

alguns dados sobre a participação do

090

Resumo

Um dos profissionais que se destacaram em São Paulo na virada do século e nas primeiras décadas deste, foi o engenheiro agrônomo bahiano Samuel das Neves. Sua participação no desenvolvimento da cidade deu-se através de seu escritório técnico, que projetou e construiu centenas de prédios, desde residências simples ou de luxo, escolas, fábricas, escritórios, os primeiros prédios de apartamentos, hospitais e penitenciária. Sua atuação de maior repercussão foi no Plano de Melhoramentos de São Paulo a partir de 1910. Esse trabalho visa mostrar como Samuel das Neves representava os interesses de capitalistas da época, em especial o Conde de Prates, um dos maiores proprietários de terrenos no centro de São Paulo.

Abstract

Some data on the participation of the engineer Samuel das Neves in São Paulo's Improvements Plan. One of the outstanding professionals in São Paulo during the turn of the century was Bahia's agronomist-engineer Samuel das Neves. His participation in the city's development occurred through his office, that projected and built hundreds of buildings, from simple to luxury residences, schools, hospitals, factory plants, offices, the first apartments building and penitentiary. His main performance was in São Paulo's Improvements plan in 1910. This work intends to demonstrate how Samuel das Neves represented the capitalist interests of that period, specially Count Prates, one of the biggest real state proprietary in São Paulo's center.

Maria Ruth

Amaral de Sampaio
Prof. Titular
Teoria da Urbanização
FAUUSP

Samuel das Neves era bahiano, natural de São Felix, tendo se formado na Escola Imperial de Agronomia da Vila de São Francisco no ano de 1882. Iniciou sua carreira trabalhando em estradas de ferro e construção de engenhos de açúcar da "The Bahia Sugar Factories". Com a falência da empresa, foi convidado a realizar uma grande divisão de terras no município de Passos, Minas Gerais.

Segundo testemunho de seu filho, Christiano Stockler das Neves, Samuel, ainda "nos tempos de estudante freqüentava a casa do Conselheiro Ruy Barbosa na Bahia, fazendo-o sempre depois no Rio de Janeiro, no velho solar da Rua São Clemente, onde era tratado com o carinho e intimidade que gozavam os familiares do grande brasileiro ¹. Essa amizade sem dúvida facilitou sua aceitação na sociedade de então.

Da cidade de Passos o engenheiro Samuel das Neves mudou-se para o Estado de São Paulo, fixando-se em Casa Branca. O primeiro trabalho do engenheiro em São Paulo foi de demarcação de fazenda de propriedade do Sr. Henrique Dumont, vindo depois para a capital onde a partir de 1892 inicia suas atividades de projeto e construção. Serviu durante algum tempo nas Obras Públicas do Estado, fiscalizando obras em Iguape, Xiririca e Cananéia, afastando-se depois de um período para abrir seu Escriptório Técnico de Construções. Seu primeiro trabalho na capital paulista foi a construção da galeria de águas pluviais do Vale do Anhangabaú, em 1894. Samuel das Neves associou-se por alguns anos ao engenheiro Carlos Escobar ². O Escriptório Técnico do Engenheiro Samuel das Neves - Empreiteiro e construtor, situava-se na Rua 15 de novembro, 37 (sobrado).

A cidade de São Paulo nessa época estava passando por grandes transformações. Sua população entre 1886 e 1890 cresceu 36%, passando de 47.697 para 64.934 habitantes, o que significa uma taxa geométrica anual de 8%. Entre 1890 e 1900, o crescimento da população é mais impressionante, registrando uma taxa de 268% em dez anos; a população passa de 64.934 para 239.820 com uma taxa de crescimento anual de 14% ³.

Esta aceleração do crescimento de São Paulo não pode ser atribuída entretanto inteiramente ao café. Nas duas últimas décadas do século os aspectos industrializadores do encilhamento contribuíram juntamente com a imigração decorrente da abolição para o notável incremento da taxa de crescimento nesse período.

Tornava-se clara a inadequação do antigo núcleo colonial às novas necessidades do complexo intercâmbio econômico que acontecia na cidade. Era necessário modernizá-la, torná-la mais bonita, mais higiênica e limpa, mais habitável. Intensa execução de obras públicas, principalmente abertura de ruas, apedregulhamento, colocação de paralelepípedos caracterizou o período. A dinamização da economia teve também como consequência intensa atividade nos ramos imobiliário e da construção civil.

Samuel das Neves projetou e construiu centenas de prédios, entre residências simples e de luxo, escolas, fábricas, tanto na Capital como no interior. Entre 1892 e 1910, antes de sua

¹ Neves, Christiano. Stockler. *Centenário do Engenheiro Samuel das Neves. Sua vida e sua obra*. 1836/1936. Documentação paralela. Acervo FAUUSP.

² Carlos Escobar faleceu em julho de 1906, com 48 anos. Desempenhou funções importantes na Comissão de Saneamento de São Paulo e no prolongamento da linha Mogiana. in *Correio Paulistano*, 21 de julho 1906.

³ Singer, Paul. *Desenvolvimento econômico e evolução urbana*. São Paulo, Ed. Nacional e Editora da Usp, 1968.

participação no plano "Melhoramentos de São Paulo" realizou uma série de obras, principalmente residências, mais de 20, destacando-se as de Sampaio Moreira, Souza Queiroz, Lara Campos e a do banqueiro italiano João Brícola. O *Correio Paulistano* de 12 de julho de 1906, comenta a "demolição de prédios da rua 15 de novembro, canto da praça Antonio Prado e os da rua do Rosário, para construção de suntuoso edifício de 4 andares de propriedade de João Brícola. O autor do projeto, o engenheiro Samuel das Neves, despenderá na execução do mesmo cerca de 560 contos de reis" Nesse período Samuel construiu igualmente algumas indústrias, como a Companhia Fabril Paulistana, em 1892, a Fábrica de Calçados Clark, onde realizou reformas e ampliação e a Casa de Saúde para Alienados em 1907. Fez o projeto da Penitenciária do Estado em 1910, vencendo concurso, por unanimidade, com "um projeto onde foi adotado um partido inteiramente inédito"

A Comissão Julgadora do concurso, presidida pelo criminalista Dr. Cândido Motta, deu o seguinte parecer: "Classificar um projeto é, no nosso conceito, declarar que está em condições de ser executado, pois que o concurso não foi aberto para mera exibição de trabalhos gráficos" Esse projeto, apesar de "premiado em primeiro lugar, não foi executado e o concurso tornou-se mera exibição de trabalhos gráficos" ⁴.

Samuel das Neves era portanto bastante conhecido e relacionado em São Paulo já na virada do século.

Em dezembro de 1910 Samuel das Neves foi convidado pelo Dr. Antonio de Pádua Salles, como uma espécie de compensação por seu projeto da Penitenciária não ter sido executado, para chefiar a implantação do plano de melhoramentos da capital. "A missão principal do Engenheiro Samuel das Neves era proceder, como pessoa de confiança do Governo, às desapropriações necessárias aos melhoramentos então programados pela Câmara Municipal, por iniciativa do Vereador Dr. Augusto Carlos da Silva Telles" ⁵. Este seria o terceiro plano de "Melhoramentos"

O primeiro projeto, denominado "Grandes Avenidas", era de autoria de Alexandre de Albuquerque, professor da Politécnica. O autor do projeto, em artigo publicado pela *Revista de Engenharia*, conta sua origem, de inteira responsabilidade da iniciativa privada.

"Em petição, datada de 14 de novembro de 1910, os Srs. Conde de Prates, Plínio da Silva Prado, José Paulino Nogueira, José Martiniano Rodrigues Alves, Francisco de Paula Ramos de Azevedo, Arnaldo Vieira de Carvalho, Nicolau de Souza Queiroz, Barão de Bocaina, Alexandre de Albuquerque, Horácio Belfort Sabino e Silvio de Campos pediram ao Legislativo do Estado, licença e concessão para, por si, empresa ou companhia, construir nesta capital três largas e extensas avenidas, com todos os melhoramentos modernos, a exemplo do que se tem feito nas grandes e mais adeantadas cidades" ⁶.

Esse grupo de pessoas significava o que havia de mais representativo na sociedade paulista de então: eram fazendeiros, capitalistas, comerciantes, profissionais liberais, que se

⁴ Stockler das Neves, C. Centenário do Engenheiro Samuel das Neves, sua vida, sua obra. 1863/1963. Documentação paralela. Acervo Christiano Stockler das Neves, FAUUSP.

⁵ Ibidem

⁶ Albuquerque, Alexandre de. Os melhoramentos de São Paulo, *Revista de Engenharia*, I (2): 37-45, 10 de julho de 1911.

uniam para propor um projeto de melhoramentos para a cidade. A petição nesse sentido é clara, enfatizando o caráter privado do empreendimento: "solicitam licença e concessão para por si, empresa ou companhia construir as avenidas"

Desde a virada do século já havíamos observado que tanto fazendeiros como industriais e empresários com os mais variados perfis aplicavam seus excedentes em negócios imobiliários, seja na especulação de terrenos e abertura de loteamentos, na construção de imóveis para alugar ou em negócios com materiais de construção ⁷

No caso em pauta, era enfatizada na petição que para efetuar os melhoramentos previstos, "contavam os requerentes com os necessários capitais no país e no estrangeiro"

Solicitavam porém, para poderem levar a efeito as obras, o seguinte:

1- "direito de desapropriação dos prédios e terrenos numa faixa de largura de cerca de 80 ms para cada lado do eixo de cada avenida, com direito de revenda ou alienação dos que não necessitassem para as construções ou reconstruções, nos termos da legislação estadual em vigor;

2- Concessão exclusiva para o estabelecimento de uma ou mais linhas de omnibus-automóveis, com carreiras e passagens reduzidas, servindo as avenidas e seus prolongamentos e as vias públicas com as quaes se ligassem ou viessem a ligar;

3- Construção e prolongamento por conta do governo da rede de esgotos, canalização de água e de iluminação nas avenidas e praça, logo que estiverem nivelados os respectivos leitos e antes da realização do calçamento, a fim de se evitarem subsequentes desmanchos e estragos;

4- Garantia de juros de 5 por cento por 10 anos sobre 40.000.000\$000, correspondente a quarta parte do capital de 160.000.000\$000 orçado como necessário para a realização desse empreendimento, com obrigação por parte dos requerentes, empresa ou companhia, de restituição das quantias que recebessem sob esse título, em dez prestações anuais, e com a faculdade de antecipação de pagamento, ou então podendo esse auxílio ser prestado por meio de emissão de apólices ...

5- Intervenção do Governo do Estado junto ao Governo Federal para dispensa de direitos para os materiais a serem importados, destinados às obras e construções das avenidas.

Si o Governo do Estado julgasse conveniente a abertura de uma avenida

⁷ Sampaio, Maria Ruth Amaral de. O papel da iniciativa privada na formação da periferia paulistana. In Espaço & Debates n. 37, Ano XIV, 1994.

atravéz do actual centro commercial, ligando em linha reta a praça Antonio Prado ao Largo de São Francisco, passando ahí entre a Faculdade de Direito e a Escola de Commercio, em comunicação directa com a avenida Brigadeiro Luiz Antonio, os requerentes se propunham desde logo a a realizar esse serviço, mediante os mesmos favores acima declarados, concorrendo, porém o Estado com a metade da quota que for necessária para o pagamento da área destinada ao leito desta avenida, e sendo a zona a desapropriar consistente em uma faixa de cerca de 40 ms de cada lado do eixo da mesma avenida”

Como se observa, esse grupo de capitalistas embora alegasse possuir “os necessários capitães no paiz e no estrangeiro”, necessitava de uma série de favores do governo, que incluíam o direito de desapropriar e depois revender, evidentemente com lucro, o que não necessitassem, concessão de direito de exploração de transporte público não só nas avenidas mais em seus futuros prolongamentos e nas vias públicas as quais viessem se ligar, provisão de infra-estrutura (rede de esgotos, água, iluminação), além da garantia de juros de 5 por cento ao ano durante uma década. Não queriam pouco.

Dois outros projetos foram formulados após esse primeiro: um realizado pela Prefeitura, Diretoria de Obras Municipaes, de autoria dos engenheiros Eugenio Guilhem e Victor da Silva Freire, este último português, formado em Paris pela École de Ponts et Chaussées chegado à São Paulo em 1895. Guilhem era Diretor e Victor Freire, Vice-Diretor de Obras Municipais. O projeto pretendia “assegurar o desenvolvimento da cidade em condições normaes e racionaes⁸.”

O terceiro projeto, de iniciativa da Secretaria de Agricultura do Estado, era de autoria de Samuel das Neves.

O Plano de Melhoramentos passou portanto do âmbito da iniciativa privada para a Prefeitura, e depois para o Estado. O projeto implantado teve entretanto a participação das três instâncias. A participação do capitalista Conde de Prates foi decisiva, uma vez que eram de sua propriedade terrenos que tiveram importância no desenvolvimento do projeto, como veremos a seguir.

A divulgação dos três projetos de “Melhoramentos” tem grande repercussão na cidade e os jornais da época dão destaque à matéria. Nessa ocasião foi chamado pelo Prefeito Antonio da Silva Prado para participar dos estudos, o arquiteto francês J.A. Bouvard, diretor honorário dos serviços de arquitetura e dos passeios, de viação e plano de Paris, que chegou a uma solução conciliatória, pondo fim às divergências que diziam respeito principalmente à forma de aproveitamento da encosta entre a rua Libero Badaró e o Vale do Anhangabaú, optando-se finalmente pela construção de dois edifícios, com espaço de 29 metros entre eles, ocupado por um terraço-belvedere debruçado sobre o parque. Esse conjunto de dois edifícios e belvedere,

⁸ Albuquerque, Alexandre de. Os Melhoramentos de São Paulo. Revista de Engenharia I (2) 37-45, 10 de julho de 1911.

estava situado em terrenos de propriedade do Conde de Prates, o capitalista que encabeçava a petição inicial do primeiro Projeto de Melhoramentos. Samuel das Neves foi o responsável por esse conjunto, denominado Blocos Prates.

O Escriptório Samuel das Neves contava nessa época com a colaboração de inúmeros profissionais estrangeiros, destacando-se os engenheiros-arquitetos A. Maurice de Ladrière e Giacomo Corberi, este último nascido em Bolonha. Corberi foi autor de diversos projetos para o Conde de Prates, quando fazia parte da equipe de Samuel das Neves, e sempre sob a direção do Dr. Ladrière. Entre esses projetos figuram os dois vastos prédios à rua Libero Badaró e de um palacete para o Conde de Prates, na mesma rua ⁹.

Segundo os apontamentos de Christiano Stockler das Neves os "Melhoramentos" a cargo de seu pai, consistiam no seguinte:

- 1- alargamento da rua Libero Badaró de 6 para 18 metros, com demolição dos prédios de um lado. Planta 1 mostra a faixa a ser alargada.
- 2- idem na ladeira Dr. Falcão.
- 3- ajardinamento do vale do Anhangabaú e antigo largo da Memória, demolindo-se todos os prédios da rua da Memória, os de lado par da ladeira Dr. Falcão e os daquele Largo.

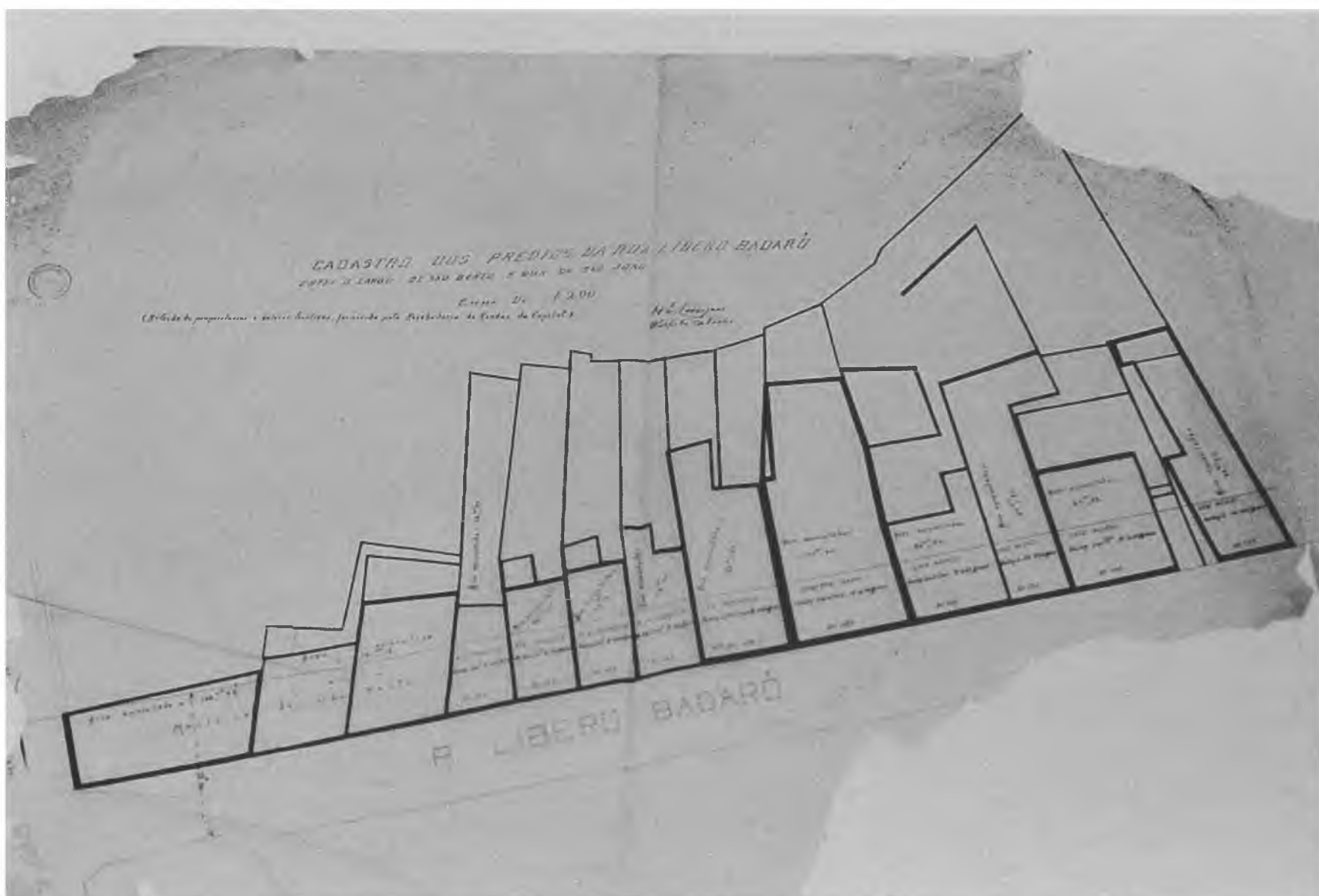
Segundo ainda Christiano, "a título de colaboração", o engenheiro Samuel das Neves sugeriu outros melhoramentos, tais como:

- 1 construção de um novo Viaduto do Chá, mudando sua localização, executada mais tarde.
- 2- construção do Viaduto São Francisco, do Largo do mesmo nome à rua da Consolação (não executado). Planta 2.
- 3- abertura da rua Senador Paulo Egidio, cuja primitiva idéia era atingir a rua da Quitanda, prolongada até o Viaduto Boa Vista.
- 4- prolongamento da rua Libero Badaró até a avenida Brigadeiro Luiz Antônio (não executado na ocasião, só posteriormente essa solução foi adotada pela Prefeitura).
- 5- ligação do Vale do Anhangabaú à Ponte Grande e ao Trianon, na avenida Paulista, formando a extensa avenida, cujas obras foram iniciadas em 1928, na administração Pires do Rio, que se prolongou aos jardins depois de feito o Tunel sob o Trianon" (av.9 de julho).

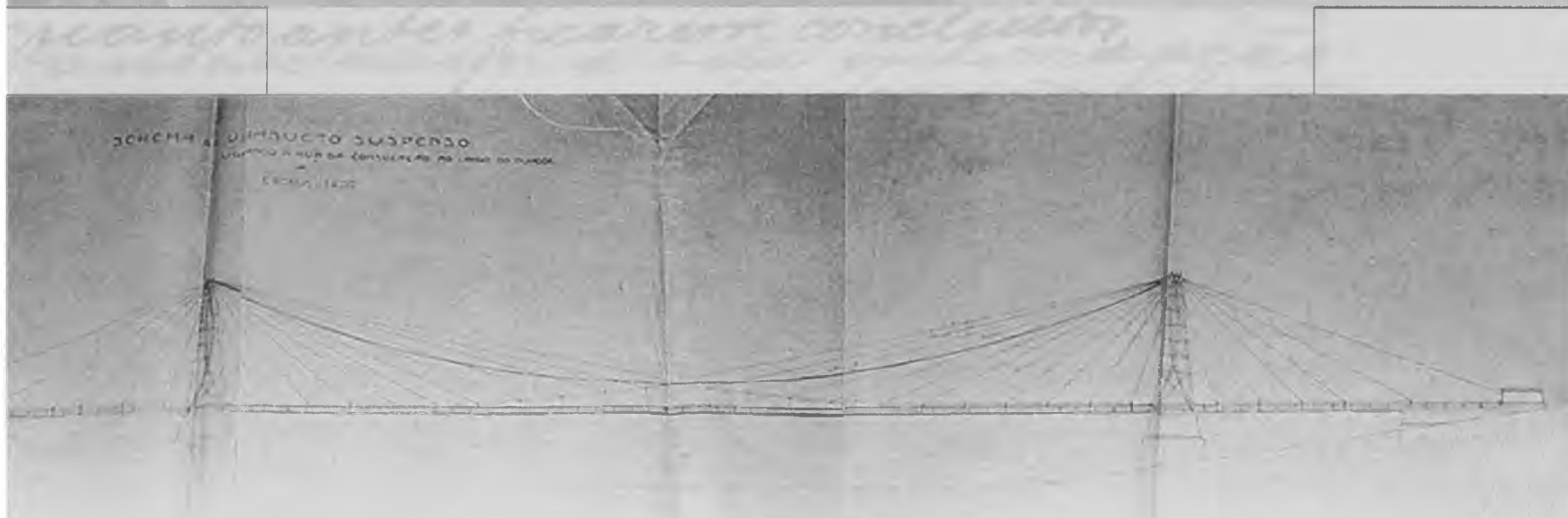
Christiano das Neves comentando o plano enfatiza que "a Diretoria de Obras Municipais opôs-se a idéia (da construção da avenida proposta por Samuel) que preferiu louvar-se n'um plano feito de afogadilho por um arquiteto alienígena, de passagem por São Paulo, solicitado pela Prefeitura a apresentar sugestões para os melhoramentos urbanos. Dito plano estabelecia construções nos extremos da rua Formosa e na ladeira Dr. Falcão. E assim, foi permitida a construção do antigo edifício da Delegacia Fiscal, sobre a avenida São João, estrangulando o acesso ao Parque Anhangabaú" ¹⁰.

⁹ Verbete sobre o arquiteto A. Maurice de Ladrière em Impressões do Brasil no séc. XX. Lloyd's Great Britain Publishing Comp Ltd, 1913. Biblioteca do Arquivo do estado, ref. 981.1, 131.

¹⁰ Ibidem – Somente em 1946 esse prédio foi demolido, custando aos cofres públicos a quantia de Cr\$ 145.000.000,00, ou seja, 14 vezes mais que a quantia empregada nas desapropriações previstas no Plano.



Planta 1
 Alargamento da
 Rua Libero
 Badaró
 Cadastro dos
 prédios e relação
 dos proprietários



Planta 2
 Viaduto suspenso
 ligando a rua da
 Consolação ao
 Largo do Ouvidor

É curioso ressaltar que Christiano em suas considerações sobre o "Plano de Melhoramentos" não faz nenhuma menção a Victor da Silva Freire, criticando tão somente a participação do "arquiteto alienígena" Joseph Antoine Bouvard. Todas as críticas formuladas por Victor Freire às concepções de Samuel das Neves ¹¹, seja a falta de um plano de conjunto, a algumas de suas propostas viárias, como a construção da avenida central, ligando a avenida Tiradentes à Paulista, a ausência de uma visão sanitária, não são rebatidas por Samuel das Neves ou comentadas por seu filho na abundante documentação doada pela família à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP ¹²

Victor da Silva Freire ¹³ também critica a falta de economia do projeto na aquisição de propriedades particulares, que representava o maior encargo em empreendimentos dessa ordem, lembrando que com os melhoramentos efetuados as propriedades se valorizaram, não havendo portanto justificativa para os valores abusivos pagos pela indenização. Faz referência explícita "às condições dos sr. coronel Penteado ou do sr. conde de Prates"

Os jornais da época deram grande destaque ao projeto Bouvard, que finalmente iria ser implantado. O **Correio Paulistano**, no qual Samuel das Neves colaborava¹⁴, em sua edição de 28 de janeiro de 1911, divulga sob o título "Melhoramentos de São Paulo" esse projeto do Governo do Estado sob a direção da Diretoria de Obras Públicas e a cargo do engenheiro Samuel das Neves, ressaltando que "os estudos do projeto prosseguem com grande atividade, estando nele ocupados diversos engenheiros e desenhistas. Está sendo refeita toda a planta do centro e levantada minuciosamente a parte do cadastro que interessará às desapropriações para abertura das novas ruas e viadutos. Tivemos ocasião de ver no escritório do engenheiro Samuel das Neves a maquette da parte da cidade onde se projetam tão importantes obras.[...] vê-se que há muitos pontos de contato entre o projeto da Prefeitura e o do governo. [...] O digno presidente do Estado, Dr. Albuquerque Lins e o ilustre secretário da Agricultura, dr. Padua Salles, assinalarão gloriosamente a sua passagem pela direção do Estado com a execução de tão importante projeto"

O Conde de Prates "ofereceu ao governo dois de seus prédios um na rua Líbero e outro na rua Formosa, e mais o terreno necessário no vale do Anhangabaú para abertura da rua que comunicará a São Bento com aquele, alargando-se a travessa do Grande Hotel, pois era prevista a desapropriação do prédio n. 51 da rua São Bento, o Hotel dos Estrangeiros e outras pequenas casas do lado daquela travessa"¹⁵

O projeto também pretendia demolir diversos prédios compreendidos entre o prolongamento da rua da Quitanda até a Líbero Badaró, São Bento e Direita formando uma praça de 3.185,40 metros quadrados (planta 3). "No lado da nova praça (atual Praça Patriarca) fronteiro à igreja de Santo Antonio, fará o governo construir um palácio, sobre toda a extensão da rua São Bento à Líbero Badaró, de diversos andares, tendo o "rez de chaussée" em arcada aberta, de modo a dar abrigo aos passageiros dos bondes que circularem na mesma praça.

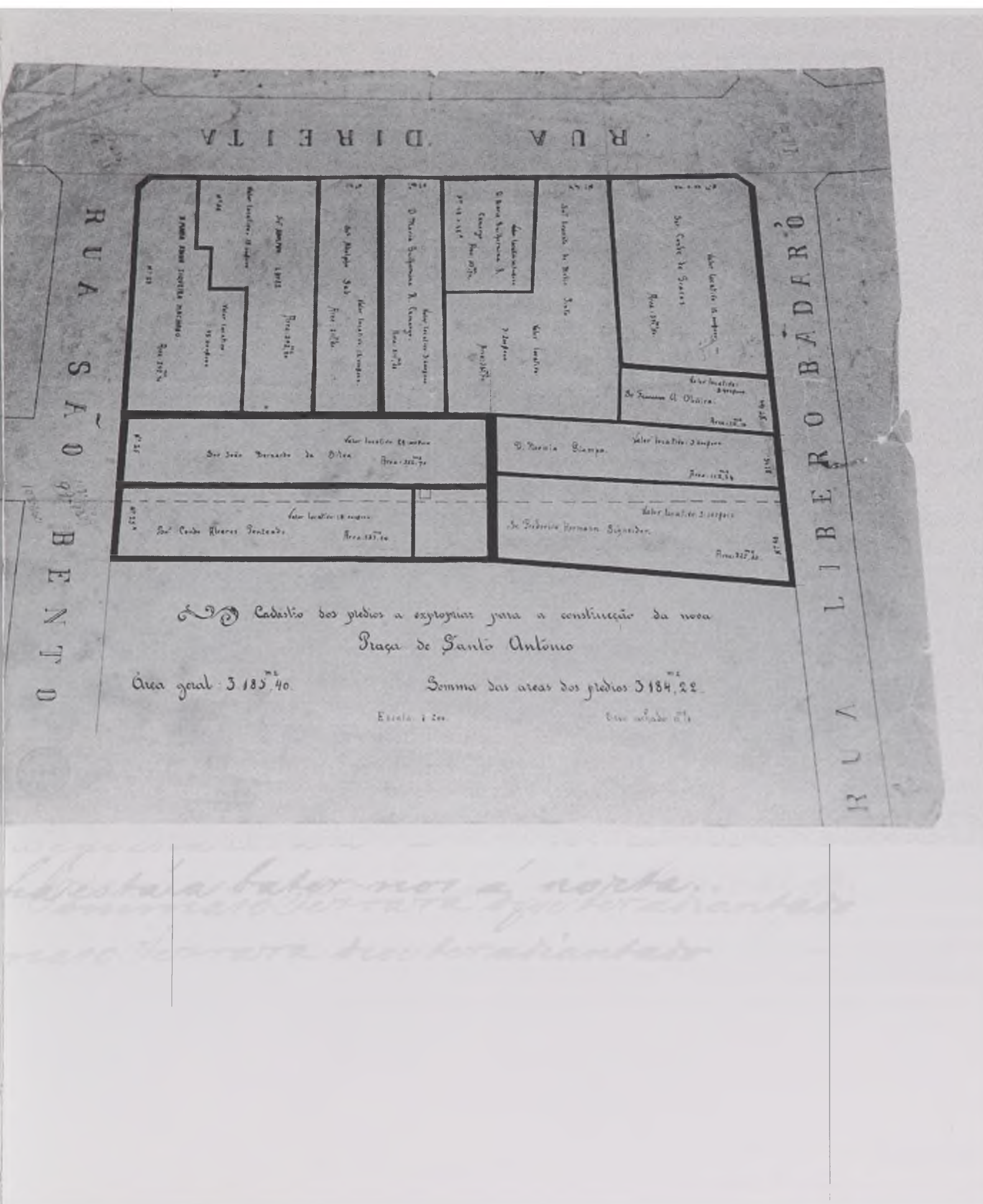
¹¹ Simões Junior, José Geraldo. **Anhangabaú: história e urbanismo**. Tese de doutoramento, 1995, FAUUSP.

¹² Imenso trabalho de organização desse acervo foi efetuado por Marcelo Espírito Santo.

¹³ Silva Freire, conferência proferida no "Gremio Polytechnico" em 15 de fevereiro de 1911. in **Revista Polytechnica**, vol.VI.

¹⁴ Segundo Christiano S. das Neves, seu pai foi colaborador do **Correio Paulistano**, onde durante um período publicava uma crônica diária, "Matinais", com o pseudônimo de Zé Basílio.

¹⁵ Melhoramentos da Capital. in **Correio Paulistano**, segunda-feira, 28 de janeiro de 1911.



Planta 3
Cadastro dos
prédios e
expropriação para
a construção da
nova Praça de
Santo Antônio,
atual
Praça Patriarca

Ficará desta maneira, isto é com a construção da praça, resolvido o problema do trânsito na rua São Bento, e destruída a desagradável obstrução no ponto denominado Quatro Cantos.”¹⁶

Para esse fim, seriam desapropriados uma série de prédios na rua Líbero, na rua Direita e na rua de São Bento. Outros prédios da rua Líbero Badaró estavam sujeitos ou ao recuo de 8 metros, ou à demolição.

A rua Líbero Badaró era até 1910 uma via sem importância, “uma viela sombria que de um lado recebia os fundos de alguns prédios da rua de São Bento e de outro lado era constituída por um vasto casario de aspecto bastante modesto e que possuía os seus quintais de fundo dando para o vale do Anhangabaú, que nessa época era ainda um vasto descampado de aspecto semi-rural”¹⁷. Segundo Guido Fonseca¹⁸, era conhecida como uma rua depravada, cheia de marafonas.

A implantação do Projeto exigiu uma série de providências por parte da Prefeitura que juntamente com o Estado assumiu o vultuoso empreendimento: foram elevados os impostos na área central da cidade e a Recebedoria de Rendas da Capital enviou em 19 de abril de 1911, aos responsáveis pelo Projeto, isto é, ao Escritório Técnico Samuel das Neves, a listagem dos proprietários de várias ruas do Centro Velho, que teriam que pagar impostos adicionais.

(Anexo 1)

É importante salientar que Samuel das Neves, ao mesmo tempo em que coordenava a implantação do Projeto de Melhoramentos, prestava inúmeros serviços ao Conde de Prates, projetando e construindo inúmeros edifícios nas áreas objeto de modificações pelo projeto de Melhoramentos, além de usar seu prestígio para interferir e facilitar os negócios imobiliários do Conde.

Intensa correspondência foi trocada entre a Secretaria da Agricultura, Comércio e Obras Públicas e o Dr. Samuel das Neves através de ofícios numerados, datados entre o período de 29 de setembro de 1911 e 24 de abril de 1912. (Anexo 2) Essa correspondência tratava das providências tomadas pela Prefeitura para assegurar o início das obras e o êxito da imensa operação imobiliária, que envolvia toda a cidade velha. Diz respeito à permissão para prorrogação de prazo para entrega de faixas de terrenos que foram vendidos ao Estado, escrituras que foram lavradas, prorrogação de prazo para demolição de prédios. Essas cartas mostram que o plano acarretou mudanças importantes na vida de uma série de pessoas que viviam nessa área.

(Anexo 2)

Alguns moradores por exemplo, despejados em virtude da venda dos imóveis que ocupavam, e tendo problemas em encontrar outros devido inclusive ao aumento dos aluguéis, solicitavam uma dilatação do prazo de entrega do imóvel a ser demolido. Foi o caso da prorrogação concedida ao Sr. José Lotufo até 15 de janeiro próximo (1912) para demolir e retirar os respectivos materiais dos prédios ns. 99, 101 e 101-A da rua Libero Badaró.

O interessado alegava que “achando-se o prédio ocupado por diversos inquilinos, o

¹⁶ Melhoramentos da Capital. in *Correio Paulistano*, segunda-feira, 23 de janeiro de 1911.

¹⁷ Simões Junior, José Geraldo. *Anhangabaú: história e urbanismo*. Tese de doutorado. São Paulo, FAUUSP, 1995.

¹⁸ Fonseca, Guido. *História da prostituição em São Paulo*. São Paulo, Resenha Universitária.

Anexo 1

Nomes dos proprietários de imóveis

Largo do Ouvidor

nº 2 Theodor Wille e Co.
nº 4 Galdina Sertório

Rua José Bonifácio

nº 45 Albertino Castro Leão
nº 45 A Albertino Castro Leão
nº 47 Pedro Mainelli
nº 47 Pedro Mainelli
nº 49 Albertino Carneiro Leão
nº 51 Albertino Carneiro Leão
nº 53 Albertino Carneiro Leão
nº 55 Albertino Carneiro Leão
nº 57 Pedro Mainelli

Ladeira São Francisco

nº 2 Albertino Castro Leão
nº 4 Maria do Carmo Pereira
nº 6 Gertrudes Augusta Martins
nº 8 Albertino Castro Leão
nº 10 Luiz Castro Carneiro Leão
nº 12 Luiz Castro Carneiro Leão
nº 14 Pedro Mainelli
nº 16 Gasparino Castro Carneiro Leão
nº 18 Pedro Mainelli
nº 20 Pedro Mainelli
nº 38 Adolpho Laves
nº 40 Adolpho Gad
nº 40A Maria Guilhermina R. Camargo
nº 42 Maria Guilhermina R. Camargo
nº 42A Maria Guilhermina R. Camargo
nº 44 Evaristo de Mello Pinto
nº 46 Conde de Prates
nº 48 Conde de Prates

Rua São Bento

nº 23 Maria Adina Siqueira Machado
nº 25 João Bernardo da Silva
nº 25A Conde Alvares Penteado

Rua Libero Badaró esquina Rua Direita

nº 23 Conde de Prates

Ladeira Dr. Falcão

nº 2 Conde de Prates
nº 4 Conde de Prates
nº 8 Conde de Prates
nº 10 Henrique José Coelho
nº 12 Conde Alvares Penteado
nº 14 Conde Alvares Penteado
nº 16 Conde Alvares Penteado
nº 18 Conde Alvares Penteado
nº 22 Conde Alvares Penteado
nº 24 Conde Alvares Penteado
nº 26 Conde Alvares Penteado
nº 28 Conde Alvares Penteado
nº 30 Conde Alvares Penteado
nº 32 Mariano José de Medeiros
nº 34 Mariano José de Medeiros
nº 36 Mariano José de Medeiros
nº 38 Mariano José de Medeiros
nº 40 Mariano José de Medeiros
nº 42 Mariano José de Medeiros
nº 44 Mariano José de Medeiros
nº 46 Mariano José de Medeiros

Rua Libero Badaró

nº 36 Conde de Prates
nº 38 Conde de Prates
nº 40 Francisco Alves de Oliveira
nº 42 Noemia Giampa
nº 44 Francisco Alves de Oliveira
nº 46 Noemia Giampa
nº 48 Frederico Hermann Schneider
nº 1 Eduardo M. Rudge
nº 3 Alfredo Vaz Cerquinho
nº 5 Alfredo Vaz Cerquinho
nº 7 Conde de Prates
nº 9 Ricardo Soares Batista
nº 11 Ricardo Soares Batista
nº 13 Eduardo Ribeiro
nº 13A Eduardo Ribeiro
nº 15 Luiz Medici
nº 17 Conde de Prates
nº 21 Conde de Prates
nº 25 Conde de Prates
nº 27 Conde de Prates
nº 29 Mario Las Casas
nº 31 Barão de Tatuy
nº 33 Conde de Prates
nº 35 Conde de Prates
nº 37 Conde de Prates
nº 37A Conde de Prates
nº 39 João Dente
nº 41 Conde de Prates
nº 43 Henriqueta Barbosa da Silva
nº 45 Gertrudes Maria do Carmo
nº 47 Joaquina Maria das Dores
nº 49 Pulcheria Araujo Contra
nº 51 Francisco Pinheiro e Prado
nº 53 Conde de Prates
nº 55 Conde de Prates
nº 57 Conde de Prates
nº 61 Conde de Prates
nº 63 Conde de Prates
nº 65 Conde de Prates
nº 67 Conde de Prates
nº 69 Conde de Prates
nº 71 Weiszflog Irmãos
nº 79 Weiszflog Irmãos
nº 81 Weiszflog Irmãos
nº 83 Maria Alice da Rocha
nº 85 Ernesto M.da Silva Ramos
nº 85A Ernesto M.da Silva Ramos
nº 84 Mosteiro de São Bento
nº 89 Antonio Augusto Vaz Araujo
nº 91 José Lotufo
nº 93 Leandro Pita de Abreu Teixeira
nº 95 Lojas Piratininga
nº 97 Mosteiro de São Bento
nº 99 Mosteiro de São Bento
nº 101 Mosteiro de São Bento
nº 103 A.A. Fonseca
nº 105 A.A. Fonseca
nº 107 A.A. Fonseca
nº 109 A.A. Fonseca
nº 113 Mosteiro de São Bento
nº 117 Mosteiro de São Bento
nº 121 Mosteiro de São Bento
nº 123 A.A. Fonseca
nº 125 A.A. Fonseca
nº 127 A.A. Fonseca
nº 129 A.A. Fonseca
nº 131 A.A. Fonseca
nº 133 A.A. Fonseca
nº 135 Ernesto Sohn
nº 137 Luiz Medici
nº 139 Luiz Medici
nº 141 Luiz Medici
nº 143 Luiz Medici

Rua General Cameiro

nº 15 Prisciliana Gonçalves
nº 15A Augusta Fleury de S. Queiroz
nº 17 Daniel e Adolpho Heinderich
nº 19 Daniel e Adolpho Heinderich
nº 21 Irmãos Refinetti e Cia.
nº 23 Irmãos Refinetti e Cia.
nº 25 Irmãos Refinetti e Cia.
nº 27 Antonio de Toledo Lara
nº 29 Antonio de Toledo Lara
nº 31 Firmino da Cunha
nº 33 Firmino da Cunha
nº 35 Fortinale Rabelo
nº 37 Firmina da Cunha
nº 2 Pedro Allegretti
nº 4 Pedro Allegretti
nº 6 Pedro Allegretti
nº 8 Pedro Allegretti
nº 10 Pedro Allegretti
nº 12 Pedro Allegretti
nº 14 Pedro Allegretti
nº 18 Pedro Allegretti

Rua Direita

nº 39 Germaine Buchard
nº 41 Maria da Gloria Pereira Munhoz
nº 43 Manoel Pereira Guimarães
nº 45 Joaquim Bernardo Borges
nº 47 Washington L. Pereira de Souza
nº 49 Leonor Jordão

Essa listagem é datada de 24 de março de 1911. Outra listagem, de 7 de fevereiro de 1911, e em vez de referir-se a nomes dos proprietários, menciona nomes dos “capitalistas”.

Rua 15 de novembro

nº 24 Antonio Luiz Ribeiro
nº 26 Augusta Fleury de S. Queiroz
nº 28 Augusta Fleury de S. Queiroz
nº 30 João Bricola
nº 32 Daniel José Rodrigues
nº 25 Worms Irmãos
nº 30 A José Patrício Fernandes

Rua Direita

nº 31 Frederico Darrigne Faro
nº 33 Roberto Lage Filho
nº 35 Luiz Lopes dos Anjos
nº 37 Luiz Levy
nº 14 Ordem Terceira do Carmo
nº 16 José Wolnick
nº 38 Adolpho Laves
nº 40 Adolpho Grad
nº 40A Maria Guilhermina R. Camargo
nº 42A Maria Guilhermina R. Camargo
nº 44 Evaristo Mello Pinto
nº 46 Conde de Prates
nº 48 Conde de Prates
nº 12 Henrique Bastos
nº 12A Henrique Bastos
nº 12B Henrique Bastos
nº 14 Elisa Shoenberg
nº 16 Recolhimento Santa Tereza
nº 18 Germaine Buchard
nº 24 Antonio Ramos Poyares
nº 29 Maria Carolina Kumerat
nº 29A Maria Carolina Kumerat
nº 31 Pulcheria de Araujo Cintra
nº 33 Conde São Joaquim
nº 35 Henrique Shaumann
nº 37 Henrique Shaumann

Rua Benjamim Constant

nº 50 Antonio Augusto Lessa
nº 52 Henrique Shaumann
nº 54 Henrique Shaumann
nº 56 Henrique Shaumann
nº 58 Henrique Shaumann

Largo São Francisco

nº 9 Santa Casa da Misericórdia
nº 11 Paulo Egidio Oliveira Carvalho (herança)
nº 8 Maria Thereza Jesus Novaes
nº 10 Maria Amália Fernandes
nº 12 Conde Alvares Penteado

Rua Quitanda

nº 1 João Santos Seabra
nº 3 Manoel Garcia da Silva
nº 5 Francisco Sampaio Moreira
nº 4 Recolhimento Santa Thereza
nº 11 Delfim Carlos Bernardino e Silva
nº 13 Randolpho Margarido da Silva
nº 15 Antonio Augusto Almeida Cardia

Ladeira Ouvidor

nº 3 Domingos Laporte
nº 7 Paschoal Gazineu

Ladeira São Francisco

nº 2 Alberto Castro Leão
nº 4 Maria Carmo Pereira
nº 6 Gertrudes Augusta Martins
nº 8 Albertino Castro Leão
nº 10 Luiz Castro Leão
nº 12 Luiz Castro Leão
nº 14 Pedro Manielli
nº 16 G. C. Carneiro Leão
nº 18 Pedro Mainelli
nº 20 Pedro Mainelli
nº 22 Rodolfo Miranda
nº 24 Paschoal Gazineu
nº 26 Paschoal Gazineu

Rua de São João

nº 39 Laura dos Santos Seabra
nº 41 Laura dos Santos Seabra
nº 43 Henriqueta dos Santos Seabra
nº 45 Henriqueta dos Santos Seabra
nº 47 Clotilde dos Santos Seabra
nº 49 Clotilde dos Santos Seabra
nº 51 Cia Antarctica Paulista
nº 55 Cia Antarctica Paulista
nº 57 Cia Antarctica Paulista
nº 59 Cia Antarctica Paulista
nº 61 Cia Antarctica Paulista
nº 63 Cia Antarctica Paulista
nº 65 Cia Antarctica Paulista
nº 67 Cia Antarctica Paulista
nº 69 Cia Antarctica Paulista
nº 73 Cia Antarctica Paulista
nº 75 Cia Antarctica Paulista

Rua Formosa

nº 1 Cia Antarctica Paulista
nº 3 Cia Antarctica Paulista
nº 15 Conde de Prates
nº 17 Conde de Prates
nº 19 Conde de Prates
nº 21 Conde de Prates
nº 23 Conde de Prates
nº 25 Conde de Prates
nº 27 Conde de Prates
nº 29 Conde de Prates
nº 31 Conde de Prates
nº 33 Conde de Prates
nº 33A Conde de Prates
nº 35 Conde de Prates
nº 37 Conde de Prates
nº 39 Conde de Prates
nº 41 Conde de Prates
nº 43 Conde de Prates
nº 45 Conde de Prates
nº 47 Conde de Prates
nº 49 Conde de Prates
nº 51 Conde de Prates
nº 53 Conde de Prates
nº 55 Conde de Prates
nº 59 Conde de Prates
nº 61 Conde de Prates
nº 63 Conde de Prates
nº 65 Conde de Prates
nº 67 Conde de Prates
nº 69 Conde de Prates
nº 71 Conde de Prates
nº 73 Conde de Prates
nº 75 Conde de Prates
nº 77 Conde de Prates
nº 79 Conde de Prates
81 Mansueto Simionini
83 Natale Milani
85 Natale Milani (2 andares)

suplicante intimou-os a desocuparem-no, logo após as escrituras, a fim de iniciar a demolição e desocupação do terreno e efetuar a entrega deste. Acontece porém que até esta data os respectivos inquilinos não o desocuparam, apesar de reiteradas exigências do abaixo assinado, pelo que este não pode ainda dar começo à demolição. Alegam os inquilinos não terem encontrado casas em condições de lhes servirem, attento o encarecimento dos alugueis na atualidade ¹⁹."

Rodrigues Alves, investido na presidência do Estado a partir de 1912, relembro nessa ocasião, em carta ao Prefeito Raimundo Duprat datada de 18 de novembro de 1912 de sua experiência no Rio de Janeiro que resultou em graves conflitos durante a Revolta da Vacina, faz uma série de advertências sobre "as cautelas a serem tomadas para evitar possíveis prejuízos e as consequentes críticas, como acontecera anos antes, em relação às grandes obras realizadas durante seu governo na cidade do Rio de Janeiro" ²⁰. A questão da expulsão da população pobre do centro, da reduzida oferta de habitação e do encarecimento dos aluguéis, constituía sem dúvida um grave problema social a ser enfrentado pelas autoridades.

Essa vasta documentação mostra que a área central da cidade estava em plena revolução, com imóveis mudando proprietários, sendo demolidos, amputados, parte de seus moradores sendo obrigados a mudar-se para outras áreas da cidade.

Anexo 2

Weisflog Irmãos, negociantes e industriais estabelecidos à rua Libero Badaró obtiveram prorrogação até 15 de novembro de 1911, do prazo para entrega da faixa de terreno que venderam ao governo. (ofício de 29 de setembro de 1911).

Uma série de prédios foi comprada pelo Estado para dar andamento ao Plano de Melhoramentos da Capital. O Secretário A. de Padua Salles informava que fora lavrada escritura do prédio 11 do Largo São Francisco comprado pelo Estado de Eliza Ribas da Silva Carvalho, destinado às obras de melhoramentos da Capital.

Ernesto Mariano da Silva Ramos teve o prazo prorrogado até o fim do ano (1911), para demolição do prédio 91 e seguintes, da rua Libero Badaró. Lavrada escritura mediante o preço de 200:000\$000 dos prédios e terrenos comprados pelo Estado do Sr. Luiz Medici e sua mulher, sob os números 19, 19A e 21 da rua Libero Badaró, destinados às obras de melhoramentos da Capital.

Lavrada escritura no Tabelião Antonio de Gouveia Giudice pela qual o Estado comprava de Leandro Pitta de Abreu Teixeira e sua mulher, mediante o preço de 202:000\$000, parte do prédio número 103 e de um prédio e respectivo terreno sob o número 33 da rua Libero Badaró.

A Loja Maçonica Capitular Piratininga pedia prorrogação do prazo para demolir prédio sito à rua Libero Badaró, 105 até o dia 30 de novembro de 1911.

Comunicação acerca do ofício recebido do Dr. Ernesto Mariano da Silva Ramos relacionado à entrega de faixa de terreno adquirida pelo Estado na rua Libero Badaró. Dizia o ofício:

"o prédio da rua Libero Badaró ns. 91, 91A e 93 acha-se demolido e por meio deste faz entrega ao Governo do Estado da facha de terreno vendida, conservando provisoriamente, até que V.Exa. mande tomar conta, um tapume de madeira na frente do terreno, para evitar o lançamento de imundície e bem assim um muro de pedra ao nível da rua, para conter a terra, em quanto não for reconstruído o prédio, nos novos alinhamentos que forem dados, na rua Libero Badaró e Anhangabáhu. pp Ernesto Mariano da Silva Ramos, assg. Heraldo Soares Caiuby"

Lavrada escritura em 11 do corrente de 1911, pela qual o Estado adquiriu mediante preço de 300:000\$000 do Sr. Eduardo Prates diversos terrenos destinados aos melhoramentos da Capital.

Lavrada escritura pela qual o Estado pagou o preço de 10:000\$000 a diversos proprietários da faixa de terreno em meio dos prédios ns. 101 e 103 da rua Libero Badaró, destinada às obras de melhoramentos da Capital.

Lavrada escritura pela qual o Estado adquiriu do Mosteiro de São Bento parte de prédio e terreno à rua Libero Badaró, para alargamento dessa via pública, tendo sido despendida a quantia de 44:000\$000 na compra e a de 6:000\$000 na indenização ao arrendatário.

Lavrada escritura pela qual o Estado adquiriu do Sr. Eduardo de Oliveira Ribeiro parte de seus prédios sitos à rua Libero Badaró, para alargamento dessa via pública.

Lavrada a escritura pela qual o Estado adquiriu a Horacio Espindola e sua mulher, partes dos prédios 8 e 8A do Largo Riachuelo, destinados às obras de melhoramentos da Capital.

Lavrada a escritura pelo 7. Tabelião, pela qual o Estado mediante o preço de 130:000\$000 comprou parte do prédio sob os ns. 29 e 29A, sito à rua José Bonifácio, e destinado às obras de melhoramentos da Capital, pagando ao arrendatário do prédio, dr. Antonio Veriano Pereira, a título de indenização pela rescisão do contrato de arrendamento, a quantia de 40:000\$000.

Lavrada escritura pela qual o Estado adquiriu, pelo preço de 175.000.000 da Companhia Mechanica e Importadora de São Paulo, os terrenos necessários às obras do Viaduto que ligará a rua da Boa Vista ao Largo do Palácio.

Lavrada escritura pela qual o Estado adquiriu pelo preço de 430:000\$000 os terrenos pertencentes a Weisflog Irmãos, necessários aos melhoramentos da Capital. (ofício de 24 de abril de 1912, assinado por A. de Padua Salles).

¹⁹ Correspondência trocada entre a Secretaria da Agricultura, Comércio e Obras Públicas e o Dr. Samuel das Neves. Acervo Samuel/ Christiano Stockler das Neves. FAUUSP.

²⁰ Francisco de Paula Rodrigues Alves, carta ao Barão de Duprat, Instituto Histórico e Geográfico Brasileiro, lata 807, pasta 7.

O Eng. Samuel das Neves e o Conde de Prates: novos atores na produção da cidade

O Conde de Prates nasceu em São Paulo, em 1860, filho do Tenente Coronel Antonio Leme da Fonseca e de sua segunda mulher Clara Prates, filha do comendador Fidelis Nepomuceno Prates, natural do Rio Grande do Sul, e de Anna da Silva Machado, por esta, neta do Barão de Antonina.²¹ O Conde de Prates, Eduardo Prates da Fonseca, era o último filho desse casamento, e teve seu título concedido pelo Papa. Em todos seus documentos assinava simplesmente Conde de Prates. Era casado com Antonia dos Santos da Silva Prates, filha do Barão de Itapetininga e tinha também parentesco, através de sua mulher, com o Barão de Tatuy. Era sua cunhada a Baroneza de Rio Claro. Esses parentescos sem dúvida explicam as origens de sua fortuna, constituída de fazendas de café e gado e imóveis no centro de São Paulo.

O Conde era “um espírito empreendedor. Começou sua carreira comercial como auxiliar da casa Rempe e Cia., da qual veio a ser sócio e depois proprietário²². Foi grande fazendeiro de café e gado (sua mulher era uma das herdeiras da fazenda Camapuã, de propriedade do Barão de Itapetininga, que reunia 4 sesmarias constituídas das melhores terras do sul de Mato Grosso)²³ Sua fazenda “Santa Gertrudes” no município de Rio Claro era considerada modelar e era visita obrigatória dos estrangeiros ilustres que vinham ao nosso Estado. Fundou na praça de Santos, juntamente com Sampaio Vidal e Claro de Macedo a “Companhia Central de Armazens Geraes”. Foi um dos fundadores do Banco de São Paulo e durante anos diretor da Companhia Paulista de Estradas de Ferro. Tinha grande tenacidade e iniciativa no trabalho”.

O Conde exercia portanto uma série de atividades urbanas tais como comerciante, banqueiro, empresário, e especulador imobiliário, além de fazendeiro.

A análise da correspondência trocada entre o Conde de Prates e o Engenheiro Samuel das Neves mostra o envolvimento pessoal do Conde em todas as fases dos trabalhos de construção de seus imóveis. Demonstra seu grande empenho em acompanhar o andamento das obras, os gastos com materiais e pagamento de mão-de-obra, e o próprio ritmo das construções. Os dois prédios do Conde, os Blocos Prates, objeto principal da correspondência, foram posteriormente alugados para o Automovel Clube, tendo sido efetuadas reformas para adaptá-los às necessidades do Clube, e à Prefeitura.

No período inicial das obras, em 1912, o Conde tratando o eng. Samuel das Neves como “caro amigo” alerta-o para a necessidade de acelerar alguns trabalhos para que as chuvas que estarão presentes nos meses de verão não atrapalhem o ritmo das obras. (carta anexa).

Durante os anos de 1912 a 1914 as cartas eram geralmente dirigidas ao Dr. Samuel, ao seu filho Dr. Augusto das Neves; em julho de 1913 encontramos correspondência do Conde dirigida ao Dr. Christiano Stockler das Neves, indicando que retornando dos Estados Unidos e da Europa em 1912, o arquiteto Christiano junta-se ao escritório de seu pai e inicia seu trabalho participando das obras do Conde de Prates.

²¹ Silva Leme, Luiz Gonzaga. *Genealogia Paulistana*. Vol. I, p. 213,214.

²² Discurso do Dr. Affonso de Freitas Junior. in *Revista do Instituto Histórico e Geográfico de São Paulo*. vol 26, p. 457 e 488, 1929.

²³ Sá de Carvalho, J.R. O varadouro do Camapuã na rota das bandeiras e monções para Cuiabá. *Revista do Instituto Histórico e Geográfico de São Paulo*. vol. 42, p. 248.

Poços de Caldas, 22 Outubro 1912.

Muito caro D. Samuel das Neves

Saudos-o, e desejo a continuação de sua boa saúde.

Escrevo estas linhas, desejoso como estou em ter noticias sobre o andamento das construcções á Rua Libero e á Rua d. Falcão.

Conto que os serviços d'exterior tenham sido atacados com o maior esforço, sobretudo o d'movimento de terra, afim de quanto antes ficarem concluidos, evitando-se assim a sua interrupção motivada pelas chuvas continuas, cuja epocha está a bater nos a porta.

Com o Sr. Ferrata deo ter adiantado bem o serviço de paredeiros de pedra conforme muito recomendei - e na vespera do dia de minha vinda para aqui. -

Nessa carta, o Conde solicita ao jovem arquiteto que “sem perda de tempo suba ao telhado do prédio isolado sob o número 27 à rua Líbero Badaró para ver o serviço feito” Essa solicitação prende-se ao fato da advertência feita ao Conde “pelo consultor jurídico Dr. Braga, da Vaughan, de que as plantas fornecidas para execução do telhado não mencionam os cortes dos cantos dos edifícios, pelo que reclamei, reclamo, protestei em juízo”

Atribui-se à influência de Christiano o emprego de estruturas metálicas e de concreto armado nos edifícios do centro da cidade, entre os quais esses dois “Blocos do Conde. Foram utilizados também nesses prédios, pela primeira vez em São Paulo, caixilhos metálicos produzidos pela firma inglesa “Hope” O prédio Medici, na esquina da ladeira Dr. Falcão com Líbero Badaró, também de responsabilidade do Escriptório Técnico Samuel das Neves foi, segundo testemunho de Christiano Stockler das Neves, o primeiro edifício construído em estrutura de concreto armado no Brasil, executada por uma firma inglesa”

A firma Vaughan & Dymond, de New Castle on Tyneo foi a responsável pelo fornecimento das estruturas metálicas e as estruturas dos telhados dos Blocos Prates. Cada um dos dois edifícios utilizou, segundo o contrato, mais ou menos 630 toneladas de aço²⁴.

Com o desenvolvimento dos trabalhos de construção verifica-se que o tratamento dispensado ao eng. Samuel torna-se mais distante e as cartas passam a ser mais ríspidas, cobrando serviços e agilização. Num determinado momento, no segundo semestre de 1913, o Conde não mais se dirige ao engenheiro e este preocupado escreve-lhe uma série de cartas solicitando explicações, como a da carta a seguir, sem data.

Exmo. Snr. Conde de Prates

Era costume do Snr. Tomaz Ferrara apresentar-me mensalmente todas as notas de despesas feitas nas obras do Bloco 25, Palacete e novo predio à Ladeira Dr. Falcão 2, obras essas sob minha administração, porém como o referido Snr. Ferrara, ignorando eu os motivos, não me apresenta as alludidas notas de despesas desde o mes de Novembro de 1913, inclusive, desorientando-me assim sobre as despesas feitas e das quaes dependem minha commissão de engenheiro administrador, isto é, 10% sobre tais despesas, appello para a dignidade de V. Exa enviar-me as supra citadas contas do Snr. Ferrara, para meu governo.

Junto encontrará V. Exa. as despesas pagas por mim para as obras.

Aguardando sua prezada resposta, subscrevo-me com a mais alta estima e consideração de V. Exa.

Amo, Att. Cr. Ob.

Samuel das Neves

Mais um ano decorre e as relações entre o cliente e o arquiteto parecem ter chegado ao fim, como se nota pela leitura de trechos da carta seguinte, de 14 de outubro de 1914, dirigida ao Snr. Conde de Prates:

²⁴ Contrato para o fornecimento de estruturas metálicas, para os dois prédios do Exmo. Snr. Conde de Prates (Prates Blocks) situados à rua Líbero Badaró.

quanto á construcção dos terraços
que circumdão os blo'cos,
que é serviço dos mais urgentes,
espero que tenha prosseguido com presteza
afim de quanto antes serem levantadas
as paredes exteriores dos edificios.

Insisto muito sobre este ponto
que preocupa-me de veras.

Para a epocha chuvosa á iniciar-se
em breve, ficarão os serviços d'interior
propriamente, como d'ora em outros
nos quaes poder-se-á trabalhar
sob a cobertura dos pavimentos
em cimento armado já executados.

Merge tambem, que os ingleses
do seu lado, concluem com demora
o serviço da montagem do material d'uso
no qual está affecto, e para que

habilitem o processo
da execução dos trabalhos
estão dependentes da
do trabalho d'esses

O tempo v'oa com
e está-se me tor
prejudicial a d
na conclusão da
devendo o amigo co
disto.

Aguardando sua
e que sou

Conde

Carta dirigida ao
Dr. Samuel das
Neves pelo
Conde de Prates
em 22 de outubro
de 1912

14 de outubro de 1914

Exmo. amigo Snr. Conde de Prates

Não se dignou V. EX. responder à minha carta anterior, com referencia ao ajuste das contas relativas à construção dos prédios à Rua Libero Badaró e Ladeira Dr. Falcão. Não sei francamente ao que possa attribuir o seu silencio, que destoa por completo do cavalheirismo em que sempre me tratou. A única explicação possível da attitude actual de V. Ex. é que lhe desagrada entender-se directamente commigo sobre o assumpto em questão. E, sendo assim, venho pedir-lhe o obséquo de marcar dia e hora, em que possa ser procurado por um amigo commum, que levará amplos poderes para agir em meu nome.

Na esperança de uma resposta, mais uma vez testemunho a consideração e apreço,
com que sou,

Samuel das Neves

A correspondência a seguir mostra que amigo comum foi designado por Samuel das Neves para defender seus interesses junto ao Conde, que ao que parece "dispensou" sumariamente seus serviços e não desejava entender-se diretamente com seu engenheiro. A carta, "dirigida ao colega e amigo Raphael Sampaio Vidal", em 3 de setembro de 1915, apresenta a proposta do Samuel das Neves ao Conde de Prates e trata de acerto de contas:

"Como você verá pela nota junta (que lhe confio para seu uso e V. restituir-me se não chegarmos a um acordo), aquilo que o Samuel poderia pretender strictamente, e como mínimo, monta a Rs. 213:792\$500.

A primeira parte da conta, na somma de Rs 92:792\$500 é formada somente pelas comissões ainda não pagas sobre custo de materiais e obras dos blocos, feitos ou fornecidos por intermedio do Samuel, antes de ser dispensado.

Na segunda parte está a remuneração de Rs 20:000\$000 que o Conde lhe prometeu, se vendesse o prédio n. 40 da Rua Libero Badaró por mais de Rs 250:000\$000; o Samuel projectou o novo prédio, apresentou as plantas à aprovação da Câmara, o que forçou a desapropriação por mais de mil contos.

Depois segue-se Rs 3:000\$000 pelo projeto do prédio do Piques e rua Formosa.

Para calcular a indemnisação pelos estudos, calculos, planos, plantas e detalhes do palacete e do prédio à rua dr. Falcão, 10, tomei 7% na base da tabella que V. tem do Dr. Heitor de Mello, a qual representa o uso daqui, do Rio, da Argentina e da Europa.

Permita-me V. chamar sua atenção para o seguinte – O Samuel, nessa conta, não incluiu qualquer remuneração: a) sobre o seu trabalho muito grande (e provado por documentos) para conseguir as locações dos prédios, locações vantajosas, graças à quais elles estão dando renda muito remuneradora, em relação ao grande capital os prédios da Cidade, na sua maioria, não estão dando mais de 5% a 6%; b) pela sua intervenção assidua, zelosa e muito proveitosa em todas as desapropriações, em todas as questões e pendências com a Municipalidade, a propósito de prédios e terrenos (como consta da correspondência); c) pela solução de todas as questões com confrontantes, especialmente com o Conde Sylvio Penteado, conforme planta e cartas que tenho presentes.

Cumpra ainda V. ter presente e fazer ver ao Conde que o Samuel, contando com a direção das obras até o final e sendo ellas de natureza a occupar-lhe todo o tempo e atenção (como você pode calcular pelo que viu no escriptório), não contractou outras obras, não agenciou outros negócios, consagrando-se exclusivamente a essas obras, cujo valor tecnico e responsabilidade todos os profissionaes que as conhecem avaliam em alta conta.

Finalmente, embora involuntariamente e sem o calcular, o Conde causou a Samuel grande prejuizo moral e material, retirando-lhe repentinamente e sem aviso as obras e sem chamal-o a um ajuste de contas, e prevenindo diretamente cada um dos fornecedores e contractantes que não se dirigissem mais a Samuel, unico com quem elles contractavam. Isto abalou por completo o crédito do Samuel, quebrando-lhe as mãos para continuar a trabalhar aqui.

Nesta ponderação não vae a menor censura ao Conde; sei e o Samuel sabe que elle não tinha o intuito de fazer-lhe mal; mas o facto é que o prejuizo deusé é innegavel.

V. comprehende que tudo isto deve ser levado em conta, desde que tratamos de fazer amigavelmente um accordo equitativo e justo, em que o Samuel, mesmo sem ganhar o que esperava, se concluisse as obras, receba uma remuneração que não lhe fique mal, nem ao Conde.

Resta-me ainda dizer-te que Samuel, recebendo essa conta, terá quasi só com que pagar o que deve e pouquissimo lhe restará para ir começar a vida no Rio.

Como a época é difficil para todos, mesmo para os capitalistas, é preciso também te prevenir que Samuel está prompto a receber Rs 100:000\$000 em título, a 8 mezes de praso, com o juro de 7%.

O Conde é testemunha da correcção com que se tem havido o Samuel em todo este negócio, tendo até continuado a prestar os serviços que lhe foram solicitados, mesmo depois que o Conde lhe tirou as obras, evitando qualquer passo grosseiro ou desagradável e não querendo, a todo transe, recorrer a outro modo de liquidação que não o accordo ou arbitramento.

Ponho nas suas mãos e no seu critério elevado, bem como nos sentimentos do Conde, a maior confiança para chegarmos a uma boa solução."²⁵
(sem assinatura)

²⁵ Cópia dessa carta faz parte do Acervo Samuel/Christiano Stockler das Neves, FAUUSP.

Na documentação paralela do acervo Christiano Stockler das Neves encontramos o documento “Notas sobre o Negócio Prates” de autoria de Christiano, fornecendo a versão dos fatos que transcrevemos a seguir:

“as obras (dos Blocos Prates) corriam na melhor ordem sendo as contas apresentadas e pagas quando o Conde suspendeu, sem outro aviso, a comissão ao eng. Samuel das Neves, ordenando a Thomaz Ferrara não obedecesse as suas ordens nem lhe apresentasse como até então, a nota das despesas com os operários e outras que o mesmo Ferrara fizesse. E mais, retirou ou fez retirar as taboletas do mesmo engenheiro das obras em andamento. Os contratantes de obras e fornecedores foram também avisados que não seriam as suas contas satisfeitas se essas viessem por intermédio do mesmo engenheiro, isso para evitar o pagamento dos 10% estabelecidos. Os mestres de obras avisados de não obdecer às ordens do engenheiro, si bem que estes pedissem detalhes do serviço, detalhes que não muitas vezes modificados pelo desenhista italiano Corberi, genro de Ferrara, que alterava o estilo, conforme se pode verificar das plantas e fachadas aprovadas pela Câmara e em poder do Dr. Samuel das Neves a quem foi passado o alvará de licença para a construção”

Além disso, outras acusações foram atribuídas ao Conde: “não pagou comissões a Samuel, pagando as contas diretamente a fornecedores, de muitos fornecimentos e obras feitos nos Blocos. O Conde comprou cimento a diversos e não levou à conta a comissão do engenheiro”.

Listando os vários serviços prestados por seu pai ao Conde, Christiano lembra que “ele evitou que o Conde vendesse por 250:000,000 o prédio 40 da rua Líbero fazendo com que a Câmara o desapropriasse... Samuel teve intervenção direta na desapropriação pela Prefeitura de terreno para o alargamento da ladeira Dr. Falcão... Por ordem do Conde e no começo dos trabalhos foi comprado um motor para argamassa – o Conde deu de presente esse motor às obras da Catedral e depois debitou-o a Samuel”

O Conde pretendeu utilizar um dos blocos, o da Prefeitura, como hotel. “Samuel fez as plantas de adaptação. Nada levou pelo trabalho técnico nem pelas negociações para alugá-lo a Luiz de Mello, a quem o Conde ofereceu por 14:000,000 mensaes.” (Luiz Mello era proprietário do Grande Hotel.)

Além disso, quando o Conde “reivindicou terrenos ao Governo, Samuel forneceu plantas e mais informações ao Dr. Salles Junior que recebeu dois contos por intermédio do Samuel. Esta reivindicação se refere a terrenos para o Palacete. Quando os Condes de Prates e Sylvio Penteado estabeleceram uma divisa entre o prédio da ladeira Falcão e o seu imediato – as plantas e bases foram fornecidas por Samuel.”

A documentação analisada mostra claramente que as tarefas que Samuel das Neves desempenhava para o Conde não se resumiam na mera construção e projeto dos dois edifícios, envolviam uma série ampla de serviços, desde “locações vantajosas de prédios, a intervenções assíduas, zelosas e proveitosas, e a dedicação exclusiva às obras” que o tornavam um empregado do Conde, em regime de dedicação integral, para resolver assuntos imobiliários.

Uma das cartas menciona que “a direção das obras sendo de natureza a ocupar-lhe todo o tempo e atenção, não contratou outras obras, não agenciou outros negócios, consagrando-se exclusivamente às obras do Conde”

É importante lembrar que o Conde era considerado o maior proprietário imobiliário do centro de São Paulo, que encabeçou a petição dos notáveis da cidade em 1910 solicitando "licença e concessão para construir três largas e extensas avenidas" e que o que estava em jogo era o peso desse personagem que representava não só os seus próprios interesses mas também os de capitalistas privados que como ele interessaram-se pela formulação e implementação de planos urbanísticos para seus iguais. A cidade cosmopolita que se pretendia devia conter novas avenidas, novos materiais, nova beleza, limpa. A preocupação com o progresso, com a inserção no mundo desenvolvido, era a responsável pelo novo ordenamento entendido como racionalização do espaço: alinhar, limpar, embelezar, demolir tudo o que fosse "diferente"

O que chama atenção na análise desses fatos é a atuação de Samuel das Neves, prestando serviços ao Conde e ao mesmo tempo aos poderes públicos, evidenciando nesse processo o zelo com que ele defendia os interesses particulares do Conde, principalmente relacionados com desapropriações.

O abalo sofrido por Samuel com a dispensa fez-lhe pensar em "ir começar a vida no Rio", o que entretanto não ocorreu, pois seu escritório continuou extremamente ativo. No primeiro período posterior a esses acontecimentos, de 1916 a 1920, o escritório realizou 14 projetos, desde residências, bancos, obras públicas, vila operária embora algumas dessas obras tenham sido realizadas no Rio de Janeiro, como os Correios e Telégrafos de Petrópolis e o edifício da Legação Argentina. A presença de seu filho Christiano passa a ser preponderante, e nos períodos subsequentes, que para facilidade de análise separamos por quinquênios, encontramos entre os projetos catalogados na FAUUSP cerca de 14 em cada quinquênio até o período 1941/1945. No período 1946/1950, o número de projetos começa a diminuir, embora nesse período grandes projetos ocupem o escritório. (Nesse período Christiano exerceu por alguns meses o cargo de Prefeito de São Paulo.) Até a década de 60 entretanto o escritório continuava produzindo e seu último projeto foi o Hospital Municipal do Tatuapé.

Samuel das Neves faleceu em 25 de maio de 1937. Christiano ao traçar a biografia do pai ressalta que ele começou sua carreira em São Paulo em 1894, participando do projeto e construção de galeria de águas pluviais no Vale do Anhangabaú. "Longe estava de imaginar que nesse mesmo vale iria realizar obras de grande vulto e de idealizar a grande avenida que liga a Ponte Grande aos Jardins Europa, América, Paulista e à zona de Santo Amaro. Quiz o destino que nesse mesmo vale executasse o seu último trabalho, associado ao Engenheiro Augusto Velloso – nova galeria de águas pluviais²⁶"

²⁶ Neves, Christiano Stockler das. Centenário do Engenheiro Samuel das Neves. Sua vida e sua obra. 1863-1963.