

CASA DO TORRES

RELATÓRIO

ONG VIVA O CHARQUE

**Márcia da Nova Cruz Marques
Pedro Luís Monti Prietto**

Pelotas, julho de 2006

ÍNDICE

PARTE 1 – APRESENTAÇÃO	1
1. Objeto	1
2. Propriedade	1
3. Registro de imóveis	1
4. Patrimônio cultural	1
5. Autoria	1
5.1. Convênio	1
5.2. Autores	1
6. Apoio	1
PARTE 2 – HISTÓRICO	2
Anexo 2.1 - SECULT. Certidão de 22/06/2004	5
Anexo 2.2 - OSÓRIO, Fernando. A cidade de Pelotas	6
Anexo 2.3 - MORAIS, Henrique Carlos. Casa do Torres	10
Anexo 2.4 - LEÓN, Zênia de. Pelotas, casarões contam sua história	12
Anexo 2.5 - GUTIERREZ, Ester J. B. Negros, charqueadas e olarias	15
Anexo 2.6 - MAGALHÃES, Mário Osório. A casa mais antiga	16
Anexo 2.7 - GUTIERREZ, Ester J. B. Barro e Sangue	18
PARTE 3 - VISTORIA TÉCNICA	20
1. Caracterização da região	20
1.1. Caracterização física	20
1.2. Melhoramentos públicos	20
1.3. Serviços comunitários	20
1.4. Potencial de utilização	20
1.5. Classificação da região	21
2. Caracterização do imóvel	21
2.1. Caracterização física	21
2.2. Arquitetura	22
2.3. Acessos, serviços e melhoramentos públicos	22
2.4. Utilização atual e potencial, legal e econômica	23
2.5. Classificação do imóvel	23
PARTE 4 - LEVANTAMENTO PATRIMONIAL	24
1. Plantas	24
2. Documentação fotográfica	34
PARTE 5 – AVALIAÇÃO	41
1. Considerações iniciais	41
2. Casa do Torres – Rua Major Cícero Góes Monteiro, nº 201	41
3. Prédio lindeiro a oeste – Rua Anchieta, nº 2.374	42
4. Considerações finais	42
Anexo 5.1 – Tratamento e cálculo de valores	44
Anexo 5.2 – Pesquisa de mercado	47
PARTE 6 - PROPOSTA DE INTERVENÇÃO	50
1. Introdução	50
2. Primeira etapa	50
3. Segunda etapa	50
4. Observações finais	51
PARTE 7 – RECOMENDAÇÕES FINAIS	52

PARTE 1 - APRESENTAÇÃO

1. OBJETO

Casa de alvenaria situada na cidade de Pelotas/RS, na **Rua Major Cícero Góis Monteiro, nº 201**, com quatro aberturas de frente norte edificada em terreno que mede doze metros, mais ou menos, de frente por quatro metros e oitenta centímetros de profundidade, localizada entre as ruas Félix da Cunha e Padre Anchieta, conhecida como a **Casa do Torres**.

2. PROPRIEDADE

CONSELHO CENTRAL DE PELOTAS DA SOCIEDADE DE SÃO VICENTE DE PAULO, CNPJ: 92.240.118/0001-05, com sede na Rua Senador Mendonça, 269, na cidade de Pelotas/RS,

3. REGISTRO DE IMÓVEIS

Livro 35, fls. 299, registro nº 15.934 do 1º Ofício do Registro de Imóveis.

4. PATRIMÔNIO CULTURAL

O imóvel acima citado, está cadastrado no Inventário do Patrimônio Histórico e Cultural de Pelotas, realizado em parceria com o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN, 12ª Coordenadoria Regional, está protegido pela Lei Municipal 4568/2000 e é bem integrante da Zona de Preservação Cultural de Pelotas - ZPPC, ZPPC 1 - Sítio do 1º Loteamento, integrante do patrimônio cultural do Estado do Rio Grande do Sul, assim definido pela Lei Estadual nº 11.499/2000.

5. AUTORIA

5.1. CONVÊNIO

O presente trabalho resulta de convênio firmado em 15 de maio de 2005 entre a entidade proprietária do imóvel e a ONG VIVA O CHARQUE, associação civil de direito privado sem fins econômicos dedicada ao estudo e valorização dos bens culturais do Município de Pelotas, especialmente os do ciclo sócio-econômico do charque. O objeto deste convênio é a realização do levantamento das características históricas e arquitetônicas do prédio situado na Rua Major Cícero Góes Monteiro, 201, e elaborar uma síntese do estudo realizado em forma de relatório final.

5.2. AUTORES

Para cumprir sua parte conveniada, a ONG Viva o Charque constituiu um grupo de trabalho responsável pela realização das tarefas, com a seguinte composição:

Autores:	Márcia da Nova Cruz Marques, arquiteta Pedro Luís Monti Prietto, engenheiro civil
Colaboradores:	Daniela Casalinho Marques, bacharel em Direito Luiz Carlos Bilharva Martins, engenheiro civil Vanderlei Bilhalva Martins, topógrafo Adriane Denardi César, acadêmica de Arquitetura Paula Wrague Moura, acadêmica de Arquitetura

6. APOIO

O presente trabalho contou com o apoio da Unidade Parceiros Voluntários de Pelotas, mantida pela parceria Associação Comercial de Pelotas/ONG Parceiros Voluntários, dentro do Programa de Estímulo ao Trabalho Voluntário.

PARTE 2 - HISTÓRICO

Conforme documentação anexa, técnicos da Coordenadoria do Patrimônio Cultural da Secretaria Municipal da Cultura, em 22 de junho de 2004, atestaram que “o imóvel é de relevada importância por ser o mais antigo prédio existente no município”. Porém, o seu valor histórico vai muito além do mero aspecto da antiguidade.

Fernando Osório, no seu livro “A cidade de Pelotas”, historiando as providências para a escolha do local para a criação da Freguesia de São Francisco de Paula transcreve José Vieira Pimenta, primeiro cronista de Pelotas, contando que a Casa do Torres foi palco de “reuniões (1812) na dita casa do vigário e na casa de Antônio José Torres que também morava em outra casa [coberta de telha] pertencente à dita charqueada [Aguiar], e ali se discutia a localidade mais própria para se fazer a igreja”. Na sua crônica Vieira Pimenta cita como os mais influentes defensores das três alternativas em discussão os nomes de Antônio Soares de Paiva e Domingos de Castro Antikeira (depois barão e visconde de Jaguarí) pelas terras do Laranjal; o sargento-mor José Tomás da Silva, capitão Domingos Rodrigues, José Gonçalves Silveira Calheca, seus genros Manuel José Rodrigues Valladares e João Antônio Ferreira Vianna, e João Pereira Vianna, pelo lugar denominado Lomba; e finalmente, o capitão-mor Antônio Francisco dos Anjos e Boaventura Rodrigues Barcellos pelo lugar em que se encontra a igreja, hoje na Praça José Bonifácio, a cem metros da Casa do Torres.

O historiador Henrique Carlos de Moraes no verso da fotografia pertencente ao seu arquivo pessoal, que retrata a Casa do Torres, datilografou a seguinte anotação: “Pelotas. Casa de Antonio José Torres a rua Torres hoje M.Cícero. Atualmente o que atesta a casa mais antiga da cidade, isto é anterior a fundação da freguesia é a existência de uma ala com quatro aberturas encravadas ao centro da quadra, Major Cícero, sob o número 201, entre a rua Felix da Cunha e Anchieta; são as aberturas e os compartimentos os mesmo onde reuniam-se “os maiores da terra” para discutirem onde dever-se-ia edificar a cidade, si no Laranjal, si deste lado. O vigário Colado Padre Felício Joaquim da Costa Pereira, faziam suas reuniões na casa de Antonio José Torres e ali discutiam a localidade mais apropriada para se fazer a Igreja o que de fato aconteceu, sendo que em 7 de Julho de 1812, por alvará do príncipe D.João, foi estabelecida esta Freguesia com o nome S.Francisco de Paulo”.

A Professora Zênia de León, no seu livro “Pelotas, casarões contam sua história”, apresentando a “Casa do Torres, local de importantes discussões sobre os destinos da freguesia”, transcreve artigo publicado na Revista do 1º Centenário de Pelotas, página 19, em 30/12/1911, confirmando as reuniões ali realizadas em 1812.

Note-se que o reconhecimento do cenário desta casa, palco de tão decisivas discussões para a localização da freguesia nascente, e do papel desempenhado pelo anfitrião Antônio José Torres, marcou o lugar por mais de cinquenta anos na denominação da sua rua dentro do loteamento que se irradiou a partir daí. Inicialmente Rua Portugal e logo após Rua do Torres, como atesta o desenho da planta do Povo de Pelotas, 1º Loteamento de Antônio Francisco dos Anjos, conforme medição do Piloto Maurício Inácio da Silveira em 20/05/1815. Mais tarde, a Rua do Torres assumiu sucessivamente as denominações de Rua 3 de Fevereiro (1869) e Rua Major Cícero Góes Monteiro (1967).

O historiador Mário Osório Magalhães, em artigo publicado no jornal Diário Popular em 2004 por ocasião do aniversário de Pelotas, sobre a Casa do Torres acrescenta detalhes, ressalta o seu valor, justifica a sua preservação e qualifica como urgente a sua restauração.

Mas a Casa do Torres não foi apenas o teto que acolheu o grupo de pioneiros que discutia a localização da Freguesia de São Francisco de Paulo. A sua fachada foi o marco referencial para a escolha do largo onde seria edificada a igreja e a casa do vigário-colado Padre Felício Joaquim da Costa Pereira e da orientação do arruamento que se desenvolveria a partir do entorno da igreja, empresado pelo capitão-mor Antônio Francisco dos Anjos, que comprara neste local, em 10 de outubro de 1806, uma fração de terras com 52 ha de área. Com efeito, a fachada da Casa do Torres ficou exatamente no alinhamento predial da Rua do Torres e o largo da igreja foi localizado a cem metros da frente desta casa guardando o paralelismo com ela. Desta forma, assinalou-se no terreno o xadrez urbano do centro tradicional de Pelotas, tendo como bússola a Casa do Torres.

Ester Gutierrez ao discorrer sobre mão-de-obra, arquitetura e urbanismo em Pelotas no período 1777-1888, quando trata dos primeiros proprietários urbanos, abre o assunto com a Casa do Torres. E nos informa que o terreno hoje ocupado pela Casa do Torres fora desmembrado do lote situado na esquina da Rua Félix da Cunha. Portanto, conforme divisão original dos lotes urbanos, a Casa do Torres e o prédio lindeiro a leste integravam uma unidade predial mais complexa.

Em 5 de março de 1948, os proprietários Balbino de Souza Mascarenhas e sua mulher Ignez Leite Mascarenhas doaram a Casa do Torres para a Sociedade São Vicente de Paulo de Pelotas, hoje denominada Conselho Central de Pelotas da Sociedade de São Vicente de Paulo (1º Cartório de Notas de Pelotas, livro 126 a fls. 197). O imóvel confrontante ao oeste com o prédio doado, – uma casa de material com três aberturas de frente oeste na Rua Anchieta nº 2.374 (antigo nº 224) fazendo esquina ao norte com a Rua Major Cícero Góes Monteiro – já pertencia à Sociedade São Vicente de Paulo desde 21 de setembro de 1939 (conforme escritura de compra e venda do Primeiro Cartório de Notas de Pelotas, livro nº 120, a fls. 74v., e Registro de Imóveis Livro 36, nº 8736, fls. 285, em 13/10/1939).

Com a doação em 1948, a Casa do Torres passou a formar com o prédio da esquina a oeste o conjunto imobiliário sede da associação proprietária. Com isto o pequeno prédio histórico adquiriu maior valor funcional o que lhe garantiu o necessário apoio para a sua preservação.

Embora a sociedade proprietária seja uma entidade privada de assistência social dedicada ao amparo de idosos carentes, ela vem ao longo de mais de meio século, com grande sacrifício, mantendo a integridade, a originalidade e o valor cultural deste precioso prédio histórico, berço do 1º Loteamento do Povo de Pelotas.

Anexos:

- 2.1 – SECULT. Certidão de 22/06/2004.
- 2.2 - OSÓRIO, Fernando. A cidade de Pelotas. Vol. 1, 3.ed.rev. Organização e notas de Mário Osório Magalhães. Pelotas: Armazém Literário, 1997. Pág. 74 a 77.
- 2.3 – MORAIS, Henrique Carlos. Casa do Torres. Foto do arquivo pessoal. (cópia frente e verso)
- 2.4 - LEON, Zênia de. Pelotas, Casarões contam sua história. Pelotas, Gráfica Hofstätter, 2ª ed., 1993. 1º vol. p.57-59.
- 2.5 - GUTIERREZ, Ester J. B. Negros, charqueadas e olarias: um estudo sobre o espaço pelotense. Pelotas: Ed. Universitária/UFPel, 2.ed., 2001. p.167.
- 2.6 – MAGALHÃES, Mário Osório. A casa mais antiga. Diário Popular. Pelotas, 4 julho 2004.

- 2.7 – GUTIERREZ, Ester J. B. Barro e Sangue, mão-de-obra, arquitetura e urbanismo em Pelotas (1777-1888). Pelotas: Ed. Universitária UFPel, 2004. p.131-132.

ANEXO 2.1



Requerimento nº: 0350/04
Data de emissão: 22/6/2004

Dados do imóvel:

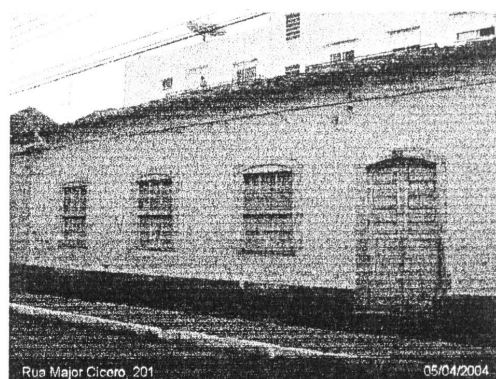
Proprietário ASS SAO VICENTE DE PAULA
Endereço: R CICERO GOES MONTEIRO, MAJ, 201

Matrícula: 35798.7

O imóvel acima citado, está cadastrado no Inventário do Patrimônio Histórico e Cultural de Pelotas, realizado em parceria com o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN, 12a Coordenadoria Regional, está protegido pela Lei Municipal 4568/00 e é bem integrante da Zona de Preservação Cultural de Pelotas - ZPPC, ZPPC 1 - Sítio do 1º Loteamento, assim definido pela Lei Estadual nº 11499/00. De acordo com a Lei Municipal 4.878/2002, os proprietários de imóveis inventariados ou tombados, terão direito à isenção de IPTU, desde que o imóvel mantenha as suas características originais.

A vistoria feita por técnicos desta Coordenadoria ao local considera que:

- O imóvel mantém características originais;
- O imóvel está em mau estado de conservação;
- A pintura do imóvel está mal conservada;
- As esquadrias estão mal conservadas;
- O revestimento da fachada está em mal estado de conservação;
- O imóvel é de relevada importância por ser o mais antigo prédio existente no município.

Foto atualizada do imóvel.**Baseada nessa vistoria, a Coordenadoria faz as seguintes recomendações:**

- Que seja feita a manutenção da pintura do imóvel;
- Que seja feita a manutenção e pintura das esquadrias;
- Que seja feito o reboco, nas partes deterioradas da fachada do imóvel;
- Que o proprietário cumpra as recomendações (ou parte delas), para que possa receber a isenção no próximo ano;
- Que as características originais sejam mantidas para a preservação da memória da cidade de Pelotas.


Renata Requião
Secretária da Cultura

ANEXO 2.2

A CIDADE DE PELOTAS - FERNANDO OSÓRIO

A área em que se desenvolveu a cidade era "terreno particular", recanto de terra privada, por não possuí-lo próprio a comunidade que se constituía. De sorte que Pelotas não teve os favores antigamente outorgados pelo poder real, através os governadores, na criação de uma freguesia. Como na estância do Laranjal houvesse capela, charqueadas disseminadas, habitações, embora não reunidas, pensaram os moradores em estabelecer aí a freguesia, o risonho cenário dos avós. Reunidos, discutiram o assunto os "maiorais da terra", expressão de José Vieira Pimenta, primeiro cronista de Pelotas:

"Ouveram [sic] algumas reuniões (1812) na dita casa do vigário e na casa de António José Torres que também morava em outra casa [coberta de telha] pertencente à dita charqueada [Aguiar], e ali se discutia a localidade mais própria para se fazer a igreja; pois que não havendo ainda povoações e casas reunidas, e só charqueadas disseminadas, algumas olarias e fazendas de criação e cultura de trigo, eram alguns de parecer que se fizesse a igreja nas terras de dona Isabel de Pelotas (a que hoje chamam Laranjal), entre o arroio de Pelotas e a lagoa que vai para Porto Alegre, e eram os mais influentes António Soares de Paiva, Domingos de Castro Antiqueira (depois barão e visconde de Jaguari) e outros muitos. Eram de parecer que a igreja se fizesse na Lomba, no lugar em que hoje [1856] está o Asilo de Órfãos, o sargento-mor José Tomás da Silva, capitão Domingos Rodrigues, José Gonçalves Silveira Calheca, seus genros Manuel José Rodrigues Valladares e João Antônio Ferreira Vianna, João Pereira Vianna e outros. Eram, finalmente, de parecer que a igreja se fizesse no lugar em que se acha o capitão-mor Antônio Francisco dos Anjos e Boaventura Rodrigues Barcellos e poucas pessoas mais. Nestas decisões se levou de outubro até fevereiro de 1813; mas o capitão-mor, junto com o reverendo vigário (que tomou posse a 13 de

A FREGUESIA

outubro), sem esperarem por decisão final deram andamento primeiro à igrejinha, abrindo os alicerces e principiando-a... Principiada a igrejinha, foram concordando alguns dos opositores da localidade e foi-se fazendo a obra, sendo os alicerces de 1 e 1/2 tijolo e as paredes da grossura de um tijolo..." 11.

Foi no terreno -entre o pequeno rio Santa Bárbara e o São Gonçalo, a 600 braças da confluência daquele-, pertencente ao dito capitão-mor Antônio Francisco dos Anjos, que o pároco Felício lançou os fundamentos da pequena igreja matriz¹², ao redor da qual formou-se o agrupamento urbano, distendendo-se pelas terras de dona Mariana Eufrásia da Silveira (viúva do capitão-mor Francisco Pires Casado). Aforando aos particulares, com autorização régia, lotes para serem edificadas, à razão de 320 réis a braça, o capitão-mor, "prudente e acautelado", mandou, em 1815, confeccionar a planta para a formação da freguesia, que os antigos aceitaram e em que se patenteia a boa intenção de constituir nestas paragens um povoado bem arrumado e bem alinhado, traçadas 19 ruas [V]. Judicialmente feita, a medição do terreno, que lhe foi destinado, terminou em 20 de maio de 1815, sendo encontrada uma área de 109.214 braças quadradas (medição julgada por sentença de 8 de agosto do mesmo ano, servindo como juiz José Tomás da Silva, como piloto Maurício Inácio da Silveira e como escrivão Joaquim José de Oliveira Borges).

Do espírito de desprendimento particular saíram as doações precisas para o bem do serviço comum. Depois de instalada a freguesia, dona Mariana Eufrásia da Silveira doou, além de outros, um terreno para servir de logradouro ou praça da

¹¹ José Vieira Pimenta. Revalidação da *matricula dos irmãos até 1853 da Irmandade do Santíssimo Sacramento e Padroeiro São Francisco de Paula da Cidade de Pelotas*, manuscrito.

¹² Antônio Gonçalves Chaves, cit. -Foi em 1813 que dona Mariana Eufrásia obteve, por concessão do governo, o terreno contíguo ao do capitão-mor.

A CIDADE DE PELOTAS - FERNANDO OSÓRIO

povoação¹³.

Antes de pertencer ao capitão-mor Antônio Francisco dos Anjos, os terrenos sobre que se ergueram as primeiras casas haviam passado por diversas mãos. O capitão-mor, em 1806, os comprara a José de Aguiar Peixoto, que por sua vez os adquirira do primeiro posseiro José Gonçalves da Silveira Calheca. Divididos em lotes, dúvidas e divergências surgiram com alguns dos ocupantes, por questões de pagamentos, sendo, então, invocada a autoridade do Rei, que expediu alvará prestigiando o capitão-mor¹⁴.

Foi entre os anos de 1813 e 1814 que começaram a surgir os primeiros prédios, ao redor da igreja. O risonho cenário dos avós tal se afigurou a um malogrado pelotense¹⁵:

"Casas de tijolo, cobertas de telhas; outras de paredes de pau a pique rebocadas de barro; ranchos de torrão cobertos de palha; quintais divididos por taipas e cercas de varas; bacelos, enxertos, as primeiras mudas, as hortaliças, raras flores vindas de longe; nada de empedrados, nesgas mais en-

¹³ Depois da proclamação da Independência, os moradores deram ao local o nome de praça Regeneração, que subsistiu até 1865, ano em que esteve em Pelotas o imperador dom Pedro II, e daí a praça passou a denominar-se Dom Pedro II. É a atual Praça da República.

¹⁴ Os capitães-mores eram escolhidos pelas câmaras entre as pessoas residentes na comarca; e mandava o regimento de 1750 "que se elegessem pessoas principais da terra que tivessem partes e qualidades para os ditos cargos". -Do Registro de Sesmarias, existente no Arquivo Público do Rio Grande do Sul, às fls. 80 do livro 2, consta: A sesmaria concedida a Antônio Francisco dos Anjos, o foi em 1814 [VI], por Luiz Telles da Silva, Marquês de Alegrete (a primeira, parece, concedida por esse governador). A extensão das terras concedidas era de uma légua de frente por três de fundos, em campos do município do Rio Grande ("na fronteira do Rio Grande", reza o documento), além do rio São Gonçalo, entestando com as terras de Manuel Inácio; por um lado se dividiam com o capitão João Antônio Pereira e por outro com dona Josefa Eulália de Azevedo, e faziam fundos ao referido rio. Se se quiser obter com a possível exatidão a localização das terras concedidas a Antônio Francisco dos Anjos recorra-se à íntegra do respectivo registro, bem como a dos lindeiros.

¹⁵ Da Academia de Letras Rio-Grandense, João Simões Lopes Neto.

A FREGUESIA

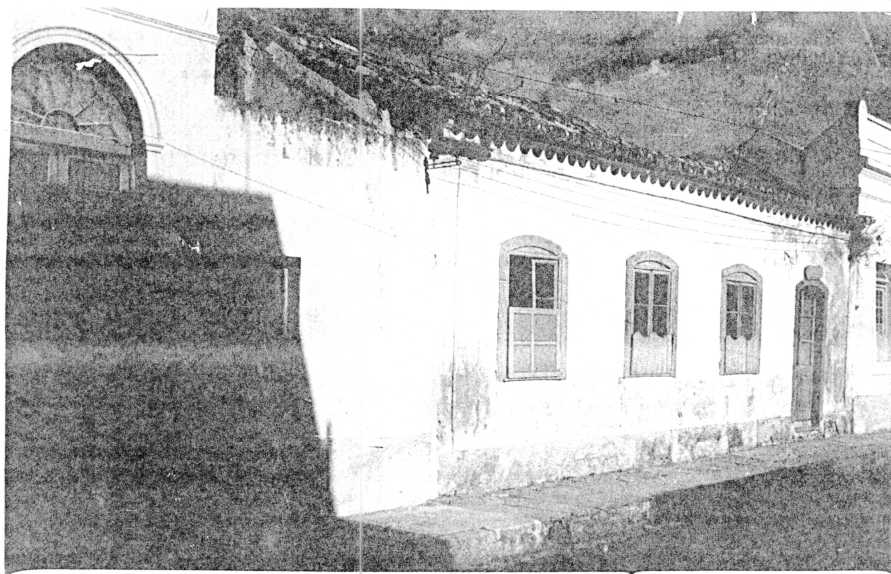
xutas nos caminhos, trilho favorito dos pedestres; agriões nos córregos, cacarejos e balidos de animais domésticos deambulando soltos, crianças em liberdade campeando ninhos nas reboleiras do mato circunvizinho; roupas pelos gramados, matronas e moças fiando, cozendo fornadas; cativos andando e vindo das cacimbas; a espaços um campeiro apeando-se, desencilhando a uma porta. Cenário que foi sendo procurado pelos mercadores e visitado pelas comitivas de tropeiros e destacamentos militares. Numa casa rezava-se o terço; noutra sabia-se alguma notícia mais importante da Vila do Rio Grande..."

- OSÓRIO, Fernando. *A cidade de Pelotas*. Vol. 1, 3.ed.rev. Organização e notas de Mário Osório Magalhães. Pelotas: Armazém Literário, 1997. p. 74-77.

ANEXO 2.3

CASA DO TORRES

Foto do arquivo do historiador Henrique Carlos de Moraes
(cópia frente e verso)



Pelotas. Casa de Antonio José Torres a rua Torres hoje M. Cicero
Atualmente o que resta a casa mais antiga da cidade, isto é ante-
rior a fundação da freguesia é a existência de uma ala com quatro
aberturas encaixadas no centro do quadrado, "Major Cicero, sob o número
201, entre a rua Felix da Cunha e Anchieta; são as aberturas e os
compartimentos os mesmos onde reuniam-se os maiores da terra para
discutirem onde dever-se-ia edificar a cidade, si no Laranjal, si
deste lado. O vigário Colado Padre Felício Joaquim da Costa Pereira,
faziam suas reuniões na casa de Antonio José Torres e ali discutiam
a localidade mais apropriada para se fazer a Igreja o que de fato
aconteceu, sendo que em 7 de Julho de 1812, por alvará do príncipe
D. João foi estabelecida esta freguesia com o nome S. Francisco de P-
Paulo

Arquivo H. Moraes

Reprodução do texto do verso da foto:

Pelotas. Casa de Antonio José Torres a rua Torres hoje M.Cícero Atualmente o que atesta a casa mais antiga da cidade, isto é anterior a fundação da freguezia é a existencia de uma ala com quatro abertura encravadas ao centro da quadra, Major Cicero, sob o numero 201, entre a rua Felix da Cunha e Anchieta; são as aberturas e os compartimentos os mesmo onde reuniam-se “os maiores da terra” para discutirem onde dever-se-ia edificar a cidade, si no Laranjal, si deste lado. O vigário Colado Padre Felicio Joaquim da Costa Pereira, faziam suas reuniões na casa de Antonio José Torres e ali discutiam a localidade mais apropriada para se fazer a Igreja o que de fato aconteceu, sendo que em 7 de Julho de 1812, por alvará do principe D.João-foi estabelecida esta Freguezia com o nome S.Francisco de P-Paulo

Arquivo
H.C. Moraes

ANEXO 2.4

A CASA DO TORRES

Local de importantes discussões sobre os destinos da freguesia



Esta casa modesta continha muitos quartos e salas, corredores, dependência de escravos, no meio de um descampado, possivelmente fazenda, ou sede de charqueada. Quanto a este fato a história ainda deixa dúvidas. Do que temos certeza é que Antonio José Torres fundou uma importante empresa às margens do Pelotas ou do Santa Bárbara. O que nos afirma, sim, que a casa, hoje à rua Major Cícero entre Félix da Cunha e Gonçalves Chaves, é anterior à fundação, e possivelmente tenha sido sede de Charqueada. Por um milagre, apesar das modificações sofridas no local com o passar do tempo, ela continua a mesma. É bem verdade que sofreu reparos em seu interior, com retirada de parede que constatou o tipo de tijolo empregado para sua construção: 34 cms de comprimento, 15 de largura e 9 de altura, que traziam as iniciais T.C.R., monograma do oleiro, naquela recuada época. O peso, diz um artigo de Henrique Carlos de Moraes, era de dez quilos. Arquitetura para vencer o tempo e abrigar gerações. A casa foi reduzida, partida com a separação em lotes.

No interior desta casa reuniam-se os maiores da terra para discutir onde dever-se edificar a cidade, se no Laranjal, onde tantos habitantes haviam, se deste lado, região mais alta. As charqueadas, disseminadas pelas margens dos arroios, olarias e fazendas de plantação de trigo, formavam o complexo do povinho de S. Francisco de Paula, que ia crescendo. Onde edificar a igreja matriz para ser o núcleo de uma vila ou de uma futura cidade?

Começou a se desenvolver uma pequena comunidade na zona do Laranjal e Areal.

Observação:

Na página 57, na localização da casa, onde se lê: "...a casa, hoje à rua Major Cícero entre Félix da Cunha e Gonçalves Chaves, ..." leia-se: "...a casa, hoje à rua Major Cícero entre Félix da Cunha e Anchieta, ..."

Vinha a “estrada do trigo”, desde Capão do Leão, entrava pelo lugar chamado de Três Vendas e daí seguia rumo das terras ao depois da charqueada de Vicente Lopes dos Santos; aí fazia-se pouso a margem do arroio Pelotas. O grão era transportado em barco, para o outro lado, pela costa do Laranjal, até o trapiche da estância dos Prazeres e, mais ainda, para o ancoradouro da ilha da Feitoria, bem maior, onde era embarcado em navios de barra- fora."Entende-se que o carregamento de trigo era feito em carretas ou carroças pela "estrada do trigo", depois passado para embarcações. No Laranjal também se plantava trigo".

Em curto período saíram 280 carregamentos orçando por 55.000 toneladas! No Laranjal trabalharam perto de 40 arados lavrando terras para o trigo; sabe-se que houve um rodeio de 3.000 bois mansos para o serviço das lavouras e das carretas que moviam o cereal dos caiques do arroio para o embarcadouro. Dessa circunstância, houve melhoramentos para a zona: na estância criou-se capela, muitas habitações, trânsito avolumado. Foi quando os moradores pensaram estabelecer aí a sede da freguesia, a futura cidade.

Por volta de 1812, houve reuniões para isso assentar. Muitos votaram favoráveis, porém um dos próceres da terra, proprietário de grandes lotes de terrenos do lado de cá, sem aguardar uma solução definitiva, iniciou a construção da capela, pondo a igreja matriz no lugar onde se acha em cujo redor cresceu a edificação. Apesar das contrariedades que este ato despertou, foram-se elas se acalmando, por fim aceita e consagrada a localização da freguesia.

"Em 1812 foi nomeado o 1º Vigário(collado) o mui respeitável Pe. Felício Joaquim da Costa Pereira, que veio morar em uma casa coberta de palha no lugar que foi anteriormente charqueada de.....Aguiar, e que na época de 1812 pertencia com parte nos terrenos desta cidade ao Capitão-Mor Antônio Francisco dos Anjos, que fica na lombra junto à Rua Alegre entre as ruas da Horta e da Palma.

Houveram algumas reuniões na casa do Vigário e na casa de Antonio José Torres, que morava numa casa coberta de telhas, pertencente à charqueada, e ali se discutia a localidade mais própria para se fazer a Igreja; pois que não havendo ainda povoação ou outras casas reunidas, é só charqueadas disseminadas, algumas olarias e fazendas de criação e cultura do trigo; eram alguns de parecer que se fizesse a Igreja nas terras de d. Izabel de Pelotas(a que hoje se chamam de Laranjal) entre o arroio de Pelotas e a lagoa que vai para Porto Alegre, e eram os mais influentes Antonio Soares de Paiva, Domingo de Castro Antiquera(depois Barão e Visconde de Jaguaré) e muitos outros. Eram de parecer que a Igreja se fizesse na Lomba no lugar em que hoje está o Asilo de Orfãos, o Sargento-Mor José Thomaz da Silva, Capitão Dom Roiz(Pai do Veador João Roiz Ribas), José Glz. Silveira Callega, seus genros Manoel José Pereira Roiz Valladares e João Antonio Ferreira Vianna, João Pereira Vianna e outros. Eram finalmente de parecer que a Igreja se fizesse no lugar em que se acha, o Capitão Mór Antonio Francisco dos Anjos e Boaventura Roiz Barcelos e poucas pessoas mais. Nestas decisões se levou de outubro até fevereiro de 1813; mas o

capitão-mor junto com o Rdo. Vigário, sem esperarem por decisão final deram andamento a 1ª Igreja, abrindo alicerces, principiando-a contra o parecer da maioria dos magnatas da nova freguesia”.

Revista do 1º Centenário de Pelotas - página 19 - 30 de dezembro de 1911.

Eis a casa de Antônio José Torres, cenário de tantas importantes discussões sobre os destinos da cidade. Entre suas paredes, na penumbra de um passado remoto, a testemunha do interesse de pessoas empenhadas no erguimento da cidade.

ANEXO 2.5

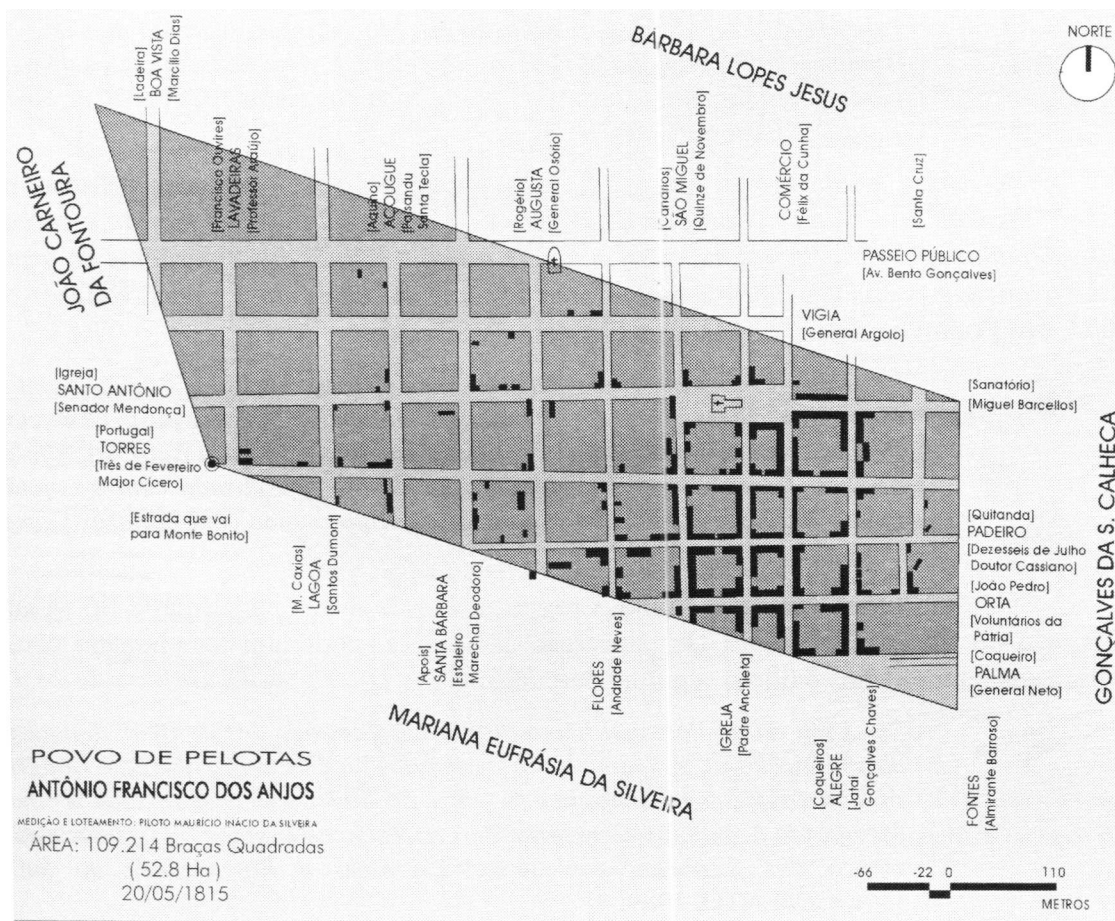


Figura 37 – Cópia reduzida da primeiro loteamento de Pelotas. Biblioteca Pública Pelotense, Museu, RPTMP, L.92, p.9.

GUTIERREZ, Ester J. B. Negros, charqueadas e olarias: um estudo sobre o espaço pelotense. Pelotas: Ed. Universitária/UFPel, 2.ed., 2001. p.167.

ANEXO 2.6

Mário Osório Magalhães:

A casa mais antiga

O calendário assinala, na quarta-feira que vem, a passagem de mais um aniversário de Pelotas. Escolheu-se há muito tempo o dia 7 de julho porque nessa data, em 1812, o príncipe regente dom João VI assinou um alvará determinando que esse então distrito da vila de Rio Grande fosse elevado à condição de freguesia - um título eclesiástico e não administrativo, que permitia construir-se, aqui, uma igreja matriz, desligada da matriz de São Pedro. A partir daí, os moradores do distrito não mais precisariam deslocar-se até Rio Grande para preceder a batizados, crismas, casamentos, encomendações, enterros. Podiam nascer, ter registros e morrer sem arredar pé da freguesia de São Francisco de Paula, embora continuassem a ser considerados naturais de Rio Grande.

Esse ato produziu, é verdade, outros importantes efeitos: ao escolher um local para a construção da igreja, os moradores, na prática, estavam elegendo um sítio que serviria de sede, futuramente, para um novo município. Entre três alternativas - o terreno da atual praça José Bonifácio, a lomba do atual Instituto Nossa Senhora da Conceição e os balneários do Laranjal -, optaram pela primeira, e foi então que se ergueu ali a primitiva igreja, desde 1910 Catedral de São Francisco de Paula.

No seu entorno, pertencente ao capitão-mor (uma espécie de subprefeito, hoje em dia), chamado Antônio dos Anjos, lotearam-se os primeiros terrenos, constituindo 19 quarteirões em quase perfeito xadrez: 12 ruas longitudinais e sete transversais. Seus limites: no sentido norte-sul, a hoje avenida Bento Gonçalves e a atual rua General Neto; no sentido leste-oeste, a Barroso e a Marcílio Dias.

Era esse, em 1815, o contorno da freguesia, chamada oficialmente de São Francisco de Paula, mas popularmente, já, de Pelotas. Por essa ocasião, novas ruas estavam sendo abertas, no sentido sul, na direção do São Gonçalo, em terrenos da viúva Mariana Eufrásia da Silveira, em obediência ainda ao traçado em xadrez - ao chamado plano hipodâmico. Em 1832, quando se instalou definitivamente o município, no dia 7 de abril - emancipando-se Pelotas, aí sim, de Rio Grande -, a vila de São Francisco de Paula abrangia dois loteamentos, centralizados na atual praça Coronel Pedro Osório: o primeiro, referido, de Antônio dos Anjos, e o de dona Mariana, com novas 15 ruas transversais, desde a rua Sete de Setembro, chamada primitivamente de rua do Poço, até a João Manuel, às margens do São Gonçalo, denominada, sugestivamente, Detrás da Olaria -porque a rua da Olaria era a anterior, a atual Conde de Porto Alegre.

Em 7 de junho de 1835, às vésperas da Revolução Farroupilha, foi que a vila de São Francisco de Paula passou a ter o nome, oficial, de cidade de Pelotas.

Pelotas, como Belo Horizonte e como Brasília, foi, portanto, uma cidade planejada, e não surgiu, como outras cidades do Rio Grande do Sul - também, como Montevideu -, em torno de um acampamento militar, mas sim nas vizinhanças de um parque industrial, quando já ia próspera, por aqui, a fabricação de charque e couros.

Na área do primeiro loteamento, pertencente, não por coincidência, ao capitão-mor, havia funcionado uma antiga charqueada, de propriedade de José Aguiar Peixoto, adquirida por Antônio dos Anjos em 1806. No instante da criação da freguesia, havia no seu interior, ao que se sabe, apenas duas casas: em uma, coberta de palha, residia o futuro vigário, padre Felício, sendo chamada de Sítio dos Coqueiros: ficava na rua Gonçalves Chaves esquina Neto - no limite sul e quase no limite leste da nascente freguesia, e daí o nome primitivo da General Neto: rua dos Coqueiros; na outra, com cobertura de telha, residia a família de Antônio José Torres (ele, sua mulher, dois filhos e uma filha): ficava na rua Major Cícero entre Félix da Cunha e Anchieta, e daí o primitivo nome da Major Cícero: rua do Torres.

Mas o que há de singular, mais do que tudo o que narrei, é a circunstância de que essa última casa ainda existe, continua de pé, com pelo menos dois séculos de existência - um fato raríssimo, e quase ninguém sabe disso. Mais: mantém a sua fachada em estilo colonial, com sala de visitas, uma sala de jantar e dois quartos - as quatro peças ligadas, ao fundo, por um corredor.

Não seria tão caro restaurá-la. E nem seria preciso, para justificar a necessidade, a urgência dessa restauração, acrescentar que se discutiram, ali, os limites da cidade antiga. Sua maior credencial é a sua idade.

MAGALHÃES, Mário Osório. *A casa mais antiga*. Diário Popular. Pelotas, 4 julho 2004.

ANEXO 2.7

2.6. Proprietários urbanos

Bastante modificada, com alterações, a casa do charqueador Torres, onde foram feitas as primeiras reuniões para discutir a sede da freguesia, permanece até hoje. Em planta, a vivenda tem uma proporção que não é das mais usuais. Apresenta pouca profundidade, porque está situada na metade de um lote de esquina. Na divisão original, a parcela estava no ângulo sul da rua do Torres, e a leste da rua do Comércio²³¹. A morada ocupa a metade da quadra. Comum, como as outras casas de seu tempo, seus limites, na frente e nas laterais da construção, acompanham os do terreno. O telhado é composto de dois planos, inclinados simetricamente ao eixo da construção; a cumeeira fica paralela à fachada principal. Em capa e bica, os beirais são apoiados por cimbalhas. Com molduras sobressalentes, nas vergas, as aberturas fecham na forma de um arco abatido; as janelas de guilhotina e a porta principal, hoje, dispõem de duas folhas e postigos.

Antônio José Torres

Figura 116
Casa do charqueador Torres.
Pelotas. RS:

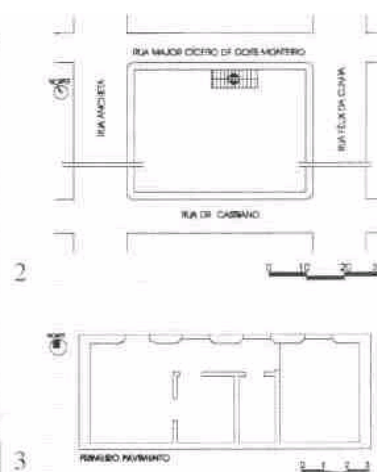
1. Fachada.

Fonte: Foto da autora, jun. 97.

2. Situação e localização.

3. Planta baixa.

Fonte: Levantamento
UFPe/FAUrb/NEAB.



É provável que o nome da rua seja referência ao nome do morador Antônio José Torres.²³² Quando faleceu, Torres estava cheio de dívidas. Uma de suas credoras, Rosália Maria Angélica, ficou com quase tudo o que tinha: a casa; o galpão; o forno da olaria; os escravos, Miguel e Francisco Congo; a crioula Bernarda, com o filho Lúcio, de três anos; um cavalo

²³¹ Respectivamente, as atuais ruas Maj. Cícero e Félix da Cunha.

²³² APERGS, ms. INVENT. Antônio José Torres. N° 29, M^{co} 02, E^{te} 25, 1°COPP, 1817.

velho e manco e mais alguma coisas... Além de outras dívidas, para as duas meninas, os quatro rapazes e a viúva, Luciana Francisca do Nascimento, devem ter sobrado o escravo Luís Crioulo e um pouco de objetos de prata, cobre, ferro.

.....

.....

.....

132

GUTIERREZ, Ester J. B. Barro e Sangue, mão-de-obra, arquitetura e urbanismo em Pelotas (1777-1888). Pelotas: Ed. Universitária UFPel, 2004. p.131-132.

PARTE 3 - VISTORIA TÉCNICA

1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

1.1. Caracterização física

O imóvel está situado muito próximo do topo do divisor de águas do terraço do centro urbano tradicional da cidade, na vertente leste inclinada para a calha do Arroio Pepino. Portanto, a superfície da região é caracterizada pelo caráter levemente ondulado do terreno, pela cor e textura do manto de meteorização e pela característica de solos vermelho-amarelo podzólico. O tipo de litologia é datado de quaternário antigo (pleistoceno) em virtude da oxidação das partículas que dão uma tonalidade vermelha ou amarela. Predomina o sedimento essencialmente composto por grandes grãos de quartzo leitoso e feldspato, imersos numa matriz de argila arenosa.

A região constitui o primeiro loteamento urbano localizado no convexo do terraço central urbano entre as calhas dos arroios Pepino a leste e Santa Bárbara a oeste. O loteamento pioneiro estende-se a partir do divisor de águas (Rua Quinze de Novembro) na vertente leste até a Rua Barroso e na vertente oeste até a Rua Marcílio Dias; e na direção norte-sul pelo divisor de águas desde a Av. Bento Gonçalves até a Rua Voluntários da Pátria. Este quadrilátero tinha uma área de 109.214 braças quadradas (52,8 hectares), segundo medição do piloto Maurício Inácio da Silveira, em 20 de maio de 1815.

Desde o início da ocupação urbana neste sítio, marcada pela construção da igreja sede da freguesia de São Francisco de Paula, o uso é residencial, comercial e de equipamentos sociais complementares. Vale lembrar que as atividades industriais das charqueadas já estavam estabelecidas, a partir de 1780, às margens do Arroio Pelotas, do Canal São Gonçalo e do Arroio Santa Bárbara.

1.2. Melhoramentos públicos

A área é servida por rede de energia elétrica, telefonia fixa e celular, água, esgoto, pavimentação com guias e sarjetas, e coleta diária de lixo.

1.3. Serviços comunitários

A área dispõe dos serviços característicos dos centros urbanos tradicionais, transporte coletivo, centro administrativo, comércio, rede bancária, ensino e cultura, lazer e recreação, mercado de trabalho, equipamentos de segurança, saúde e outros.

1.4. Potencial de utilização

A área por ser o núcleo original da cidade está totalmente edificada e urbanizada. É caracterizada pelo fracionamento do solo em pequenos lotes compondo quarteirões de pequenas dimensões, distribuídos numa malha viária em xadrez, orientada pela declividade de suas vertentes na direção leste-oeste. Pelo traçado xadrez de pequenas quadras e ruas estreitas, o trânsito é local, lento e caracterizado por veículos de pequeno porte. As vias de trânsito mais intenso e pesado são periféricas à esta área.

Segundo a legislação do Plano Diretor (Lei nº 2.565/1980) a área é integrante da Zona de Comércio Central (ZCC), sendo de uso legal conforme as atividades terciárias de casas de espetáculos, órgãos administrativos, instituições financeiras, lojas, consultórios, escritórios e comércio de abastecimento; e atividades residenciais em prédios de apartamentos e residências coletivas (hotéis, asilos, internatos etc.). São de uso legal permissível as atividades culturais, recreativas, educacionais e clubes. Nesta área os índices de zona são os seguintes: Taxa de Ocupação de 90% para uso conforme

e 66,6% para uso permissível; Índice de Aproveitamento 5 para uso conforme e 3 para uso permissível.

Além disto, a área é integrante da Zona de Preservação Cultural de Pelotas - ZPPC, ZPPC 1 - Sítio do 1º Loteamento, assim definida pela lei municipal nº 4.568/2000, que lista seus bens integrantes e dá outras providências. Segundo esta lei, ficam especialmente preservadas, as fachadas públicas e a volumetria dos bens constantes do inventário do Patrimônio Histórico e Cultural de Pelotas, bem como deverão manter compatibilidade volumétrica e tipológica com os bens constantes deste inventário as construções que lhes forem confrontantes pelas laterais.

Pela lei estadual nº 11.499/2000 a área do 1º Loteamento foi declarada integrante do patrimônio cultural do Estado do Rio Grande do Sul.

1.5. Classificação da região

Segundo o Plano Diretor urbano, a região é área de Ocupação Intensiva, Zona do Comércio Central (ZCC), segundo a Lei Municipal nº 4.568/2000, é integrante da Zona de Preservação Cultural de Pelotas -ZPPC, ZPPC 1 - Sítio do 1º Loteamento, e pela Lei Estadual nº 11.499/2000 é integrante do patrimônio cultural do Estado do Rio Grande do Sul.

2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. Caracterização física

A Casa do Torres é imóvel localizado na Rua Major Cícero Góis Monteiro, sob o número 201, entre as ruas Félix da Cunha e Padre Anchieta.

O terreno, que mede doze metros de frente norte e 64,7 metros quadrados de área, apresenta uma profundidade equivalente de 5 metros e 39 centímetros. O terreno é plano, no nível do passeio público, drenado, com solo argilo-arenoso amarelado.

A construção, térrea com quatro aberturas de frente (uma porta e três janelas), em alvenaria de tijolos cerâmicos assentados com argamassa de barro, telhado colonial português tipo capa e canal, cobre uma área de 57,6 metros quadrados e apresenta uma taxa de ocupação do terreno de 89%. O piso interno está 35 centímetros acima do nível do passeio público. A edificação, com cerca de 200 anos de idade física, construída no fim do século XVIII ou início do século XIX, mas certamente antes de 1812, ainda apresenta seus principais elementos originais. É constituída por quatro salas, uma circulação e uma área de ventilação. Os forros de madeira e o piso frio (ladrilhos hidráulicos e cimentado liso) não são originais. A instalação hidráulica é com tubulação aparente e constituída por duas pias e um tanque. A instalação elétrica é singela com fiação aparente e suporta a entrada de energia e medição para o conjunto dos prédios.

A construção apresenta sérias deficiências (umidade descendente nas paredes e comprometimento de forros) impostas pela ação de goteiras, principalmente na água sul do telhado, e degradação pelo uso em atividades agressivas (bar e depósito). Por outro lado, cumpre destacar os seguintes pontos positivos:

- Não há umidade ascendente do solo;
- A orientação norte da fachada na maior dimensão do terreno contribui para amenizar a alta umidade do ar na região;
- As fundações não acusam recalques diferenciais, pois as paredes conservam suas prumadas e não apresentam sinais desta patologia;
- O tráfego local lento de veículos leves na rua de gabarito estreito favorece a estabilização dos alicerces;
- O beiral na fachada, dispensando calha, garantiu a conservação das cimalthas de sua cornija original;

- A posição central na quadra compondo simetria com os dois únicos vizinhos, a volumetria uniforme e a ausência de arborização garantem visibilidade e harmonia ao conjunto imobiliário da quadra;

- As instalações elétricas e hidráulicas introduzidas são aparentes sem comprometer alvenarias e rebocos e facilitam as necessárias reparações e adaptações;

- As alterações realizadas no prédio não afetaram significativamente a composição estética e espacial do estado original da edificação.

O imóvel confrontante ao oeste com a Casa do Torres, – uma casa de material com três aberturas (uma porta e duas janelas) de frente oeste na Rua Anchieta nº 2.374 (antigo nº 224) fazendo esquina ao norte com a Rua Major Cícero Góes Monteiro, edificada em terreno próprio que mede 7,25m de frente pela primeira rua e 20,80m pela segunda rua – já pertencia à Sociedade São Vicente de Paulo desde 21 de setembro de 1939, conforme escritura de compra e venda do Primeiro Cartório de Notas de Pelotas, livro nº 120, a fls.74v., e Registro de Imóveis Livro 36, nº 8736, fls. 285, em 13/10/1939. É constituída de um salão, duas salas, um sanitário, circulação e uma área de ventilação. Este prédio, reformado e ampliado em 1942, está em condições razoáveis para o uso, necessitando apenas revisão de calhas e condutores, e pequenas intervenções

A partir da sua doação à Sociedade São Vicente de Paulo, a Casa do Torres passou a formar com o prédio confrontante ao oeste, acima descrito, um conjunto funcional que é sede da associação proprietária, sem que tenha havido remembramento dos lotes ou alteração nos respectivos títulos de propriedade.

2.2. Arquitetura

No período inicial do ciclo econômico, o charqueador ainda não havia construído seu patriarcado, compartilhava nas lides da produção e morava no estabelecimento fabril em edificação de forma simples, sem ornamentos, no estilo colonial da tradição portuguesa, pois nestes tempos era preciso reinvestir tudo na produção do charque.

A Casa do Torres foi edificada no período inicial da implantação da atividade saladeril neste rincão da Vila do Rio Grande, antes da criação da freguesia de São Francisco de Paula, portanto antes do primeiro loteamento urbano, como uma benfeitoria rural para abrigar as lides de uma charqueada. Tudo leva a crer que a casa que hoje conhecemos são os “restos” da casa-sede do charqueador Aguiar, citado por Fernando Osório.

A Casa do Torres, no que restou, não fugia à regra comum na arquitetura pelotense da época. A alvenaria era de tijolos; a cobertura de duas águas era em telhas de barro do tipo capa-e-canal, elementos cerâmicos produzidos pela mão-de-obra servil na entresafra do charque. O beiral frontal é apoiado por cimalha singela. As aberturas com molduras sobressalentes mostram suas vergas na forma de arco abatido e fecham com janelas de guilhotina com postigos e porta de duas folhas envidraçadas com postigos. O piso, raso sem porão.

Embora simples, a casa era importante na hierarquia da tipologia da época, pois outra casa existente no local, que hospedou Padre Felício, era coberta com palha santa fé.

2.3. Acessos, serviços e melhoramentos públicos

O imóvel está situado na área central do primeiro loteamento urbano e na área do centro tradicional da cidade, portanto privilegiado por toda a infra-estrutura física e social disponível na região acima descrita.

2.4. Utilização

A Casa do Torres é utilizada como sede da associação proprietária, uso legal classificado como Permissível pelo Plano Diretor urbano.

Sendo um bem cultural inventariado sob matrícula nº 35798.7, na Zona de Preservação Cultural de Pelotas -ZPPC, ZPPC I - Sítio do 1º Loteamento, segundo a Lei Municipal nº 4.568/2000, somente poderão ser realizados os seguintes tipos de intervenção: conservação (de natureza preventiva que consiste na manutenção do estado preservado do bem cultural); reparação (de natureza corretiva, que consiste na substituição, modificação ou eliminação dos elementos integrantes visando à permanência de sua integridade ou estabelecer a sua conformidade com o conjunto); restauração (de natureza corretiva, que consiste na reconstituição de sua feição original, mediante a recuperação da estrutura afetada e dos elementos destruídos, danificados ou descaracterizados, ou do expurgo de elementos estranhos); consolidação (de natureza corretiva que consiste na obtenção de estabilidade estrutural) de bem cultural; reciclagem (reaproveitamento do bem cultural, adaptando-o para usos compatíveis com sua tipologia formal e características ambientais, sem prejuízo de sua linguagem ou natureza, mediante atitudes de conservação, reparação e restauração acrescentando ou não novos elementos necessários à nova utilização). Por outro lado, é proibido descaracterizar, mutilar ou desequilibrar o imóvel inventariado.

É importante assinalar que o imóvel confrontante na lateral oeste (Rua Anchieta, nº 2.374), que forma com a Casa do Torres um conjunto funcional, também está inventariado no Patrimônio Histórico e Cultural de Pelotas, sob matrícula nº 202140.4. Por outro lado, o imóvel confrontante na lateral leste (Rua Major Cícero Góes Monteiro, nº 199), embora não inventariado neste patrimônio, deverá manter compatibilidade volumétrica e tipológica com o conjunto inventariado, conforme a lei municipal. Fica desta forma garantida a harmonia arquitetônica e paisagística em toda a frente norte do quarteirão, desde a Rua Felix da Cunha até a Rua Anchieta.

2.5. Classificação do imóvel

Trata-se de um lote de terreno com benfeitorias, inventariado pelo Patrimônio Histórico e Cultural de Pelotas por seu destacado valor histórico e protegido pela Lei Municipal nº 4.568/2000, que declara área da cidade como zonas de preservação do Patrimônio Cultural de Pelotas – ZPPCs – lista seus bens integrantes e dá outras providências.

PARTE 4 - LEVANTAMENTO PATRIMONIAL

1. PLANTAS

Prancha 1 - Situação e Localização segundo CQ

Prancha 2 – Planta baixa segundo CQ

Prancha 3 – Situação e Localização segundo levantamento topográfico

Prancha 4 - Planta baixa segundo levantamento

Prancha 5 - Planta de cobertura

Prancha 6 - Corte transversal

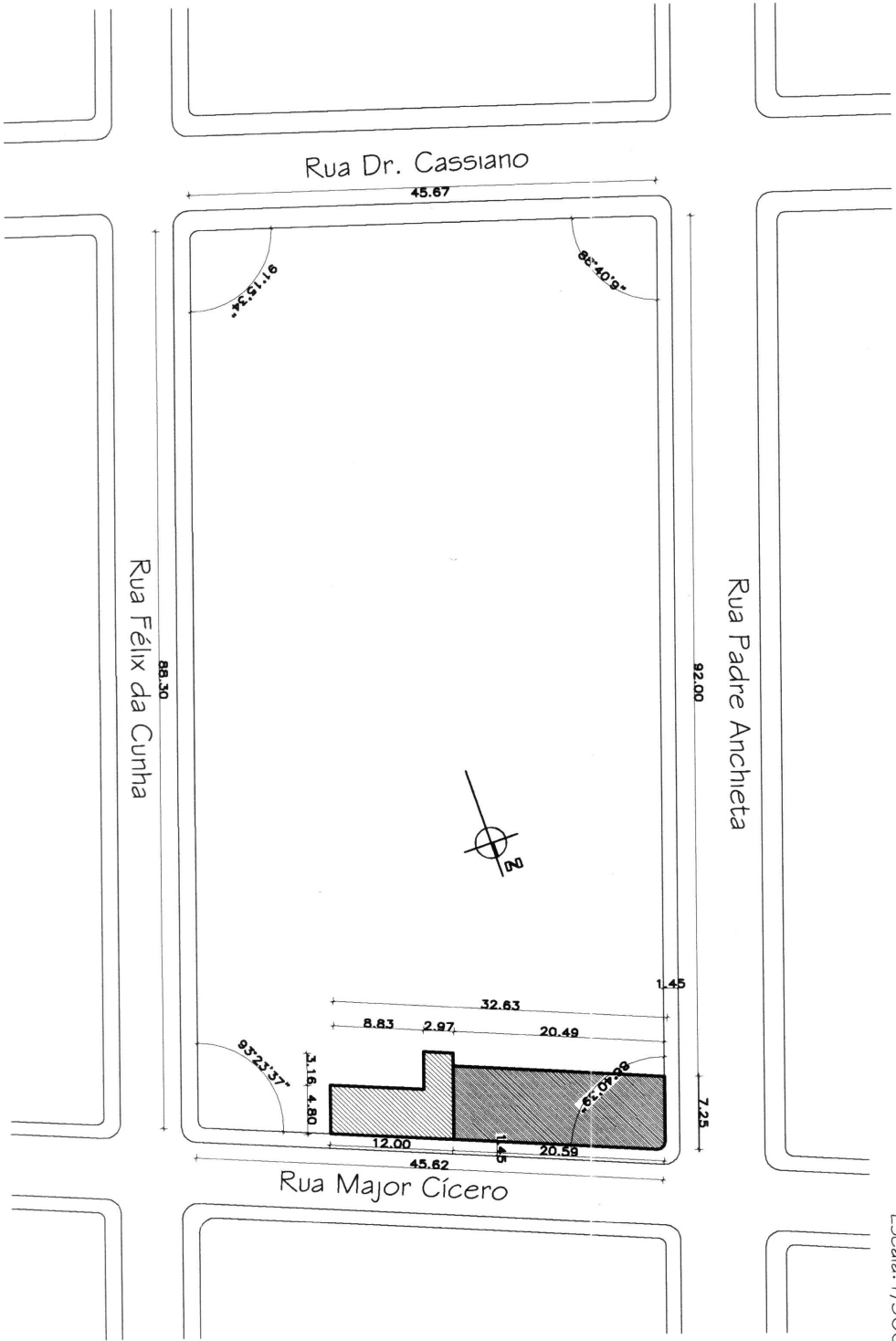
Prancha 7 - Corte longitudinal

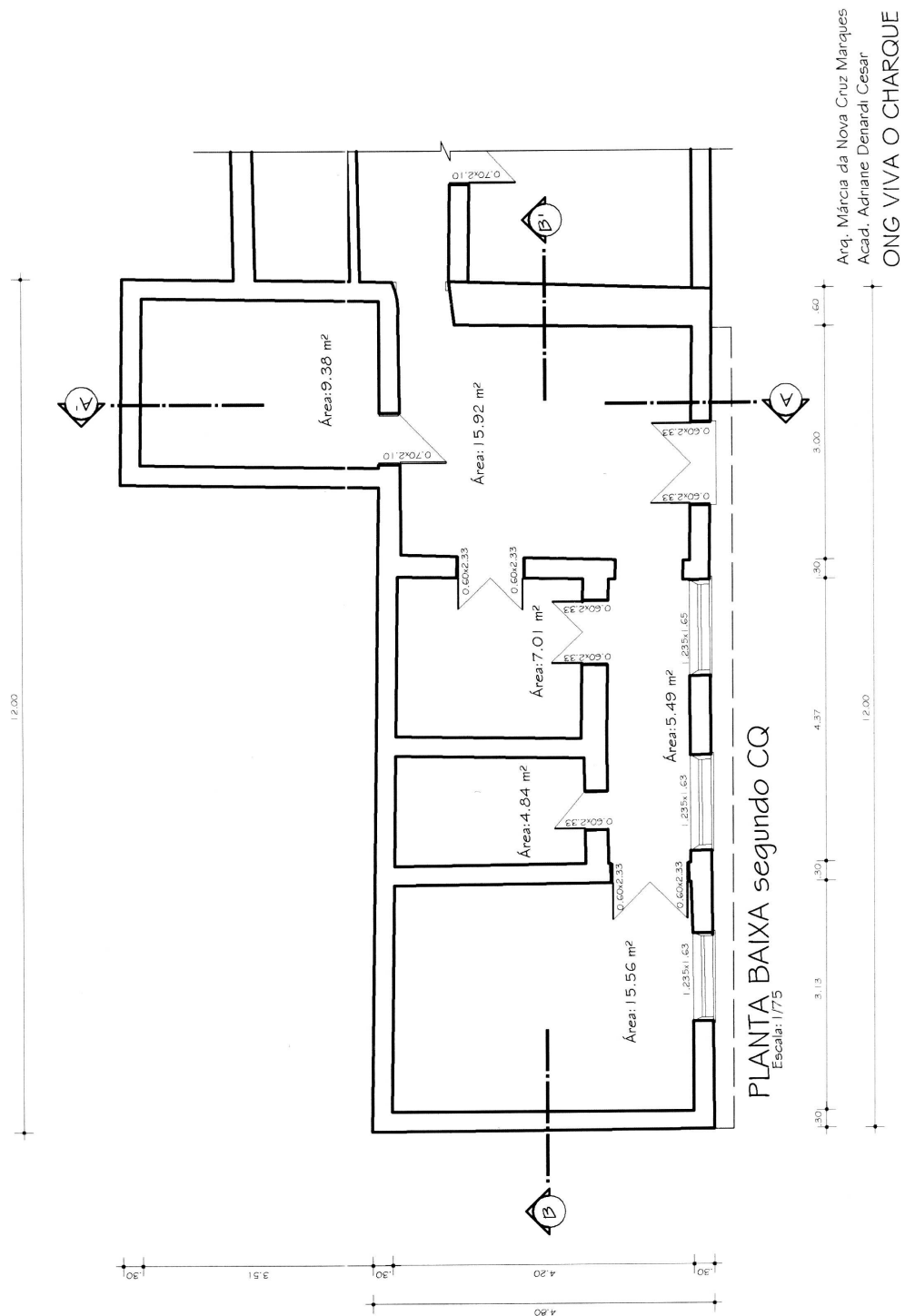
Prancha 8 - Fachada

Prancha 9 - Planta baixa do conjunto

Planta Situação, Localização segundo CQ

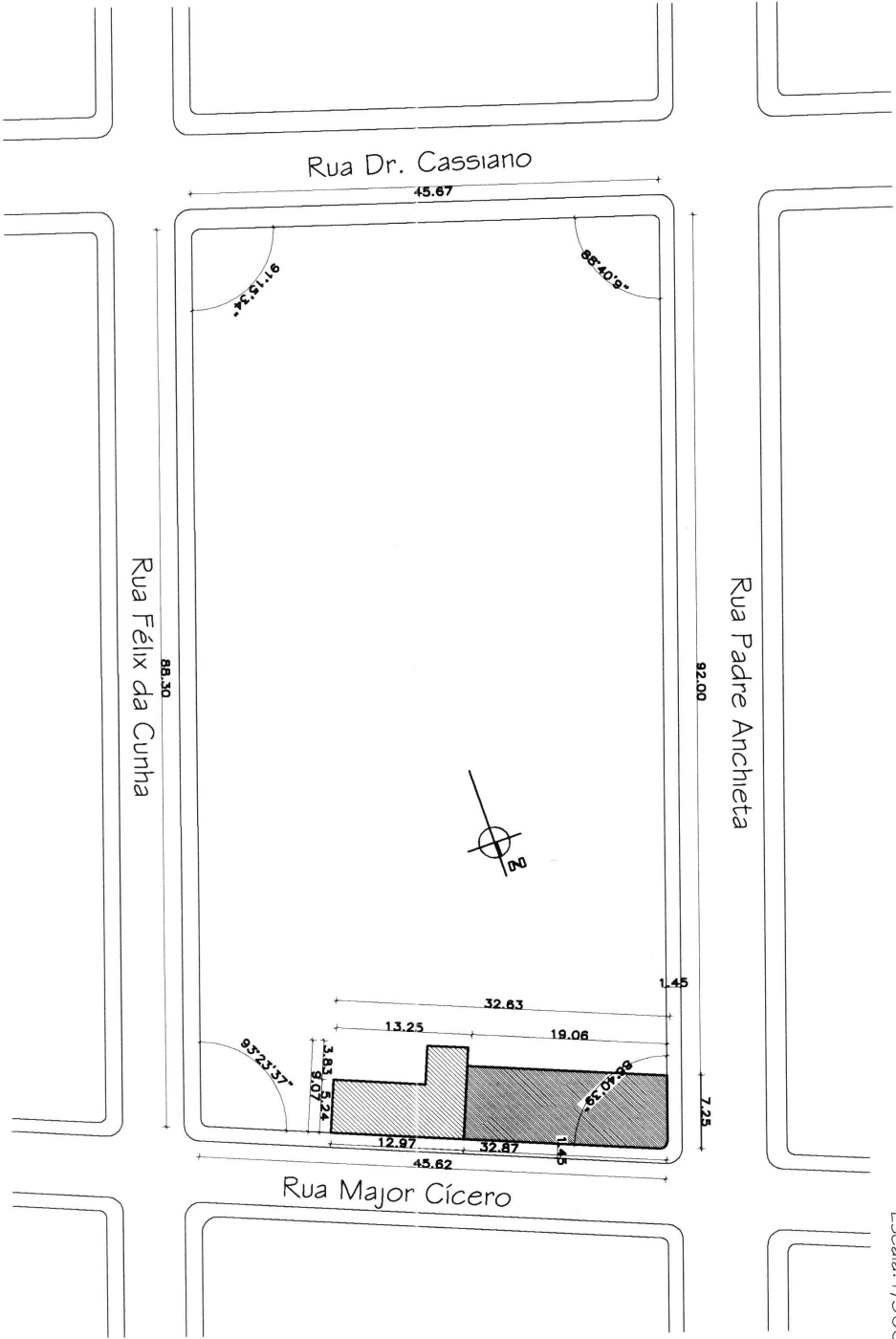
Escala: 1/500

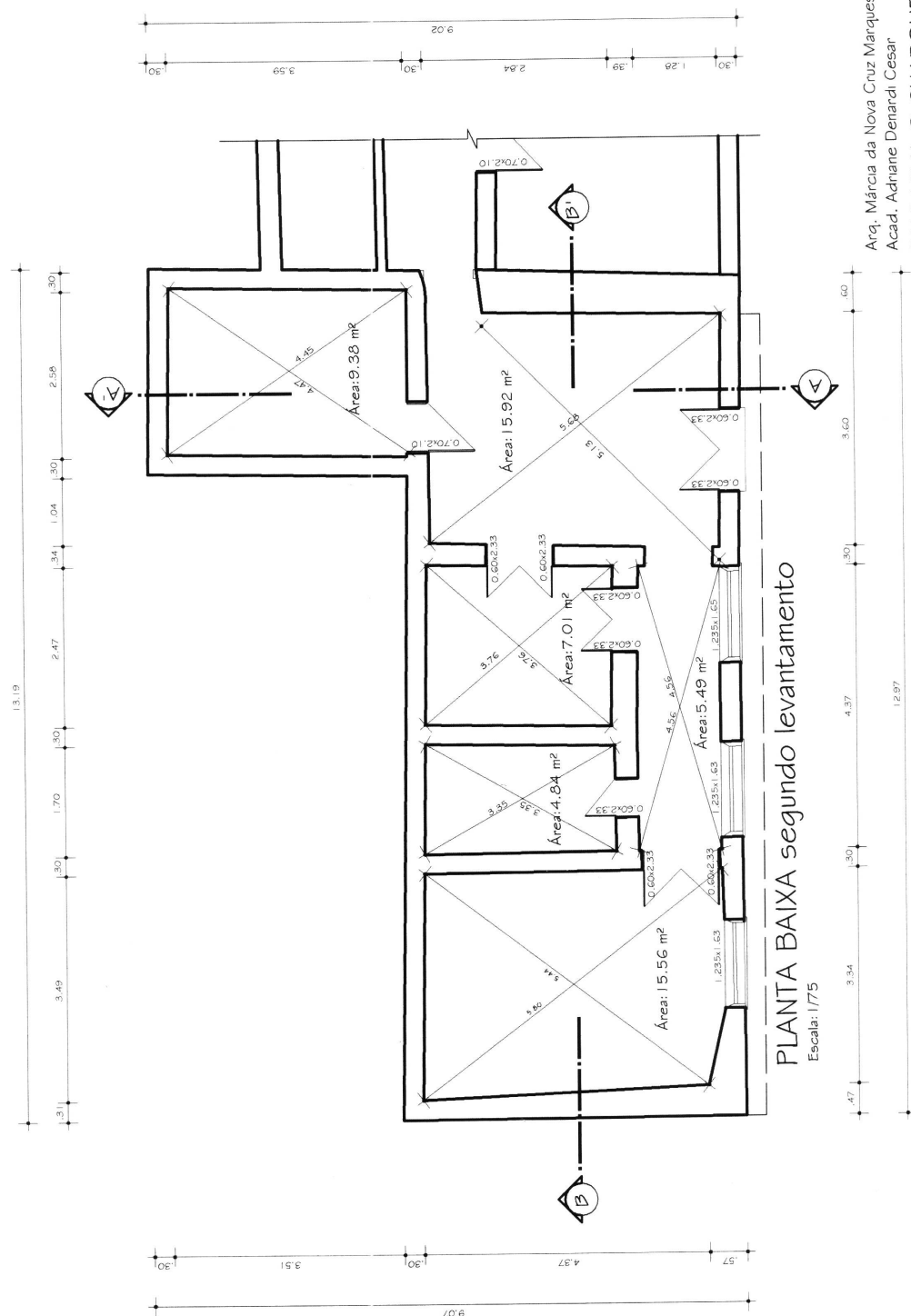




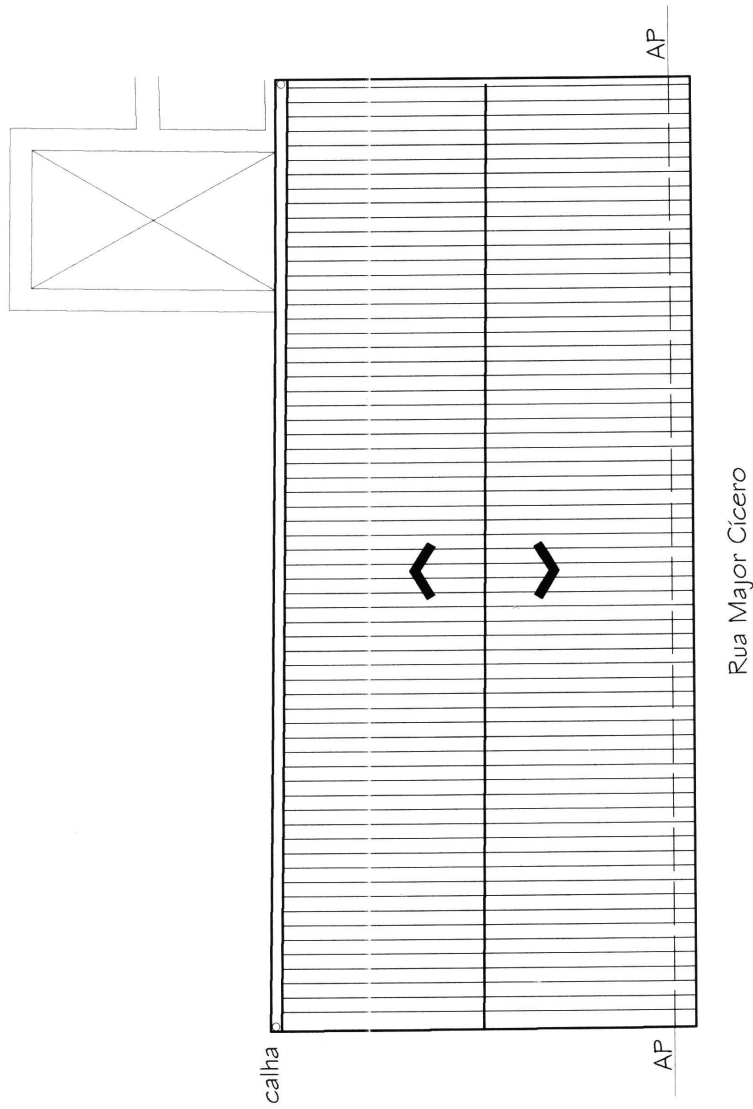
Planta Situação, Localização segundo Levantamento Topográfico

Escala: 1/500





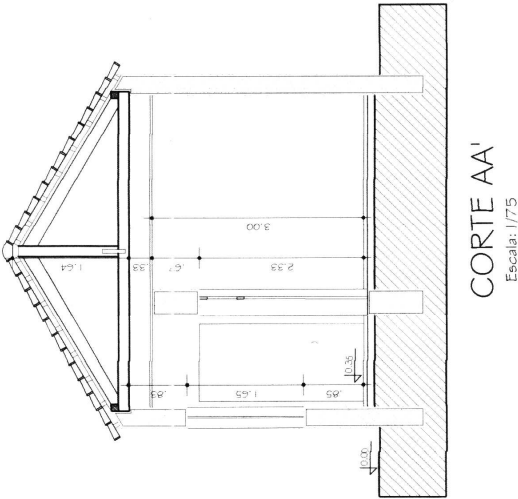
Arq. Márcia da Nova Cruz Marques
Acad. Adriane Denardi Cesar
ONG VIVA O CHARQUE



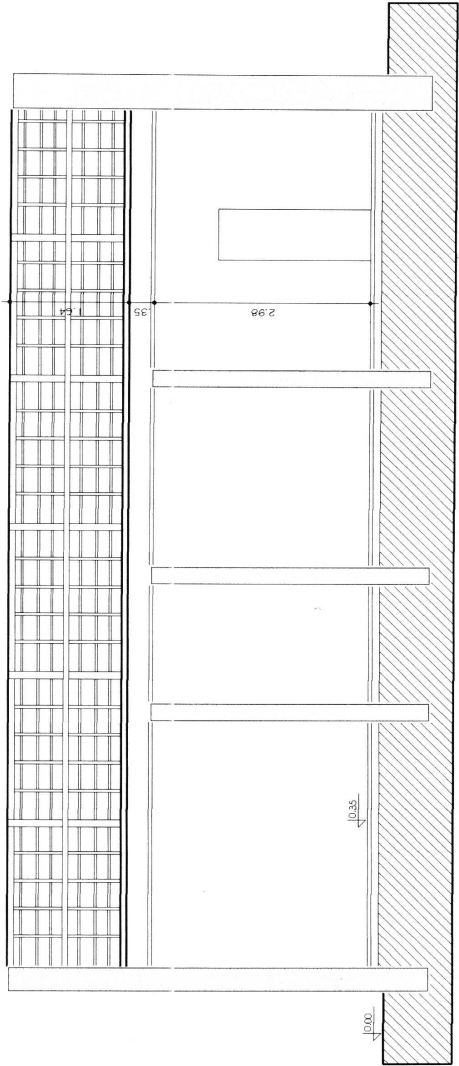
PLANTA COBERTURA
Escala: 1/75

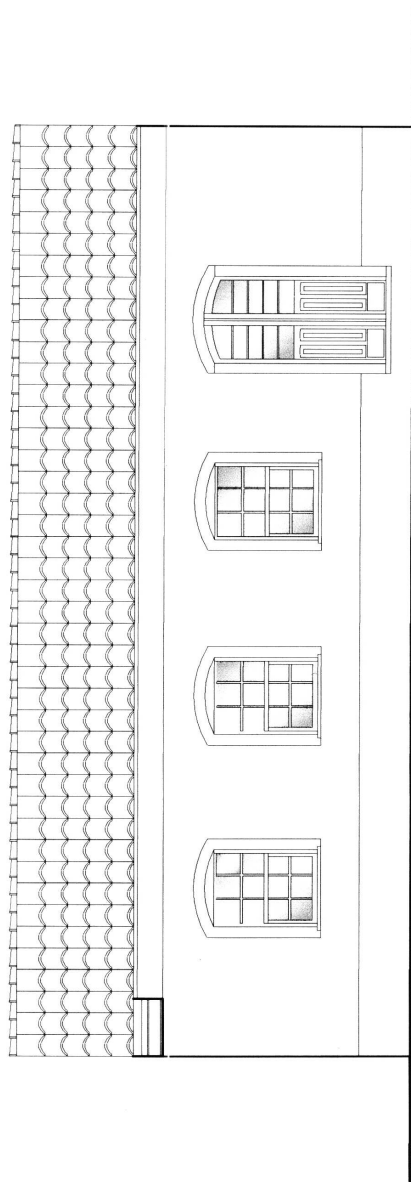
Arq. Márcia da Nova Cruz Marques
Acad. Adriane Denardi Cesar
ONG VIVA O CHARQUE

Arq. Márcia da Nova Cruz Marques
Acad. Adriane Denardi Cesar
ONG VIVA O CHARQUE



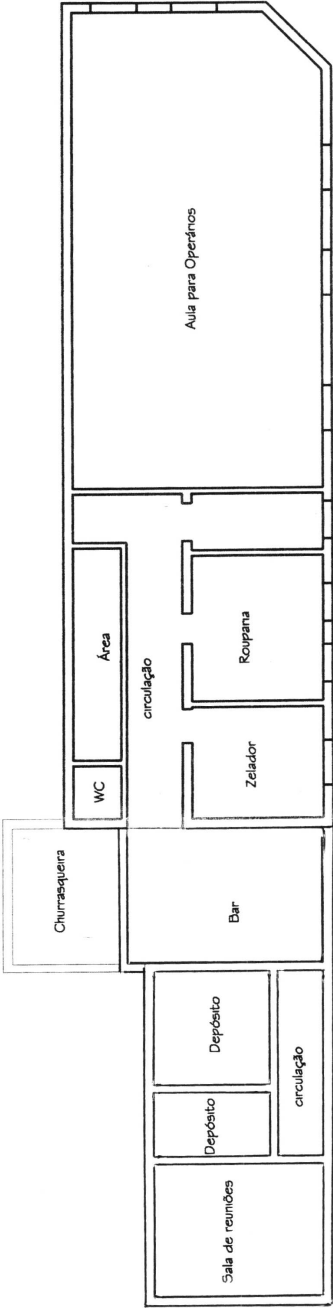
Arq. Márcia da Nova Cruz Marques
Acad. Adriane Denardi Cesar
ONG VIVA O CHARQUE





FACHADA PRINCIPAL
Escala: 1/75

Arq. Márcia da Nova Cruz Marques
Acad. Adriane Denardi Cesar
ONG VIVA O CHARQUE



PLANTA BAIXA

Arq. Márcia da Nova Cruz Marques
Acad. Adriane Denardi Cesar
ONG VIVA O CHARQUE

2. DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Foto 1 – Rua Major Cícero Góes Monteiro, frente norte, da Rua Anchieta para a Rua Félix da Cunha.

Foto 2 – Rua Major Cícero Góes Monteiro, frente norte, da Rua Félix da Cunha para a Rua Anchieta.

Foto 3 – Conjunto predial da Sociedade São Vicente de Paulo. Casa do Torres e prédio contíguo na esquina da Rua Anchieta.

Foto 4 – Casa do Torres. Rua Major Cícero Góes Monteiro nº 201.

Foto 5 – Detalhe da fachada. Porta e uma janela.

Foto 6 – Detalhe da fachada. Vergas e beiral.

Foto 7 – Detalhe do beiral com vestígio da quebra de continuidade para leste.

Foto 8 – Detalhe de janela na fachada.

Foto 9 – Detalhe de janela. Postigos internos.

Foto 10 – Beiral da área de luz.

Foto 11 – Porta principal. Lado interno.

Foto 12 – Porta entre as duas primeiras peças.

Foto 13 – Primeira peça. Porta para área de luz.

Foto 14 – Primeira peça. Porta para corredor de circulação.

Foto 15 – Primeira peça. Forro sobre a porta para área de luz.

Foto 16 – Primeira peça. Verga da porta para o prédio contíguo.

Foto 17 – Quarta peça. Apoio do telhado sobre a parede da fachada.

Foto 18 – Quarta peça. Telhado sobre a parede divisória com a terceira peça.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18

PARTE 5 - AVALIAÇÃO

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Os imóveis Rua Major Cícero Góes Monteiro nº 201 e Rua Anchieta nº 2.374, estão vinculados no aspecto físico-funcional, pela propriedade comum e por cadastramento de ambos no Inventário do Patrimônio Histórico e Cultural de Pelotas e formam um conjunto imobiliário. Cada uma das partes, pelas características físicas, arquitetônicas e históricas individuais, se complementam e conferem a necessária sustentabilidade econômica ao conjunto, condição indispensável para garantir a conservação deste rico patrimônio cultural.

Ainda mais, os dois imóveis (Rua Major Cícero Góes Monteiro nº 201 e Rua Anchieta nº 2.374) mais o prédio lindeiro ao leste da Casa do Torres (Rua Major Cícero Góes Monteiro nº 199) formam um bloco arquitetônico indissociável que ocupa toda a testada do quarteirão, garantindo a harmonia na paisagem urbana.

Entretanto, são imóveis individualizados com terrenos próprios registrados sob matrículas independentes no Registro Público.

Com estes pressupostos, justificamos a apresentação de avaliações em separado atribuídas a cada imóvel.

Quanto à natureza e nível de precisão, todas as avaliações a seguir são expeditas e se destinam a fins patrimoniais.

2. CASA DO TORRES – Rua Major Cícero Góes Monteiro, nº 201

2.1. Objeto da avaliação

2.2. Método

2.3. Pesquisa de valores, critérios de avaliação, cálculo dos valores e fixação dos resultados

Ver no Anexo 5.1. – Tratamento e Cálculo de Valores

2.4. Resultados da avaliação

Valor arbitrado do terreno:

Valor arbitrado das benfeitorias:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Data de referência: 14/07/2006

2.5. Unidades monetárias na data de referência:

CUB/RS: R\$ 898,39

Dólar US: R\$ 2,21

UR municipal: R\$ 56,54

3. PRÉDIO LINDEIRO A OESTE – Rua Anchieta, nº 2.374

3.1. Objeto da avaliação

O imóvel avaliando (PRÉDIO LINDEIRO A OESTE – Rua Anchieta, nº 2.374) está devidamente individualizado, caracterizado e extensivamente circunstanciado nas partes anteriores deste trabalho.

3.2. Método

3.3. Pesquisa de valores, critérios de avaliação, cálculo dos valores e fixação dos resultados

Ver no Anexo 5.1. – Tratamento e Cálculo de Valores

3.4. Resultados da avaliação

Valor arbitrado do terreno:

Valor arbitrado das benfeitorias:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Data de referência: 14/07/2006

3.5. Unidades monetárias na data de referência:

CUB/RS: R\$ 898,39

Dólar US: R\$ 2,21

UR municipal: R\$ 56,54

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

4.1.

4.2.

4.3.

ANEXO 5.1

TRATAMENTO E CÁLCULO DE VALORES

1. CASA DO TORRES – Rua Major Cícero Góes Monteiro, nº 201

1.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1.1. Endereço: Rua Major Cícero Góes Monteiro nº 201

1.1.2. Quarteirão: Ruas Major Cícero Góes Monteiro (norte), Anchieta (oeste), Dr. Cassiano (sul) e Félix da Cunha (leste).

1.1.3. Terreno:

Área: 64,7 m²

Frente norte: 12,00 m

Frente efetiva: 12,00 m

Profundidade equivalente: 5,39 m

1.1.4. Edificação:

Área construída: 57,6 m²

Número de pavimentos: 1

TO efetiva: 89%

Idade física: mais de 200 anos

Idade aparente: 100 anos

Estado de conservação: precário.

1.1.5. Zoneamento:

Zona: ZCC-Ext.1

Uso atual: permissível

IA: 3 a 5

1.1.6. Quarteirão:

Testada padrão: 10 m

Profundidade padrão: 23 m

1.1.7. Restrições legais: Imóvel inventariado pela lei municipal nº 4568/2000.

1.1.8. Observação: Imóvel de valor cultural único, sem similar.

1.2. PESQUISA DE VALORES

1.2.1. Paradigmas

Critério de escolha: Imóveis semelhantes, terrenos com ou sem benfeitorias, objetos de compra e venda ou de oferta pública para venda, atuais.

Tratamento dos valores: Aos valores de oferta no mercado imobiliário foram aplicados fatores de elasticidade. Para o valor das benfeitorias foi adotado o método de custo e para o terreno o método residual. Aos valores de custo das benfeitorias foram aplicados fatores depreciativos por idade e por estado de conservação. Os valores unitários de terrenos foram homogeneizados pela aplicação de fatores de forma e de transposição.

1.2.2. Cálculo dos valores:

Ver no Anexo 5.2 – Pesquisa de Mercado

1.2.3. Resultados:

Valor unitário médio de terreno: /m²

Profundidade padrão: m

1.3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

1.3.1. Valor do terreno

Profundidade padrão:

Prof./Prof.padrão =

Fator de correção de prof. =

Valor calculado do terreno:

Valor arbitrado do terreno:

1.3.2. Valor das benfeitorias

CUB = 898,39

Fator de adequação da tipologia construtiva:

Fator de depreciação por idade:

Fator de depreciação por estado de conservação:

Valor calculado da benfeitoria:

Valor arbitrado da benfeitoria:

1.3.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Data de referência: 14/07/2006

1.3.4. Unidades monetárias na data de referência:

CUB/RS: R\$ 898,39

Dólar US:R\$ 2,21

UR municipal: R\$ 56,54

2. PRÉDIO LINDEIRO A OESTE – Rua Anchieta, nº 2.374

2.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS

2.1.1. Endereço: Rua Anchieta nº 2.374

2.1.2. Quarteirão: Ruas Major Cícero Góes Monteiro (norte), Anchieta (oeste), Dr. Cassiano (sul) e Félix da Cunha (leste).

2.1.3. Terreno:

Área: 150,8 m²

Frente oeste: 7,25 m

Frente efetiva: 7,25 m

Frente lateral norte: 20,80 m

Profundidade equivalente: 20,80 m

2.1.4. Edificação:

Área construída: 143,1 m²

Número de pavimentos: 1

TO efetiva: 95%

Idade física: 64 anos.

Idade aparente: 60 anos.

Estado de conservação: médio.

2.1.5. Zoneamento:

Zona: ZCC-Ext.1

Uso atual: permissível

IA: 3 a 5

2.1.6. Quarteirão:

Testada padrão: 10 m

Profundidade padrão: 23 m

2.1.7. Restrições legais: Imóvel inventariado pela lei municipal nº 4568/2000.

2.2. PESQUISA DE VALORES

2.2.1. Paradigmas

Critério de escolha: Imóveis semelhantes, terrenos com ou sem benfeitorias, objetos de compra e venda ou de oferta pública para venda, atuais.

Tratamento dos valores: Aos valores de oferta no mercado imobiliário foram aplicados fatores de elasticidade. Para o valor das benfeitorias foi adotado o método de custo e para o terreno o método residual. Aos valores de custo das benfeitorias foram aplicados fatores depreciativos por idade e por estado de conservação. Os valores unitários de terrenos foram homogeneizados pela aplicação de fatores de forma e de transposição.

2.2.2. Cálculo dos valores:

Ver no Anexo 5.2 – Pesquisa de Mercado

2.2.3. Resultados:

Valor unitário médio de terreno: /m²

Profundidade padrão: m

2.3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

2.3.1. Valor do terreno

Profundidade padrão:

Prof./Prof.padrão =

Fator de correção de prof. =

Fator esquina =

Valor calculado do terreno:

Valor arbitrado do terreno:

2.3.2. Valor das benfeitorias

CUB = 898,39

Fator de adequação da tipologia construtiva:

Fator de depreciação por idade:

Fator de depreciação por estado de conservação:

Valor calculado da benfeitoria:

Valor arbitrado da benfeitoria:

2.3.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Data de referência: 14/07/2006

2.3.4. Unidades monetárias na data de referência:

CUB/RS: R\$ 898,39

Dólar US: R\$ 2,21

UR municipal: R\$ 56,54

ANEXO 5.2

PESQUISA DE MERCADO

Data: Julho de 2006

PARADIGMAS E CÁLCULO DE VALORES

1. Paradigma A

2. Paradigma B

3. Paradigma C

4. Paradigma D

5. Paradigma E

6. VALOR MÉDIO DO PREÇO UNITÁRIO DO TERRENO CORRIGIDO

Profundidade padrão:

Fator de transposição:

Preço médio unitário (5 paradigmas): /m²

Desvio padrão:

Data de referência: 14/07/2006

7. Unidades monetárias na data de referência:

CUB/RS: R\$ 898,39

Dólar US:R\$ 2,21

UR municipal: R\$ 56,54

PARTE 6 - PROPOSTA DE INTERVENÇÃO

1. INTRODUÇÃO

2. PRIMEIRA ETAPA

2.1.

2.2.

2.3.

2.4.

2.5.

2.6.

2.7.

3. SEGUNDA ETAPA

3.1.

3.2.

3.3.
3.4.

3.5.
3.6.
3.7.

3.8.
3.9.

4. OBSERVAÇÕES FINAIS

4.1.

4.2.

4.3.

PARTE 7 – RECOMENDAÇÕES FINAIS

* * * * *



www.vivaucharque.com.br

Referência bibliográfica:

MARQUES, Márcia da Nova Cruz; PRIETTO, Pedro Luís Monti. Casa do Torres, Relatório. ONG Viva o Charque. Pelotas, 2006.