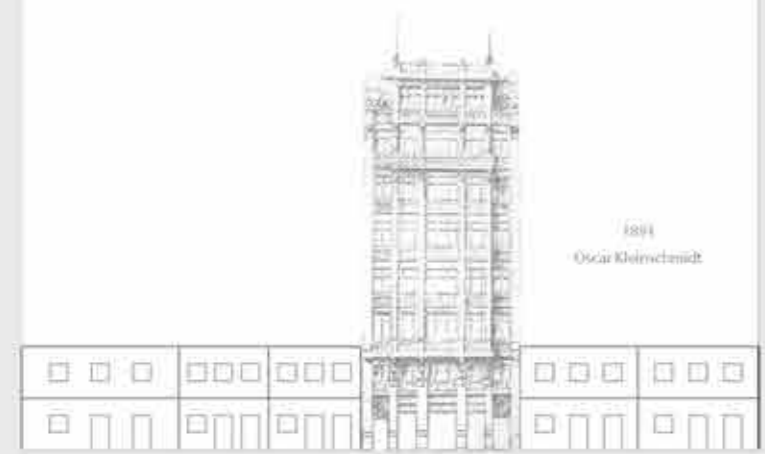
# Perfil II - Direita 1895

1894-1895  
José Fernandes Pinto  
Edifício Goyety

1891  
Oscar Kleinemann

1891-1892  
FPRamos de  
Almeida & Cia  
Banco União do  
São Paulo

Igreja de S. Antonio



1 2 3 4 5 6

7 8 9

10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24

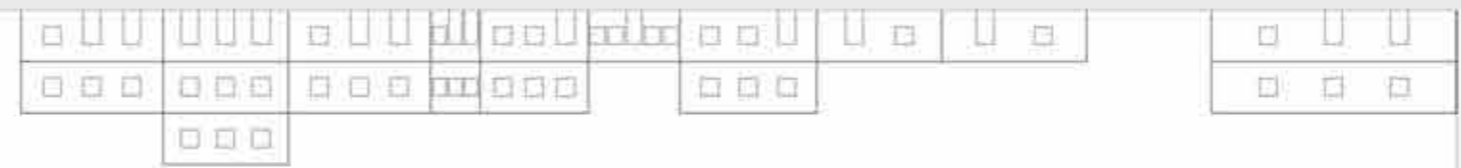
25 26 27 28 29

Rua Direita

Rua Direita

57 56 55 54 53 52

51 50 49 48 47 46 45 44 43 42 41 40 39 38 37 36 35 34 33 32 31 30



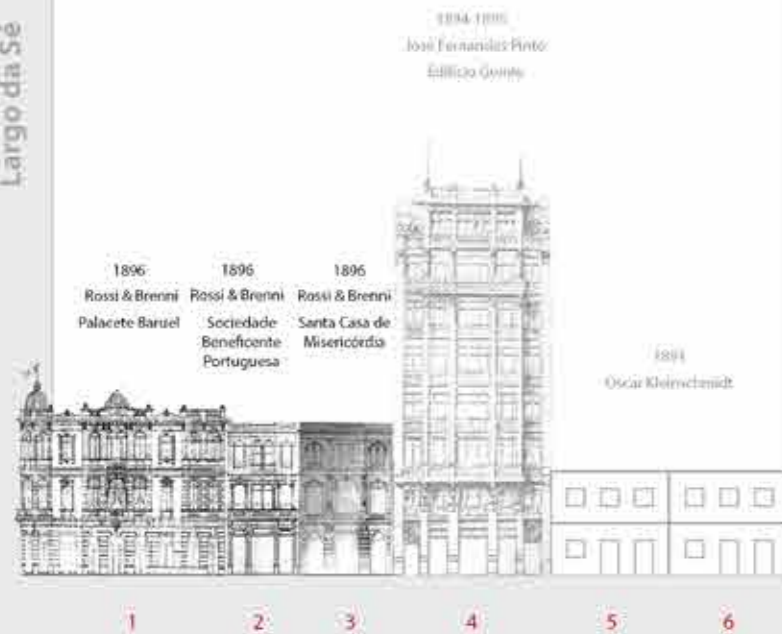
Quinze de Novembro

Largo da Misericórdia

Pça do Patriarca

Libero Badaró

Largo da Sé



José Bonifácio



Rua Direita

Quintino Bocaiuva



### Perfil II - Direita 1896

1891-1892  
F.Ramos de Azevedo & Cia  
Banco União do São Paulo



São Bento

Igreja de S. Antonio



Rua Direita

Libero Badaro

Quinze de Novembro



Largo da Misericórdia



Pça do Patriarca

Libero Badaro

Largo da Sé



José Bonifácio



Quintino Bocaiuva



São Bento



Libero Badaró

### Perfil II - Direita 1900

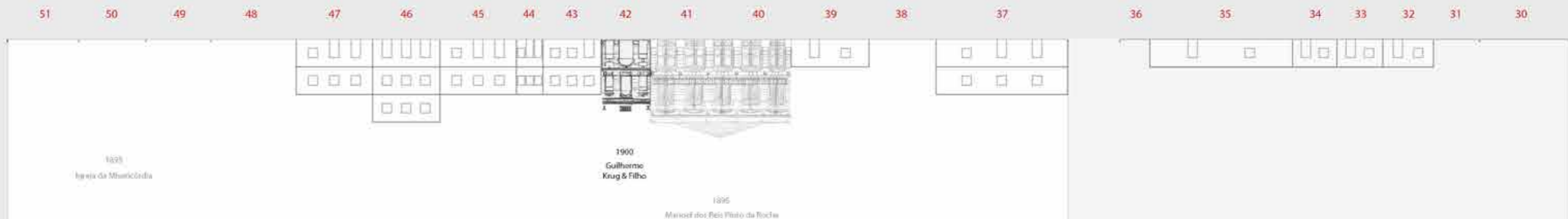
Rua Direita

Rua Direita

Quinze de Novembro



Largo da Misericórdia

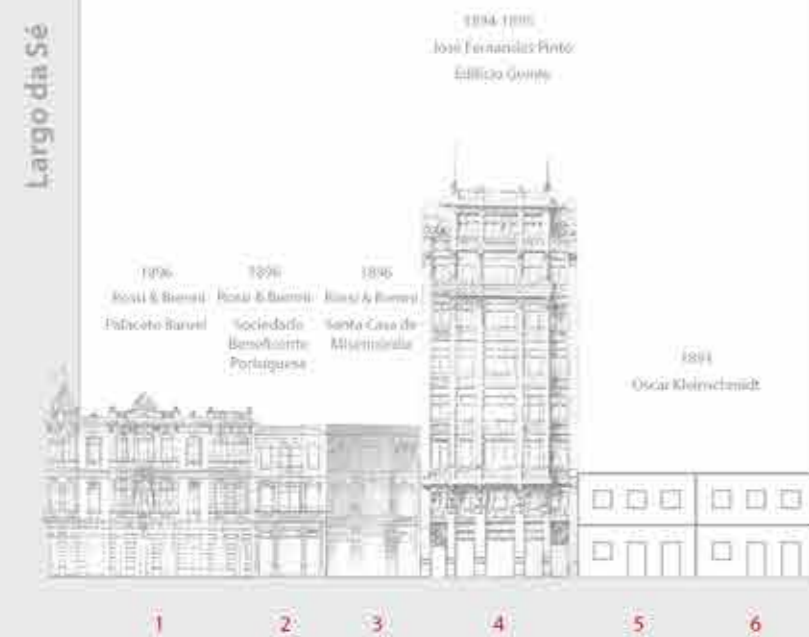


Pça do Patriarca

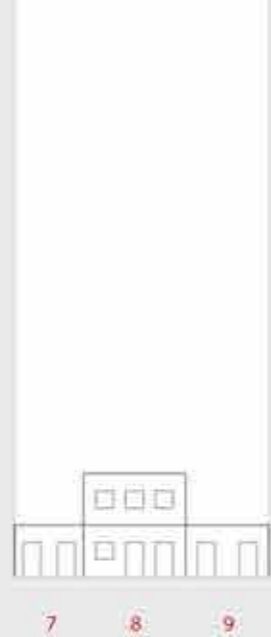
Libero Badaró



Largo da Sé



José Bonifácio



Quintino Bocaiuva



São Bento



Libero Badaro

### Perfil II - Direita 1901

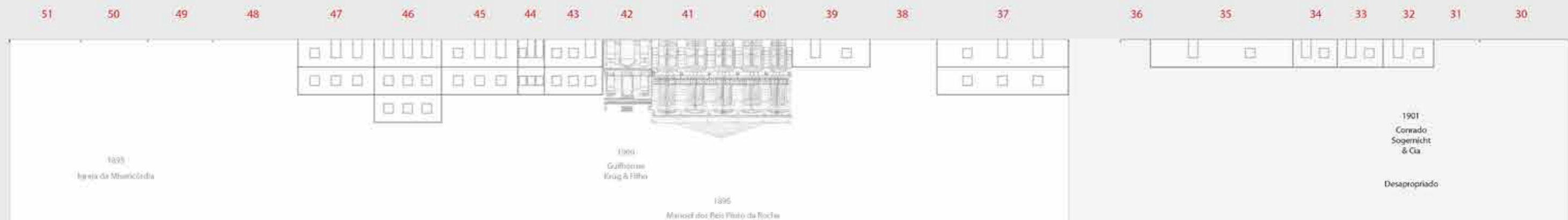
Rua Direita

Rua Direita

Quinze de Novembro



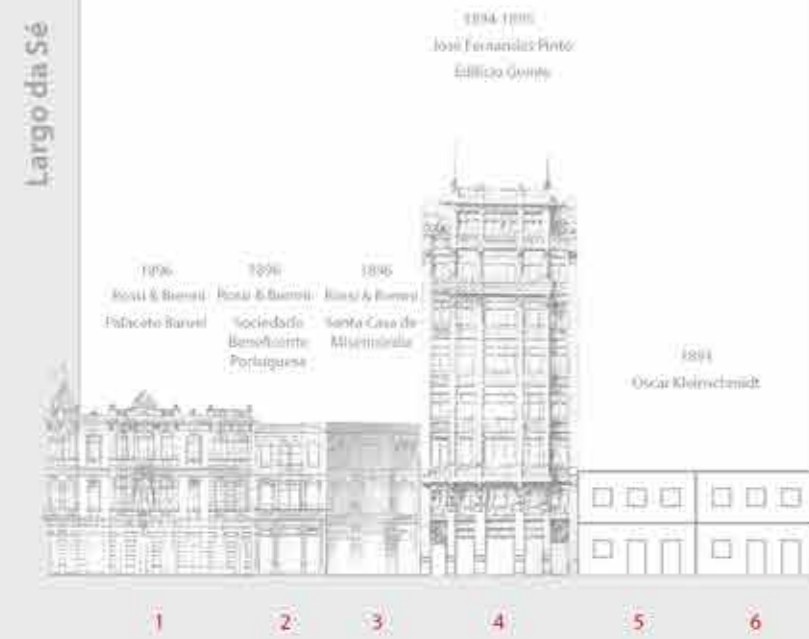
Largo da Misericórdia



Pça do Patriarca

Libero Badaro

Largo da Sé



José Bonifácio



Quintino Bocaiuva

### Perfil II - Direita 1904



São Bento



Libero Badaró

Rua Direita

Rua Direita

Quinze de Novembro



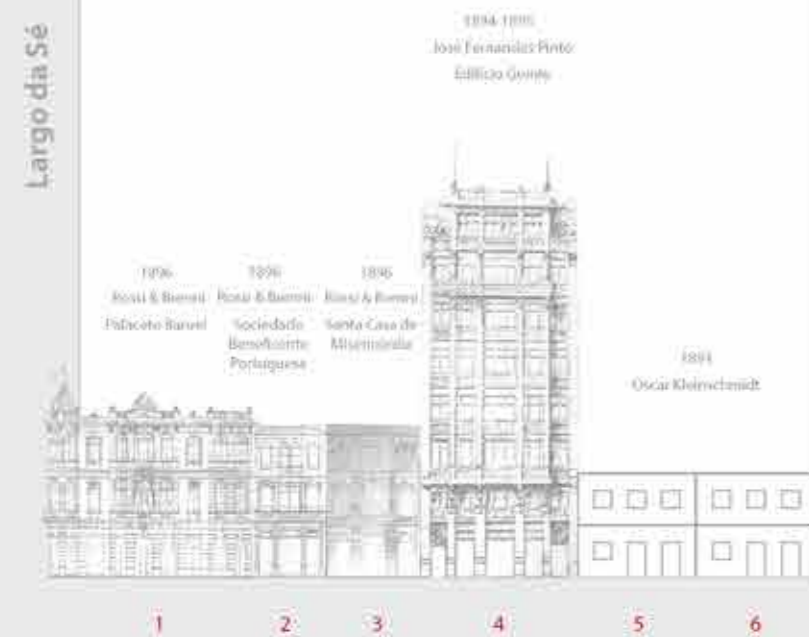
Largo da Misericórdia



Pça do Patriarca

Libero Badaró

Largo da Sé



José Bonifácio



Rua Direita

### Perfil II - Direita 1905



Quintino Bocaiuva

São Bento



Rua Direita

Libero Badaro

Quinze de Novembro



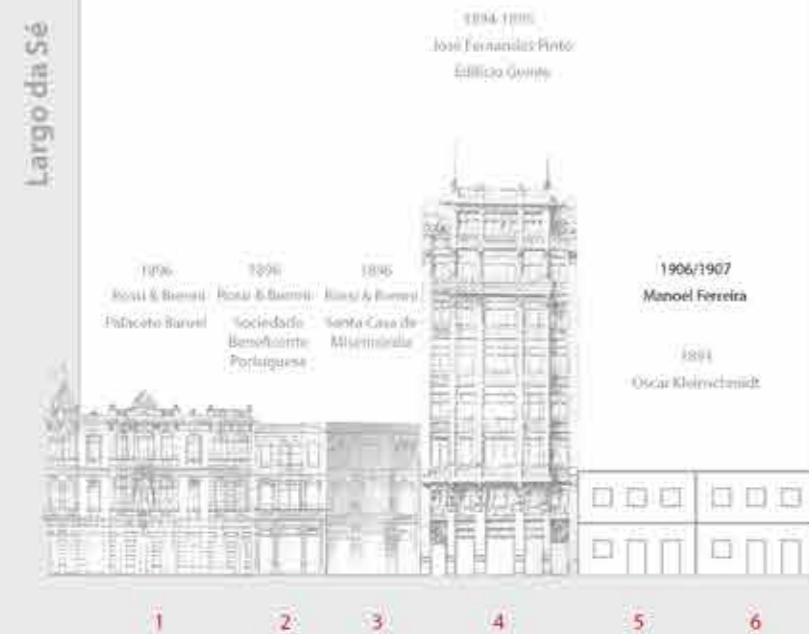
Largo da Misericórdia



Pça do Patriarca

Libero Badaro

Largo da Sé



José Bonifácio



Quintino Bocaiuva



São Bento



Libero Badaro

### Perfil II - Direita 1906

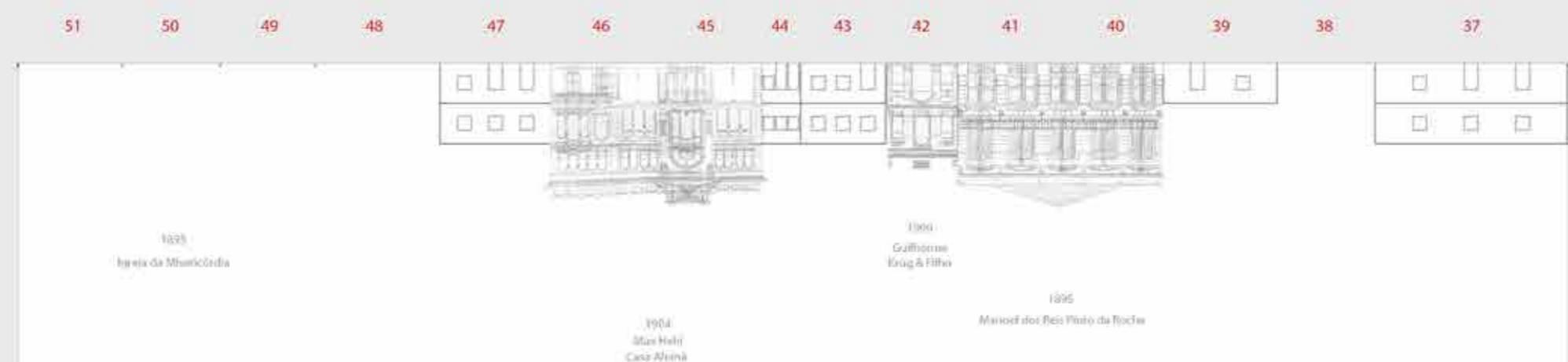
Rua Direita

Rua Direita

Quinze de Novembro



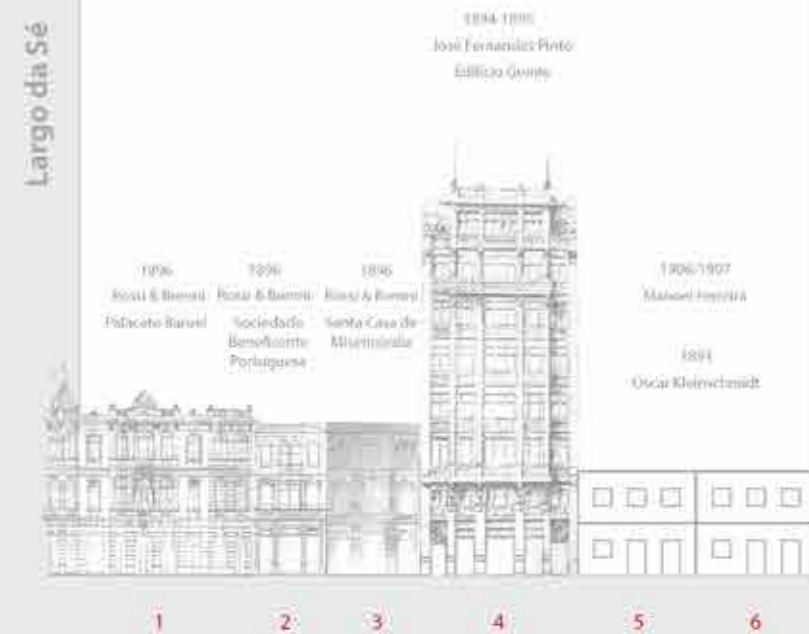
Largo da Misericórdia



Pça do Patriarca

Libero Badaro

Largo da Sé



José Bonifácio



Rua Direita

Quintino Bocaiuva

### Perfil II - Direita 1907



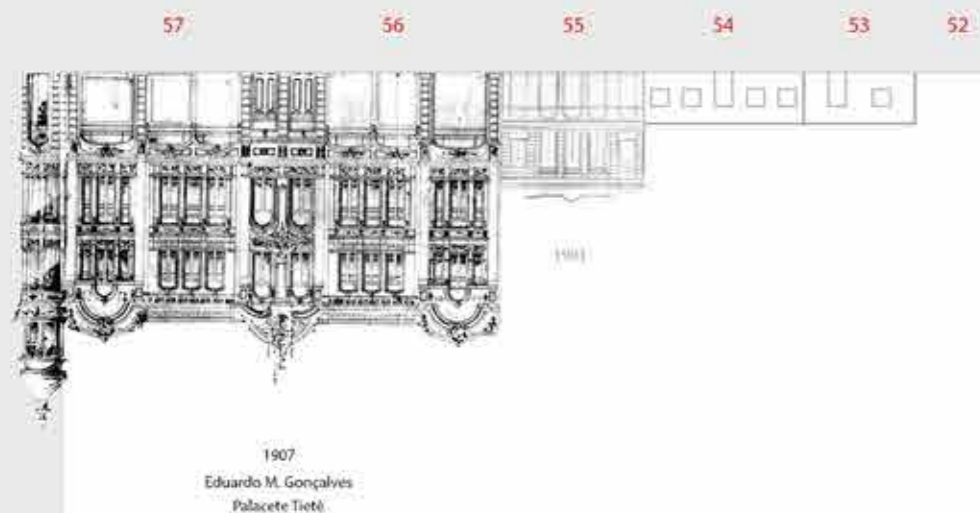
São Bento



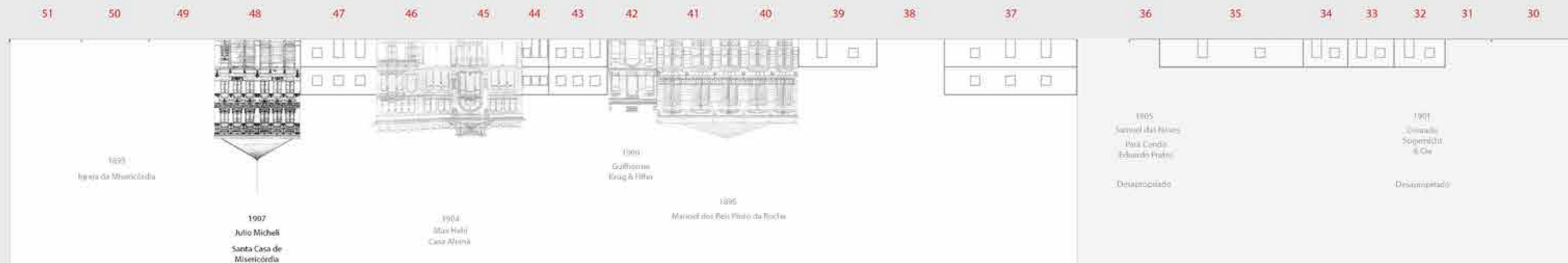
Rua Direita

Libero Badaro

Quinze de Novembro



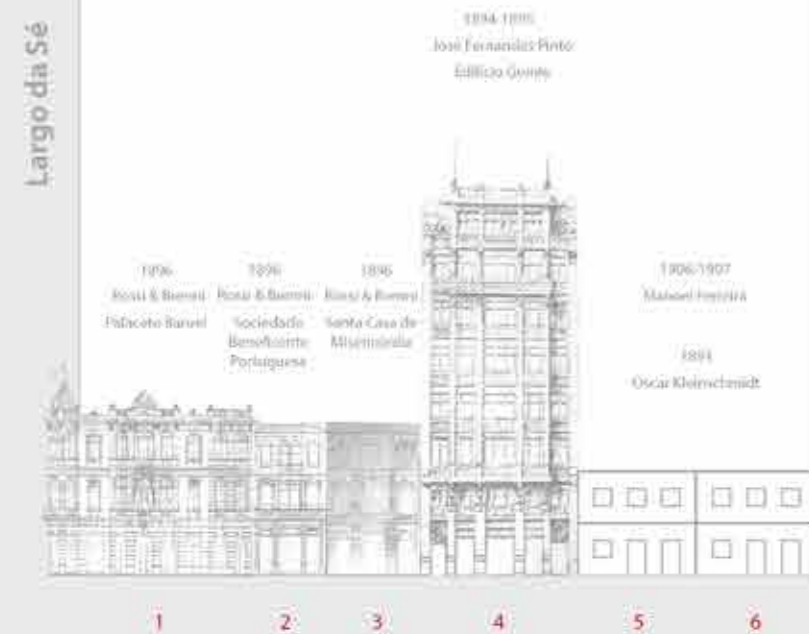
Largo da Misericórdia



Pça do Patriarca

Libero Badaro

Largo da Sé



José Bonifácio



Rua Direita

Quintino Bocaiuva

### Perfil II - Direita 1908



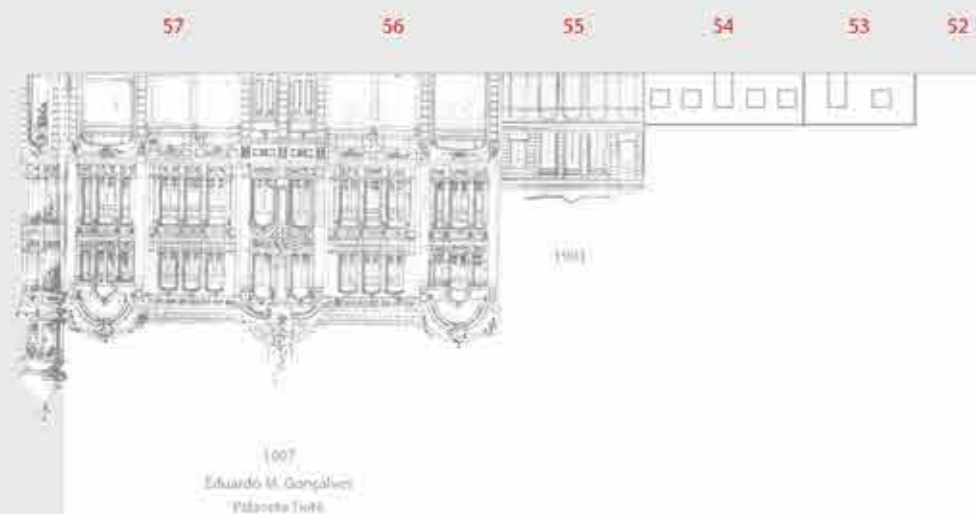
São Bento



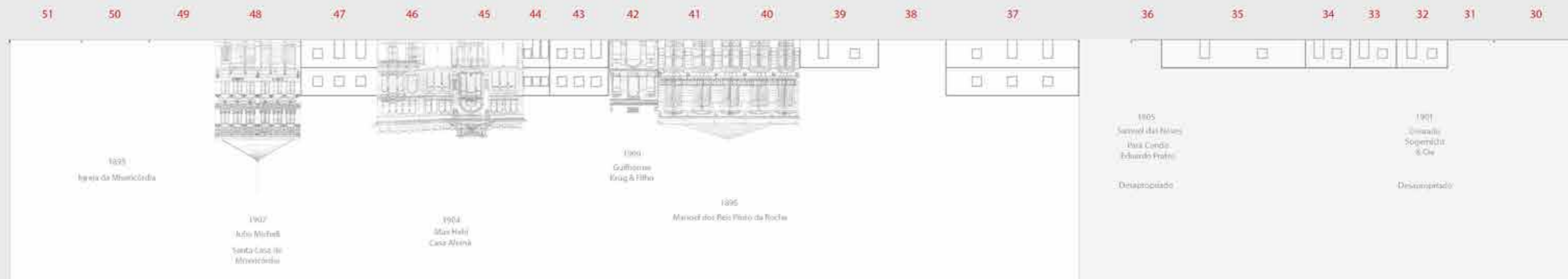
Rua Direita

Libero Badaro

Quinze de Novembro



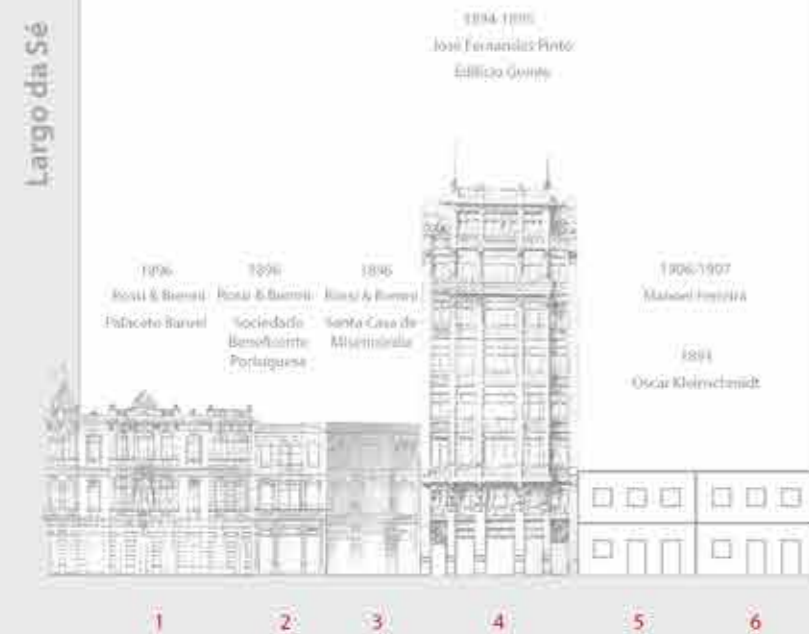
Largo da Misericórdia



Pça do Patriarca

Libero Badaro

Largo da Sé



José Bonifácio



Rua Direita

Quintino Bocaiuva

### Perfil II - Direita 1909



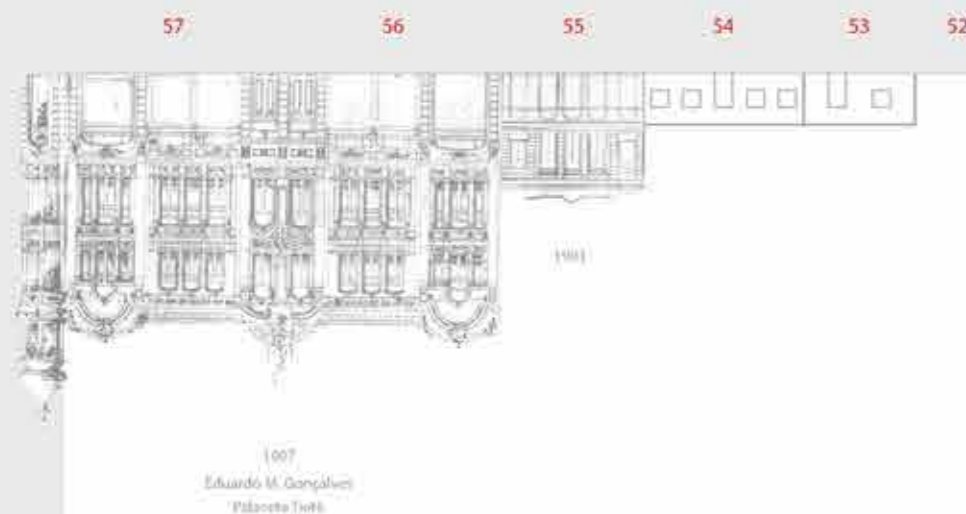
São Bento



Rua Direita

Libero Badaro

Quinze de Novembro



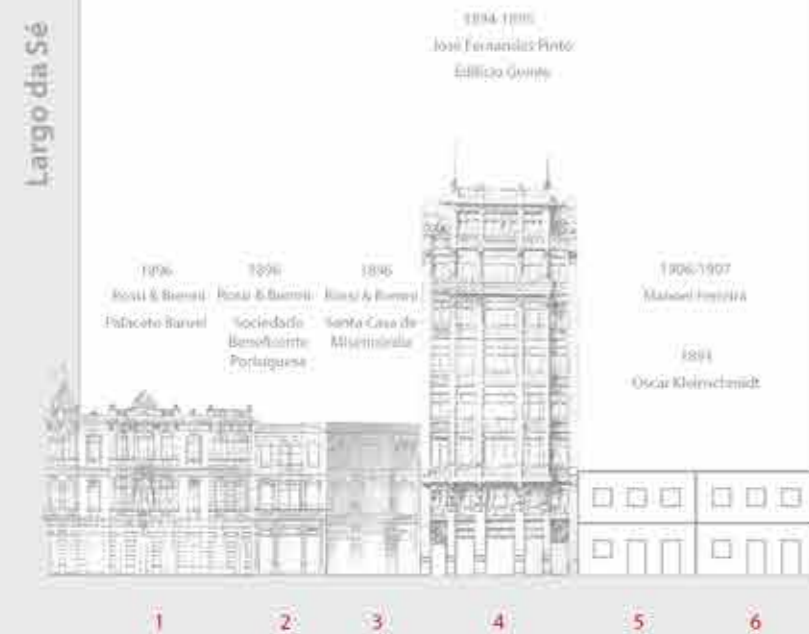
Largo da Misericórdia



Pça do Patriarca

Libero Badaro

Largo da Sé



José Bonifácio



Quintino Bocaiuva



São Bento



Libero Badaro

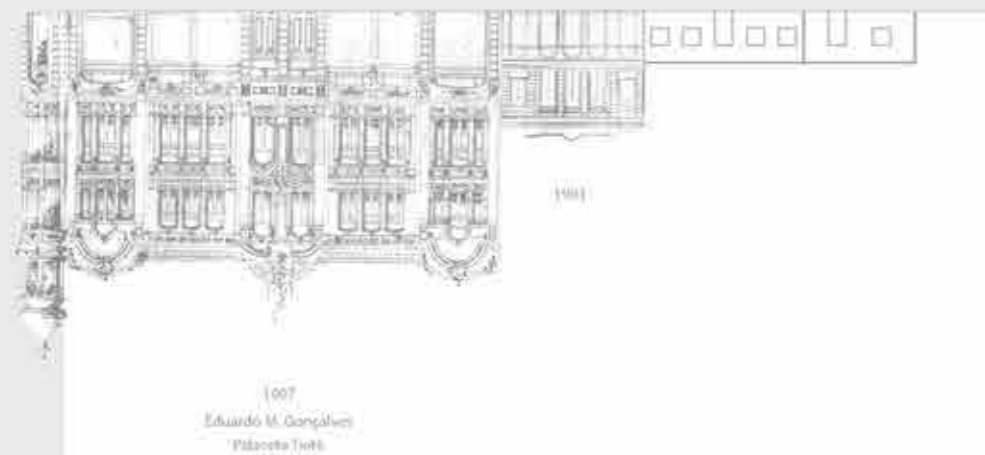
Rua Direita

Rua Direita

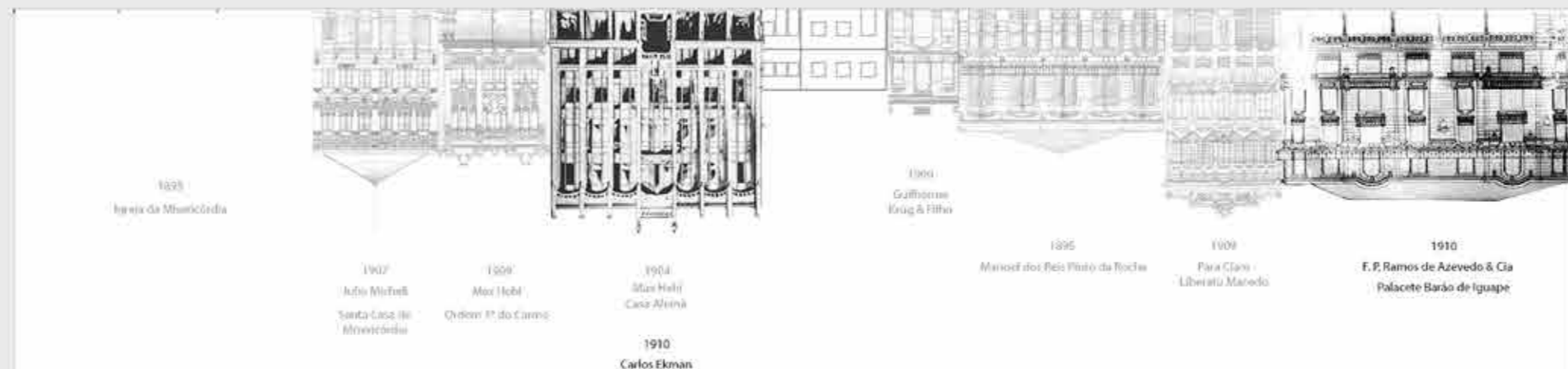
57 56 55 54 53 52

51 50 49 48 47 46 45 44 43 42 41 40 39 38 37 36 35 34 33 32 31 30

Quinze de Novembro



Largo da Misericórdia

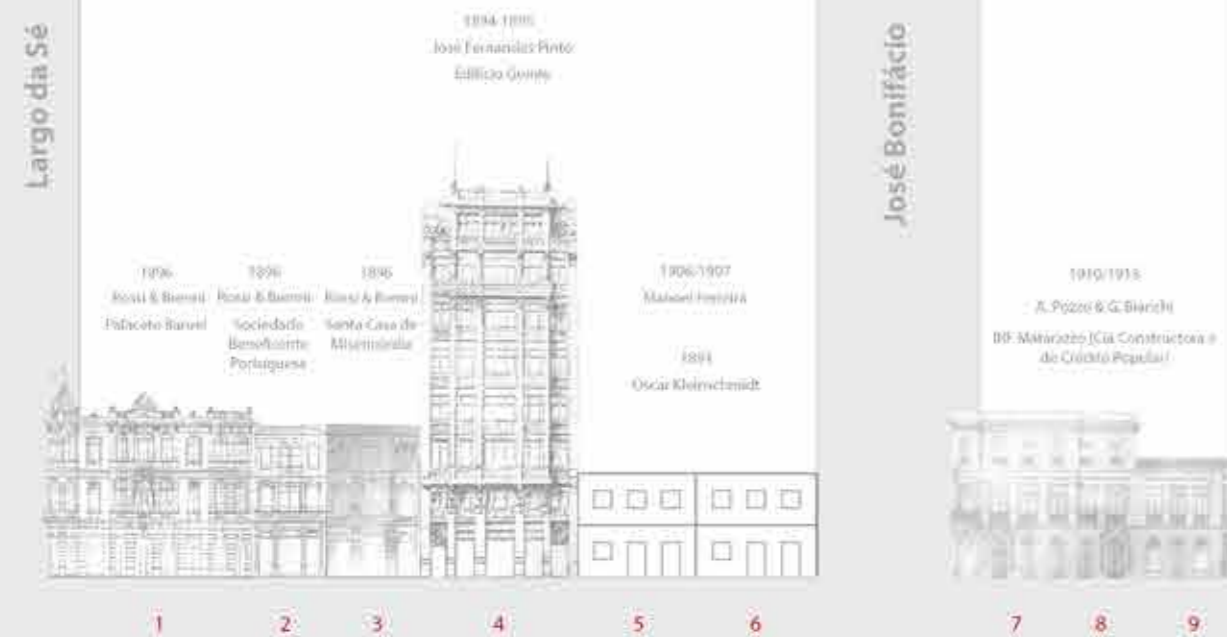


Pça do Patriarca

Libero Badaro



Largo da Sé



José Bonifácio



Quintino Bocaiuva



São Bento



Libero Badaro

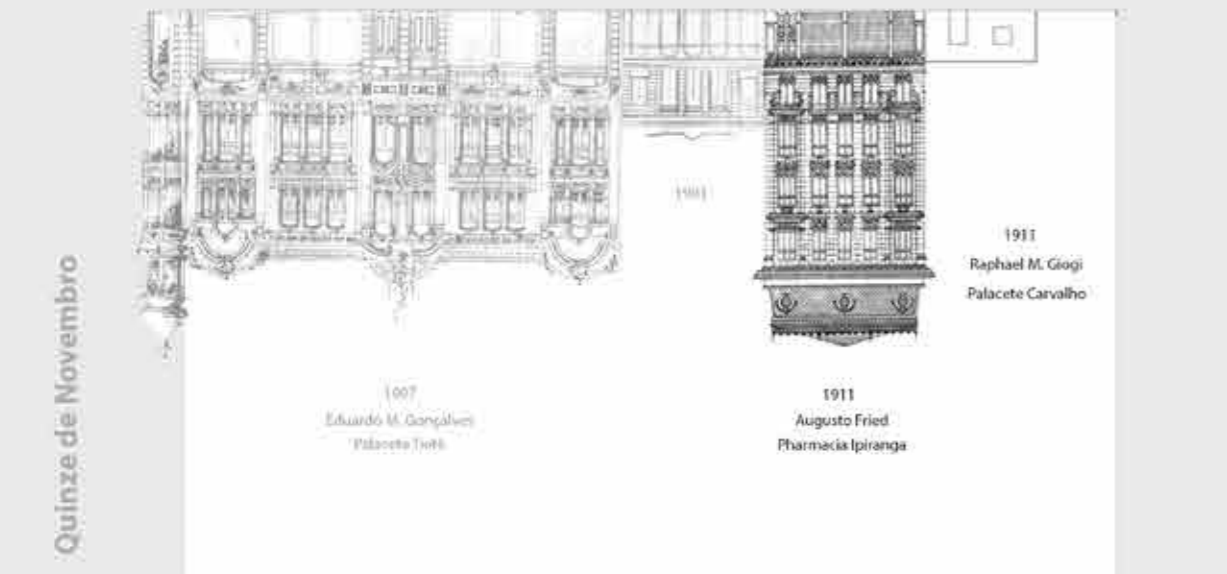
Rua Direita

Rua Direita

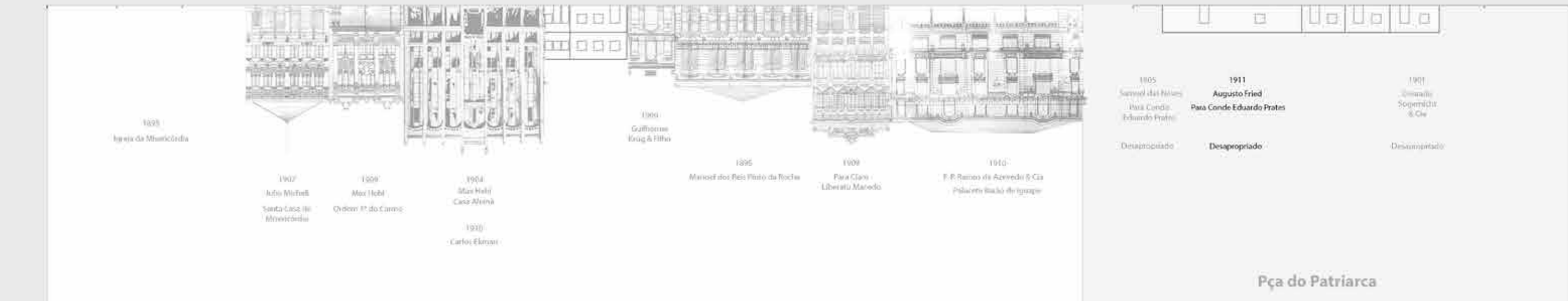
57 56 55 54 53 52

51 50 49 48 47 46 45 44 43 42 41 40 39 38 37 36 35 34 33 32 31 30

Quinze de Novembro



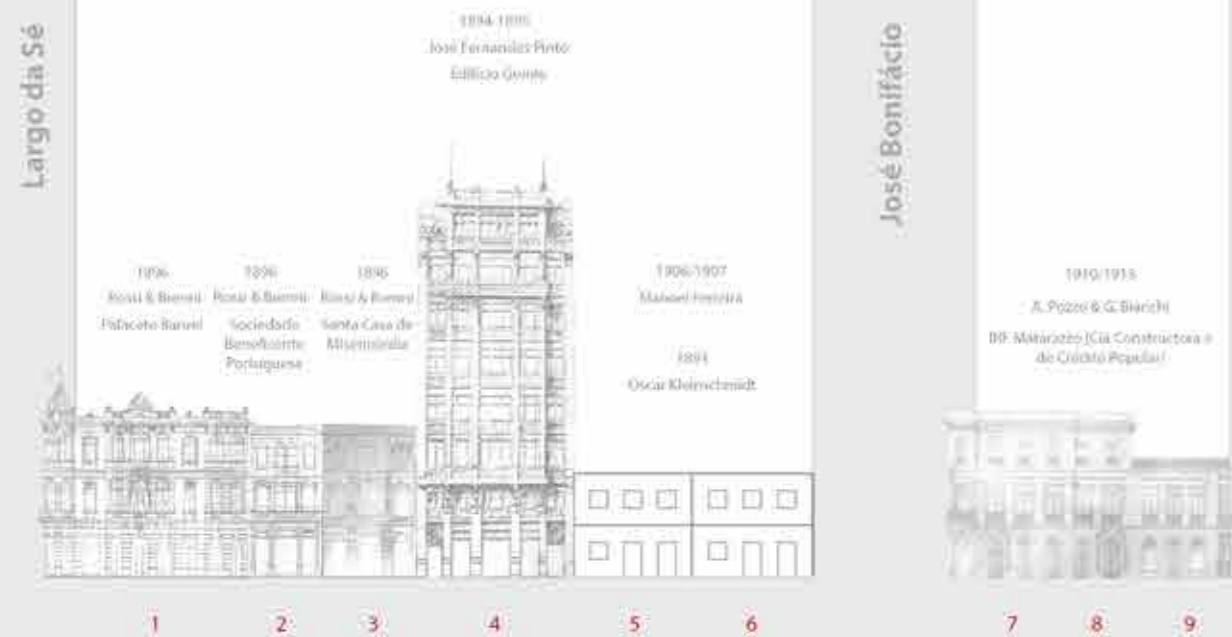
Largo da Misericórdia



Libero Badaro

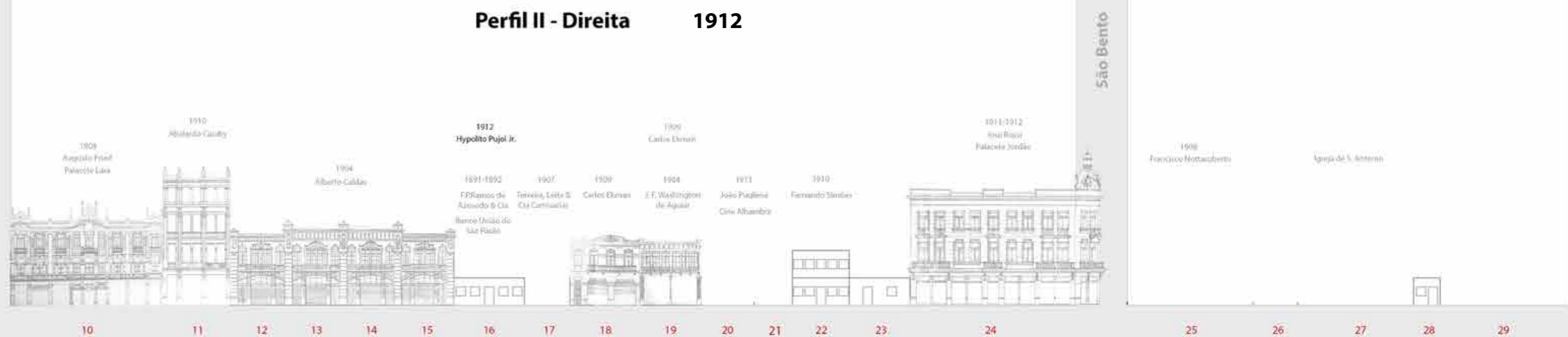
Pça do Patriarca

Largo da Sé



José Bonifácio

Quintino Bocaiuva



São Bento

Libero Badaro

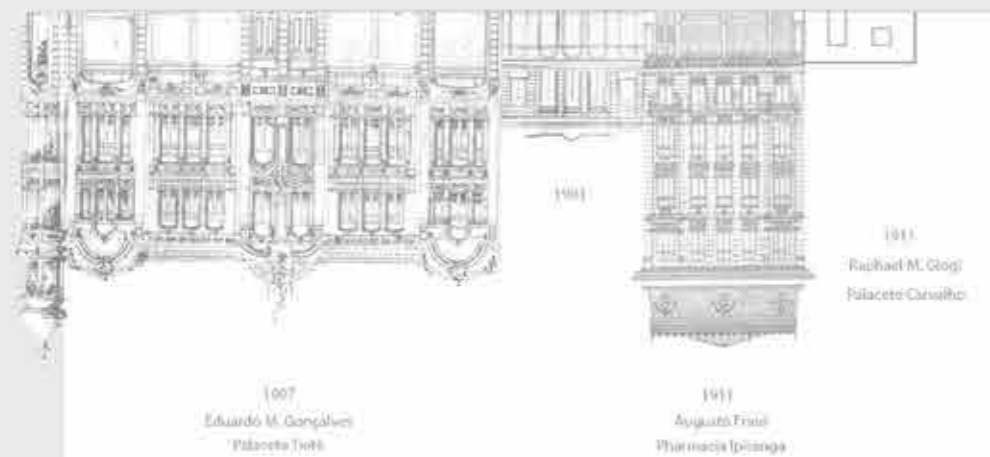
Rua Direita

Rua Direita

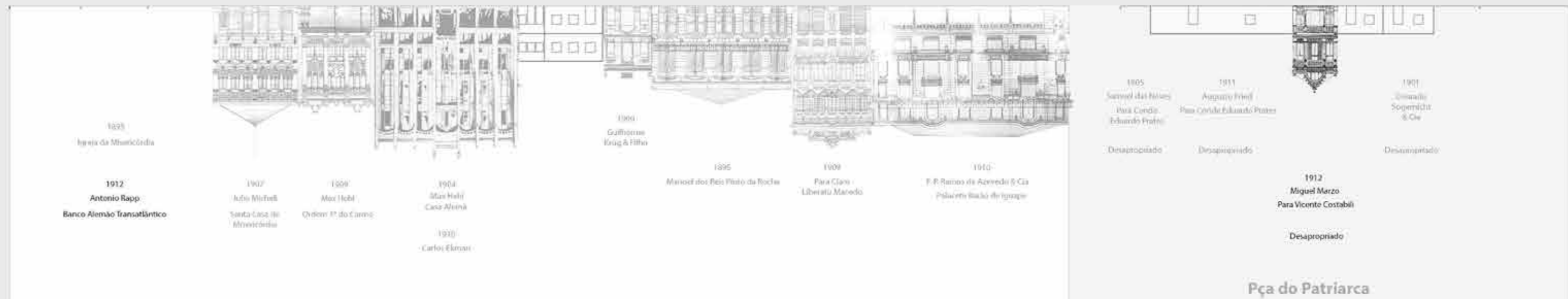
57 56 55 54 53 52

51 50 49 48 47 46 45 44 43 42 41 40 39 38 37 36 35 34 33 32 31 30

Quinze de Novembro



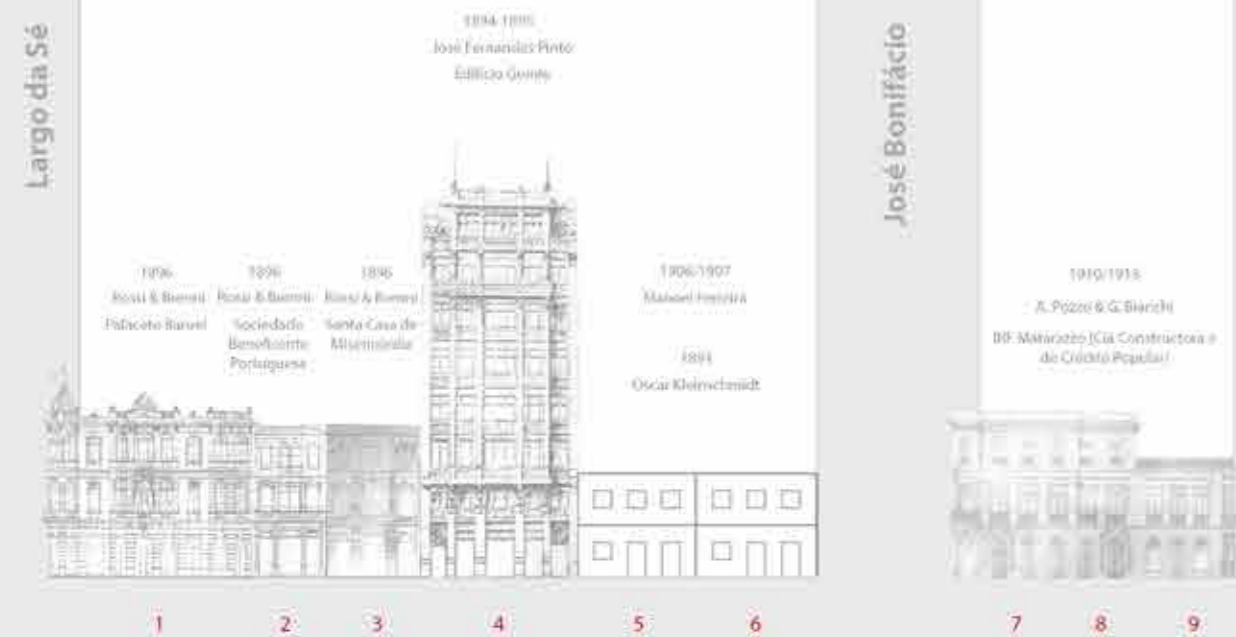
Largo da Misericórdia



Pça do Patriarca

Libero Badaro

Largo da Sé



José Bonifácio

Quintino Bocaiuva

### Perfil II - Direita 1913



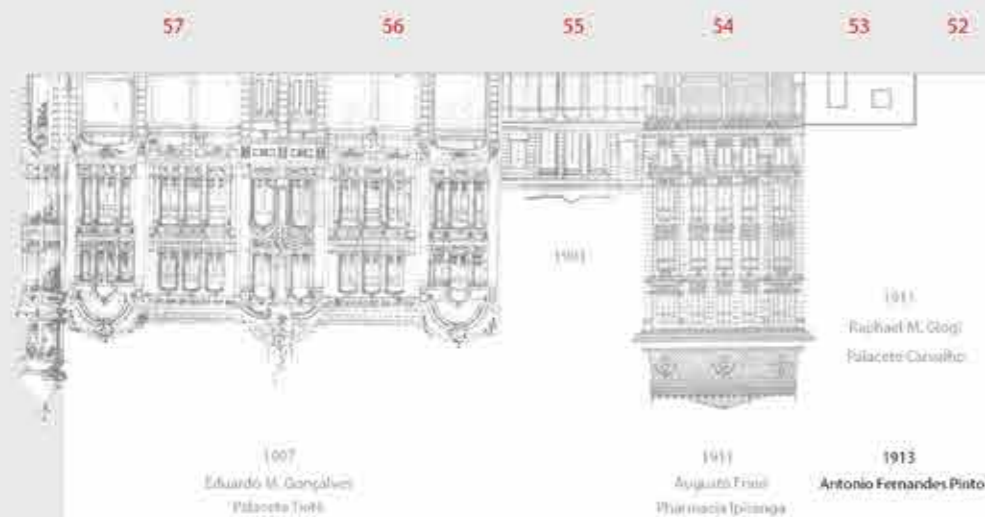
São Bento

Libero Badaro

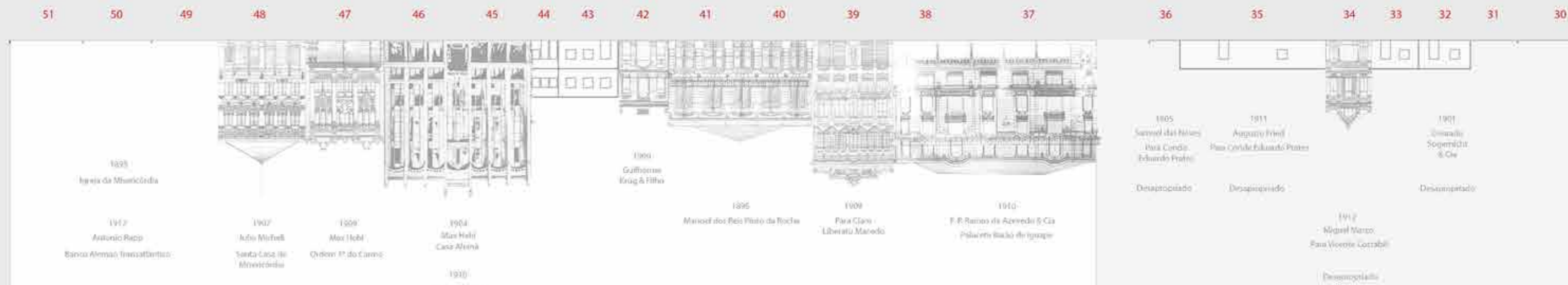
Rua Direita

Rua Direita

Quinze de Novembro



Largo da Misericórdia



Pça do Patriarca

Libero Badaro

Largo da Sé

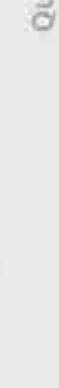
1914  
Drogaria Baruel



José Bonifácio



Quintino Bocaiuva



São Bento



Libero Badaro



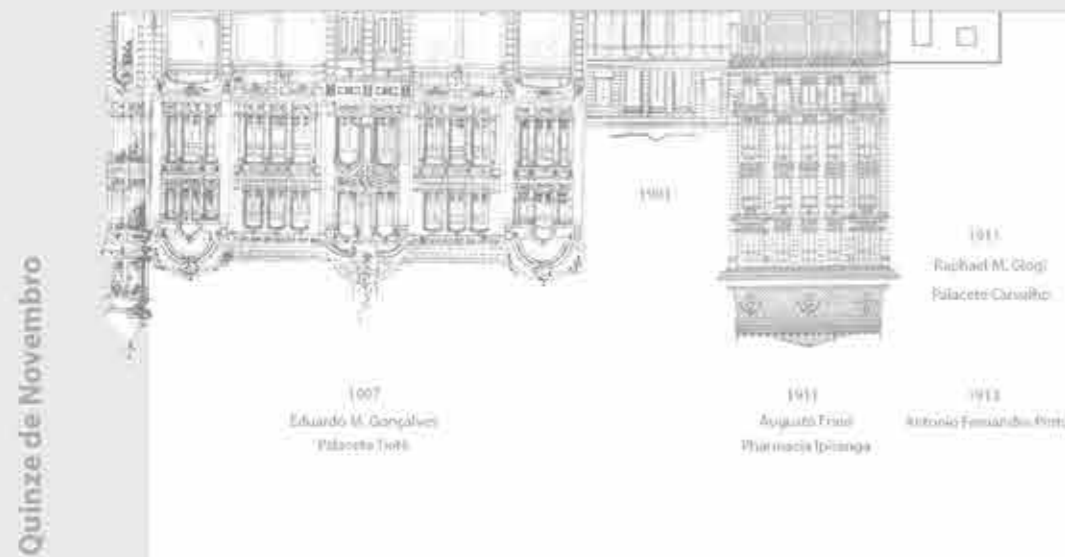
Rua Direita

Rua Direita

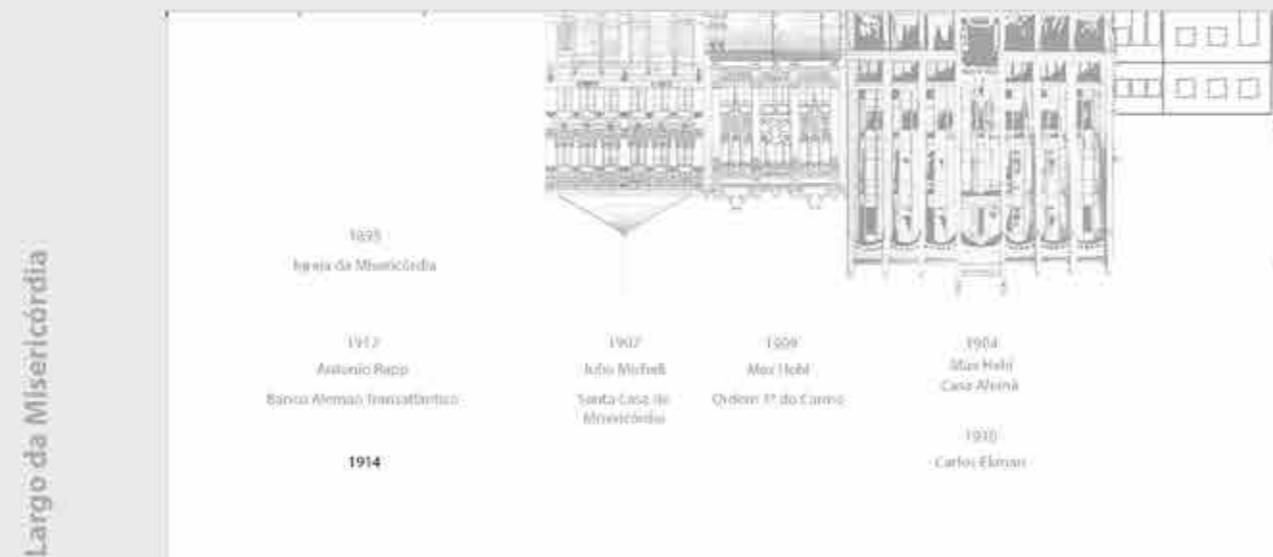
57 56 55 54 53 52

51 50 49 48 47 46 45 44 43 42 41 40 39 38 37 36 35 34 33 32 31 30

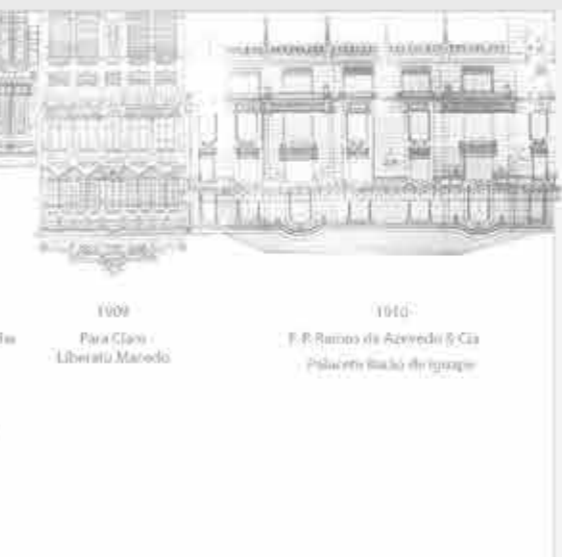
Quinze de Novembro



Largo da Misericórdia



1914  
Para Conde de S. Joaquim [Ferreira e Vasconcellos]



Pça do Patriarca

Libero Badaro

Libero Badaro

Largo da Sé

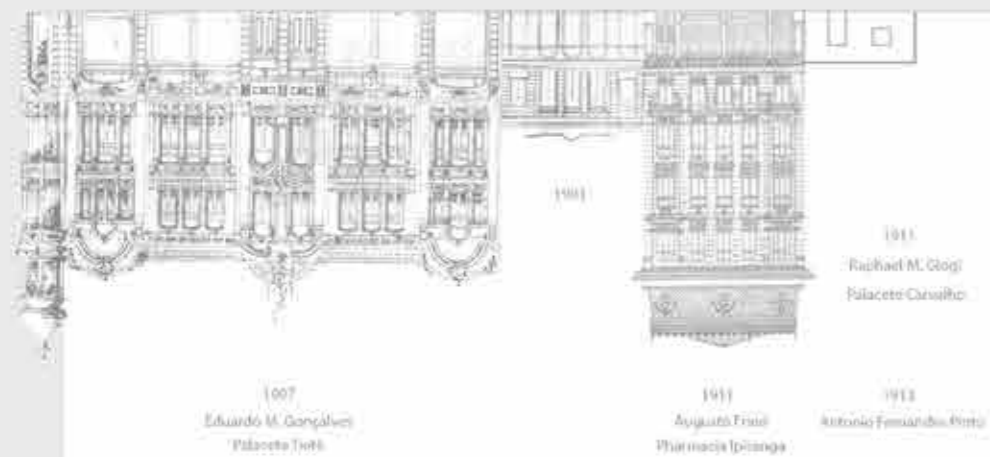


José Bonifácio



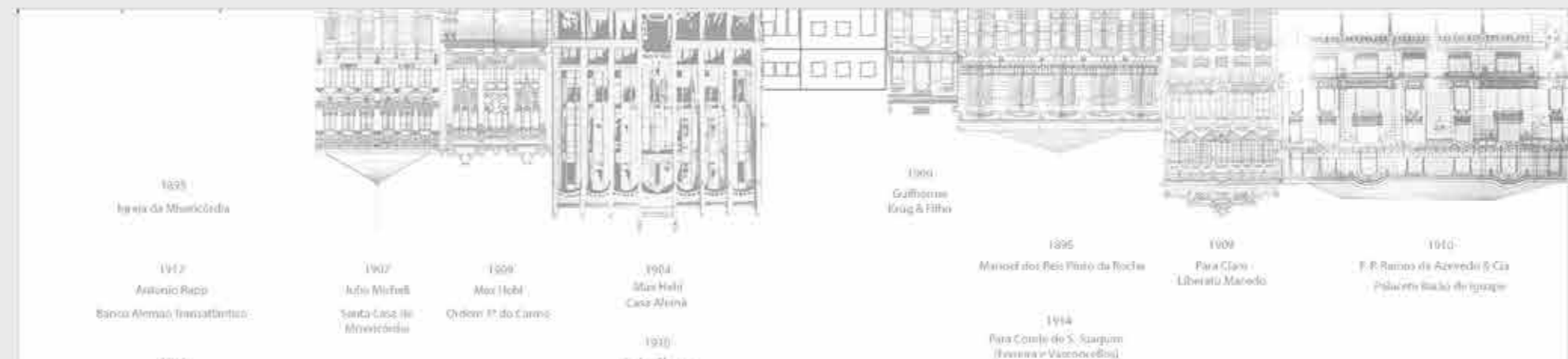
Rua Direita

57 56 55 54 53 52



Largo da Misericórdia

51 50 49 48 47 46 45 44 43 42 41 40 39 38 37

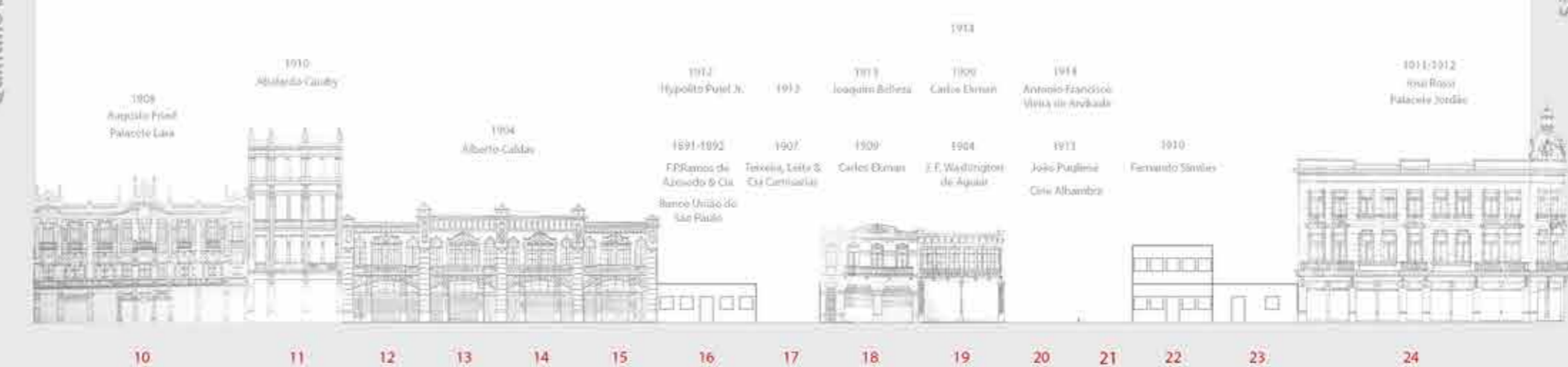


Pça do Patriarca

36 35 34 33 32 31 30



### Perfil II - Direita 1915



São Bento

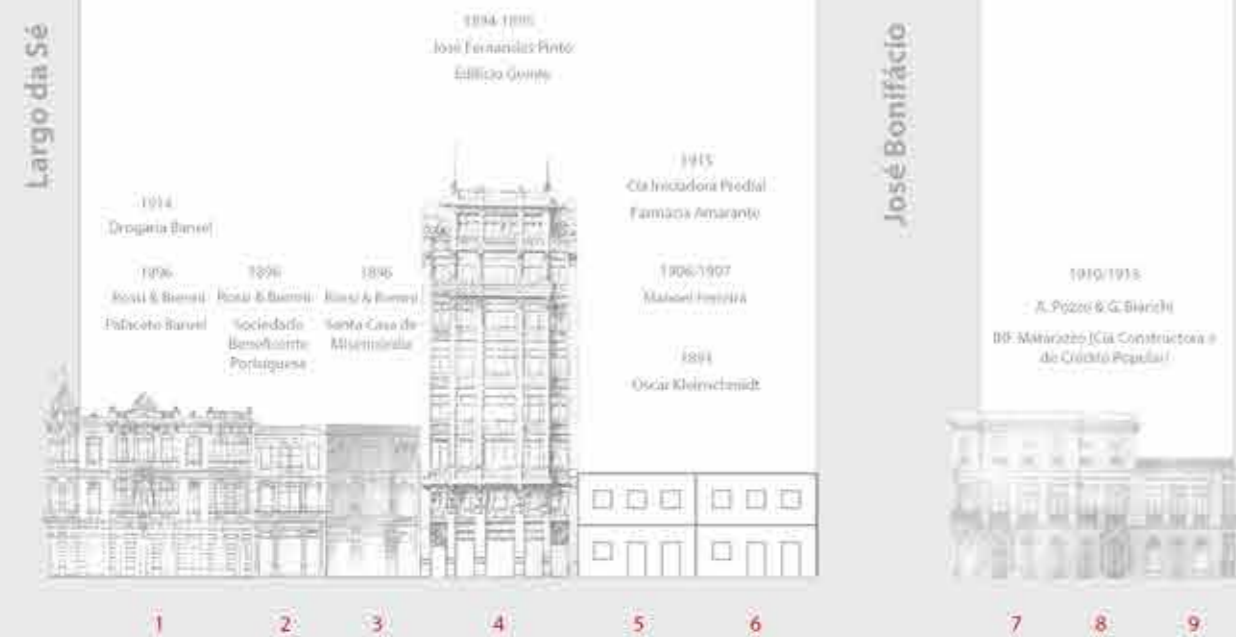
Rua Direita

Libero Badaro

Libero Badaro

Perfil II - Rua Direita: Exercício de reconstituição do perfil da Rua Direita, realizado por Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno com a colaboração de Mariana Del Moro, em "A Cidade como Negócio" (2018), com base nos dados disponibilizados em Heloisa Barbuy (2006) e Regina Vieira Santos (2008), acrescidos de originais da Série de Obras Particulares (AHSP) e do Arquivo Geral de Processos da Prefeitura.

Largo da Sé



José Bonifácio



Quintino Bocaiuva



São Bento

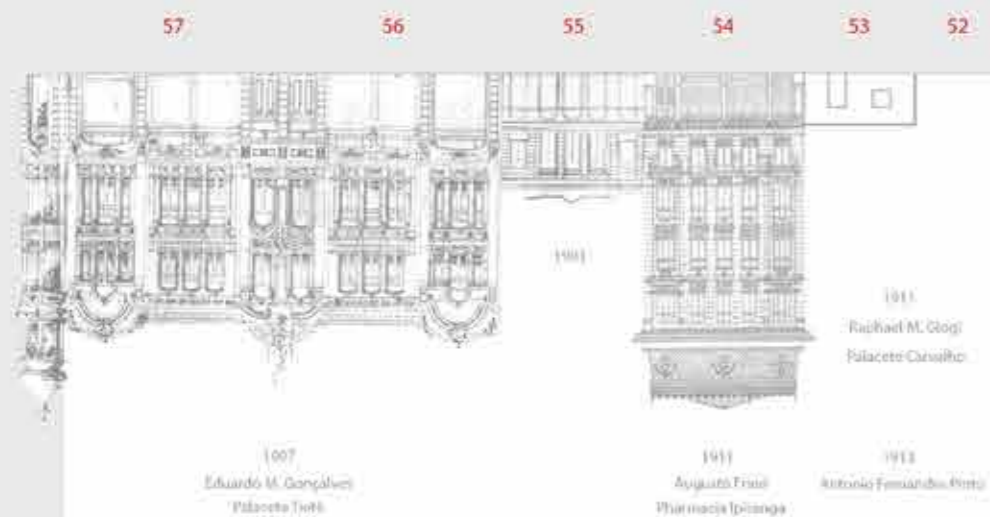


Libero Badaro

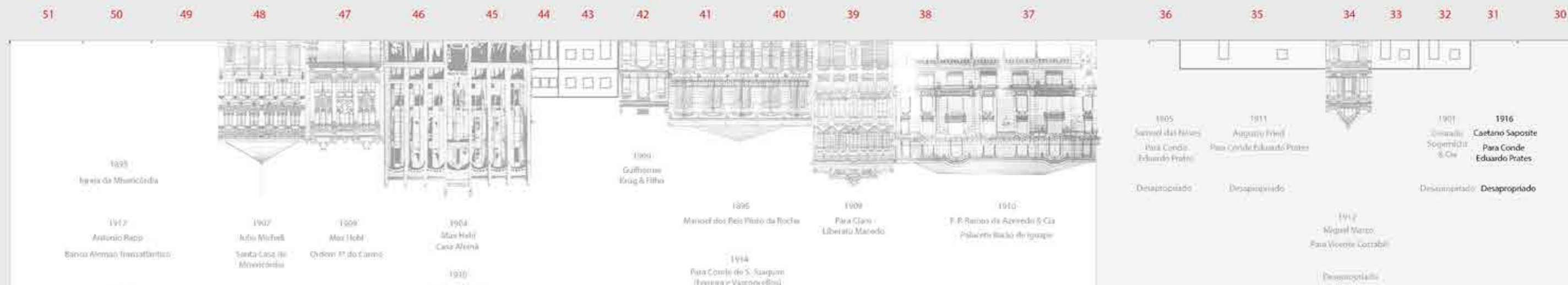
Rua Direita

Rua Direita

Quinze de Novembro



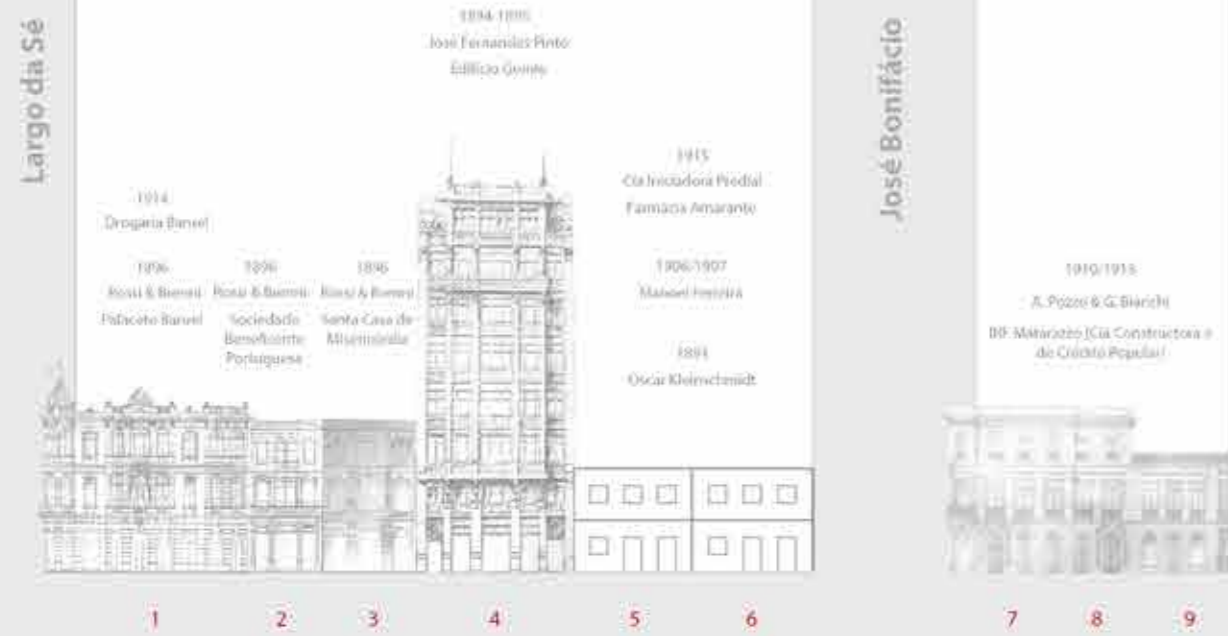
Largo da Misericórdia



Pça do Patriarca

Libero Badaro

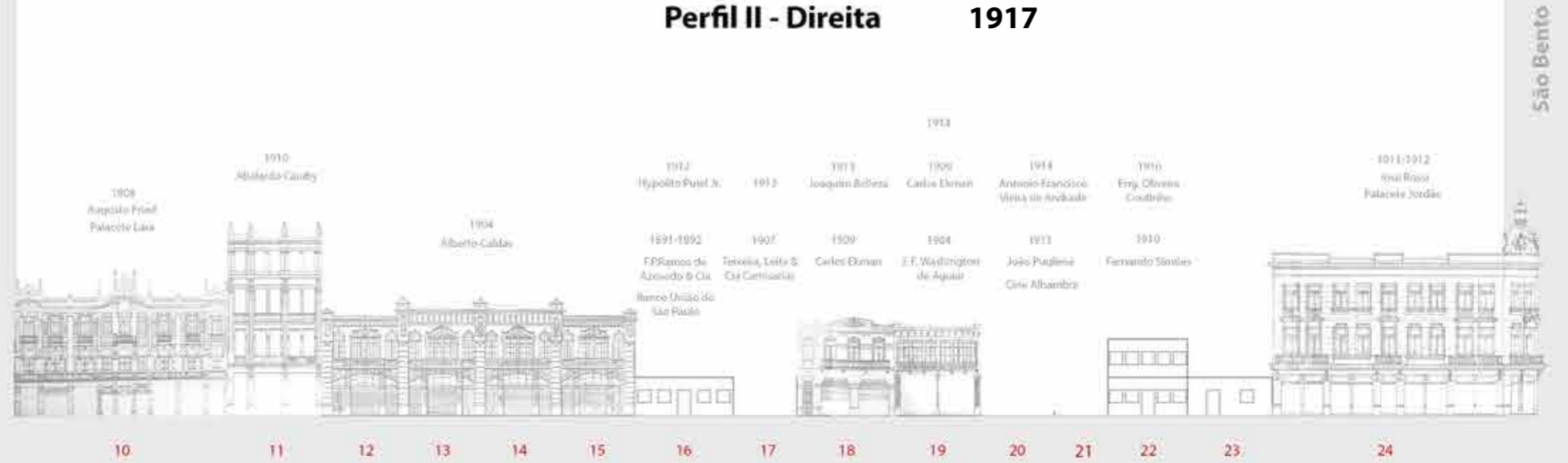
Largo da Sé



José Bonifácio



Quintino Bocaiuva



São Bento

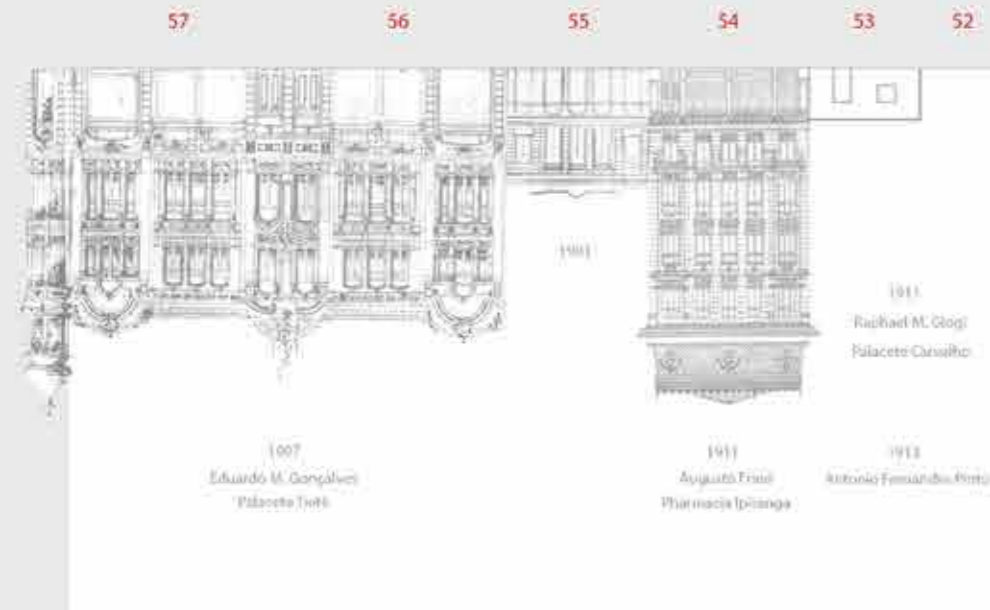


Libero Badaro

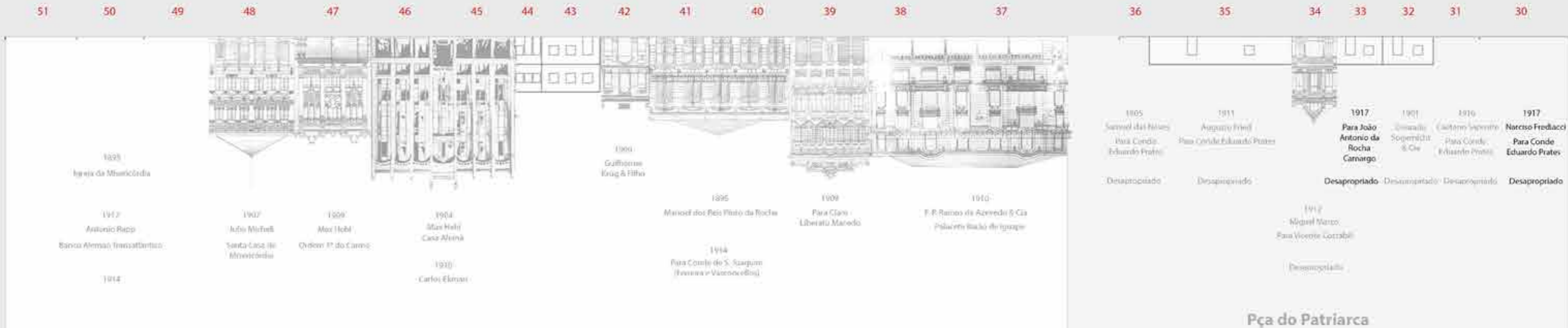
Rua Direita

Rua Direita

Quinze de Novembro



Largo da Misericórdia



Pça do Patriarca

Libero Badaro

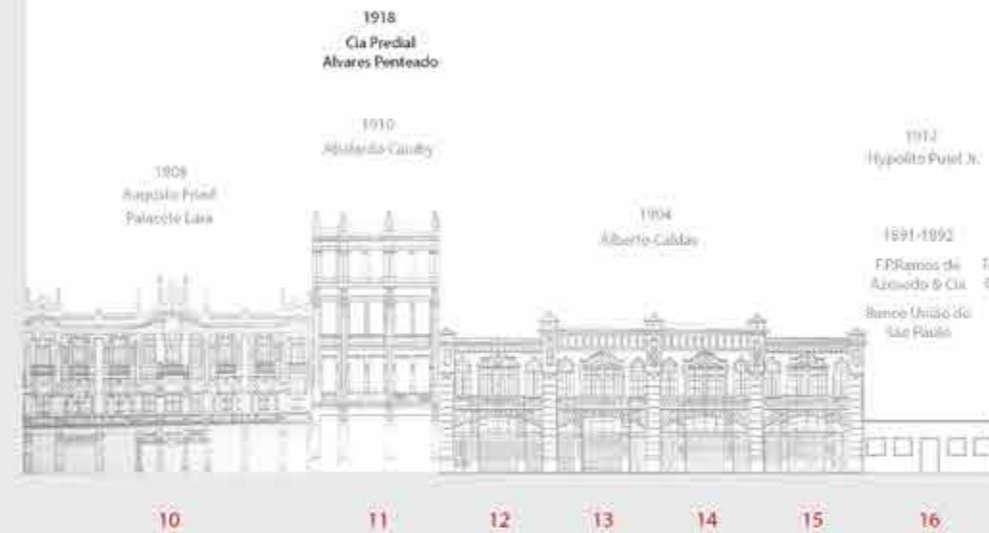
Largo da Sé



José Bonifácio



Quintino Bocaiuva



### Perfil II - Direita 1918



São Bento



Libero Badaro

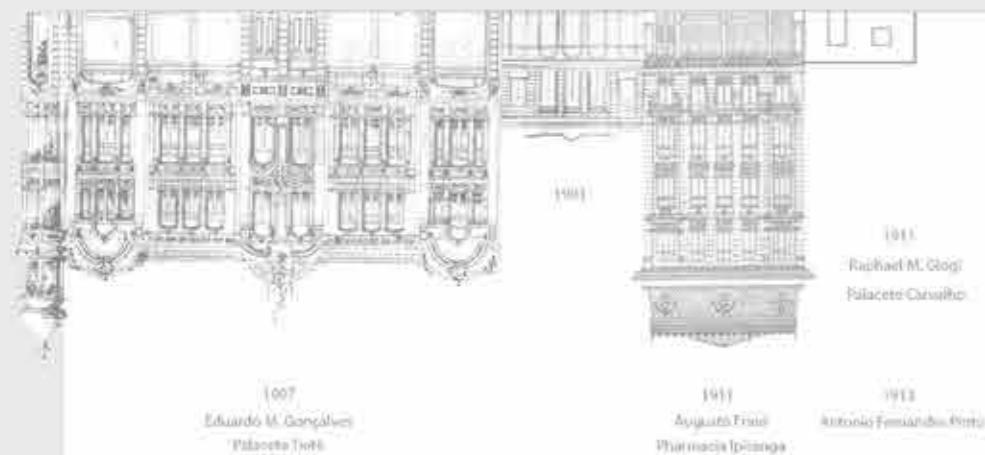
Rua Direita

Rua Direita

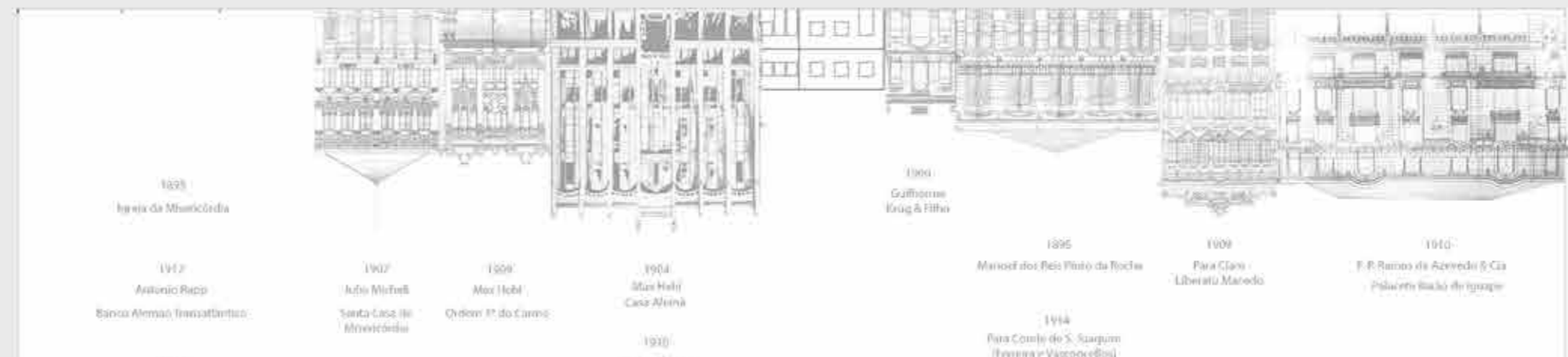
57 56 55 54 53 52

51 50 49 48 47 46 45 44 43 42 41 40 39 38 37 36 35 34 33 32 31 30

Quinze de Novembro



Largo da Misericórdia



Pça do Patriarca

Libero Badaro



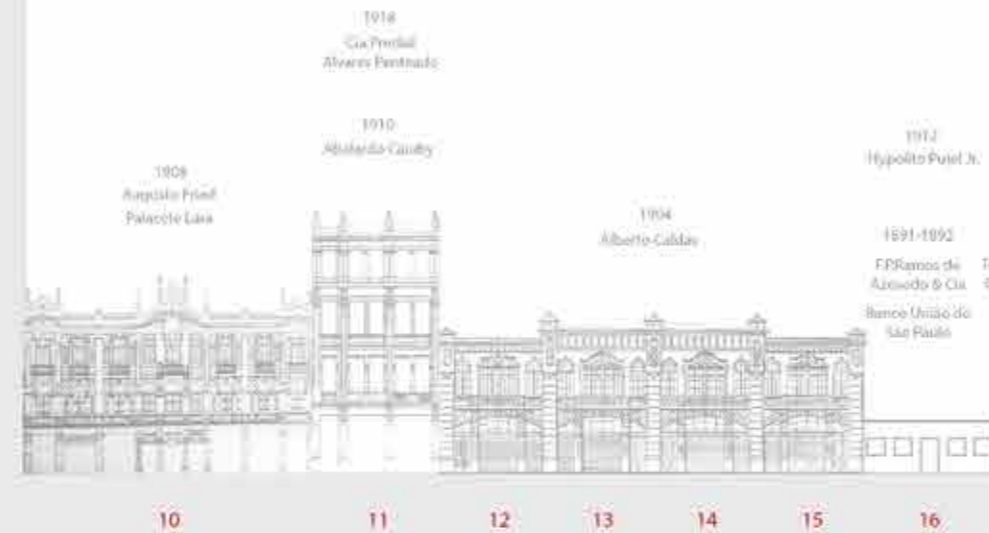
Largo da Sé



José Bonifácio



Quintino Bocaiuva



### Perfil II - Direita 1919



São Bento

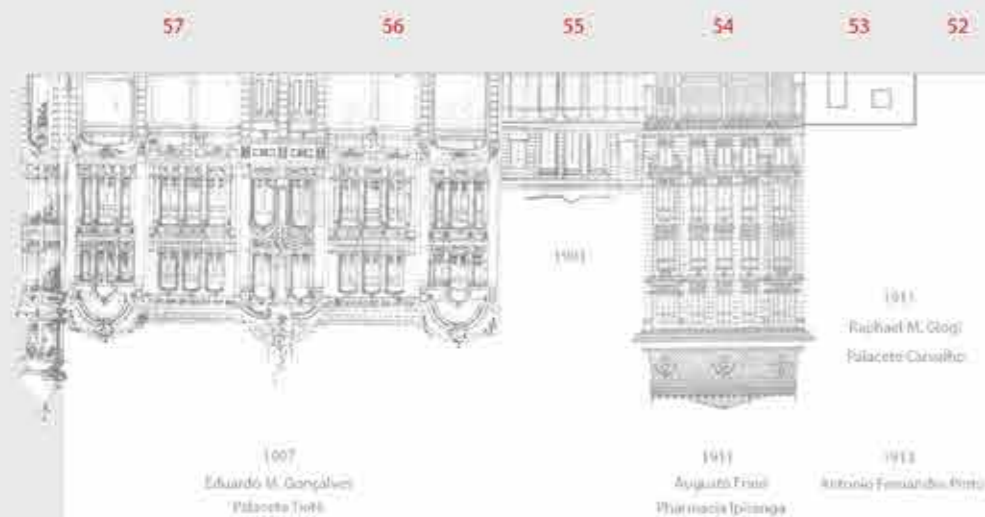


Libero Badaro

Rua Direita

Rua Direita

Quinze de Novembro



Largo da Misericórdia



Pça do Patriarca

Libero Badaro

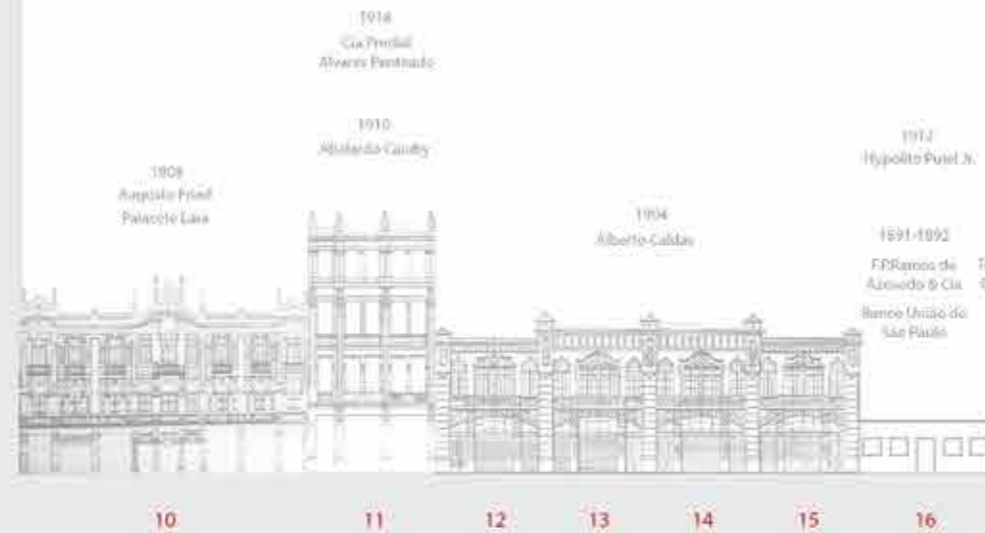
Largo da Sé



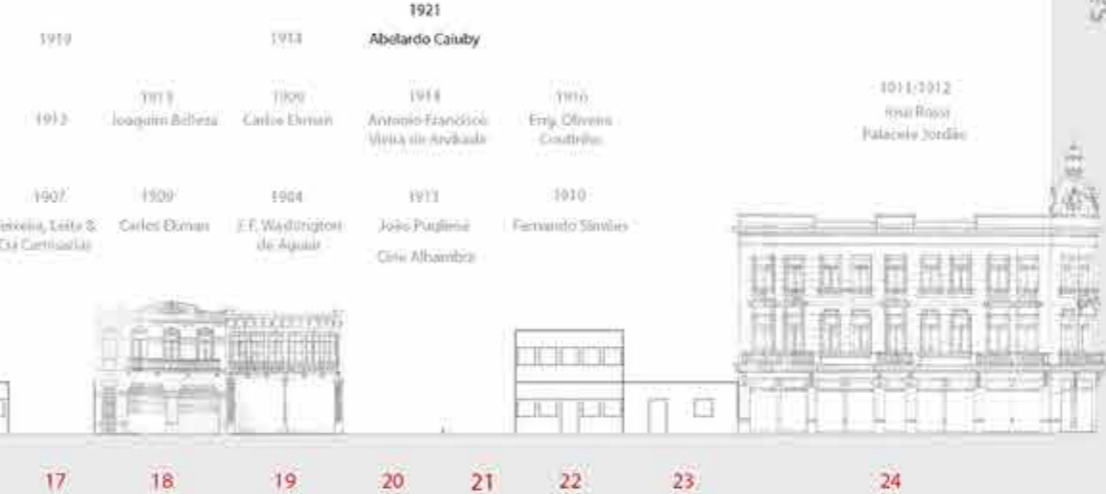
José Bonifácio



Quintino Bocaiuva



### Perfil II - Direita 1921



São Bento



Libero Badaro

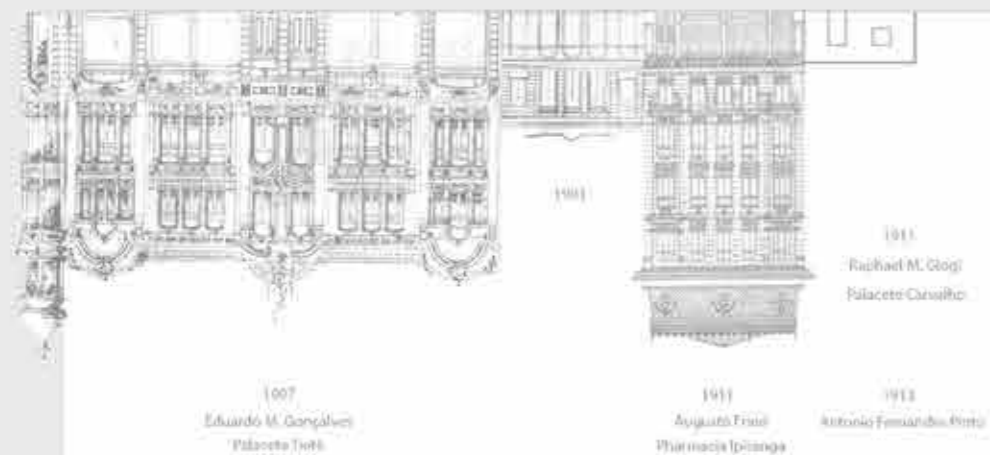
### Rua Direita

### Rua Direita

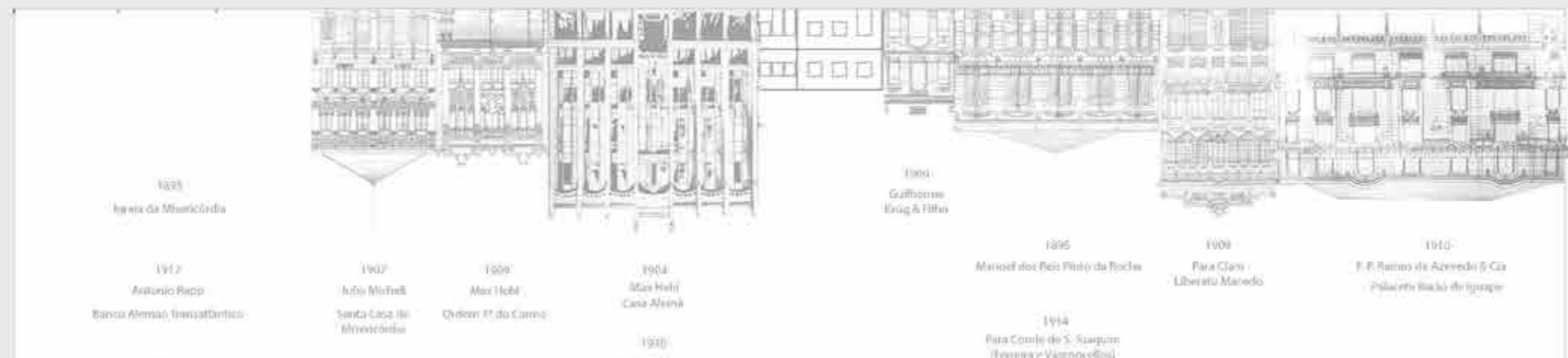
57 56 55 54 53 52

51 50 49 48 47 46 45 44 43 42 41 40 39 38 37 36 35 34 33 32 31 30

Quinze de Novembro



Largo da Misericórdia

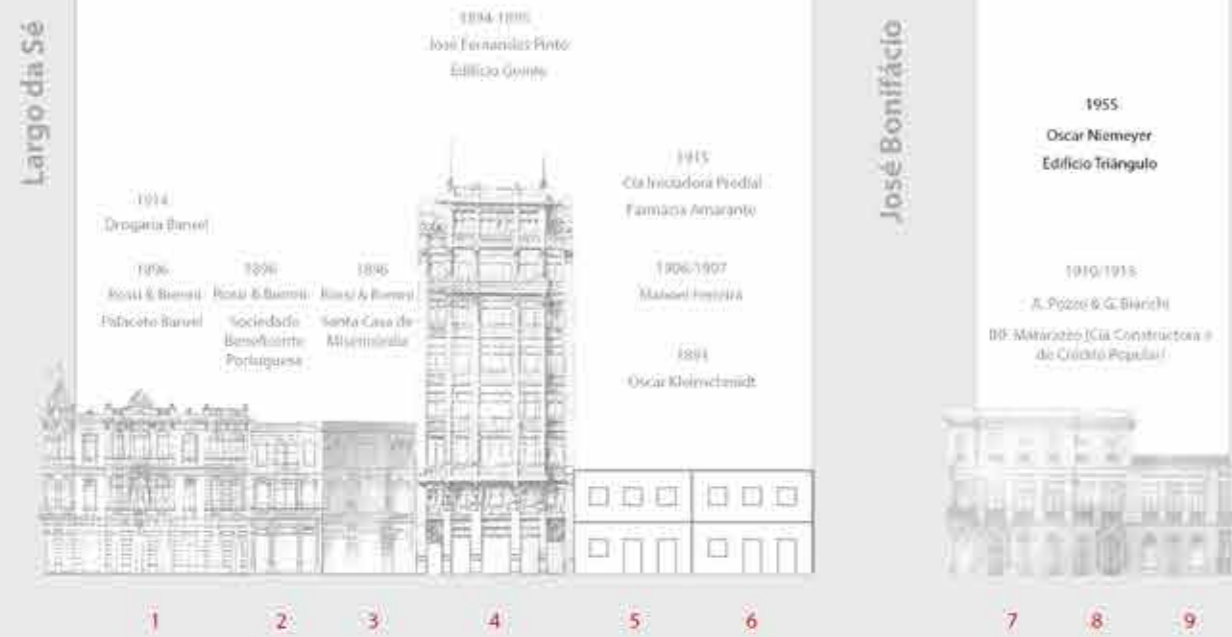


### Pça do Patriarca



Libero Badaro

Largo da Sé



José Bonifácio



Quintino Bocaiuva



São Bento

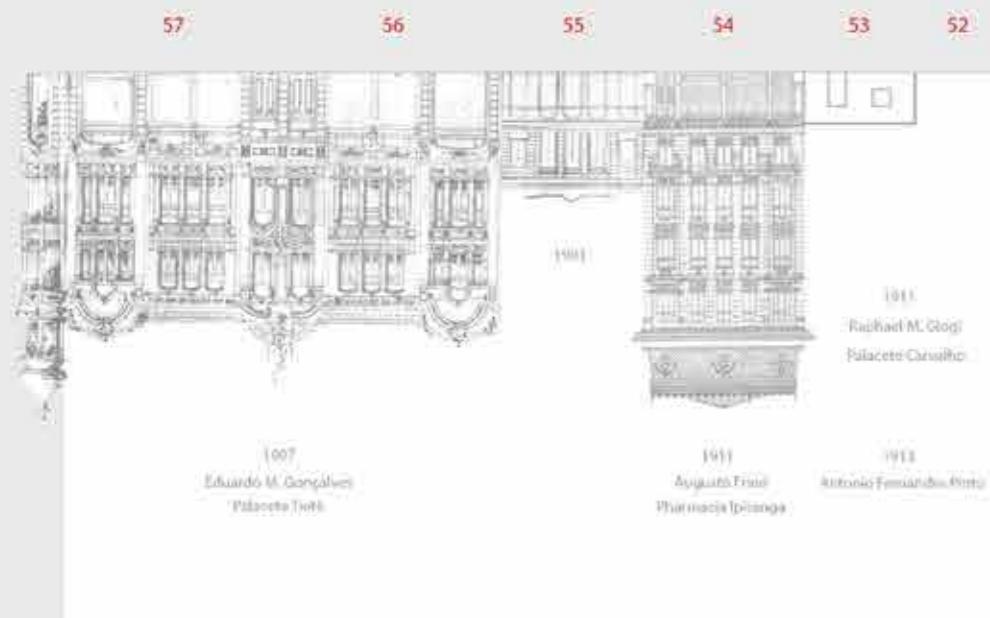


Libero Badaro

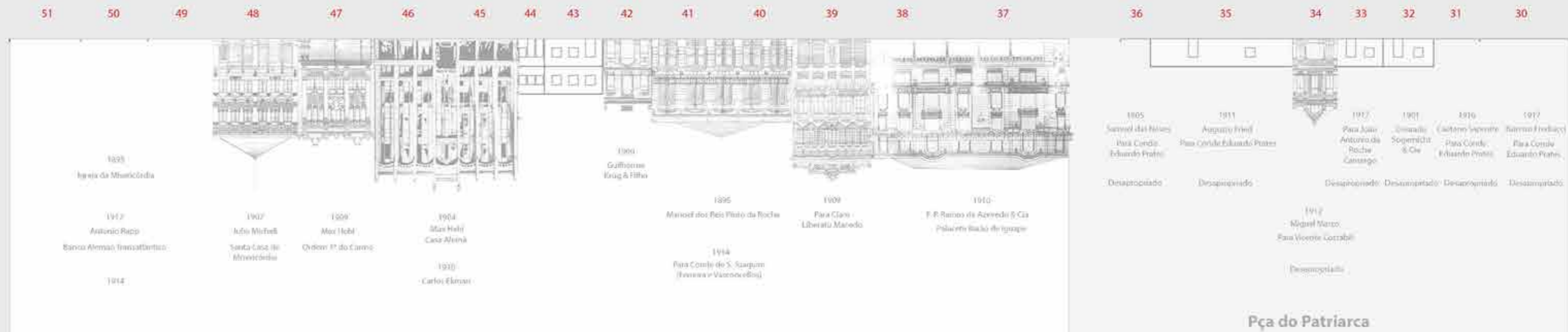
Rua Direita

Rua Direita

Quinze de Novembro



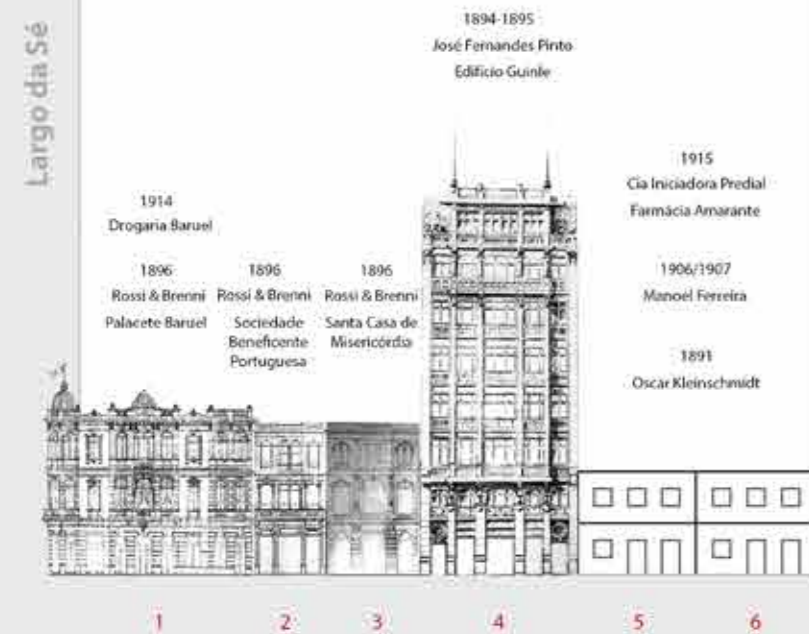
Largo da Misericórdia



Pça do Patriarca

Libero Badaro

Largo da Sé



José Bonifácio



Quintino Bocaiuva



São Bento

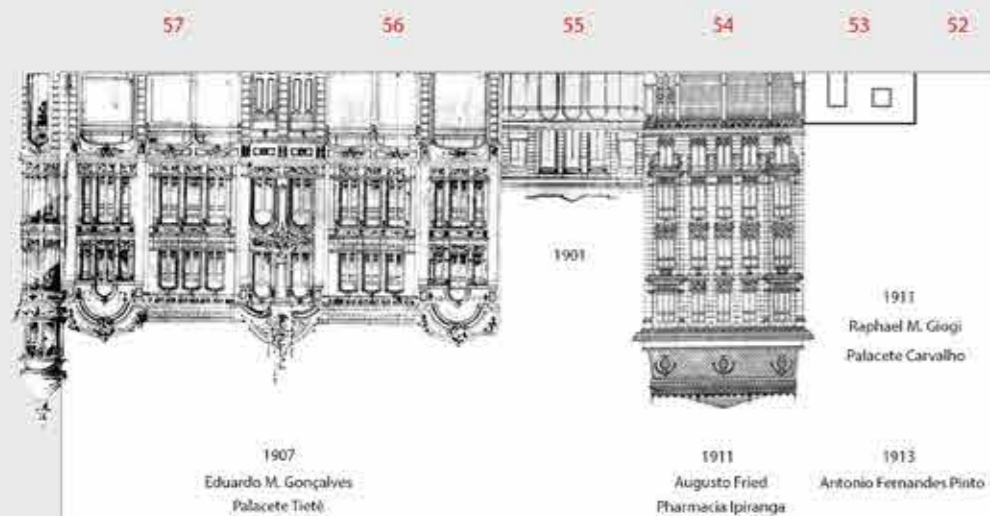


Libero Badaro

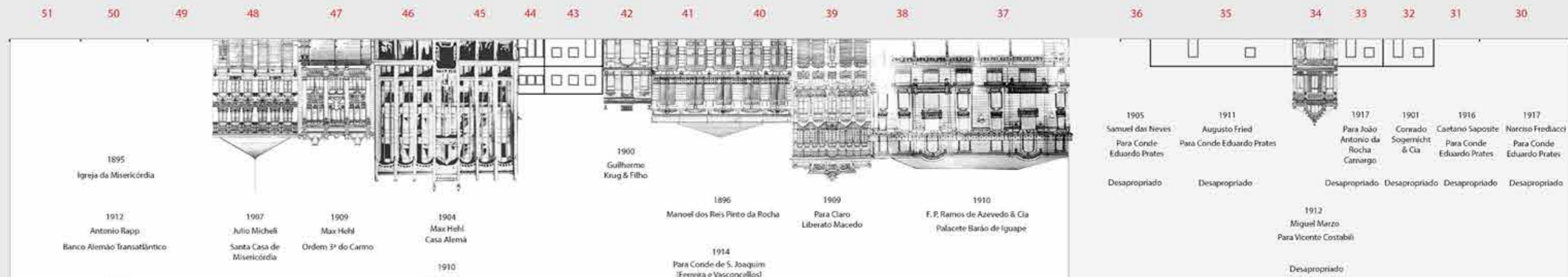
Rua Direita

Rua Direita

Quinze de Novembro



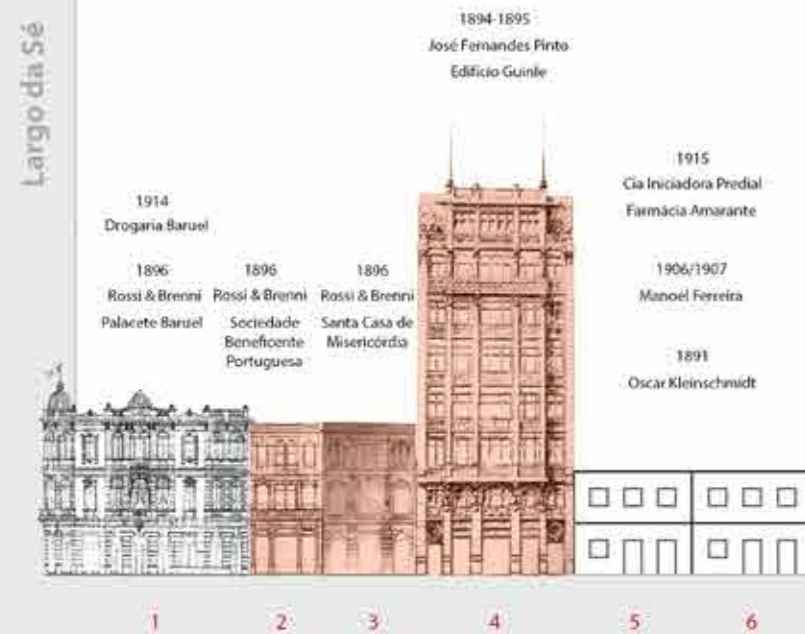
Largo da Misericórdia



Pça do Patriarca

Libero Badaro

Largo da Sé



José Bonifácio



Quintino Bocaiuva



São Bento



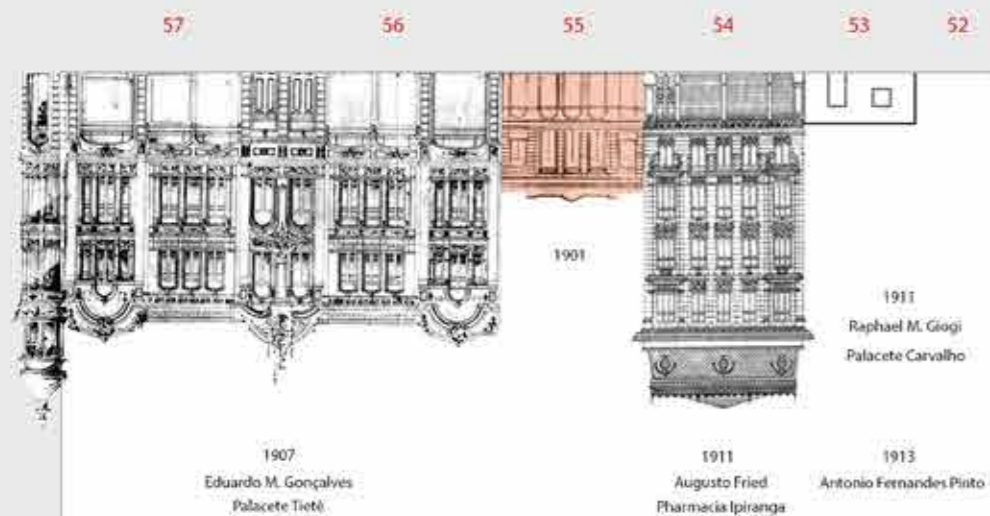
Libero Badaro

### Perfil II - Direita Patrimônio Remanescente

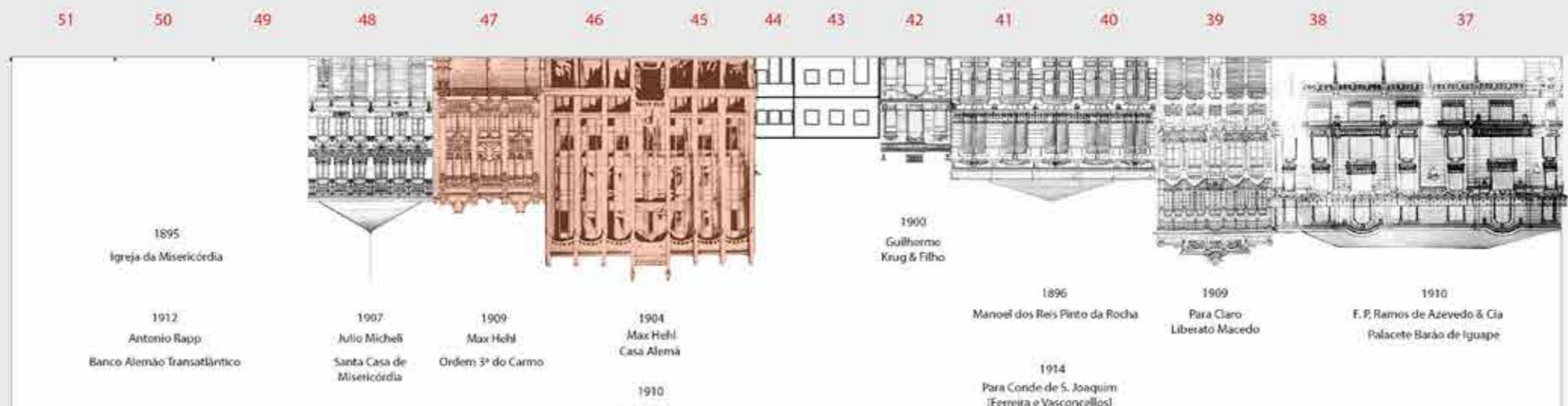
Rua Direita

Rua Direita

Quinze de Novembro



Largo da Misericórdia



Pça do Patriarca

Libero Badaro

***III - Exercício Estratigráfico***  
***Rua São Bento***

José Bonifácio

Pça do Patriarca

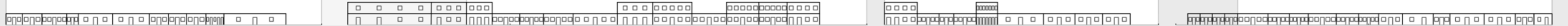
### Perfil III - São Bento

Miguel Couto

### Período Colonial

Av. São João

Largo São Bento



100 99 98 97 96 95 94 93 92 91 90 89 88 87 86 85 84 83 82 81 80 79 78 77 76 75 74 73 72 71 70 69 68 67 66 65 64 63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51 50 49 48 47

Rua São Bento

Rua São Bento

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46



José Bonifácio

Direita

Quitanda

Largo do Café

Pça Antônio Prado

Boa Vista

José Bonifácio

Pça do Patriarca

### Perfil III - São Bento

Séc. XVIII

Av. São João

Largo São Bento

Séc. XVIII  
Residência  
Elias Chaves

Desapropriado  
Desapropriado  
Desapropriado  
Desapropriado  
Desapropriado

Desapropriado  
Desapropriado

100 99 98 97 96 95 94 93 92 91 90 89 88 87 86 85 84 83 82 81 80 79 78 77 76 75 74 73 72 71 70 69 68 67 66 65 64 63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51 50 49 48 47

Rua São Bento

Rua São Bento

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46

José Bonifácio

Direita

Quitanda

Largo do Café

Pça Antônio Prado

Boa Vista



José Bonifácio

Pça do Patriarca

# Perfil III - São Bento

1886

Miguel Couto

Av. São João

Largo São Bento



100 99 98 97 96 95 94 93 92 91 90 89 88 87 86 85 84 83 82 81 80 79 78 77 76 75 74 73 72 71 70 69 68 67 66 65 64 63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51 50 49 48 47

Rua São Bento

Rua São Bento

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46



José Bonifácio

Direita

Quitanda

Largo do Café

Pça Antônio Prado

Boa Vista

José Bonifácio

Pça do Patriarca

# Perfil III - São Bento

1887

Miguel Couto

Av. São João

Largo São Bento

Séc XIII  
Residência  
Elias Chevre

1887  
Manuel  
Ferreira  
Leal

Desapropriação  
Desapropriação

100 99 98 97 96 95 94 93 92 91 90 89 88 87 86 85 84 83 82 81 80 79 78 77 76 75 74 73 72 71 70 69 68 67 66 65 64 63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51 50 49 48 47

Rua São Bento

Rua São Bento

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46

1887  
M.  
Haussler

1855  
Manoel dos  
Reis Paulo da  
Rocha

1887  
Antônio  
Ferreira  
Fernandes

José Bonifácio

Direita

Quitanda

Largo do Café

Pça Antônio  
Prado

Boa Vista

José Bonifácio

Pça do Patriarca

# Perfil III - São Bento

1890

Miguel Couto

Av. São João

Largo São Bento

1890

Séc XIII  
Residência  
Elias Cheyer

Desaparelado  
Desaparelado  
Desaparelado  
Desaparelado  
Desaparelado

1887  
Monar  
Ferreira  
Leal

Desaparelado  
Desaparelado

100 99 98 97 96 95 94 93 92 91 90 89 88 87 86 85 84 83 82 81 80 79 78 77 76 75 74 73 72 71 70 69 68 67 66 65 64 63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51 50 49 48 47

Rua São Bento

Rua São Bento

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46



1887  
M  
Manuel

1855  
Manoel dos  
Reis Pedro da  
Rocha

Desaparelado  
Desaparelado

1887  
Antônio  
Ferreira  
Fernandes

José Bonifácio

Direita

Quitanda

Largo do Café

Pça Antônio Prado

Boa Vista

Perfil III - Rua S. Bento: Exercício de reconstituição do perfil da Rua S. Bento, realizado por Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno com a colaboração de Mariana Del Moro, em "A Cidade como Negócio" (2018), com base nos dados disponibilizados em Heloisa Barbuy (2006) e Regina Vieira Santos (2008), acrescidos de originais da Série de Obras Particulares (AHSP) e do Arquivo Geral de Processos da Prefeitura.

José Bonifácio

Pça do Patriarca

# Perfil III - São Bento

1892

Miguel Couto

Av. São João

Largo São Bento



100 99 98 97 96 95 94 93 92 91 90 89 88 87 86 85 84 83 82 81 80 79 78 77 76 75 74 73 72 71 70 69 68 67 66 65 64 63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51 50 49 48 47

Rua São Bento

Rua São Bento

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46



José Bonifácio

Direita

Quitanda

Largo do Café

Pça Antônio Prado

Boa Vista

José Bonifácio

Pça do Patriarca

### Perfil III - São Bento

1894

Miguel Couto

Av. São João

Largo São Bento



100 99 98 97 96 95 94 93 92 91 90 89 88 87 86 85 84 83 82 81 80 79 78 77 76 75 74 73 72 71 70 69 68 67 66 65 64 63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51 50 49 48 47

Rua São Bento

Rua São Bento

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46



José Bonifácio

Perfil III - Rua S. Bento: Exercício de reconstituição do perfil da Rua S. Bento, realizado por Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno com a colaboração de Mariana Del Moro, em "A Cidade como Negócio" (2018), com base nos dados disponibilizados em Heloisa Barbuy (2006) e Regina Vieira Santos (2008), acrescidos de originais da Série de Obras Particulares (AHSP) e do Arquivo Geral de Processos da Prefeitura.

José Bonifácio

Pça do Patriarca

# Perfil III - São Bento

1897

Miguel Couto

Av. São João

Largo São Bento



100 99 98 97 96 95 94 93 92 91 90 89 88 87 86 85 84 83 82 81 80 79 78 77 76 75 74 73 72 71 70 69 68 67 66 65 64 63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51 50 49 48 47

Rua São Bento

Rua São Bento

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46



José Bonifácio

Direita

Quitanda

Largo do Café

Pça Antônio Prado

Boa Vista

José Bonifácio

Pça do Patriarca

# Perfil III - São Bento

1898

Miguel Couto

Av. São João

Largo São Bento

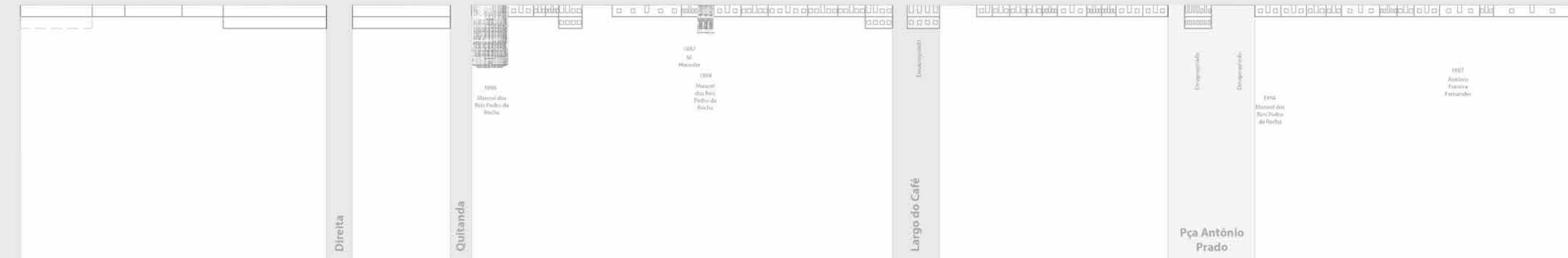


100 99 98 97 96 95 94 93 92 91 90 89 88 87 86 85 84 83 82 81 80 79 78 77 76 75 74 73 72 71 70 69 68 67 66 65 64 63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51 50 49 48 47

Rua São Bento

Rua São Bento

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46



José Bonifácio

Direita

Quitanda

Largo do Café

Pça Antônio Prado

Boa Vista

Perfil III - Rua S. Bento: Exercício de reconstituição do perfil da Rua S. Bento, realizado por Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno com a colaboração de Mariana Del Moro, em "A Cidade como Negócio" (2018), com base nos dados disponibilizados em Heloisa Barbuy (2006) e Regina Vieira Santos (2008), acrescidos de originais da Série de Obras Particulares (AHSP) e do Arquivo Geral de Processos da Prefeitura.

José Bonifácio

Pça do Patriarca

# Perfil III - São Bento

1899

Miguel Couto

Av. São João

Largo São Bento

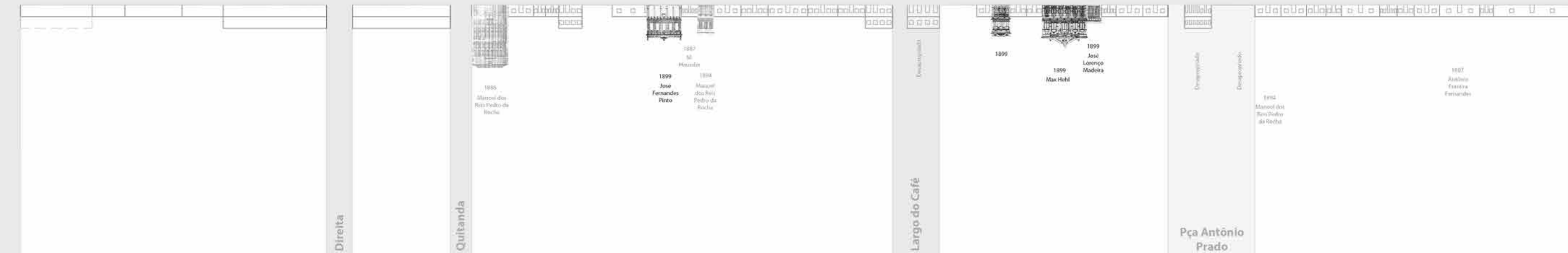


Rua São Bento

Rua São Bento

100 99 98 97 96 95 94 93 92 91 90 89 88 87 86 85 84 83 82 81 80 79 78 77 76 75 74 73 72 71 70 69 68 67 66 65 64 63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51 50 49 48 47

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46



José Bonifácio

Direita

Quitanda

Largo do Café

Pça Antônio Prado

Boa Vista

Perfil III - Rua S. Bento: Exercício de reconstituição do perfil da Rua S. Bento, realizado por Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno com a colaboração de Mariana Del Moro, em "A Cidade como Negócio" (2018), com base nos dados disponibilizados em Heloisa Barbuy (2006) e Regina Vieira Santos (2008), acrescidos de originais da Série de Obras Particulares (AHSP) e do Arquivo Geral de Processos da Prefeitura.



José Bonifácio

Pça do Patriarca

# Perfil III - São Bento

1901

Miguel Couto

Av. São João

Largo São Bento



100 99 98 97 96 95 94 93 92 91 90 89 88 87 86 85 84 83 82 81 80 79 78 77 76 75 74 73 72 71 70 69 68 67 66 65 64 63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51 50 49 48 47

Rua São Bento

Rua São Bento

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46



José Bonifácio

Direita

Quitanda

Largo do Café

Pça Antônio Prado

Boa Vista

Perfil III - Rua S. Bento: Exercício de reconstituição do perfil da Rua S. Bento, realizado por Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno com a colaboração de Mariana Del Moro, em "A Cidade como Negócio" (2018), com base nos dados disponibilizados em Heloisa Barbuy (2006) e Regina Vieira Santos (2008), acrescidos de originais da Série de Obras Particulares (AHSP) e do Arquivo Geral de Processos da Prefeitura.



José Bonifácio

Pça do Patriarca

# Perfil III - São Bento

1903

Miguel Couto

Av. São João

Largo São Bento

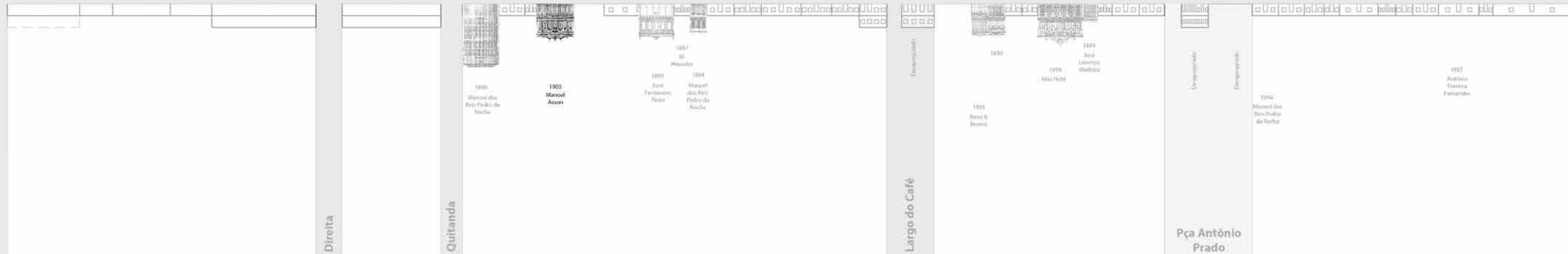


100 99 98 97 96 95 94 93 92 91 90 89 88 87 86 85 84 83 82 81 80 79 78 77 76 75 74 73 72 71 70 69 68 67 66 65 64 63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51 50 49 48 47

Rua São Bento

Rua São Bento

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46



José Bonifácio

Direita

Quitanda

Largo do Café

Pça Antônio Prado

Boa Vista



José Bonifácio

# Perfil III - São Bento

1905

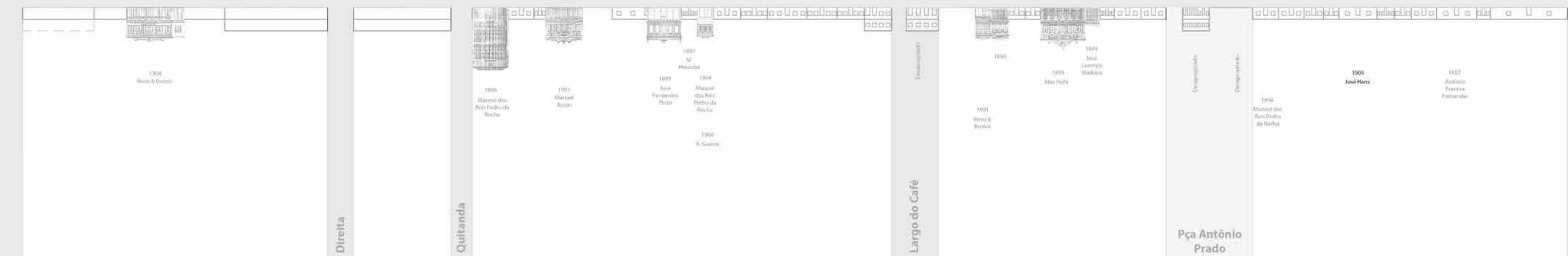
Largo São Bento



Rua São Bento

Rua São Bento

100 99 98 97 96 95 94 93 92 91 90 89 88 87 86 85 84 83 82 81 80 79 78 77 76 75 74 73 72 71 70 69 68 67 66 65 64 63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51 50 49 48 47



José Bonifácio

Direita

Quitanda

Largo do Café

Pça Antônio Prado

Boa Vista

Perfil III - Rua S. Bento: Exercício de reconstituição do perfil da Rua S. Bento, realizado por Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno com a colaboração de Mariana Del Moro, em "A Cidade como Negócio" (2018), com base nos dados disponibilizados em Heloisa Barbuy (2006) e Regina Vieira Santos (2008), acrescidos de originais da Série de Obras Particulares (AHSP) e do Arquivo Geral de Processos da Prefeitura.

José Bonifácio

# Perfil III - São Bento

1906

Largo São Bento

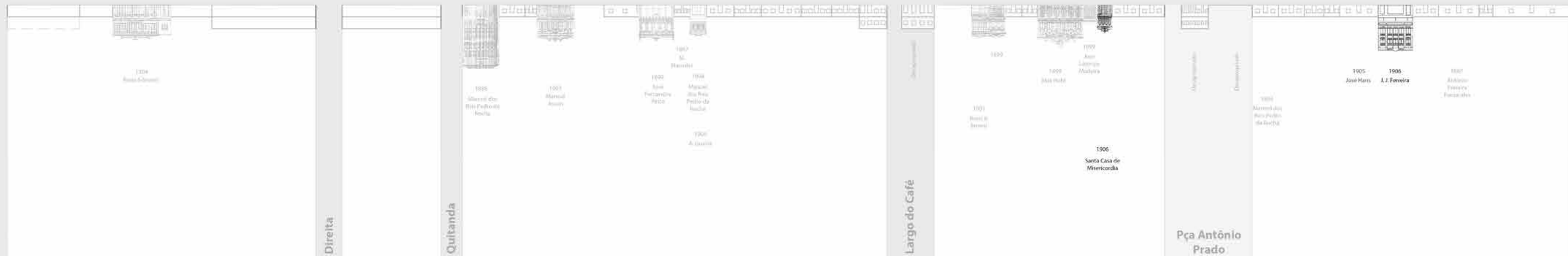


100 99 98 97 96 95 94 93 92 91 90 89 88 87 86 85 84 83 82 81 80 79 78 77 76 75 74 73 72 71 70 69 68 67 66 65 64 63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51 50 49 48 47

Rua São Bento

Rua São Bento

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46



José Bonifácio

Boa Vista

José Bonifácio

### Pça do Patriarca

## Perfil III - São Bento

1907

Miguel Couto

Av. São João

Largo São Bento

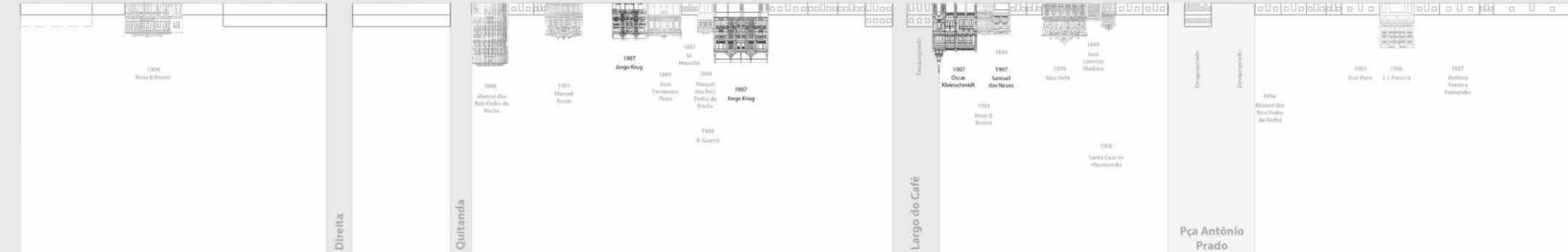


100 99 98 97 96 95 94 93 92 91 90 89 88 87 86 85 84 83 82 81 80 79 78 77 76 75 74 73 72 71 70 69 68 67 66 65 64 63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51 50 49 48 47

Rua São Bento

Rua São Bento

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46



José Bonifácio

Direita

Quitanda

Largo do Café

Pça Antônio Prado

Boa Vista

Perfil III - Rua S. Bento: Exercício de reconstituição do perfil da Rua S. Bento, realizado por Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno com a colaboração de Mariana Del Moro, em "A Cidade como Negócio" (2018), com base nos dados disponibilizados em Heloisa Barbuy (2006) e Regina Vieira Santos (2008), acrescidos de originais da Série de Obras Particulares (AHSP) e do Arquivo Geral de Processos da Prefeitura.

José Bonifácio

Pça do Patriarca

Perfil III - São Bento

1908

Miguel Couto

Av. São João

Largo São Bento

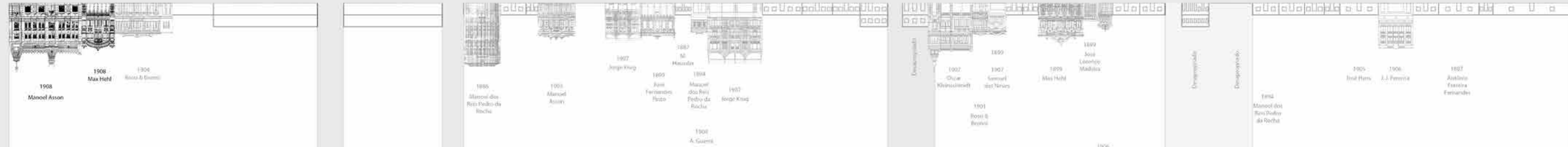


100 99 98 97 96 95 94 93 92 91 90 89 88 87 86 85 84 83 82 81 80 79 78 77 76 75 74 73 72 71 70 69 68 67 66 65 64 63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51 50 49 48 47

Rua São Bento

Rua São Bento

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46



Direita

Quitanda

Largo do Café

Pça Antônio Prado

Boa Vista

José Bonifácio

Perfil III - Rua S. Bento: Exercício de reconstituição do perfil da Rua S. Bento, realizado por Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno com a colaboração de Mariana Del Moro, em "A Cidade como Negócio" (2018), com base nos dados disponibilizados em Heloisa Barbuy (2006) e Regina Vieira Santos (2008), acrescidos de originais da Série de Obras Particulares (AHSP) e do Arquivo Geral de Processos da Prefeitura.



José Bonifácio

### Pça do Patriarca

## Perfil III - São Bento

1909

Miguel Couto

Av. São João

Largo São Bento

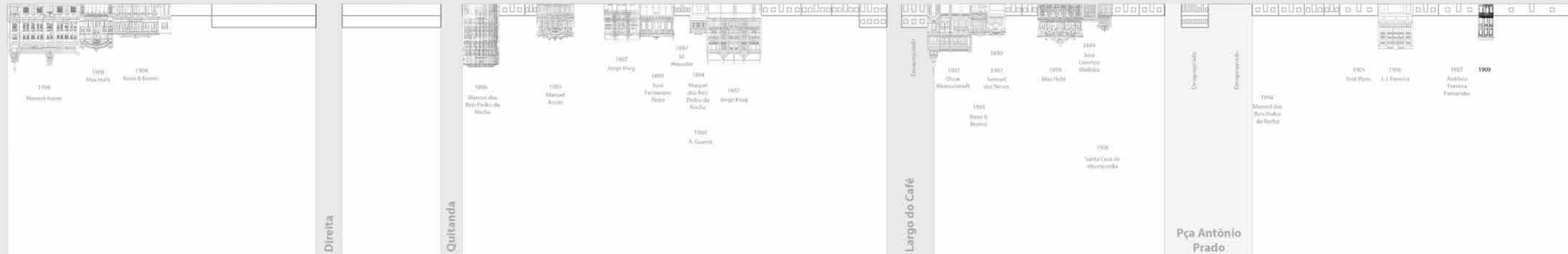


100 99 98 97 96 95 94 93 92 91 90 89 88 87 86 85 84 83 82 81 80 79 78 77 76 75 74 73 72 71 70 69 68 67 66 65 64 63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51 50 49 48 47

Rua São Bento

Rua São Bento

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46



José Bonifácio

Direita

Quitanda

Largo do Café

Pça Antônio Prado

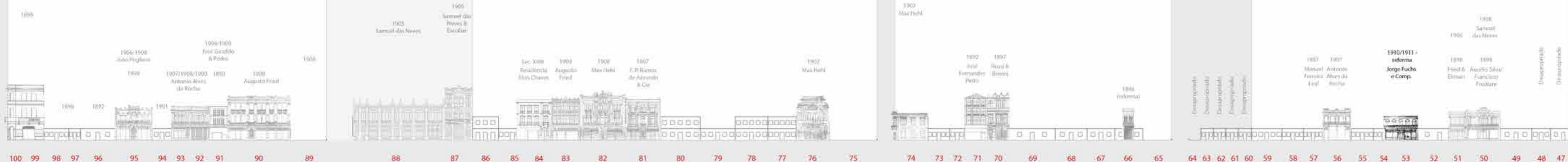
Boa Vista

Pça do Patriarca

Perfil III - São Bento

1910

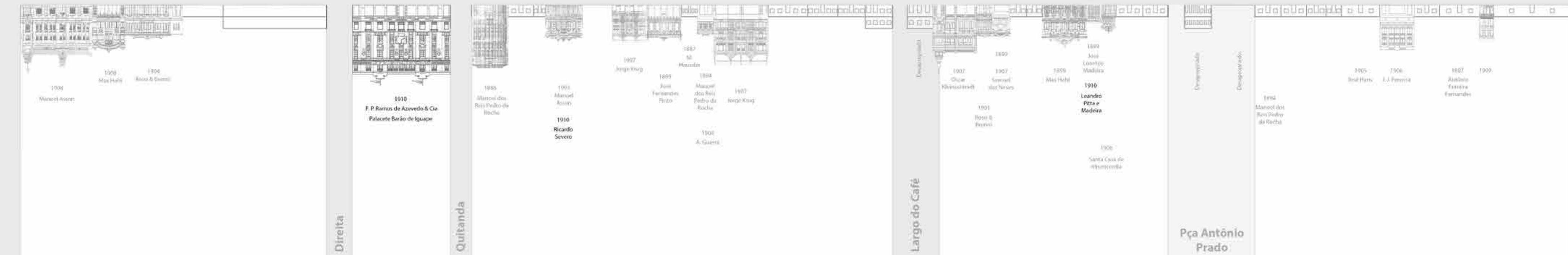
Av. São João



Rua São Bento

Rua São Bento

100 99 98 97 96 95 94 93 92 91 90 89 88 87 86 85 84 83 82 81 80 79 78 77 76 75 74 73 72 71 70 69 68 67 66 65 64 63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51 50 49 48 47



Direita

Quitanda

Largo do Café

Pça Antônio Prado

Perfil III - Rua S. Bento: Exercício de reconstituição do perfil da Rua S. Bento, realizado por Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno com a colaboração de Mariana Del Moro, em "A Cidade como Negócio" (2018), com base nos dados disponibilizados em Heloisa Barbuy (2006) e Regina Vieira Santos (2008), acrescidos de originais da Série de Obras Particulares (AHSP) e do Arquivo Geral de Processos da Prefeitura.

José Bonifácio

# Perfil III - São Bento

1912

Largo São Bento



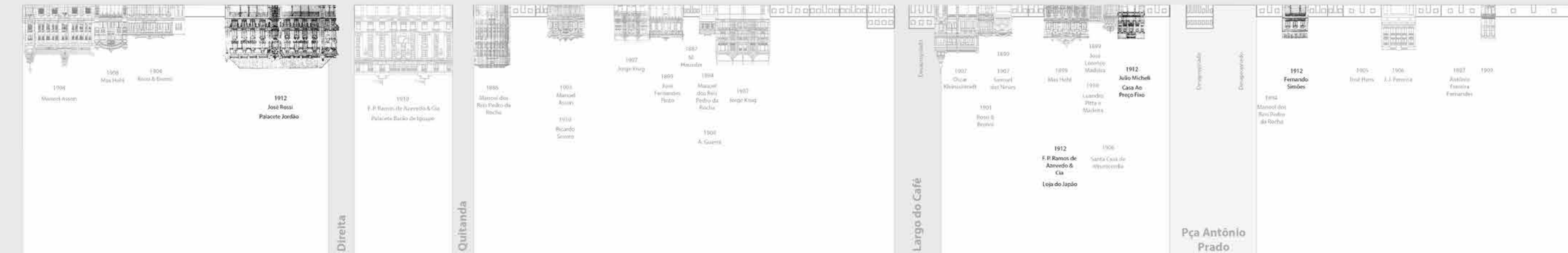
Rua São Bento

Rua São Bento

100 99 98 97 96 95 94 93 92 91 90 89 88 87 86 85 84 83 82 81 80 79 78 77 76 75 74 73 72 71 70 69 68 67 66 65 64 63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51 50 49 48 47

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46

José Bonifácio



Direita

Quitanda

Largo do Café

Pça Antônio Prado

Boa Vista

Perfil III - Rua S. Bento: Exercício de reconstituição do perfil da Rua S. Bento, realizado por Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno com a colaboração de Mariana Del Moro, em "A Cidade como Negócio" (2018), com base nos dados disponibilizados em Heloisa Barbuy (2006) e Regina Vieira Santos (2008), acrescidos de originais da Série de Obras Particulares (AHSP) e do Arquivo Geral de Processos da Prefeitura.

José Bonifácio

### Perfil III - São Bento

1913

Miguel Couto

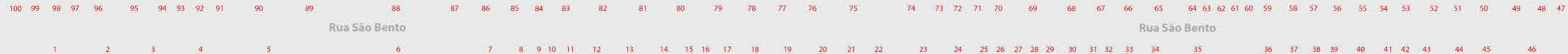
Av. São João

Largo São Bento



Rua São Bento

Rua São Bento

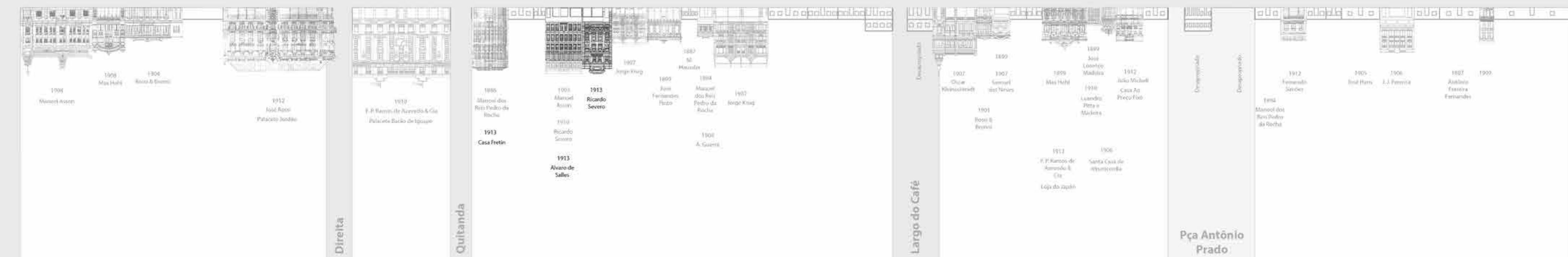


José Bonifácio

Largo do Café

Pça Antônio Prado

Boa Vista



Perfil III - Rua S. Bento: Exercício de reconstituição do perfil da Rua S. Bento, realizado por Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno com a colaboração de Mariana Del Moro, em "A Cidade como Negócio" (2018), com base nos dados disponibilizados em Heloisa Barbuy (2006) e Regina Vieira Santos (2008), acrescidos de originais da Série de Obras Particulares (AHSP) e do Arquivo Geral de Processos da Prefeitura.

José Bonifácio

### Perfil III - São Bento

1920

Largo São Bento



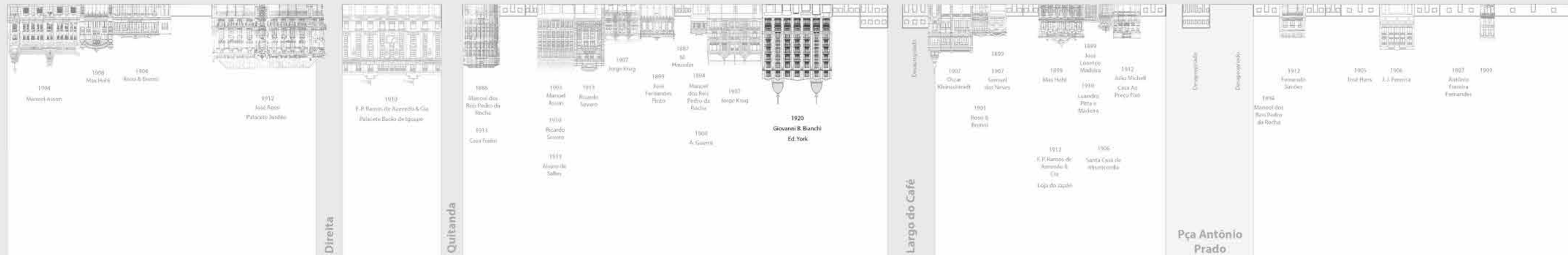
100 99 98 97 96 95 94 93 92 91 90 89 88 87 86 85 84 83 82 81 80 79 78 77 76 75 74 73 72 71 70 69 68 67 66 65 64 63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51 50 49 48 47

Rua São Bento

Rua São Bento

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46

José Bonifácio



Boa Vista

José Bonifácio

### Perfil III - São Bento

1922

Largo São Bento



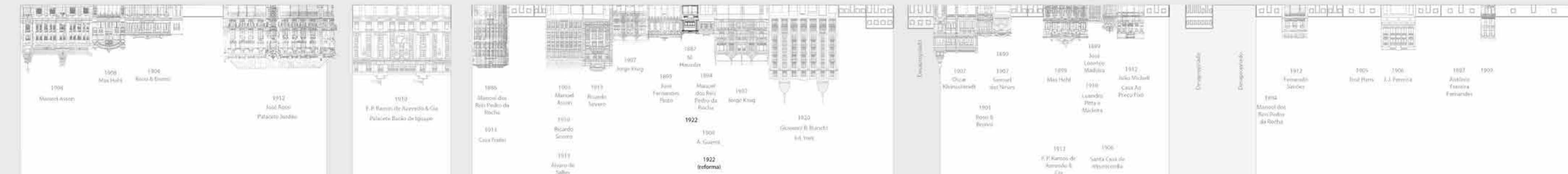
100 99 98 97 96 95 94 93 92 91 90 89 88 87 86 85 84 83 82 81 80 79 78 77 76 75 74 73 72 71 70 69 68 67 66 65 64 63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51 50 49 48 47

Rua São Bento

Rua São Bento

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46

José Bonifácio



Pça Antônio Prado

Boa Vista

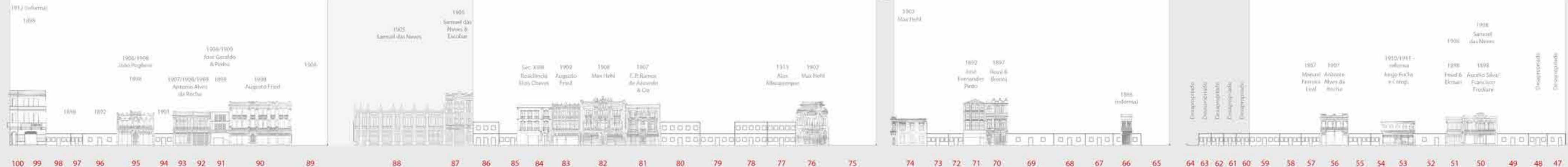
Perfil III - Rua S. Bento: Exercício de reconstituição do perfil da Rua S. Bento, realizado por Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno com a colaboração de Mariana Del Moro, em "A Cidade como Negócio" (2018), com base nos dados disponibilizados em Heloisa Barbuy (2006) e Regina Vieira Santos (2008), acrescidos de originais da Série de Obras Particulares (AHSP) e do Arquivo Geral de Processos da Prefeitura.

José Bonifácio

### Perfil III - São Bento

1925

Largo São Bento

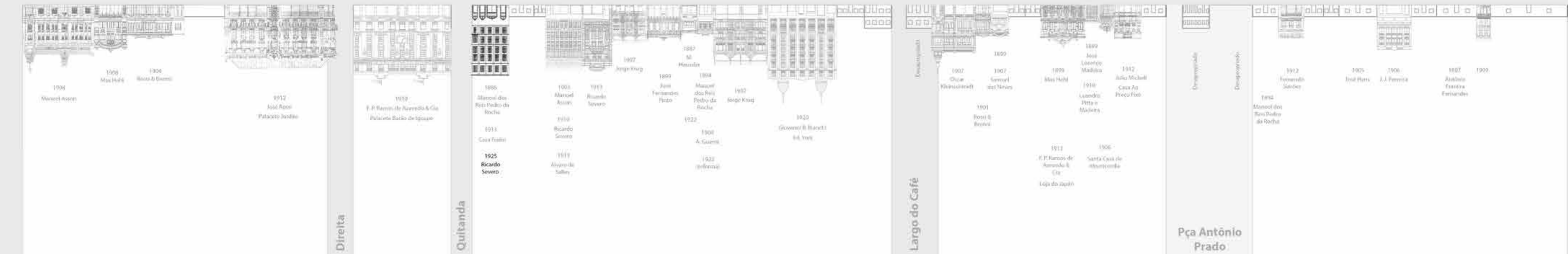


Rua São Bento

Rua São Bento

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46

José Bonifácio



Direita

Quitanda

Largo do Café

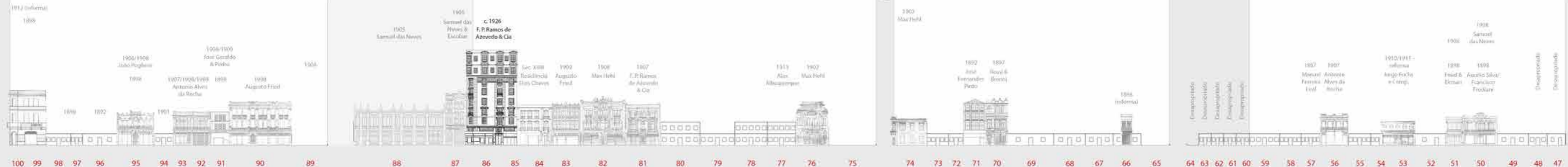
Pça Antônio Prado

Boa Vista

Perfil III - Rua S. Bento: Exercício de reconstituição do perfil da Rua S. Bento, realizado por Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno com a colaboração de Mariana Del Moro, em "A Cidade como Negócio" (2018), com base nos dados disponibilizados em Heloisa Barbuy (2006) e Regina Vieira Santos (2008), acrescidos de originais da Série de Obras Particulares (AHSP) e do Arquivo Geral de Processos da Prefeitura.

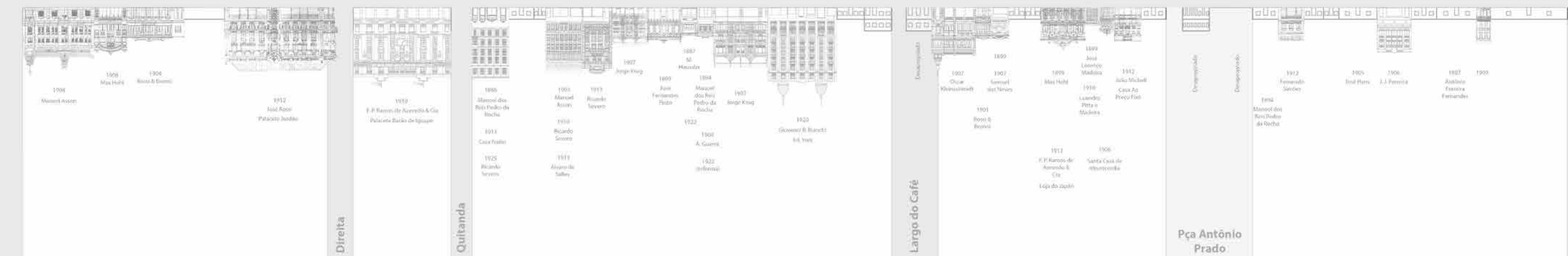
# Perfil III - São Bento

1926



Rua São Bento

Rua São Bento



Rua São Bento

Rua São Bento

Perfil III - Rua S. Bento: Exercício de reconstituição do perfil da Rua S. Bento, realizado por Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno com a colaboração de Mariana Del Moro, em "A Cidade como Negócio" (2018), com base nos dados disponibilizados em Heloísa Barbuy (2006) e Regina Vieira Santos (2008), acrescidos de originais da Série de Obras Particulares (AHSP) e do Arquivo Geral de Processos da Prefeitura.



José Bonifácio

### Perfil III - São Bento

1927

Largo São Bento

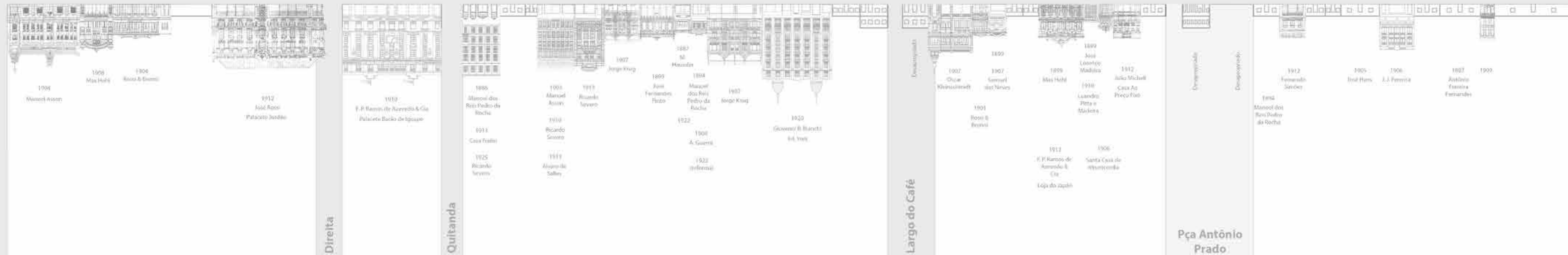


100 99 98 97 96 95 94 93 92 91 90 89 88 87 86 85 84 83 82 81 80 79 78 77 76 75 74 73 72 71 70 69 68 67 66 65 64 63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51 50 49 48 47

Rua São Bento

Rua São Bento

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46



José Bonifácio

Boa Vista

Perfil III - Rua S. Bento: Exercício de reconstituição do perfil da Rua S. Bento, realizado por Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno com a colaboração de Mariana Del Moro, em "A Cidade como Negócio" (2018), com base nos dados disponibilizados em Heloisa Barbuy (2006) e Regina Vieira Santos (2008), acrescidos de originais da Série de Obras Particulares (AHSP) e do Arquivo Geral de Processos da Prefeitura.

José Bonifácio

### Pça do Patriarca

## Perfil III - São Bento

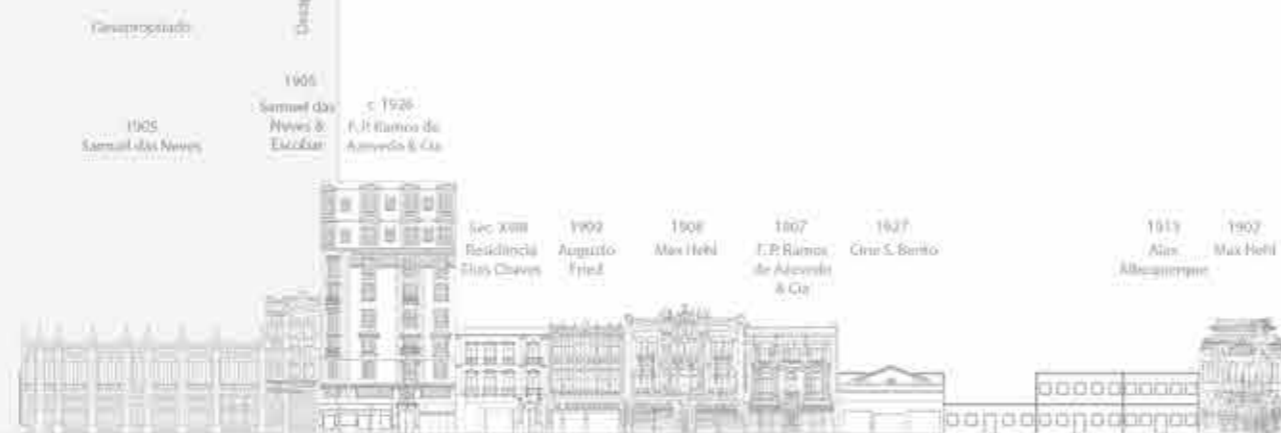
1929

1929

Ed. Martinelli

Av. São João

Largo São Bento



100 99 98 97 96 95 94 93 92 91 90 89

88 87 86 85 84 83 82 81 80 79 78 77 76 75

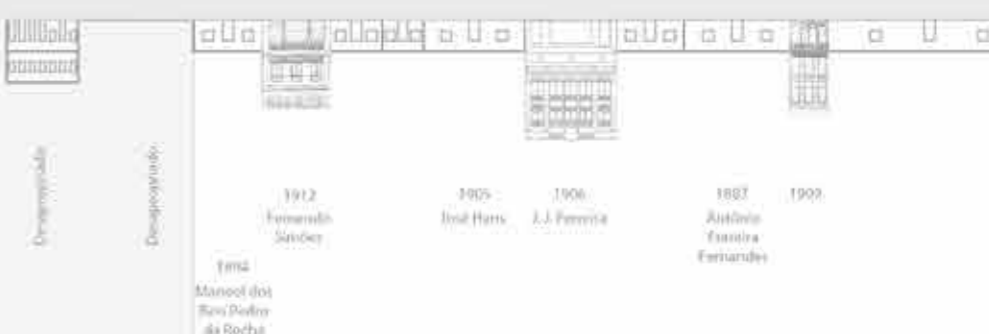
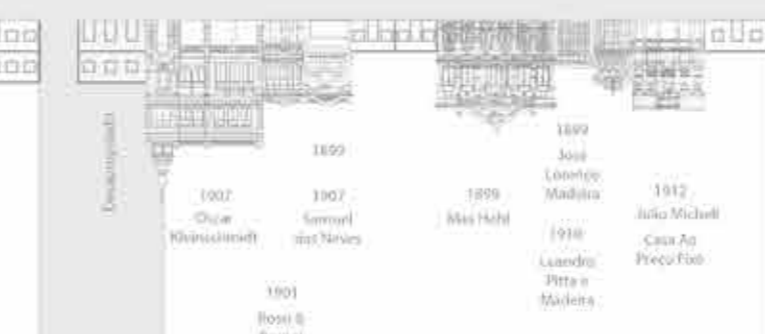
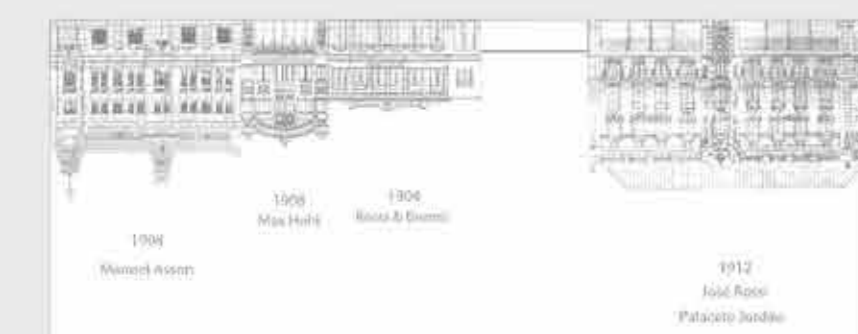
74 73 72 71 70 69 68 67 66 65

64 63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51 50 49 48 47

Rua São Bento

Rua São Bento

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46



Direita

Quitanda

Largo do Café

Pça Antônio Prado

Boa Vista

José Bonifácio

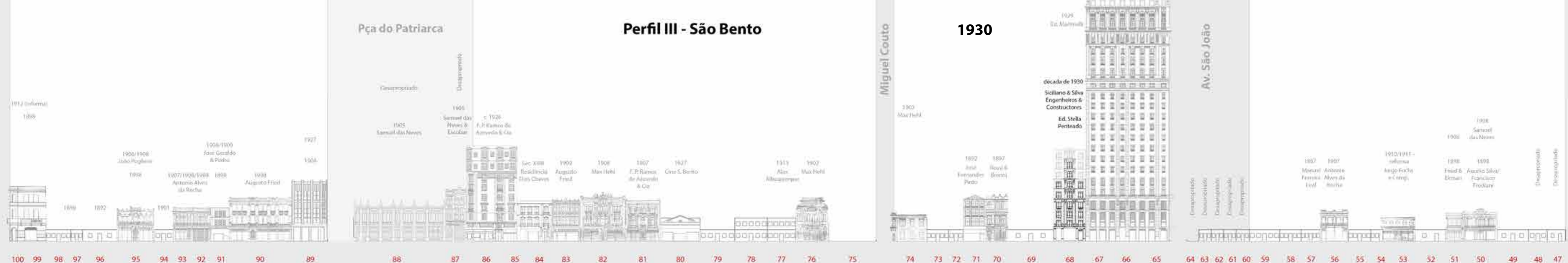
Perfil III - Rua S. Bento: Exercício de reconstituição do perfil da Rua S. Bento, realizado por Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno com a colaboração de Mariana Del Moro, em "A Cidade como Negócio" (2018), com base nos dados disponibilizados em Heloisa Barbuy (2006) e Regina Vieira Santos (2008), acrescidos de originais da Série de Obras Particulares (AHSP) e do Arquivo Geral de Processos da Prefeitura.

José Bonifácio

### Perfil III - São Bento

1930

Largo São Bento



Rua São Bento

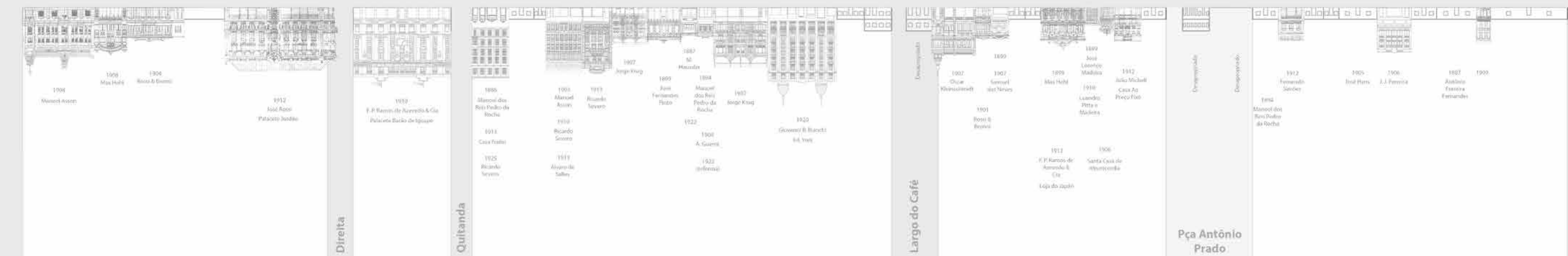
Rua São Bento

100 99 98 97 96 95 94 93 92 91 90 89 88 87 86 85 84 83 82 81 80 79 78 77 76 75 74 73 72 71 70 69 68 67 66 65 64 63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51 50 49 48 47

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46

José Bonifácio

Boa Vista



Rua São Bento

Rua São Bento

Perfil III - Rua S. Bento: Exercício de reconstituição do perfil da Rua S. Bento, realizado por Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno com a colaboração de Mariana Del Moro, em "A Cidade como Negócio" (2018), com base nos dados disponibilizados em Heloisa Barbuy (2006) e Regina Vieira Santos (2008), acrescidos de originais da Série de Obras Particulares (AHSP) e do Arquivo Geral de Processos da Prefeitura.

José Bonifácio

### Perfil III - São Bento

1936

Largo São Bento



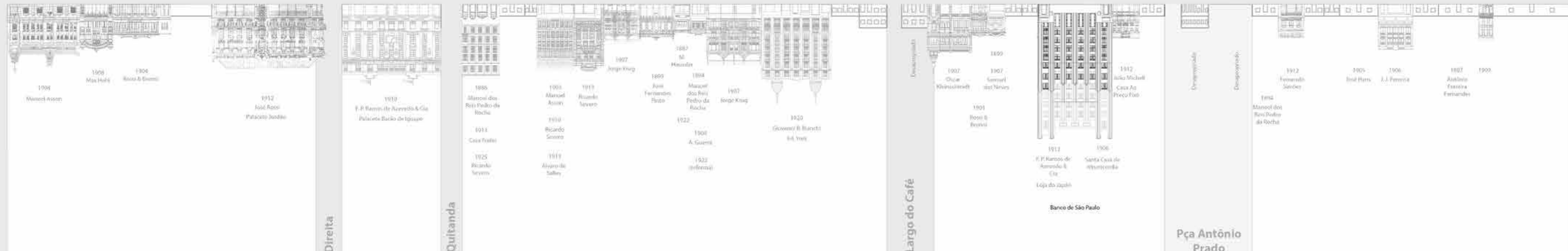
100 99 98 97 96 95 94 93 92 91 90 89 88 87 86 85 84 83 82 81 80 79 78 77 76 75 74 73 72 71 70 69 68 67 66 65 64 63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51 50 49 48 47

Rua São Bento

Rua São Bento

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46

José Bonifácio



Direita

Quitanda

Largo do Café

Banco de São Paulo

Pça Antônio Prado

Boa Vista

José Bonifácio

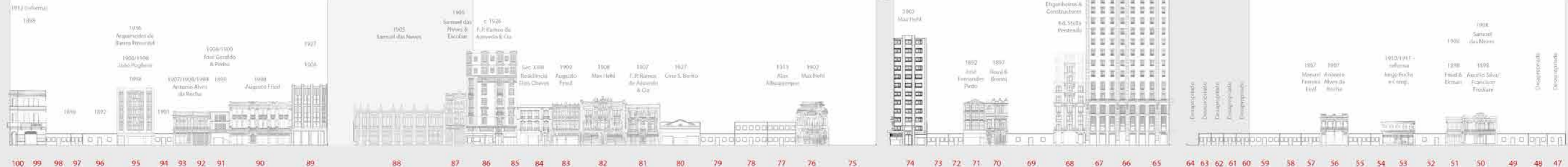
### Perfil III - São Bento

1939

Miguel Couto

Av. São João

Largo São Bento



Rua São Bento

Rua São Bento

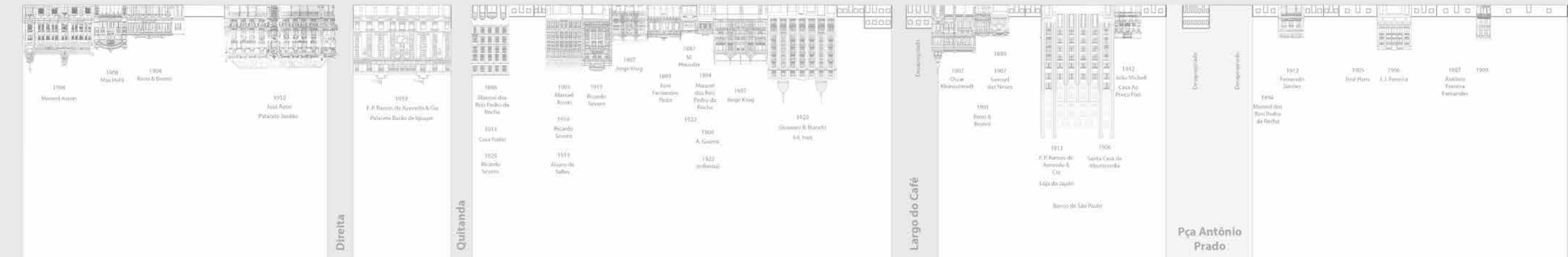
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46

José Bonifácio

Largo do Café

Pça Antônio Prado

Boa Vista



Perfil III - Rua S. Bento: Exercício de reconstituição do perfil da Rua S. Bento, realizado por Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno com a colaboração de Mariana Del Moro, em "A Cidade como Negócio" (2018), com base nos dados disponibilizados em Heloisa Barbuy (2006) e Regina Vieira Santos (2008), acrescidos de originais da Série de Obras Particulares (AHSP) e do Arquivo Geral de Processos da Prefeitura.

### Perfil III - São Bento

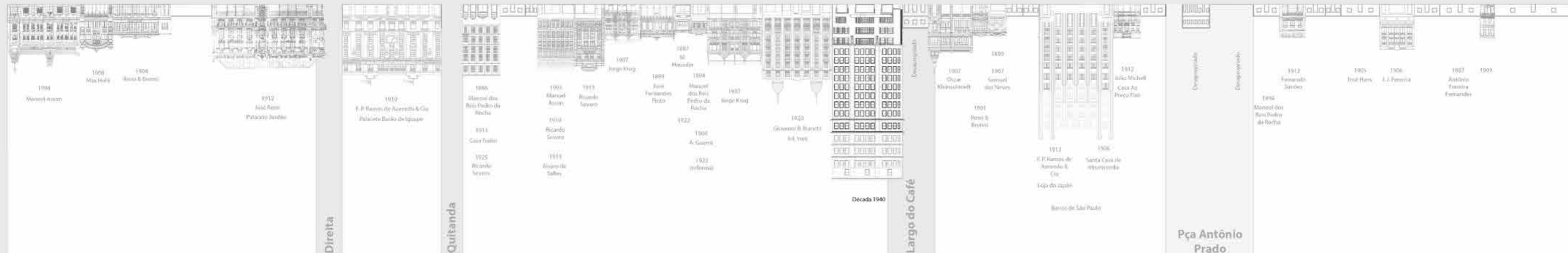
1940



Rua São Bento

Rua São Bento

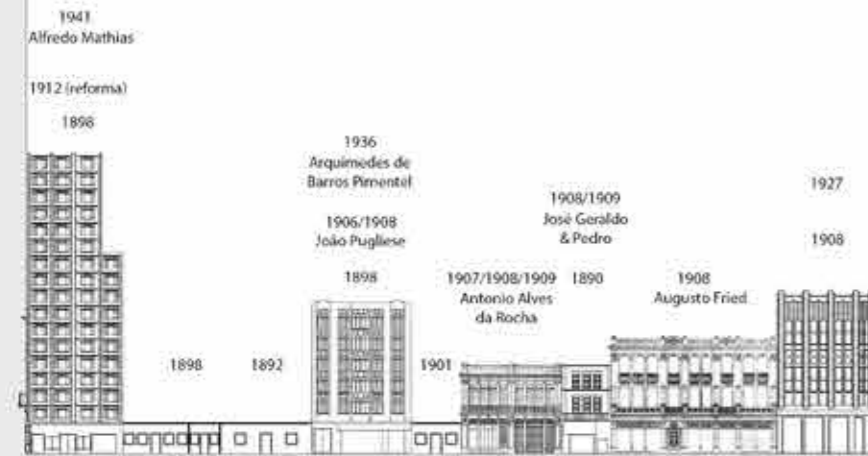
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46



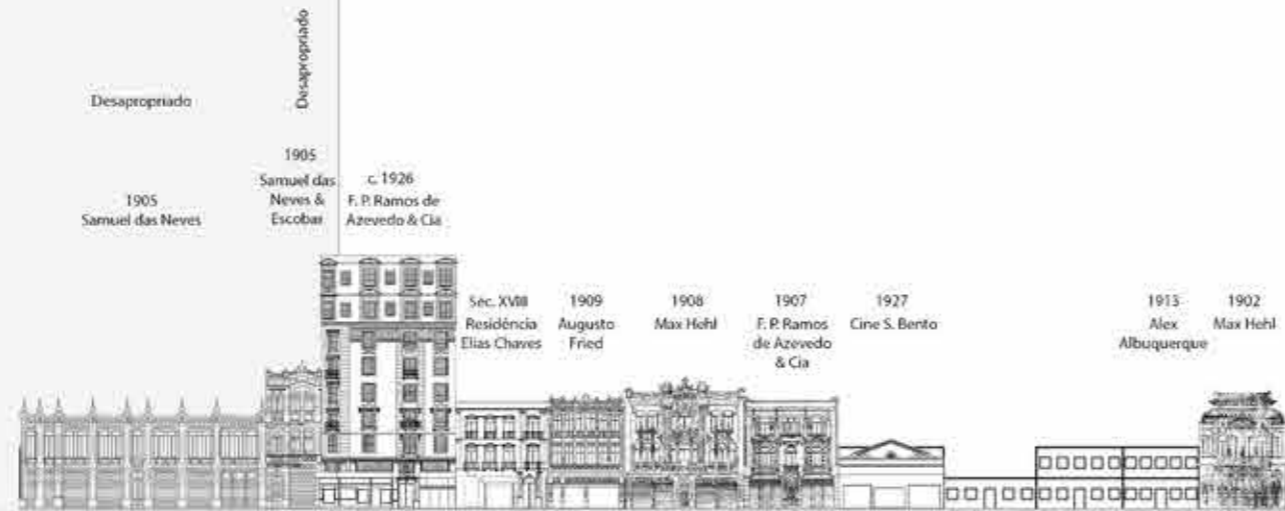
Perfil III - Rua S. Bento: Exercício de reconstituição do perfil da Rua S. Bento, realizado por Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno com a colaboração de Mariana Del Moro, em "A Cidade como Negócio" (2018), com base nos dados disponibilizados em Heloisa Barbuy (2006) e Regina Vieira Santos (2008), acrescidos de originais da Série de Obras Particulares (AHSP) e do Arquivo Geral de Processos da Prefeitura.



# Perfil III - São Bento



## Pça do Patriarca



100 99 98 97 96 95 94 93 92 91 90 89

88 87 86 85 84 83 82 81 80 79 78 77 76 75

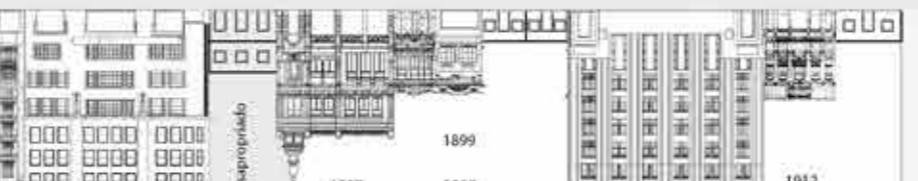
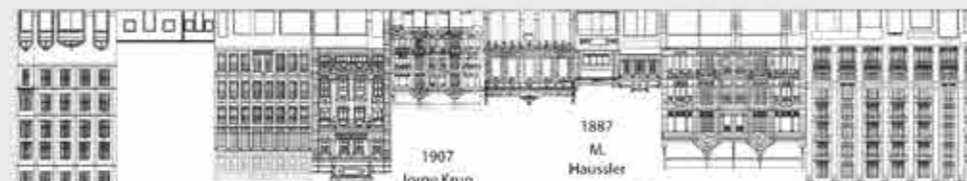
74 73 72 71 70 69 68 67 66 65

64 63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51 50 49 48 47

## Rua São Bento

## Rua São Bento

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46



1908 Manoel Asson; 1908 Max Hehl; 1904 Rossi & Brenni

1912 José Rossi Palacete Jordão

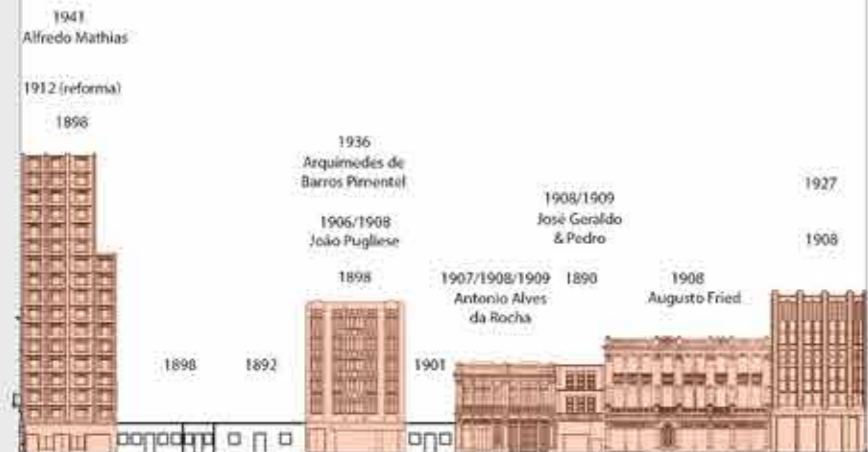
1886 Manoel dos Reis Pedro da Rocha; 1903 Manoel Asson; 1913 Ricardo Severo; 1910 Ricardo Severo; 1913 Alvaro de Salles; 1925 Ricardo Severo; 1907 Jorge Krug; 1899 José Fernandes Pinto; 1887 M. Maussler; 1894 Manoel dos Reis Pedro da Rocha; 1907 Jorge Krug; 1922 Giovanni B. Bianchi Ed. York; 1904 A. Guerra; 1922 (reforma)

1907 Oscar Kleinschmidt; 1899 Samuel das Neves; 1901 Rossi & Brenni; 1912 Julio Micheli Casa Ao Preço Fixo; 1912 F. P. Ramos de Azevedo & Cia; 1906 Santa Casa de Misericórdia; Loja do Japão; Banco de São Paulo

Desapropriado; Desapropriado; 1912 Fernando Simões; 1905 José Hans; 1906 J.J. Ferreira; 1887 António Ferreira Fernandes; 1909; 1894 Manoel dos Reis Pedro da Rocha



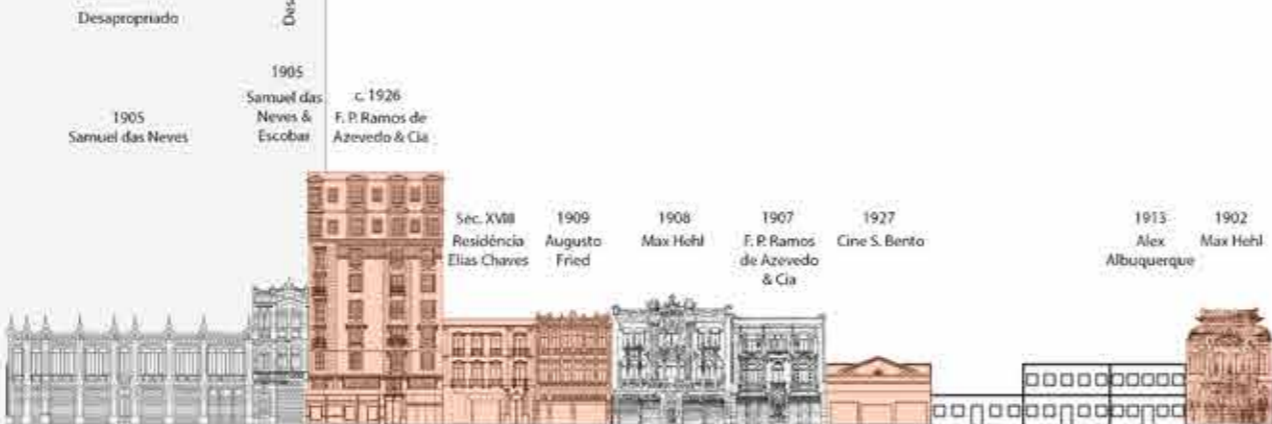
José Bonifácio



100 99 98 97 96 95 94 93 92 91 90 89

Pça do Patriarca

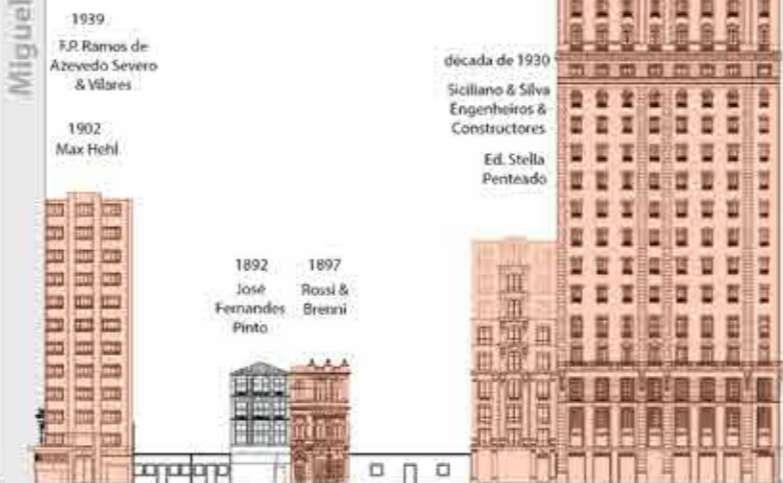
### Perfil III - São Bento Patrimônio Remanescente



88 87 86 85 84 83 82 81 80 79 78 77 76 75

Rua São Bento

Miguel Couto



74 73 72 71 70 69 68 67 66 65

Rua São Bento

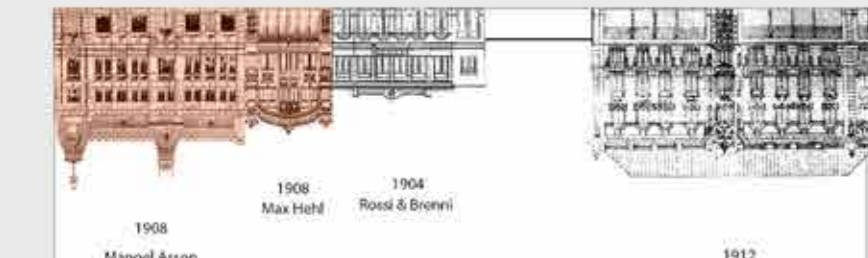
Av. São João



64 63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51 50 49 48 47

Largo São Bento

José Bonifácio

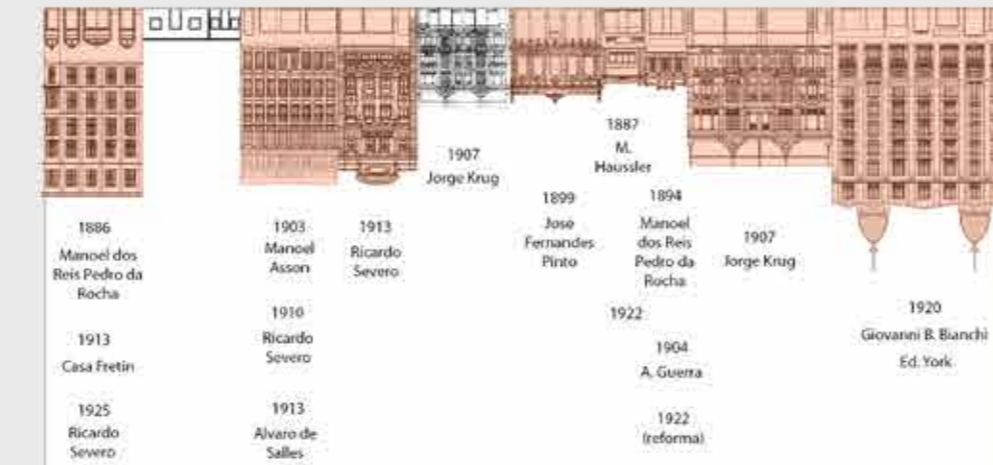


1 2 3 4 5



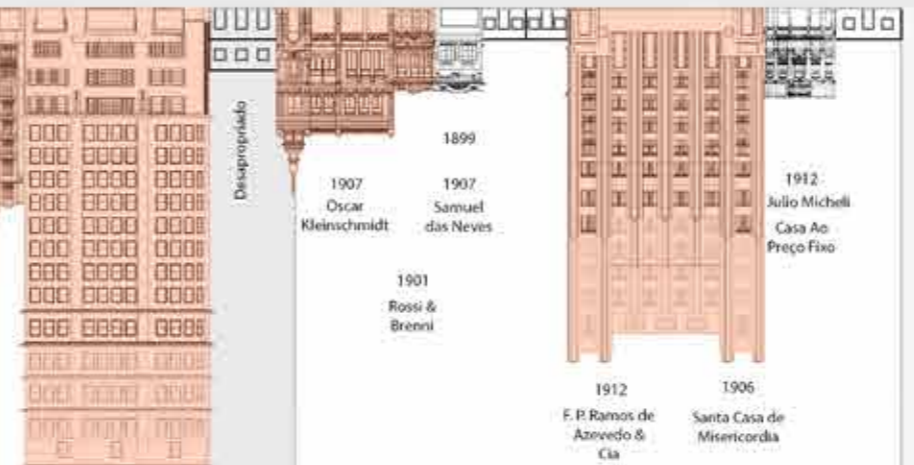
6

Direita



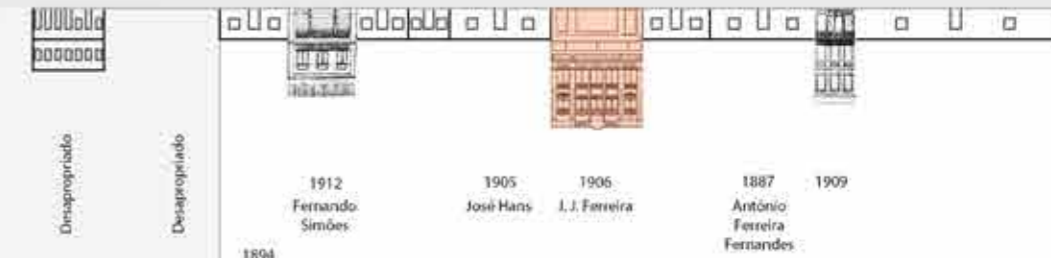
7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22

Quitanda



23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34

Largo do Café



35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46

Pça Antônio Prado

Boa Vista

***IV - Pranchas***

# RITMO CONSTRUÇÃO, SUBSTITUIÇÃO, FUSÃO DOS LOTES



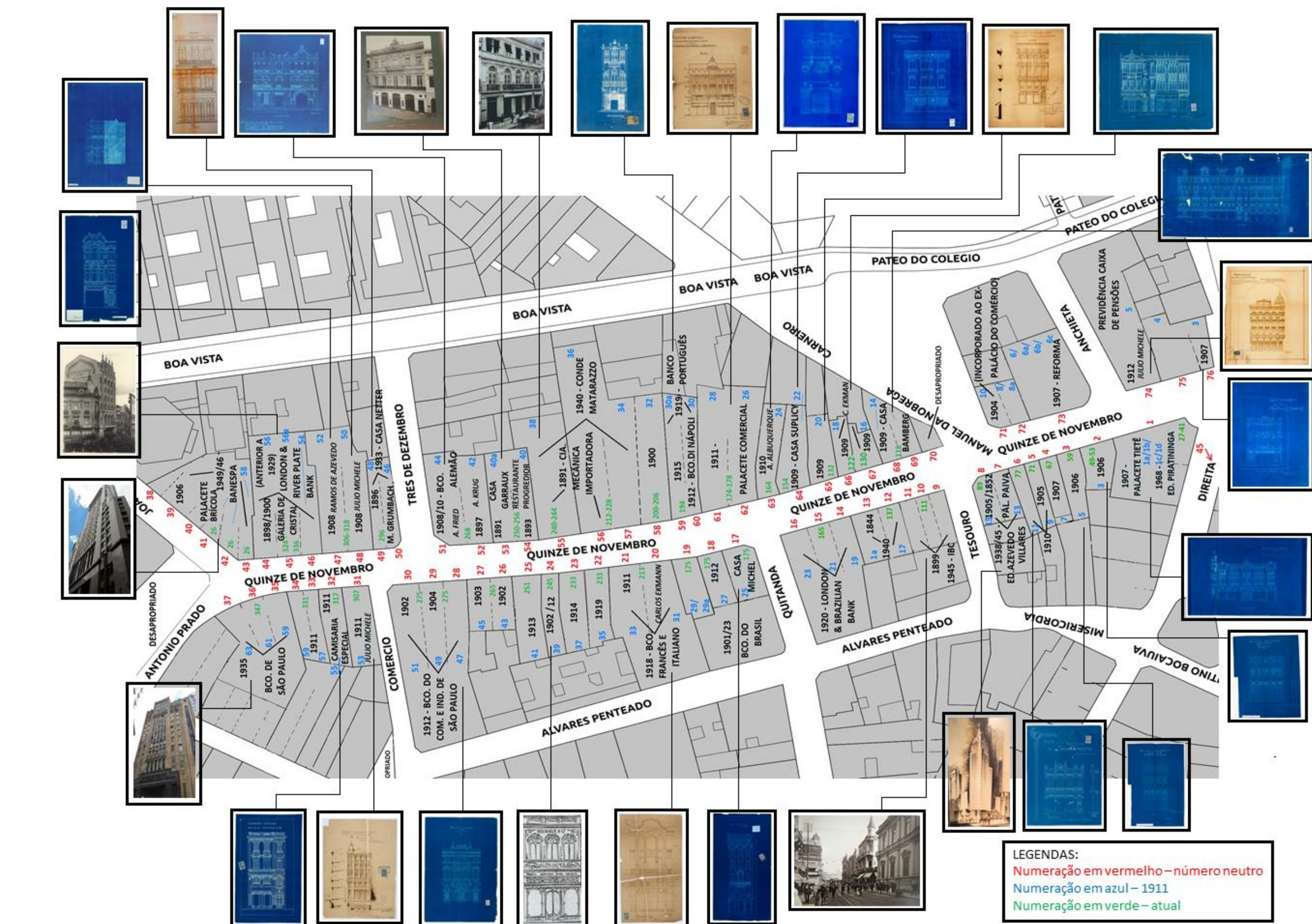
Fontes: Prefeitura do Município de São Paulo, MDC (Mapa Digital da Cidade). Disponível em: [http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/urbanismo/dados\\_e\\_arquivos/2013/12/03\\_mdc.zip.zip](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/urbanismo/dados_e_arquivos/2013/12/03_mdc.zip.zip)  
EPSG: 29193 - SAD69/UTM 235

Legenda:  
 Folha Guia Lote  
 Edificações Quadra  
 Ferrovias

**LEGENDA CORES**

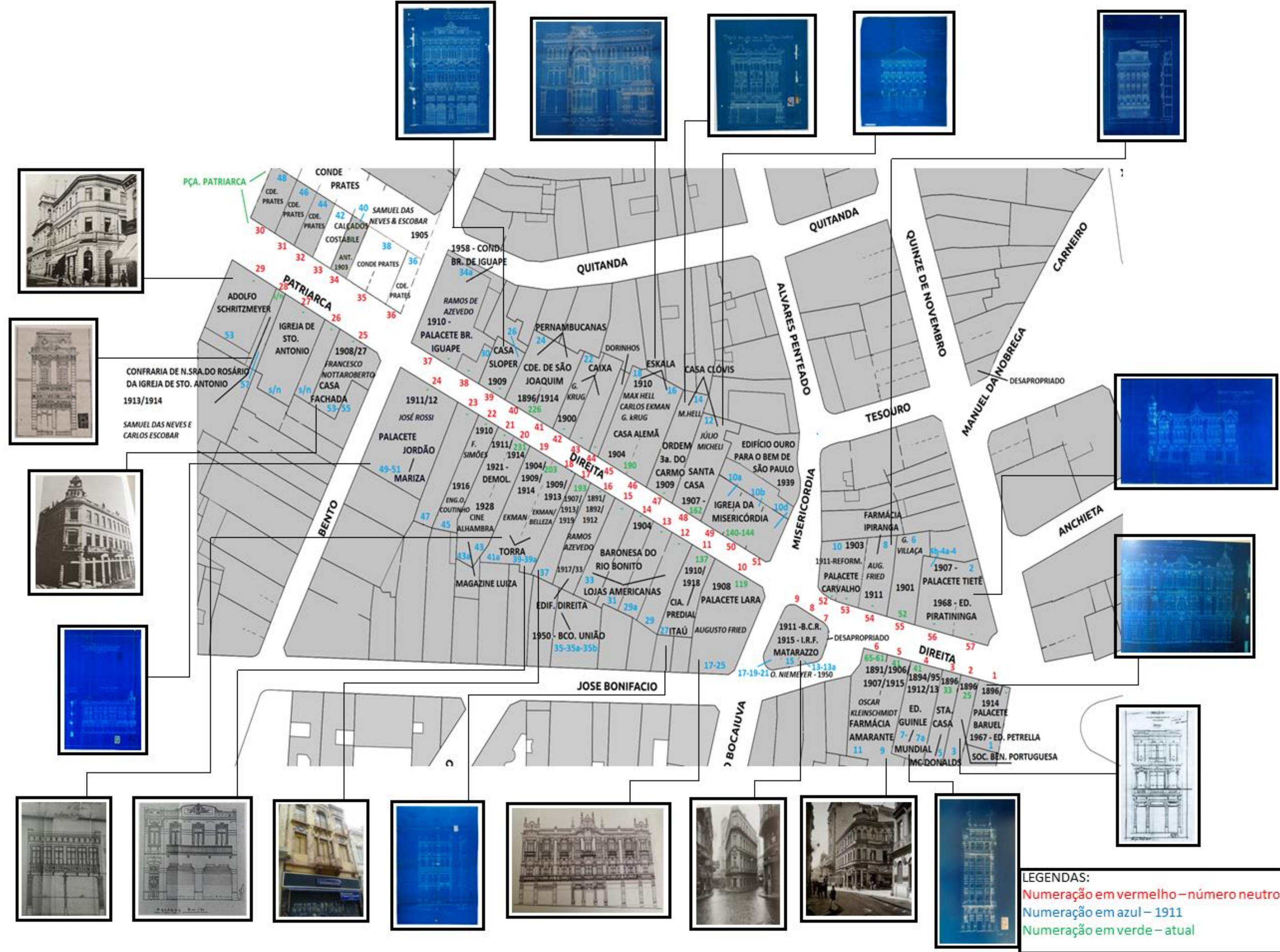
- Bancos
- Uso misto (lojas e escritórios)
- Uso misto (lojas e moradias)
- Cinemas
- Institucional
- Hotéis

Prancha Geral: Reconstituição hipotética do ritmo, substituições e fusões de lotes nas ruas 15 de Novembro, Direita e São Bento (1809-1942). Fonte: Mapa Digital da Cidade (2004-2006) - Prefeitura Municipal de São Paulo, Décima Urbana de 1809 (AESP) e Série Obras Particulares (AHSP). Exercício realizado por Beatriz Piccoloto Siqueira Bueno com a colaboração de Sheila Schneck e Mariana Del Moço na tese de livre-docência "A Cidade como Negócio" realizada na FAUUSP em 2018.

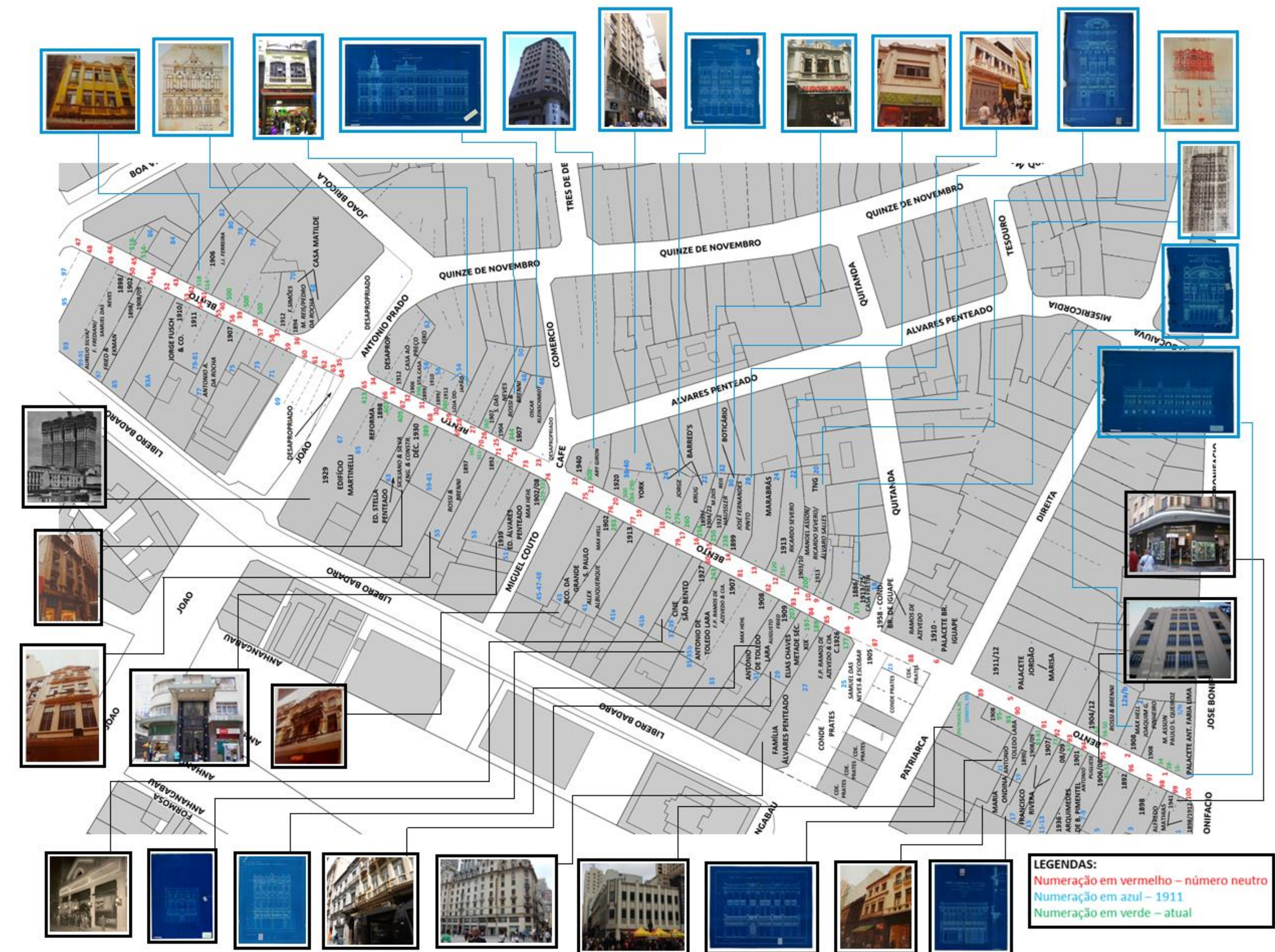


LEGENDAS:  
 Numeração em vermelho – número neutro  
 Numeração em azul – 1911  
 Numeração em verde – atual

Planta Rua 15 de Novembro: Reconstituição hipotética do ritmo, substituições e fusões de lotes nas ruas 15 de Novembro, Direita e São Bento (1809-1942). Fonte: Mapa Digital da Cidade (2004-2006) - Prefeitura Municipal de São Paulo, Décima Urbana de 1809 (AESP) e Série Obras Particulares (AHSP). Exercício realizado por Beatriz Piccoloto Siqueira Bueno com a colaboração de Sheila Schneck e Mariana Del Moço na tese de livre-docência "A Cidade como Negócio" realizada na FAUUSP em 2018.



**Planta Rua Direita:** Reconstituição hipotética do ritmo, substituições e fusões de lotes nas ruas 15 de Novembro, Direita e São Bento (1809-1942). Fonte: Mapa Digital da Cidade (2004-2006) - Prefeitura Municipal de São Paulo, Décima Urbana de 1809 (AESP) e Série Obras Particulares (AHSP). Exercício realizado por Beatriz Piccoloto Siqueira Bueno com a colaboração de Sheila Schneck e Mariana Del'Moro na tese de livre-docência "A Cidade como Negócio" realizada na FAUUSP em 2018.



**Planta Rua S. Bento:** Reconstituição hipotética do ritmo, substituições e fusões de lotes nas ruas 15 de Novembro, Direita e São Bento (1809-1942). Fonte: Mapa Digital da Cidade (2004-2006) - Prefeitura Municipal de São Paulo, Décima Urbana de 1809 (AESP) e Série Obras Particulares (AHSP). Exercício realizado por Beatriz Piccoloto Siqueira Bueno com a colaboração de Sheila Schneck e Mariana Del'Moro na tese de livre-docência "A Cidade como Negócio" realizada na FAUUSP em 2018.

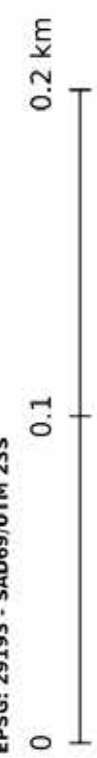
# MATERIAIS, TÉCNICAS E SISTEMAS CONSTRUTIVOS



LEGENDA CORES	
	Taipa (igrejas)
	Tijolo
	Concreto e tijolo antes 1920
	Concreto e tijolo pós 1920

Legenda:	
	Folha Guia
	Edificações
	Ferrovias
	Lote
	Quadra

Fonte: Prefeitura do Município de São Paulo. MDC (Mapa Digital da Cidade). Disponível em: [http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento\\_urbano/dados\\_e\\_arquivos/20131203\\_mdc.zip.zip](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/dados_e_arquivos/20131203_mdc.zip.zip)  
EPSG: 29199 - SADB9/UTM 23S



***V - Inventário “100 Anos de Escritório  
Técnico Ramos de Azevedo, Severo  
& Villares” (1879-1980)***

**FRANCISCO DE PAULA RAMOS DE AZEVEDO (1875-1928)**

LINHA DO TEMPO	1875		1876		1879	
	Estudos na Bélgica (1875-1878)		OBRA	LOCALIZAÇÃO	OBRA	LOCALIZAÇÃO
			Oficinas Cia. Mac Hardy (1876-1886)	n/consta	Igreja Matriz (1879-1885)	Lorena
					Vence Concurso Mon. Ipiranga (c.1870-80)	São Paulo
<b>ESTADO DE SÃO PAULO</b>						
<b>RIO DE JANEIRO</b>						
<b>OBRAS PÚBLICAS</b>						
<b>INSTITUIÇÕES BANCÁRIAS</b>						
<b>ARTES E MOBILIÁRIO LICEU DE ARTES E OFÍCIOS-LAO</b>						

















1907		1908		1909	
OBRA	LOCALIZAÇÃO	OBRA	LOCALIZAÇÃO	OBRA	LOCALIZAÇÃO
Escritório Técnico F.P. Ramos de Azevedo & Cia. em sociedade c/ Ricardo Severo		Criação Cia. Iniciadora Predial, em sociedade com Ricardo Severo			
Projetos casas de aluguel e resid. p/Antonio Lacerda Franco	Rua Pirineus c/Lg.Brig. Galvão	Acréscimo casa p/Dr. Raul Chaves	Av. Martinho Prado	Casa p/C. Buarque de Hollanda	Rua Piauí
Resid. p/ J.M. Azevedo Marques	n/consta	Anexo e fecho casa p/Eugenio Egas	Rua Bela Cintra	Casa p/Egard de Souza	Rua das Boiadas
Resid. p/ Umbelina Negreiros	n/consta	Anexo em terreno	Av. Antonio Prado	Casa p/Guilherme (Villarco)	Rua São Carlos Pinhal
Resid. p/Antonio Franco Lacerda	Rua Pirineus c/Lg.Brig. Galvão	Anexo Hotel B. Vista p/Pádua Salles	Rua Boa Vista	Casa p/Sr. Meira Botelho	Al. Barão Piracicaba
Resid. p/ Manoel Garcia da Silva	Trav. Comércio c/rua S. Bento	Casa p/Armando F. Bonilha	Rua 13 de Maio	Casa Ramos de Azevedo	Rua Boa Vista, 136
Resid. p/José V.de A. Prado Jr. e Francisco Cintra de A. Prado	n/consta	Casa p/Cecilia Aguia	Av. Angélica	Casas p/Dr. Cavalcanti	Rua Benjamin Oliveira
Resid. p/Confraria de Nsa. Sra. das Dores	Rua da Liberdade	Dois sobrados	Av. Angélica	Dois sobrados p/Mj.Catta Preta	Al. Barros
		Duas casas p/Eulálio Costa Carvalho	Al. Barão Piracicaba	Dois sobrados (?)	Rua Barra Funda
		Prédio (?)	Rua XV de Novembro	Dois sobrados p/Dr.Torres Neves	Av. Martinho Prado Jr.
		Sobrado p/Urbano de Azevedo	Rua Santa Ifigênia	Edif. Coml. p/Urbano Azevedo	n/consta
				Edif. p/Urbano Azevedo	n/consta
				Resid. aluguel p/Aristides Salles	n/consta
				Sobrado p/Antonio da S.Telles	Rua Cons. Nébias
				Sobrado p/Domiziano Rossi	Al. Santos c/ Augusta
				Sobrado p/Dr. Luiz Rego	Rua das Palmeiras
				Sobrado p/Dr. Mattoso	Av. Angélica
				Sobrado p/Dr. Mendonça	Av. Angélica
				Sobrado p/Dr. Pádua Salles	Av. (Brig.) Luiz Antonio
				Sobrado p/Plinio Prado	Rua Boa Vista

1910		1911	
OBRA	LOCALIZAÇÃO	OBRA	LOCALIZAÇÃO
Trabalho c/Arnaldo Dumont Villares		Sociedade com Domizziano Rossi e Arnaldo Villares	
Estação de Jahu da Cia. Paulista	Jaú	Monumento Diogo Feijó	n/consta
		Banco Ítalo-Belga/LAO	Rua Álvares Penteados, 195
Anexo p/garagem (?)	Rua Siqueira Campos	Hotel de la Plage/LAO	Guarujá
Casa Lutécia	Pça. do Patriarca, 78	Palácio das Indústrias/LAO (1911-1924)	Parque D. Pedro II
Casa p/ Alice Malta	Rua Maranhão	Penitenciária/LAO	Av. Carandirú
Casa p/ Aureliano Gusmão	Av. Paulista	Anexo garagem (?)	Rua Baronesa de Itú
Casa p/ Dr. Inglês de Souza	Av. Paulista	Casa "Villa Holand"	Rua Pamplona
Casa p/ Francisco Barros Pimentel	Rua S. Vicente de Paula, 261	Casa e garagem p/ Sr. Plinio Prado	Av. Martinho Prado Jr.
Casa p/ João R. Rego	Rua Herculano de Freitas	Casa p/ Alzira Monfort Barnsley	Al. Jaú, 22
Casa p/ Sr. Lacerda	Av. Angélica	Casa p/ Anthero Mendes Leite	Rua Cons. Furtado, 191
Casa p/ Sr. Seraphim Leme	Rua Brig. Galvão	Casa p/ Antonio Sérgio de Macedo	Rua Cons. Furtado, 191
Casa p/ Sr. Victor Meirelles	Rua São Luís	Casa p/ Sr. Francisco de Paula Souza	Rua Paula Souza, 1
Casa p/ Tranquilino Galvão	Al. Eduardo Prado	Casa p/ Theodolindo Mendes	Al. Barão de Piracicaba
Casas de aluguel p/Tranquilineo Galvão	Rua Baronesa de Itú	Casa p/Sr. J. Moreira	Av. Brig. Luiz Antonio
Casas p/ Alice de Campos Salles	Rua Arthur Prado, 37 e 39	Dois sobrados (?)	Rua São Carlos do Pinhal
Dois sobrados p/ Dr. Ramos de Azevedo	Al. Eduardo Prado	Dois sobrados p/ Guilherme Villares	Rua Manoel da Nóbrega
Dois sobrados p/ Sr. Lacerda	Rua Bento Freitas	Dois sobrados p/ Guilherme Villares	Av. Brig. Luiz Antonio
Dois sobrados p/ Virgilio Rodrigues Alves	Rua Rego Freitas	Dois sobrados p/ Mario Vicente de Azevedo	Rua Adolpho Gordo, 20
Duas casas p/ Dr. Limpo de Abreu	Rua Cesário Mota	Dois sobrados p/ Sr. Numa de Oliveira	Rua Itacolomi
Duas casas p/ Guilherme Villares	Rua Cincinato Braga	Duas casas p/ Urbano Marcondes	Al. Barão do Rio Branco, 96 e 98
Duas casas p/ Guilherme Villares	Rua Cincinato Braga, 14	Edif. Fabríl (?)	Rua do Trabalho
Duas casas p/Sr. Nicolau Hülschler	Lgo. Dr. Theodoro de Carvalho	Edif. fabríl p/ Cia. Nacional de Tecelagem	Rua Pindamonhangaba
Garagem p/a Villa Margherita	Rua Jaguaribe	Edifícios p/ Augusto Rodrigues (1911-19)	Entre ruas Anhangabaú, 25 Março, Florêncio Abreu
Prédio comercial (?)	Rua de São João	Garagem p/ Guilherme Villares	Av. Paulista



Prédio p/ a São Paulo Railway Co.	n/consta	Garagem p/ J.D. Cunha Junqueira	Av. Paulista
Prédio p/ Dr. Pádua Salles	Rua Boa Vista	Garagem p/ Sr. Luciano Ribeiro	Rua Piauí
Prédio p/Bco. Com.o e Indústria de São Paulo	Rua Álvares Penteados	Prédio residencial e coml. p/Urbano Azevedo	Rua Santa Ifigênia
Prédio para uso industrial (?)	Rua da Mooca	Resid. p/ Augusto Freire Mattos Barreto	Av. Higienópolis, 33
Resid. p/ J.M. Azevedo Marques	Rua Raphael de Barros, 71	Resid. p/ Augusto Freire Mattos Barreto	Av. Higienópolis, 33
Resid.p/ Serafim Leme	Pça. Olavo Bilac	Resid. p/ Dr. Augusto Rodrigues	Rua General Jardim
Resid.p/José Orozimbo de Azevedo	Rua São Vicente de Paula	Resid. p/ Nicolau Moraes de Barros	Av. Paulista
Santa Casa de Misericórdia	n/consta	Resid. p/ Theodolindo de Arruda Mendes	n/consta
Sobrado p/ Arthur Alves Martins	Rua Barão de Limeira	Residência p/a Fábrica de Tecidos Sto.Inácio	Rua do Trabalho
Sobrado p/ Edgar de Souza	Rua das Boiadas	Sobrado (?)	Rua Itacolomi
Sobrado p/ Ignacio Penteados	Rua Cons. Nébias	Sobrado (?)	Rua Visconde do Rio Branco
Sobrado p/ João Ribeiro Nóbrega	Rua Maranhão	Sobrado c/comércio p/Enrique Paiva	Rua José Bonifácio, 46
Sobrado p/ Jorge Tibiriçá	Rua Tamandaré	Sobrado e garagem (?)	Av. Angélica
Sobrado p/ Santa Casa de Misericórdia	Rua José Bonifácio, 36 e 38	Sobrado e garagem (?)	Rua Solon
Sobrado p/ Sr. Jorge Orozimbo	Rua São Vicente de Paula	Sobrado p/ Sr. Carlos Engler	Rua Luiz Coelho
Sobrado p/Dr. Mello Franco	Al. Eduardo Prado	Sobrado p/ Alcibiades D.N. Gama	Rua Dr. Vila Nova
Três casas p/Paulo Dias de Azevedo Jr.	Rua Tamandaré	Sobrado p/ Ataliba Valle (?)	Rua Itacolomi
		Sobrado p/ Clovis Glicério	Al. Eduardo Prado
		Sobrado p/ Luciano Ribeiro da Silva	Rua Piauí
		Sobrado p/ Luiz Gonzaga de Sant'Anna	Rua Santa Cruz
		Sobrado p/ Nicolau de Moraes Barros	Av. Paulista
		Sobrado p/ Sr. F.C. Cintra	Rua da Boa Morte
		Sobrado p/ Sr. José Durante	Rua Bela Cintra
		Sobrado p/ Tranquilino Galvão	Av. Angélica
		Sobrado p/a Matriz de Sta. Ifigênia	Rua Santa Ifigênia
		Três sobrados p/Marcelo Marcellino	Rua Voluntários da Pátria
		Villa Angiolina Ginoti	Al. Martinho Prado Jr.

1912		1913	
OBRA	LOCALIZAÇÃO	OBRA	LOCALIZAÇÃO
Escola Politécnica (1912-1920)	Bairro da Luz	Resid. p/ Bento de Abreu Sampaio Vidal/LAO	Av. Brig. Luiz Antonio, 312
Anexo c/garagem (?)	Rua Ipiranga	Aumento cozinha e garagem resid. p/ Cel. Frederico Lopes Branco	Rua Augusta, 24
Anexo c/garagem p/ Dr. Cardoso de Almeida	Av. Paulista	Anexo c/garagem p/ Lupércio Teixeira de Carvalho	Al. Barros
Anexos p/ D. Sophia Salles Coutinho	Rua São Vicente de Paula	Armazém p/Candido da Cunha Souto Maior e Araújo Costa	Rua Boa Vista, 36
Banco di Nápoli	Rua 15 de Novembro	Casa e anexo p/casa Cel.Frederico Branco	Rua Augusta
Banco do Comércio e Indústria	Rua 15 de Novembro	Casa Fretin	Rua São Bento, 176
Banco do Comércio e Indústria e São Paulo	Rua Álvares Penteado	Casa p/ B. Sampaio Vidal	Av. Brig. Luiz Antonio
Casa (?)	Av. Brig. Luiz Antonio	Casa p/ Sr. Sérgio Meira	Av. Paulista
Casa (?)	Rua Domingos de Moraes	Dois sobrados residenciais (?)	Rua Haddock Lobo
Casa p/ D.Maria José Corrêa da Silva	Rua Marques de Itú	Edifício José K. Fakhoury	Rua 15 de Novembro, 251
Casa p/ Sr. A.Moreira de Barros	Rua Barão do Rio Branco	Portaria e cocheira p/ Martinho da Silva Prado	Av. Higienópolis
Casa p/ Sr. Altino Arantes	Rua Frei Caneca	Prédio (?)	Rua Quintino Bocaiúva
Casa p/ Sr. Pinto de Almeida	Rua Barão de Limeira	Prédio comercial (?)	Rua 15 de Novembro
Dois sobrados p/ Sr. J. Toledo Piza	Rua Brig. Galvão	Prédio comercial e residencial (?)	Rua Líbero Badaró
Duas casas p/ Sr. Manoel Ferraz Campos Salles	Rua São Vicente de Paula	Resid. p/ Alberto Martins Siqueira	Av. Higienópolis, 38
Garagem p/ Sr. J. Moreira	Av. Brig. Luiz Antonio	Resid. p/ Alfredo Martins Siqueira	n/consta
Hotel Domingos Correa de Moraes	n/consta	Resid. p/Renato Martim Aquino	Av. Higienópolis, 40
Projeto reforma V. Glette, resid.Paulino Nogueira	Al. Barão de Limeira	Sobrado c/comércio e residência p/ Cândido da Cunha S. Maior	Rua Boa Vista
Reforma c/acrécimo de pavimento em casa	Rua Consel. Crispiniano	Sobrado c/porão utilizável (?)	Rua dos Guianazes
Resid. p/ José Prudente Correa	Rua Gal. Jardim c/Marques Itú	Sobrado residencial (?)	Av. Paulista
Resid. p/Tranquilineo Galvão	Rua Riachuelo, 9 e 11	Três sobrados c/comércio e residência p/Urbano de Azevedo	Estrada do Ipiranga
Sobrado (?)	Av. Angélica		
Sobrado c/comércio p/ Urbano de Azevedo	Rua Ipiranga		
V. Glette, resid. p/ Paulino Nogueira	Rua Cons. Crispiniano		















**F.P. RAMOS DE AZEVEDO & SEVERO VILLARES(1928-1965)**

LINHA DO TEMPO	1928		1929	
	OBRA	LOCALIZAÇÃO	OBRA	LOCALIZAÇÃO
	Morte R. Azevedo-Alteração razão social-F.P. Ramos de Azevedo& Severo Villares			
	Fac. Medicina de São Paulo/ <b>LAO (1928-31)</b>	n/consta	Anteprojeto Palácio do Congresso do Est.São Paulo	Pça. João Mendes
	Residência p/Alcides Ribeiro de Barros/ <b>LAO</b>	Av. Higienópolis	Palácio do Congresso do Estde São Paulo	Pça. João Mendes
	Palácio do Comércio	n/consta	Residência Ernesto Dias de Castro/ <b>LAO (1929-1935)</b>	Av. Paulista
<b>ESTADO DE SÃO PAULO</b>			Teatro D. Pedro II, no prédio do Clube Comercial/ <b>LAO</b>	Pque. Anhangabaú
<b>RIO DE JANEIRO</b>				
<b>OUTROS ESTADOS</b>				
<b>OBRAS PÚBLICAS</b>				
<b>INSTITUIÇÕES BANCÁRIAS</b>				
<b>ARTES E MOBILIÁRIO LICEU DE ARTES E OFÍCIOS-LAO</b>				



1933		1934	
OBRA	LOCALIZAÇÃO	OBRA	LOCALIZAÇÃO
Faculdade de Direito	Lgo. São Francisco	Sexto Regimento de Infantaria	n/consta
Grupo Escolar Prudente de Moraes	Av. Tiradentes, 273	Casa de Campo p/Embaixador de Portugal	Rio de Janeiro
Hospital da Sta.Casa de Pedregulho	Rua Tenente Salviano	Projeto reforma do edifício da Soc. Portuguesa de Beneficência	Santos
Reforma Edifício Paula Souza/LAO	Rua Três Rios	Reforma do edifício da Soc. Portuguesa de Beneficência	Santos
Edif. Bolsa De Mercadorias (1933-37)	Pátio do Colégio	Residência p/Jaime Loureiro	Campos do Jordão
Edif. comercial p/Pereira Pires & Cia.	Rua Pagé, 20	Casa de Campo p/Embaixador de Portugal	n/consta
Estudos p/residências de aluguel p/José Brioschi Jr.	Entre ruas Cons.Nébias, 116 e Helvetia, 63-65	Clube União Recreativo	n/consta
Hotel p/Jaime Loureiro	Entre as ruas Brig. Tobias e Sem. Queiroz	Edif. Automóvel Club p/Condessa de Prates	Rua Líbero Badaró, 36
Projeto de dif. comercial p/Pereira Pires & Cia.	Rua Pagé, 20	Edif. Automóvel Club p/Condessa de Prates (1934-35)	Rua Líbero Badaró, 36
Projeto sede Sociedade Harmonia de Tennis (1933-41)	Rua Canadá, 38	Edifício comercial p/ Antonio Barros	Rua Aurora c/Guaianazes, 78-80
Projeto residência p/José Dumont Villares	n/consta	Edifício residencial p/Jayme Loureiro	Rua Sem. Queiróz
Residência p/José Dumont Villares	n/consta	Edifício residencial p/Jayme Loureiro (1934-35)	Rua Sem. Queiróz
Residências de aluguel p/José Brioschi Jr.	Entre ruas Cons. Nébias, 116 e Helvetia, 63-65	Garagem p/residência de Maria Teresa Barros de Camargo	Av. Brasil, 1769
Sede p/Clube União Recreativa (1933-34)	n/consta	Hotel e armazéns p/Lauro Cardoso de Almeida (1934-36)	Rua da Conceição, 46-48
Sede p/Sociedade Harmonia de Tennis (1933-41)	Rua Canadá, 38	Igreja Lituana	Vila Zelina
		Posto de Gasolina Anglo-Michigan Petrol	Rua Aurora c/Guaianazes
		Prédio p/Escola Lituana da Aliança de Benef.dos Lituanos	Rua Coxipó-V. Zelina
		Projeto edifício comercial. p/ Antonio Barros	Av. Brasil, 1769
		Projeto garagem residência de Maria Teresa Barros de Camargo	n/consta
		Projeto Igreja Lituana	Vila Zelina
		Projeto p/São Paulo Athletic Club	Rua Visconde de Ouro Preto, 18
		Projeto p/Serviço Técnico do Café	Viaduto Boa Vista
		Projeto residência p/Carlos Telles de Souza	Rua Domingos de Moraes, 10
		Projeto Vila Frontin, p/Banco Metropolitano do Brasil	Vila Mariana
		Residência p/Carlos Telles de Souza	Rua Domingos de Moraes, 10
		Residência p/Eugenia Ramos de Azevedo	V. Monumento-Ipiranga
		Residência p/Flavia Dumont Villares da Nova Gomes	Rua São Carlos do Pinhal
		Residência p/Flávia Dumont Villares da Nova Gomes	Rua São Carlos do Pinhal, 38
		São Paulo Athletic Club	Rua Visconde de Ouro Preto, 18
		Serviço Técnico do Café	Viaduto Boa Vista
		Sociedade Harmonia de Tennis	Rua Germaine Burchard c/Anna Pimentel
		Vila Frontin, p/Banco Metropolitano do Brasil	Vila Mariana

1935		1936	
OBRA	LOCALIZAÇÃO	OBRA	LOCALIZAÇÃO
		Almoço Cinquentenário do Escritório Técnico Ramos de Azevedo, Severo e Villares	
Residência p/Marcelo Lacerda Soares	Av. Atlântica, 6-Rio de Janeiro	Estudos edifício Manoel de Barros Loureiro/LAO	Rua Florêncio de Abreu
Faculdade de Filosofia e Letras	Rio de Janeiro	Reforma residência p/Francisco de Andrade Coutinho/LAO	Rua Artur Prado
Reforma Palácio dos Campos Elíseos/LAO	n/consta	Residência p/Adalgisa V. Dumont	Av. Angelica, 1745
Edif. p/renda p/Guilherme Dumont Villares	Rua Martim Afonso, 31 e 33	Prédio p/a Tecelagem de seda Ítalo-Brasileira	Rua Joly, 39
Edif. residencial p/Elisa Toledo Schorshta	Pça. da República, 17	Reforma da Fábrica Conrado	Rua Brig. Galvão, 871
Edif. residencial p/Faustina Machado Oliveira	Av. São João	Residência p/Adalgisa V. Dumont	Av. Angelica, 1745
Escritórios Centrais p/Cia. Telefônica Brasileira (1935-39)	Rua 7 de Abril, 67-69	Sede p/Associação Comercial de São Paulo	Viaduto Boa Vista
Estudo de vitrine e letreiro p/Chapelaria Alberto (1935-36)	Rua Direita, 29A	Sede p/Associação Comercial de São Paulo	Viaduto Boa Vista
Garagem p/Antonio Estanislau do Amaral	Rua Amador Bueno, 24 e 26		
Lojas p/Jayme Loureiro e Martis Costa	Rua José Bonifácio, 176		
Projeto de lojas p/Jayme Loureiro e Martis Costa	Rua José Bonifácio, 176		
Reforma edif.coml. e resid. p/R.B.S. Portuguesa de Beneficência	Rua 25 de Março, 183 e 185		
Residência p/Armando Lebeis (1935-36)	Rua Batatais, 5		
Residências de aluguel p/Arnaldo Dumont Villares	Rua Germaine Burchard		
Sede casa bancária Almeida & Filhos	Rua Boa Vista, 22		
Tecelagem de Seda Ítalo-Brasileira	Rua Joly, 39		
Terreno de Guilherme Seabra	Rua Quintino Bocaiúva c/ Sen. Feijó		
Terreno p/Francisco Ramos de Azevedo	Rua Rodrigo Claudio, 54		
Terreno p/Francisco Ramos de Azevedo	Rua Rodrigo Claudio, 5A		

1937		1938	
OBRA	LOCALIZAÇÃO	OBRA	LOCALIZAÇÃO
		Alteração razão social p/ Severo Villares & Cia.	
Ponte sobre o rio Pinheiros	Bairro do Jaguaré	Anteprojeto de edif.residencial p/Amália Santos Dumont	Rua Vcde. Pirajá, 37-38
Anteprojeto edif. Rose Marie Argaez Weinschenk e outros (1937-38)	Av. Miguel Couto - RJ	Rdifício residencial p/Amália Santos Dumont	Rua Vcde. Pirajá, 37-38
Edif.residencial p/Rose Marie Argaez Weinschenk e outros	Av. Miguel Couto - RJ	Igreja Matriz do Guarujá	Av. Puglisi c/Washington Luís
Residência p/Marco Inglez de Souza	Urca - RJ	Alfândega de Santos/LAO	Santos, SP
Paço Municipal	Mirasol	Clube XV/LAO	Santos, SP
Projeto Paço Municipal	Mirasol	Reforma residência p/Alcides Ribeiro de Barros/LAO	Av. Higienópolis
Anteprojeto de edif. residencial p/Manoel Almeida (1937-38)	Al. Barão de Limeira, 1137	Reforma residência p/Bento de Abreu Sampaio Vidal/LAO	Av. Brig. Luiz Antonio
Anteprojeto de edif.residencial p/Carlos Mauro	Rua do Arouche	Casa das bombas p/T.S.P.T. Light & Poer Cia.	Barragem do Rio Grande
Depósito p/ Cia. Brasileira de Cimento Portland "Perus"	Pátio da Mooca	(Prédio) p/ Standard Oil Co. Brazil	Jaguaré
Edif. Residencial p/André Matarazzo	Rua da Consolação, 8	Anteprojeto de edif.residencial p/Amelia Pinto de Souza	Lgo. do Arouche, 50-52
Edif.residencial p/ Jayme Loureiro	Rua Senador Queiroz	Anteprojeto edif.resid. e cinema p/Antonio Pereira Ignacio	Av. Paulista, 2578
Edif.residencial p/Carlos Mauro (1937-38)	Rua do Arouche	Apartamentos p/Manoel Almeida	Al. Barão de Limeira, 1137
Edif.residencial p/Isaac Montag	Rua Helvetia c/Dino Bueno	Armazém p/Almeida & Irmãos	Rua Barra Funda, 368
Edifício comercial p/Daniel Delhomme	Rua Ceres, 18	Casa de solteiro p/T.S.P.T. Light & Power Co. Ltda.	n/consta
Edifício de escritório Edgar de Souza	Rua Xavier de Toledo	Depósito p/ Ernesto de Castro & Cia. Ltda.	Trav. Ernesto de Castro
Edifício residencial p/F. Matarazzo	Av. do Estado	Edícula residência p/Alfredo Dumont Villares	Al. Joaquim Eugenio de Lima, 689
Edifício residencial p/Jaime Loureiro	Av. São João	Edif.de escritórios p/Albino Gonçalves	Entre José Bonifácio e Benjamin Constant
Escritórios p/ Imobiliária S.A.	Rua Direita, 11	Edif.de escritórios p/José Eduardo Loureiro (1938-39)	Rua Marconi c/7 de Abril
Escritórios p/ Imobiliária S.A.	Rua José Bonifácio, 199	Edif.residencial p/Amelia Pinto de Souza	Lgo. do Arouche, 50
Escritórios p/Armando Álvares Penteadó (Edifício Itá)	Rua Barão de Itapetininga, 14	Edif.residencial e cinema p/Com. Antonio Pereira Ignacio	Av. Paulista
Escritórios p/Imobiliária S.A.	Rua José Bonifácio	Edif.residencial p/Antonio Almeida Braga	Rua Thomas Gonzaga, 810
Escritórios p/José Walter Seng e Ruth Seng	Rua Projetada	Edif.residencial p/Fernando Nobre Filho	Rua da Consolação
Estudo de edif.residencial p/Daniel Delhomme	Rua Ceres, 13	Edif.residencial p/Jayme Loureiro	Av. Senador Queiróz
Estudo preliminar residência p/Antonio de Almeida Braga	Quinta Outeiral-V.N. Cerveira	Edif.residencial p/Nelson Líbero	Lgo. do Arouche
Hospital Humberto I, p/Soc. Italiana de Beneficência	Al. Rio Claro	Edifícios de aluguel p/Manoel de Almeida	Al. Barão de Limeira, 1137
Projeto marco da fundação da Vila Balneária p/a Cia. Várzea Carmo	Santo Amaro	Escritório p/Francisco Coutinho Filho	Rua Dr. Walter Seng, 6
Projeto de residência p/ Salim Maluf	Av. Paulista, 1034	Escritório p/Maria Flora Loureiro Figueiredo (1938-40)	Rua Barão de Itapetininga c/D. José
Projeto residência p/Alfredo de Aranha Miranda	Av. Brasil c/David Campista	Escritório p/Mercedes Seng	Rua Barão de Itapetininga
Reforma da residência p/Alexandrina N. Cardoso de Almeida	Rua Baronesa de It477	Escritórios p/ Augusto Goeta	Rua Formosa, 40
Reforma de residência p/Josefina Jordana Billings	Av. Brasil, 1277	Escritórios p/Caio Ramos	Rua Marconi
Residência p/ Salim Maluf	Av. Paulista, 1034	Escritórios p/José Eduardo Loureiro (1938-40)	Rua Marconi c/7 de Abril
Residência p/Alfredo de Aranha Miranda	Av. Brasil c/David Campista	Estádio p/a Associação Portuguesa de Esportes (1938-40)	n/consta
Residência p/Americo Caponi	Rua Engenheiro Fox, 48	Estudos de edif.residencial p/José Brioschi Jr. (1938-39)	Rua Duque de Caxias c/Pça.da República
Residência p/Arnaldo Dumont Villares	Rua Pirapitingui, 204	Fábrica de papel Belenzinho p/I. R. Francisco Matarazzo	Belenzinho
		Farmácia e apartamentos p/Orestes Romano	Lgo. do Paissandú
		Hotel p/Angela de Barros Loureiro	Rua Conceição
		Levantamento de terreno p/Germaine Lucie Burchard	n/consta
		Piscina p/ Celso Figueiredo	Al. Santos, 937
		Piscina p/o Clube Atletico Sírio-Libanês	Av. Cons. Rodrigues Alves
		Projeto de escritórios p/Augusto Goeta	Rua Formosa, 40
		Projeto de estádio p/a Associação Portuguesa de Esportes	n/consta
		Projeto de piscina p/o Clube Atletico Sírio-Libanês	Av. Cons. Rodrigues Alves
		Projeto de residência, oficina e garagem p/Humberto Sani	Rua Galvão Bueno, 700-708
		Projetos residência Manoel Barros Loureiro Filho (1938-39)	Rua Canadá, 2
		Reforma de armazém p/Almeida & Irmãos	Rua Barra Funda, 368
		Reforma armazém Candido da C.Souto Maior e Araújo Costa	Rua Boa Vista, 36
		Reforma de casa de aluguel p/Arnaldo Dumont Villares	Rua Cincinato Braga, 465
		Reforma de depósito p/ Ernesto de Castro & Cia. Ltda.	Rua Ernesto de Castro
		Reforma residência aluguel p/Eugenia Ramos de Azevedo	Rua Maranhão, 479
		Reforma residência p/Lauro Cardoso de Almeida (1938-39)	Al. Santos, 2326
		Residência p/Alfredo Dumont Villares	Al. Joaquim Eugenio de Lima, 689
		Residência p/ Antonio Prado Junior	Av. Higienópolis c/D. Veridiana
		Residência p/Eugenia de Barros Loreiro	Av. Paulista, 1026
		Residência p/José A. Haddad	Rua dos Italianos c/Silva Pinto, 79
		Residência p/Manoel Loureiro Filho (1938-40)	Rua Canadá
		Residência, oficina e garagem p/Humberto Sani	Rua Galvão Bueno, 700-708
		Sede p/ A Gazeta (1938-39)	Rua Conceição
		T.S.P.T. Light & Power Co. Ltda.	n/consta
		Tennis Club Paulista	Rua Gualachos
		Tennis Club Paulista (1938-42)	Rua Gualachos
		Terreno de propriedade de Severo& Villares (1938-40)	Rua Anhangabaú
		Terrenos Gontaut Biron, Germaine Lucie Burchard (1938-39)	Rua Sta. Ifigênia, 205, 213, 219 e 227

1939		1940	
OBRA	LOCALIZAÇÃO	OBRA	LOCALIZAÇÃO
		Morte de Ricardo Severo-Liderança de Arnaldo Dumont Villares	
Teatro p/3000 pessoas, p/Prefeitura Municipal de São Paulo	n/consta	Real Beneficência Portuguesa/LAO (c.1940)	n/consta
Estádio do Pacaembú	Pacaembú	Residência p/Lauro Cardoso de Almeida (1940-42)	Rua Antilhas
Edif.residencial p/Enrique Santos Dumont e outros	Av. Atlântica - RJ	Apartamentos p/John Verbist	Av. 9 de Julho
Projeto de reforma do Banco Português do Brasil	Rua da Candelária c/Alfândega - RJ	Escritórios e cinema p/Jean Farah	Rua São Bento
Residências de aluguel p/Plínio de Barros Loureiro	Av. Atlântica, 219-RJ		
Reforma prédio da Penitenciária/LAO	Av. Carandirú		
Reforma do prédio da Policlínica/LAO	Rua do Carmo		
Anteprojeto de escritórios e banco p/ Francisco Conde	Rua Boa Vista		
Anteprojeto de casas populares p/Nicola Noce	Rua Fáustolo, 149		
Anteprojeto de edif.residencial p/Rui Nogueira	Rua Sebastião Pereira, 43		
Apartamentos p/Elisa Magalhães Lebeis	Rua Rego Freitas, 435		
Armazém p/Severo & Villares	Av. São João, 293		
Auditório e sede p/Soc. Cultura Artística	Rua Nestor Pestana		
Casa de Saúde D. Pedro II p/Cia. Garantia Industrial Paulista	Rua da Figueira		
Cinema p/ Henrique Gonzales	Vila Celina		
Depósito p/Fundição Pirie Villares & Cia.	Rua Luís Gama		
Edif. apartamentos p/Germaine Lucie Burchard	Pça. Buenos Aires		
Edif. resid. p/ Condessa Gontaut Biron, Germanie Lucie Burchard	Rua da Conceição, 1 A e 3A, B, C, D, E		
Edif. Resid. p/Germanie Lucie Burchard-Condessa Gontaut Biron	Rua Maranhão, 811-817, 829, 853,-875		
Edif.industrial p/Thomaz Basile	Rua Santo Antonio, 72-74		
Edif.residencial p/Elisa Magalhães Lebeis	Rua Rego Freitas, 435		
Edif.residencial p/Germaine Lucie Burchard, Condessa de Gontaut	Pça. Buenos Aires, 152 e 154		
Edif.residencial p/José Brioschi Junior	Rua Duque de Caxias c/Guaianazes		
Edifício de escritórios p/Germaine Lucie Burchard	Rua São Bento, 474		
Edifício residencial p/Frederico D'Orey	Rua Barão de Campinas		
Escritório p/ Germaine Lucie Burchard (1939-42)	Rua José Bonifácio, 87, 89 e 93		
Escritório p/Maria Flora Loureiro Figueiredo	Rua Barão de Itapetininga		
Escritório p/Maria Flora Loureiro Figueiredo (1939-40)	n/consta		
Escritórios p/Antonia Seng das Neves e José G. Neves (1939-40)	Rua Marconi		
Escritórios p/Aracy Rivera M. Rezende	Rua São Bento		
Escritórios p/Condessa de Gontaut Biron, D.Germaine L.Burchard	Rua São Bento, 474		
Escritórios p/Joaquim Pedro dos Santos (1939-41)	Rua Riachuelo		
Estudos p/edif.residencial p/René Thiollier	Rua da Consolação, 2348		
Fábrica Chrysler Corporation	Jaguaré		
Farmácia e apartamentos p/Oreste Romano	Lgo. do Paissandú		
Fundição Pirie Villares & Cia.	Rua Luís Gama		
Projeto Hospital Sanatório "D. Leonor Mendes de Barros" p/Crianças Tuberculosas	Mandaquí		
Levantamento de terreno p/Antonia Seng das Neves	Av. Paulista, 1776		
Projeto Cinema e escritórios p/Jean Farah (1939-40)	Rua São Bento		
Projeto de escritórios p/Joaquim Pedro dos Santos	Rua Riachuelo		
Projeto de fábrica p/ Chrysler Corporation	Jaguaré		
Hospital Sanatório "D. Leonor Mendes de Barros" p/Crianças Tuberculosas	Mandaquí		
Projeto Edif. Mercedes, escritórios p/Antonia Seng das Neves (1939-40)	Rua Marconi		
Projeto escritórios p/Aracy Rivera M. Rezende	Rua São Bento		
Projeto p/Metropolitan Vickers: "postes e travessas" (1939-40)	n/consta		
Reforma Banco Português do Brasil	Rua 15 de Novembro		
Reforma da Casa Barros p/Manoel de Barros Loureiro	Rua Florêncio de Abreu, 63		
Reforma de residência p/Plínio de Barros Loureiro	Rua Canadá, 71		
Residência p/Francisca S.D. Seara Cardoso	Al. Lorena		
Residência p/Francisca Severo Seara Cardoso	Al. Lorena		
Residência p/Henrique Dumont Villares	Rua Venezuela		
Sociedade Cultura Artística	Rua Nestor Pestana		







1946		1947		1948	
OBRA	LOCALIZAÇÃO	OBRA	LOCALIZAÇÃO	OBRA	LOCALIZAÇÃO
Edif.comercial /Cônego Távora	Av. Rio Brqanco c/São José-RJ	Sede do Inst.do Café Est. de SP	Rua 15 Novembro	Edif. sede Federação Bras. Futebol	Av.Brig.Luís Antonio, 905
Edif.comercial p/Henrique Dumont Villares	Av. Rio Branco - RJ	Edif.residl. p/Ciro Arruda Correa	Rua Br.Campinas		
Edif.residencial p/Couto de Barros e outros	Av.N.S. Copacabana c/Carvalho-RJ				
Edif.comercial p/Olavo Canavaro	Rua da Passagem - RJ				
Edif.resid. Sisalmar p/a SISAL	Av. Atlântica, 674 - RJ				
Edif.resid. p/Roberto Mazza e Olavo P. Canavarro	Av. Nsa. Sra.de Copacabana - RJ				
Edif.resid. p/Alfredo Carvalho Macedo	Pria do Flamengo, 12-14 - RJ				
Hotel p/Empresa Água do Caxambú	Caxambú - Minas Gerais				
Edif.coml. p/Antonio de Almeida Braga	Av. Irradiação				
Edif.coml. p/Cia. Droguista Expans.Var Drogadada	Rua das Palmeiras				
Edif.coml. p/Cia. Paulista de Seguros	Rua da Quitanda				
Edif.coml. p/Carmemn Panzoldo Strazzeri	Rua Araújo				
Edif.residencial p/Alex Barci	Av. Angélica				
Edifício comercial p/a PROLAR	n/consta				
Escola Química Industrial Getúlio Vargas Filho	n/consta				
Residência p/Mariano Badenes	n/consta				
Resid.Roberto P.Almeida e Heloísa Cardoso P.Almeida	Rua Gal. Fonseca Telles, 593				







**FRANCISCO DE PAULA RAMOS DE AZEVEDO**  
(OBRAS SEM DATA)

	PROJETO / OBRA	LOCALIZAÇÃO
<b>OBRAS INSTITUCIONAIS</b>	Concurso p/Paço Municipal de São Paulo	Esplanada do Carmo
	Escola da Liberdade	n/consta
	Escola de Farmácia e Odontologia	n/consta
	Escola Médica	Rua Brigadeiro Tobias, 42
	Escola Normal do Brás p/Governo do Estado de SP	Rua Rangel Pestana
	Frontão Boa Vista (viaduto)	n/consta
	Ginásio Anglo-Brasileiro (?)	Rua Domingos de Morais
	Instituto Vaccinogenio	n/consta
	Liceu de Artes e Ofícios Instituto Escholastica Rosa	n/consta
	Liceu de Artes e Ofícios (atual Pinacoteca)	Bairro da Luz
	Modificação Frontão Boa Vista, de Fiel Francisco Jordão	Ladeira Porto Geral
	Monumento a Alfredo Maia	Lgo. General Osório
	Monumento a Campos Sales	n/consta
	Monumento a Carlos Gomes	n/consta
	Monumento a Diogo Feijó	n/consta
Projeto de arruamento do Pacaembú	Ligação da Av. Paulista c/rua Cardoso de Almeida	
<b>ESTADO SÃO PAULO</b>	Armazém de café e terreno p/Banco de Crédito Real	Rua Amador Bueno c/9 de Junho - Santos
	Cais p/Cia.de Fazendeiros de São Paulo	Rua João Octavio (Santos?)
	Casa da Fazenda Jamaica	n/consta
	Casa de Fazenda p/Jorge Miranda	n/consta
	Casa de Hóspedes Fazenda da Est. de Ferro Funilense	n/consta
	Estação Estrada de Ferro Funilense	Conchas
	Estação de Fachina p/Estrada de Ferro Sorocabana	Faxina (atual Itapeva)
	Estação de Pirajú	Pirajú
	Estação de Santa Cruz p/ Estrada de Ferro Sorocabana	Santa Cruz
	Estrada de Ferro Votorantin	n/consta
	Fábrica São Caetano	n/consta (São Caetano?)
	Fazenda Paulino Nogueira	n/consta
	Igreja do Rosário	Campinas
	Igreja Matriz Nsa. Sra. da Conceição	Campinas
	Liceu de Artes e Ofícios	Itú
	Liceu de Artes e Ofícios Bento Quirino	Campinas
	Matadouro	Campinas
	Mercado	Campinas
	Mercado	Botucatú
	Mercado	Pindamonhangaba
	Paço Municipal	Campinas
Santa Casa de Misericórdia	Barretos	
Santa Casa de Misericórdia	Araras	

<b>RIO DE JANEIRO</b>	Garagem (?)	Rio de Janeiro
	Residência p/ Machado de Mello	Praia de Botafogo, Rio de Janeiro
	Residência p/Domingos Theodoro Azevedo	Copacabana, Rio de Janeiro
	Residência p/Faria Lobato	Rio de Janeiro
	Residência p/Francisco Coutinho	Ladeira da Glória/Praia do Russel , Rio de Janeiro
	Residências de aluguel p/J.M. Azevedo Marques	Rio de Janeiro
<b>TRABALHOS OUTROS ESTADOS</b>	(Casa de) fazenda p/Paulino Nogueira (Villa Glette?)	n/consta
	Casa de fazenda p/Tranquilíneo Galvão	n/consta
	Correios e Telégrafos da Paraíba p/Govesrno Federal	Pça. Pedro Américo - Estado da Paraíba
	Estação, Estrada de ferro São Paulo/Rio Grande do Sul	Curitiba - Paraná
<b>INSTITUIÇÕES BANCÁRIAS</b>	(Prédio) p/Banco do Brasil	n/consta
<b>ARTES E MOBILIÁRIO LICEU DE ARTES E OFÍCIOS - LAO</b>	Bco. do Comércio e Indústria/LAO	Amparo
	Bco. Hipotecário e Agrícola do Estado de SP/LAO	Rua Álvares Penteado
	Banco Ítalo-Belga/LAO	Rua da Quitanda - RJ
	Banco Português do Brasil/LAO	Rua da Candelária - RJ
	Banco Português do Brasil/LAO	Santos
	Busto de Arnaldo Vieira de Carvalho/LAO	Cemitério da Consolação
	Edifício coml.F.P. Ramos de Azevedo/LAO	n/consta
	Edifício Rodhia/LAO	Rua Líbero Badaró
	Recebedoria de Rendas/LAO	n/consta
	Residência ip/Lupércio Teixeira Camargo/LAO	Av. Angélica
	Residência p/Alfredo Pujol/LAO	Rua Pirapitingui
	Residência p/Antonio de Araújo Costa/LAO	Rua Boa Vista
	Residência p/Caio Prado - Villa Antonieta/LAO	Higienópolis
	Residência p/Ernesto Ramos/LAO	Rua Dona Veridiano
	Residência p/F.P. Ramos de Azevedo/LAO	Rua Pirapitingui
	Residência p/Giusepe Giorgi/LAO	Rua Martiniano de Carvalho
	Residência p/Henrique de Moraes/LAO	Rua Vergueiro
	Residência p/Horácio Espíndola/LAO	Av. Paulista
	Residência p/J. Cardoso de Almeida/LAO	Av. Paulista
	Residência p/J.D. Martins/LAO	n/consta
	Residência p/J.M. Azevedo Marques/LAO	Av. Paulista, 54
	Residência p/Joaquim Pedro dos Santos/LAO	Rua Riachuelo - Santos
	Residência p/José Franco de Camargo/LAO	Av. Angélica
	Residência p/Leônidas Garcia da Rosa/LAO	Av. São João
	Residência p/Luiz Santos Dumont/LAO	Av. Angélica
	Residência p/Manoel de Almeida/LAO	Al. Barão de Limeira
	Residência p/Mário Dias de Castro/LAO	Av. Paulista
	Residência p/Martinho S. Prado/LAO	Av. Higienópolis
	Residência p/Mendonça Filho/LAO	Av. Higienópolis
	Residência p/Paulo Nogueira/LAO	Av. Angélica
	Residência p/Placido Gonçalves Meirelles/LAO	n/consta

	Residência p/Procópio de Souza Meirelles/LAO	n/consta
	Residência p/Ruy Nogueira/LAO	Rua Groelândia
	Residência p/Zeferino Guimarães/LAO	Av. Brigadeiro Luiz Antonio
	Túmulo Gal. Francisco Glicério de Teixeira Leite/LAO	n/consta
<b>CIDADE DE SÃO PAULO</b>	Adaptação prédio de Noemia Junqueira Netto p/clínica e farmácia	Rua João Adolfo, 14
	Adaptação prédio de Noemia Junqueira Netto p/criação laboratório	n/consta
	Alpendre p/Nazareth Teixeira & Cia.	n/consta
	Ampliação de edifício industrial p/Cia. Nac. de Tecelagem	n/consta
	Anteprojeto de residência p/João Gonçalves Dente	Av. Paulista
	Armazém c/sobreloja e apartamentos	Rua São Bento
	Armazém p/Elias Domingues	n/consta
	Armazéns de café p/Governo do Estado de São Paulo	n/consta
	Armazéns p/Antonio Canero	Rua Domingos Paiva
	Asilo p/Cruz Vermelha Brasileira	Av. Indianópolis
	Aumento de cozinha e despensa residencial p/Angelo Osti	Rua Peixoto Gomide, 96
	Capela do Pary	n/consta
	Casa de aluguel p/Eduardo Limpo de Abreu	Rua Cesário Mota
	Casa de aluguel p/Almeida Cardozo	n/consta
	Casas de aluguel (?)	Rua Tabatinguera
	Casas geminadas p/Tramquilíneo Galvão	n/consta
	Caso de casa de aluguel p/Eduardo L. de A breu	Rua Cesário Mota
	Cia. Nacional de Tecelagem	n/consta
	Clube esportivo (?)	n/consta
	Cocheira p/antigo Palacete Chaves	n/consta
	Construção de resid. não identificadas p/Cardozo Almeida	n/consta
	Creche Baronesa de Limeira	n/consta
	Depósitos p/Antonio Canero	Rua Domingos Paiva
	Desenhos p/Ernesto Dias de Castro Filho	n/consta
	Dois sobrados resid. geminados p/Urbano de Azevedo	n/consta
	Duas casas geminadas p/Bernardo Magalhães	Rua Cons. Nébias c/Guaianazes
	Edif. Residencial p/Nelson Líbero	Lgo. do Arouche, 76B
	Edif.comercial p/Barros Loureiro	Rua Florêncio de Abreu c/Senador Queiroz
	Edifício comercial - Casa Ramos de Azevedo	Rua Boa Vista, 18
	Edifício comercial (?)	Rua São Bento
	Edifício comercial (?)	Rua Líbero Badaró
	Edifício comercial (?)	Rua Antonio Prado c/pça.República e Br. Rio Branco
	Edifício coml. Casa Burchard p/Germaine Lucie Burchard	Rua São Bento c/Líbero Badaró
	Edifício comercial com apartamentos (?)	Rua Formosa, 34 e 36
	Edifício comercial com residência p/ Sr. Freitas	n/consta
	Edifício comercial p/Antonio de Toledo Lara	n/consta
	Edifício comercial p/Cia. Predial Álvares Penteado	Rua São Bento, 61
	Edifício comercial p/Cia. Predial Álvares Penteado	Rua Líbero Badaró, 55
	Edifício comercial p/Cruz Vermelha	Rua Líbero Badaró

Edifício comercial p/Flórica F. Nobrega	Rua Prudente de Moraes, 136
Edifício comercial p/Francisco Alves & Cia.	Rua Líbero Badaró
Edifício comercial p/Leonidas Moreira	Rua do Carmo, 35 e 37
Edifício comercial p/Leonidas Moreira	Rua do Carmo, 59 e 61
Edifício comercial p/Luiz.A. C. Galvão	Rua Líbero Badaró c/Lads. Sto.Amaro e S.Francisco
Edifício comercial p/Manoel Garcia da Silva	Rua São Bento c/Lgo. Álvares Penteado
Edifício comercial p/Urbano de Azevedo	n/consta
Edifício comercial p/Urbano de Azevedo	Rua Helvétia c/Ipiranga
Edifício comercial p/Urbano de Azevedo	n/consta
Edifício comercial p/Urbano de Azevedo	Rua Ipiranga
Edifício comercial da Sta. Casa Misericórdia, p/J. Moreira	n/consta
Edifício de apartamentos p/José Ramos Nogueira	Av. São João
Edifício p/ J. D. Martins	n/consta
Edifício p/Antonio de Toledo Lara	Rua São Bento
Edifícios c/Lojas e apartamentos p/Godofredo Magalhães	n/consta
Emblema da Fed. Paulista das Cooperativas de Café	n/consta
Escritório p/Germaine LucieBurchard/Casa Burchard	n/consta
Estação inicial Tranway da Cantareira	Tamanduatehyu
Estudo de armazém p/Urbano de Azevedo	Rua Santa Ifigênia
Estudo de edifício comercial p/Urbano de Azevedo	Rua Ipiranga
Estudo de Pavilhão de Repouso p/Lauro Cardoso Almeida	Rua Caiuby
Estudo de reforma de armazém p/Vergueiro Lacerda	Rua Brigadeiro Tobias
Estudo de reforma escada resid. p/Henrique de Moraes	Rua Vergueiro, 339
Estudo preliminar de edifício coml. p/Urbano de Azevedo	Rua Santa Ifigênia
Estudode residência p/Tranquilíneo Galvão	n/consta
Estudos de residência p/Casper Líbero	Rua Estados Unidos
Garagem p/ Horácio Sabino	n/consta
Garagem p/Antonio Lacerda Franco	n/consta
Garagem p/Augusto Rodrigues	Av. Higienópolis, 28
Garagem p/J. Diniz Cunha Junqueira	Av. Paulista
Garagem p/J. Diniz Cunha Junqueira	n/consta
Garagem p/Tranquilíneo Galvão	n/consta
Garagens p/J.M. Azevedo Marques	n/consta
Hotel (?)	Rua Direita
Hotel e armazém p/Urbano de Azevedo	n/consta
Hotel p/Antonio de Toledo Lara	Rua Quintino Bocaiúva c/Direita
Igreja Nsa. Sra. de Lourdes	n/consta
Instituto Histórico e Geográfico	n/consta
Instituto Imunológico Arnaldo Vieira p/Sta. Casa Misericórdia	n/consta
Instituto Nsa. Sra. das Graças - Escola Profissionalizante	Ipiranga
Loja do Japão	Rua São Bento
Órgão Musical	n/consta
Portão p/resid. não identificada de Antonio Franco Lacerda	n/consta



Posto, garagem, oficina e agência de carros p/Atlantic e Ford	Entre ruas S.Bento, U.do Amaral e Nogueira Martins
Projeto de residência (?)	Av. Angélica
Projeto nova garagem p/Cia. Fazenda Belém-Mooça	Rua Borges de Figueiredo c/Monsenhor Felippo
Projetos não identificados de resid. p/Tranquilíneo Galvão	n/consta
Propriedade Banco de Crédito Real	n/consta
Quatro estudos variados de casa p/Cásper Líbero	Rua E stados Unidos, 4
Re sidência p/José Sabino	Av. Angélica
Reforma de edif.comercial e residencial p/Martins Costa	Rua José Bonifácio, 24 e 25
Reforma de escadas resid. p/Henrique Faria de Moraes	n/consta
Reforma de resid. de aluguel p/Lauro Cardoso de Almeida	Rua Timbiras, 516
Reforma de residência p/ Domingues Martins	n/consta
Reforma de residência p/J.M. de Azevedo Marques	Rua Mauá
Reforma Edif. Levi Freres & Cia.	Rua Florêncio de Abreu
Reforma residência p/Antonio Moreira de Barros	Al.dos Andradas
Residênacia p/Domingos Cosentino	n/consta
Residência p/Jorge Orozimbo de Azevedo	n/consta
Residência p/Serafim Leme	n/consta
Residência (?)	Rua Cons. Nébias, 76, 78 e 80
Residência (?)	Rua Vergueiro, 88
Residência (?)	Av. Angélica
Residência de aluguel p/Eduardo Pinhiro Lobe	Rua Itacolomi
Residência ip/Camillo Sampaio Junior	n/consta
Residência ip/Cia. Lillyland	n/consta
Residência ip/Clóvis Glicério Freitas	n/consta
Residência João Ribeiro Nogueira	n/consta
Residência p/ Alfredo Azevedo	n/consta
Residência p/ Ayres Netto	n/consta
Residência p/ Bento Barata Ribeiro	Rua Ipiranga
Residência p/ Bernardo Luisetto	n/consta
Residência p/ Braulio Gomes	n/consta
Residência p/ F. J. Moraes	n/consta
Residência p/ o Barão de Piracicaba	n/consta
Residência p/ o Barão de Pirapitinguy	n/consta
Residência p/ Silvio Campos	n/consta
Residência p/a filha de Manoel Ferraz de Campos Salles	Rua São Vicente de Paula
Residência p/Adolfo Araújo	n/consta
Residência p/Adolfo Gordo	Rua 7 de Abril
Residência p/Agostinho Porciano Cancia	n/consta
Residência p/Aguiar de Barros	Av. Brigadeiro Luiz Antonio
Residência p/Alberto Lion	n/consta
Residência p/Alfredo Ellis	Rua Aurora
Residência p/Alice Malta	Rua Maranhão
Residência p/Almeida Prado	n/consta

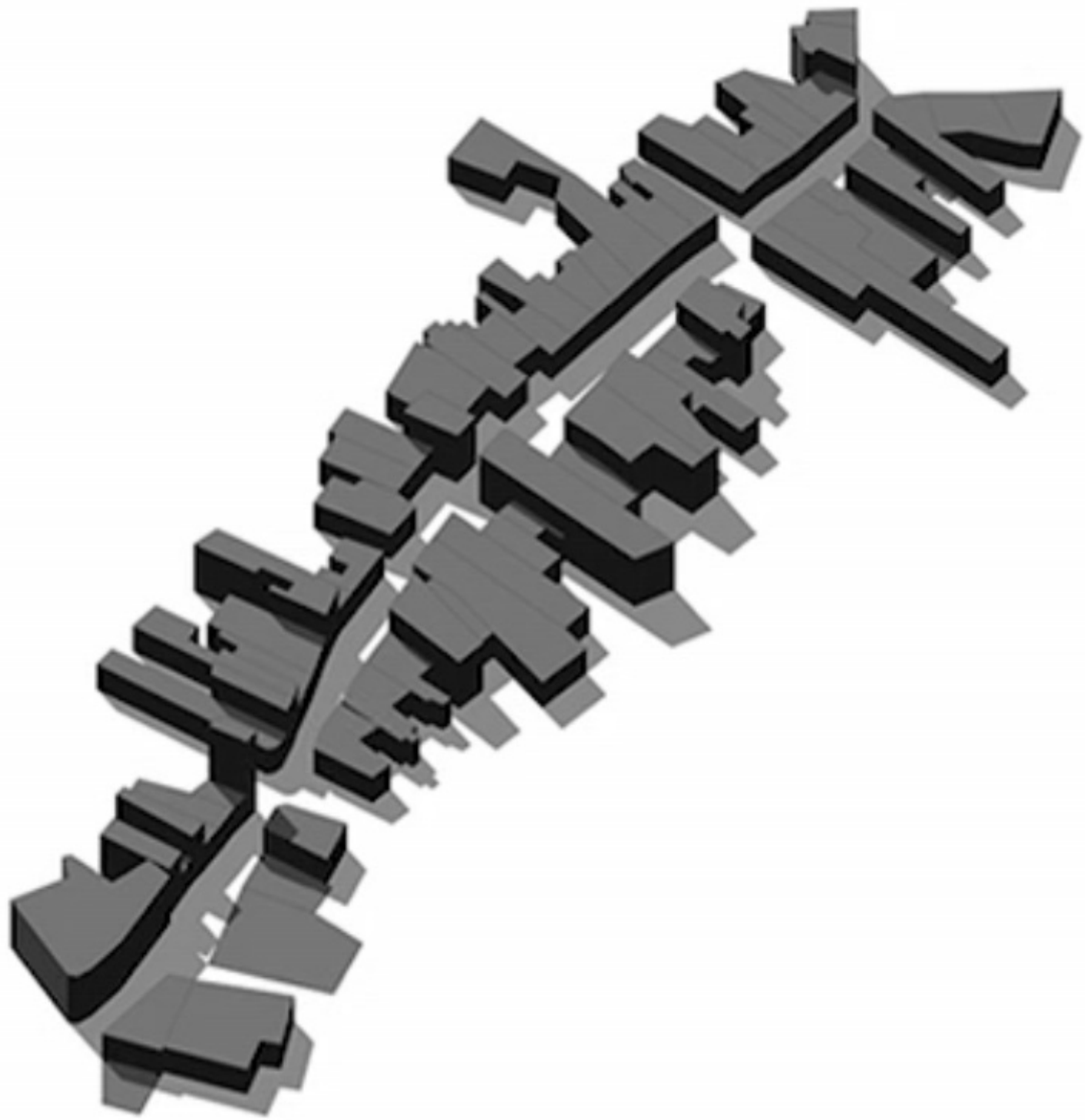
Residência p/Almeida Rabello	n/consta
Residência p/Altino Arantes	n/consta
Residência p/Altino Arantes	Rua Frei Caneca c/Eduardo Coelho
Residência p/Alves Martins	n/consta
Residência p/Amélia Lacaze e Maia	Rua Pirapitingui, 34
Residência p/Antonia Peixoto Gavião	Rua Mauá
Residência p/Antonio Bueno Vieira	n/consta
Residência p/Antonio de Toledo Lara	n/consta
Residência p/Antonio Franco de Arruda	n/consta
Residência p/Antonio Lacerda Franco	n/consta
Residência p/Antonio Moreira Barros	n/consta
Residência p/Antonio Moreira Barros	Al. Barão de Piracicaba c/rua Helvetia
Residência p/Antonio Moreira de Barros	Al. dos Andradas
Residência p/Antonio Rodrigues Costa	Rua Ribeirão Preto c/Av. Brig. Luís Antonio
Residência p/Antonio Vieira	n/consta
Residência p/Aristides Salles	n/consta
Residência p/Arnaldo Vieira de Carvalho	Rua Ipiranga, 8
Residência p/Arnaldo Vieira de Carvalho	n/consta
Residência p/Arthur Nogueira	n/consta
Residência p/Augusto Freire Mattos Barreto	n/consta
Residência p/Augusto Rodriguez	Av. Higienópolis, 28
Residência p/Augusto Rodriguez	Av. Angélica c/ rua Buenos Aires
Residência p/B. Castilho de Andrade	Rua Barão de Itapetininga
Residência p/Barão de Ara ry	Rua do Triumpho
Residência p/Barão de Bocaina	Rua Ipiranga, 19
Residência p/Brasílio Gomes	Rua Guaianazes c/Helvétia
Residência p/Candido Moraes	n/consta
Residência p/Carlos de Azevedo	n/consta
Residência p/Carlos Gomesde Souza Schoelder – V. Jacitata	n/consta
Residência p/Carlos Guimarães	n/consta
Residência p/Carmen Maia	Rua Pirapitingui
Residência p/Castro Oliveira	n/consta
Residência p/Cia. Jardim da Aclimação	n/consta
Residência p/Cia. Lilyland	n/consta
Residência p/Clovis Glicerio Freitas	n/consta
Residência p/Correia de Moraes	n/consta
Residência p/Costa Aranha	n/consta
Residência p/Domingos Francisco de Moraes	Rua Tamandaré
Residência p/Domingues Neto	n/consta
Residência p/Dr. Freitas	n/consta
Residência p/Eduardo Villares	n/consta
Residência p/Ernestine M. Gauche	n/consta
Residência p/Eugenio Egas	n/consta

Residência p/Fábrica Santa Irinea	n/consta
Residência p/Felix Ferraz	n/consta
Residência p/Felix Ferraz - Villa Vera	n/consta
Residência p/Floriano Álvares de Souza Camargo	Rua Aurora c/Ipiranga
Residência p/Floriano de Souza Camargo	Rua Ipiranga c/Aurora
Residência p/Francisco de Azevedo	n/consta
Residência p/Francisco Fortes	n/consta
Residência p/Francisco Martins Junior	n/consta
Residência p/Francisco Novaes	n/consta
Residência p/Frederico Lopes Branco	Rua Augusta, 24
Residência p/Gastão Vidigal	n/consta
Residência p/Genoveva C. Junqueira Netto	n/consta
Residência p/Geraldo Jordão	Rua Maranhão
Residência p/Giuseppe Durante	Rua Bela Cintra, 12
Residência p/Henrique Santos	n/consta
Residência p/Henrique Santos	Rua Major Sertório, 12
Residência p/Hermes Alves de Lima	n/consta
Residência p/Herminia Salles	n/consta
Residência p/Inglez de Souza	Av. Paulista c/rua Manoel da Nóbrega
Residência p/J.M. Azevedo Marques	n/consta
Residência p/João de Moraes	n/consta
Residência p/Joaquim Egidio de Souza Aranha	n/consta
Residência p/Joaquim Egydio de S. Aranha (anterior a 1914)	Rua Duque de Caxias, c/Barão de Jaguará
Residência p/Joaquim Gonçalves Moreira	Av. Brigadeiro Luiz Antonio
Residência p/Joaquim Meira Botelho	n/consta
Residência p/Joaquim Meira Botelho	Rua Barão de Piracicaba, 30
Residência p/José Borges Figueiredo	n/consta
Residência p/José Durante	n/consta
Residência p/José Luiz de Oliveira Borges	Rua Ipiranga, 27
Residência p/José Virgilio Malta Cardoso	Rua Maranhão
Residência p/Judith Algodoal	n/consta
Residência p/Largacha Junior	Rua Aurora c/ 7 de Abril
Residência p/Lauro Cardozo de Almeida	Av. Paulista, 40
Residência p/Lopes Chaves	n/consta
Residência p/Lucca Candido	Rua Domingos de Morais
Residência p/Luiz Anhaia	n/consta
Residência p/Luiz Barbosa de Oliveira Albino	n/consta
Residência p/Luiz Barbosa de Oliveira Albino	Av. Tiradentes
Residência p/Luiz Fernandes Silva	n/consta
Residência p/Luiz Gonzaga de Azevedo	n/consta
Residência p/Luiz Jardim	Rua Conselheiro Crispiniano, 56
Residência p/Luiz Levy	Rua São Vicente de Paula, 35
Residência p/Luiz Medeiros	n/consta

Residência p/Luiz Santos Dumont e Cia. Intermediária Paulista	Av. Angélica c/Sergipe
Residência p/Machado Pedrosa	n/consta
Residência p/Manoel Carlos Aranha	n/consta
Residência p/Manoel Carlos França	n/consta
Residência p/Manoel Carlos França (ou França Pucci)	n/consta
Residência p/Manoel Ferras de Campos Salles	Rua São Vicente de Paula
Residência p/Margherita Marchesini - Villa Margherita	Rua Dona Veridiano c/Jaguaripe
Residência p/Maria Flora de Queiroz	n/consta
Residência p/Maria José Correia da Silva	n/consta
Residência p/Maria José Correia da Silva	n/consta
Residência p/Mario Junqueira Neto	n/consta
Residência p/Marquesa de Itú	Rua Florêncio de Abreu
Residência p/Martins Alves	n/consta
Residência p/Maximiliano Junqueira	Rua Frei Caneca
Residência p/Mello de Oliveira	n/consta
Residência p/Mello Franco	n/consta
Residência p/Mello Freire	n/consta
Residência p/Moyses Marx	n/consta
Residência p/Numa de Oliveira	n/consta
Residência p/Numa de Oliveira	Av. Paulista, 114
Residência p/o Barão de Limeira	n/consta
Residência p/Osório Junqueira	n/consta
Residência p/P. Viotti	n/consta
Residência p/Pádua Salles	Alameda do Triunfo c/Glette
Residência p/Pedro Queiroz Lacerda	Av. Angélica
Residência p/Pedro Vaz de A ssis Malandro	n/consta
Residência p/Ricardo Arruda	Rua Visconde do Rio Branco, 29
Residência p/Rogério Fajardo	n/consta
Residência p/Sampaio Vidal	n/consta
Residência p/Serafim Vieira de Almeida	n/consta
Residência p/Sergio Meira	n/consta
Residência p/Sofia F. Grisen	n/consta
Residência p/Sophia Salles Coutinho	Rua São Vicente de Paula
Residência p/Sr. Guimarães	n/consta
Residência p/Sr. Novaes	n/consta
Residência p/Sr. Vieira	n/consta
Residência p/Theophilo Marciel	n/consta
Residência p/Tomasso Ilhaes	n/consta
Residência p/Tranquilíneo Galvão	Av. Angélica c/Alameda Itú
Residência p/Urbano de Azevedo	n/consta
Residência p/Vaz de Oliveira	n/consta
Residência p/Victor Meireles	n/consta
Residência p/Viúva Furtado	n/consta

Residência Sta. Irinea p/Fábrica Irinea	Mooca
Residência Villa Mesquita	n/consta
Residência p/Sergio Meira	n/consta
Residências de aluguel p/Emília Azevedo e Tenente Azevedo	Rua dos Timbiras
Residências de aluguel p/J.M. Azevedo Marques	Av. Paulista, 154 e 156
Residências p/Hermes Alves de Lima	Rua Helvétia
Residência p/Bento Barata Ribeiro	n/consta
Serraria da fábrica de café, fubá e sal de Luiz de Almeida Mello	n/consta
Subestação p/Cia. Telefônica Brasileira	Rua Palmeiras
Terreno com casas de aluguel de Luiz A.C. Galvão	Rua Tenente Penna c/ruas Solon e Italianos
Terreno p/Luiz A.C. Galvão	Rua João Bricola c/Boa Vista
Terrenos pertencentes à Cia. Predial Álvares Penteado	Ruas Benjamin Constant e Quintino Bocaiúva
Terrenos pertencentes à Cia. Predial Álvares Penteado	Rua Cruz Branca c/Sampaio Moreira
Terrenos pertencentes ao Banco de Crédito Real de SP	n/consta
Três estudos de armazéns de café p/Governo do Est.de SP	n/consta
Túmulo p/Antonio Godoy	n/consta
Túmulo p/Antonio Lacerda Franco	Cemitério da Consolação
Túmulo p/Campos Salles	Cemitério da Consolação
Túmulo p/família Antonio Lacerda Franco	Cemitério da Consolação
Túmulo p/Francisco Antonio Gualco	n/consta
Túmulo p/General Glicério	n/consta
Túmulo p/José Queiroz Lacerda	Cemitério da Consolação

***VI - Animação***  
***Rua 15 de Novembro***



Animação: Leticia Falasqui Rocha. Música: Paulistana N1, composição de Cláudio Santoro, tocada pelo pianista Nelson Freire.