



ANTIGA CASA DE ORAÇÕES DOS JESUÍTAS
PROJETO CAMI - CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL INTEGRADO
ANTE PROJETO DE INTERVENÇÃO FÍSICA MARÇO/87

ETL- 166

PMS	CPM	GERIN
BIBLIOTECA		
1455	09, 11, 92	
N.º Reg.	Data	

CRÉDITOS:

PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR

PREFEITO: MÁRIO DE MELLO KERTÉSZ

SECRETARIA MUNICIPAL DO PLANEJAMENTO

SECRETÁRIO: IVAN BARBOSA

DEPARTAMENTO DE URBANISMO, OPERAÇÕES E PROJETOS

DIRETOR: ARQUITETO WILSON ANGELIM

COORDENAÇÃO DO PROJETO CAME

CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL INTEGRADO

COORDENADOR: Arquiteto FRANCISCO G.S. MAZZONI

EQUIPE TÉCNICA RESPONSÁVEL PELO PRESENTE ANTE-PROJETO

Arquiteto: FRANCISCO G.S. MAZZONI

Arquiteto: UBIRAJARA DANTAS LEMOS

Estagiária: ISA BRANDÃO DA SILVA

Consultoria: PAULO ORMINDO D. DE AZEVEDO (Convênio PMS/SIC-IPAC)

APOIO:

DESENHOS: ANA LÚCIA CASTELLANI FAJARDO FREIRE

LILIANE OLIVEIRA SILVA

DATILOGRAFIA: MARIA DE FÁTIMA GOUVEIA OLIVA

MECANOGRAFIA: JOÃO DE DEUS LOPES SANTOS

AGRADECIMENTOS: INVENTÁRIO DE PROTEÇÃO AO ACERVO CULTURAL - SECRETARIA
DE INDÚSTRIA E COMÉRCIO - GOVERNO DO ESTADO DA BAHIA

SECRETARIA DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL - FUNDAÇÃO PRO-MEMÓRIA/5ª DR

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Arquitetos: ANA BEATRIZ AYROSA GALVÃO

ANA MARIA CAVALHEIRO DE LACERDA

FRANCISCO SOARES SENNA

EQUIPE TÉCNICA ATUAL DO PROJETO:

Arqtº ANA BEATRIZ AYROSA GALVÃO (Convênio SEPLAM/UFBA)

Aux. ANA ELIZABETH TEIXEIRA BARBOSA (SEPLAM)

Aux. ANA LÚCIA CASTELLANI FAJARDO FREIRE (SEPLAM)

Est. ARISTIDES CARLOS S. ROCHA (SEPLAM/UFBA)

Est. ISA BRANDÃO DA SILVA (SEPLAM)

Arqtº ISABELA BATISTA DE SOUZA (SEPLAM)

Arqtº IVANILDES SILVA TOLENTINO (Convênio SEPLAM/UFBA)

Arqtº JOANITA CECÍLIA T. DE VASCONCELOS (SEPLAM)

Aux. LILIANE OLIVEIRA SILVA (SEPLAM)

Arqtº RENATA DE FARIA FERREIRA (Convênio SEPLAM/UFBA)

Aux. SELME CARREIRA DE M. ANDRADE (Convênio SEPLAM/UFBA)

Arqtº UBIRAJARA DANTAS LEMOS (SEPLAM)

EQUIPE TÉCNICA PARTICIPANTE DE ETAPAS ANTERIORES

Arqtº AGLAÉ MOTA DIAMENT (SEPLAM)
Fot. AGLIBERTO LIMA (Levantamento Fotográfico - SMCS)
Art. ANA LÚCIA ALENCAR (Projeto de Desapropriação - SEAD)
Aux. ANA LÚCIA ALVARES DE ARAGÃO (SEPLAM)
Arqtº ANA MARIA CAVALHEIRO DE LACERDA (SEPLAM)
Arqtº ANTONIO JORGE DELGADO (Projeto SMEC - Convênio CECRE-UFBA/SEPLAM)
Adm. ARY DA MATA E SOUZA (SEAD)
Arqtº CÉLIA MARIA PERDIGÃO COUTINHO (Projeto CIM - Convênio SIC-IPAC/SEPLAM)
Est. CLÁUDIA CRISTINA MONTEIRO DE ASSUNÇÃO (SEPLAM)
Aux. CLÉA TEREZA QUEIROZ (ETEF-Ba)
Aux. CONCEIÇÃO MARIA CARDOSO (ETEF-Ba)
Prof. CYDELMO CLYDES TEIXEIRA CAVALCANTE (Pesquisa Histórica-CML-PMS)
Aux. DAVID BRASIL FONSECA (SEPLAM)
Dat. DELIA MARIA SHORT (Projeto Desapropriação - SEAD)
Fot. DIOGO ROCHA (Levantamento Fotográfico- SMCS)
Arqtº DORA PINTO BRASIL (SEPLAM)
Suc. EDLA ALCANTARA ANGELIM (SEPLAM)
Arqtº FRANCISCO SOARES SENNA (Projeto CIM- Convênio SIC-IPAC/SEPLAM)
Arqtº GUILHERME ALBAGLI DE ALMEIDA (Projeto Posto de Saúde- Convênio FAUFBa/SEPLAM)
Arqtº HÉLIO DE OLIVEIRA CARDOSO (Projeto de Desapropriação - SEAD)
Econ. IVA JORGE ALVES DURAÕ (Viabilidade Econômico Financeira)
Arqtº JORGE RICARDO ALMEIDA FONSECA (Projeto Posto de Saúde- Convênio FAUFBa/SEPLAM)
Des. JOSÉ CARLOS DE MORAES (Desenhos)
Aux. JOSÉ LUCAS NETO (ETEF-Ba)
Econ. JOSÉ RAIMUNDO DE ABRU ZACARIAS (Coordenação Geral do Projeto-SEPLAM)
Dat. JUSTINO DE JESUS COSTA FILHO (Datilografia- SEPLAM)
Aux. LUCAS SERRANO DO PRADO VALLADARES (Produção Gráfica-SEPLAM)
Arqtº LUCIA MARIA LEAL GONÇALVES PEREIRA (SEPLAM)
Arqtº LUIS FERNANDO GUENDES (Projeto SMEC - Convênio CECRE-UFBA/SEPLAM)
Est. MARCUS AQUINO DE S.LIMA (SEPLAM)
Arqtº MARIA JOSÉ GOMES FEITOSA (Projeto Posto de Saúde- Convênio FAUFBa/SEPLAM)
Arqtº MARIA LUIZA BICALHO SENA (SEPLAM)
Adm. MARIA VIRGÍNIA LIMA BORGES (Projeto Gerenciamento- SEAD)
Arqtº MÁRIO MENDONÇA DE OLIVEIRA (Consultor do Projeto CAMI-SECOP)
Aux. MARIA ANTUNES CORDEIRO (ETEF-Ba)
Arqtº MONICA BERILLI ZILBERTTI (Convênio SEPLAM/UFBA)
Arqtº NURIA GUTIERREZ BARQUEIRO (Projeto SMEC-Convênio CECRE-UFBA-SEPLAM)
Soc. RITA DE CÁSSIA G. DA SILVA (Projeto de Desapropriação-SEAD)
Arqtº ROSA CASTRO RODRIGUES (Projeto CIM-Convênio SIC-IPAC/SEPLAM)
Arqtº ROSÂNGELA R.SILVA.ALBAN (SEPLAM)
Est. ROSÂNGELA SCHINDLER FREIRE (Convênio SEPLAM/UFBA)
Fot. ROSEMARY SIMÃO (Levantamento Fotográfico- SMCS)
Arqtº RUBÊNIO SIMAS (SEPLAM)
Aux. SONIA MARIA PAIM PINTO (Pesquisa Histórica)
Arqtº SUZANA ACOSTA OLIMOS (Gerente do Projeto CAMI- SEPLAM)
Arqtº TEREZINHA-LUCIA GONSALVES RIOS (Coordenação Técnica do Projeto-SEPLAM)

ROTEIRO

- 1 - APRESENTAÇÃO
- 2 - O PROJETO CAMI - CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL INTEGRADO
- 3 - A ANTIGA CASA DE ORAÇÕES DOS JESUÍTAS
 - 3.1 - DADOS SOBRE O IMÓVEL
 - 3.1.1 - GERAIS
 - 3.1.2 - TIPOLOGICOS
 - 3.1.2 - HISTÓRICOS
 - 3.2 - PLANTAS DO IMÓVEL
 - 3.3 - INTERVENÇÃO
 - 3.4 - INVESTIMENTO
 - 3.4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL
 - 3.4.2 - AVALIAÇÃO DA INTERVENÇÃO
 - 3.4.3 - INVESTIMENTO TOTAL
 - 3.5 - CRONOGRAMA ESTIMATIVO
- 4 - ANEXOS

1 - APRESENTAÇÃO

A Prefeitura Municipal do Salvador vem atravessando sérias dificuldades financeiras, agravadas ao longo do tempo devido a fatores externos e internos, dentre os quais se destacam a injusta distribuição constitucional dos tributos que foi atribuída ao Município pelo atual sistema tributário, o constante aumento da demanda de serviços requeridos por uma urbanização desordenada e uma população crescente, e a carência de outros meios de ampliar sua receita sem onerar os contribuintes, associada a uma estrutura organizacional e administrativa ineficiente e onerosa, fazendo com que sua arrecadação seja insuficiente para cobertura dos seus gastos.

Apesar do empenho da atual administração municipal em ampliar suas receitas próprias, os recursos disponíveis são notoriamente insuficientes para atender as soluções de problemas urbanos, cuja população reclama por escolas funcionando adequadamente, por postos de saúde aparelhados, por um sistema de abastecimento regular, por um transporte coletivo eficiente, por uma cidade limpa e saneada, pela regularização fundiária de áreas com habitações subnormais, além de uma série de reivindicações que podem ser consideradas inadiáveis.

Dentre as prioridades definidas pela atual administração, a "Recuperação e Revitalização do Centro Histórico de Salvador" se constitui um dos principais objetivos.

Em maio de 1986 foi lançado em Salvador pelo Ministério da Cultura, através de um Seminário, o "Programa Nacional de Recuperação e Revitalização de Núcleos Históricos", sendo o Centro Histórico de Salvador definido como prioritário.

Visando alcançar os objetivos deste Programa, vários sub—

projetos vem sendo desenvolvido pela Prefeitura, dentre os quais o que prevê a implantação do Centro Administrativo Municipal Integrado — CAMI. Este projeto pretende agrupar racionalmente no Centro Histórico de Salvador os diversos órgãos da Administração Municipal através da recuperação de um número significativo de imóveis dentro da área histórica, consolidando a sua vocação de centro decisório da cidade, além de promover a otimização de funcionamento da máquina municipal.

A atual situação financeira da Prefeitura não permite a alocação de recursos próprios para implantação deste projeto, face a magnitude dos valores necessários.

A partir desta constatação, é pensamento da Prefeitura, de Salvador, promover uma mobilização junto a classe empresarial baiana, de modo a captar recursos através da Lei nº 7.505 de 02.07.86 para utilização na recuperação de prédios situados no Centro Histórico todos eles tombados pelo Patrimônio.

A mobilização destes recursos, sob a forma de doação permitirá a pessoa jurídica deduzir do imposto devido valor equivalente à aplicação da alíquota cabível do Imposto sobre a Renda, correspondendo a 100% do montante doado.

Este primeiro projeto ora apresentado prevê a recuperação da "Antiga Casa de Orações dos Jesuítas", solar da segunda metade do século XVII, que deverá abrigar a PRODASAL - Companhia de Processamento de Dados da Prefeitura Municipal do Salvador.

O investimento previsto para implantação deste projeto atinge um montante global de Cz\$26.523.802,00 (MAR/87).

2- O PROJETO CAMI - CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL INTEGRADO

O projeto de implantação do Centro Administrativo Municipal Integrado (CAMI), pretende agrupar racionalmente no Centro Histórico de Salvador, os órgãos de Administração Municipal compatíveis com o seu traço do urbano, objetivando recuperar um número significativo de imóveis dentro da área histórica, consolidar a sua vocação de centro decisório da cidade e otimizar o funcionamento dos organismos municipais que aí se encontram ou venham a ser sediados.

O projeto CAMI estabelece a intervenção direta em 45 imóveis do Centro Histórico, onde serão alocadas 18 secretarias e entidades municipais, além de 4 equipamentos especiais do apoio ao funcionamento do próprio CAMI.

A área de intervenção do projeto, (conforme apresentado no MAPA ANEXO I) está compreendida num raio médio de 350m a partir da Praça Municipal, considerada como polo centralizador.

Os projetos arquitetônicos de cada imóvel ou grupo de imóveis são da responsabilidade da SEPLAM. Alguns estão sendo integralmente desenvolvidos pela equipe do projeto CAMI e outros têm a participação da UFBA, através do convênio firmado PMS-(SEPLAM)-UFBA-(Mestrado em Arquitetura). Um outro convênio celebrado com o IPAC/SIC, resultou na elaboração do projeto do quarteirão do Paço da Saldanha, coordenado pelo Dr. Paulo D. Azevedo, além de garantir a consultoria especializada para projetos arquitetônicos do CAMI.

Em maio de 1986 foi implantado em Salvador, através de um Seminário, o Programa Nacional de Recuperação e Revitalização de Núcleos Históricos.

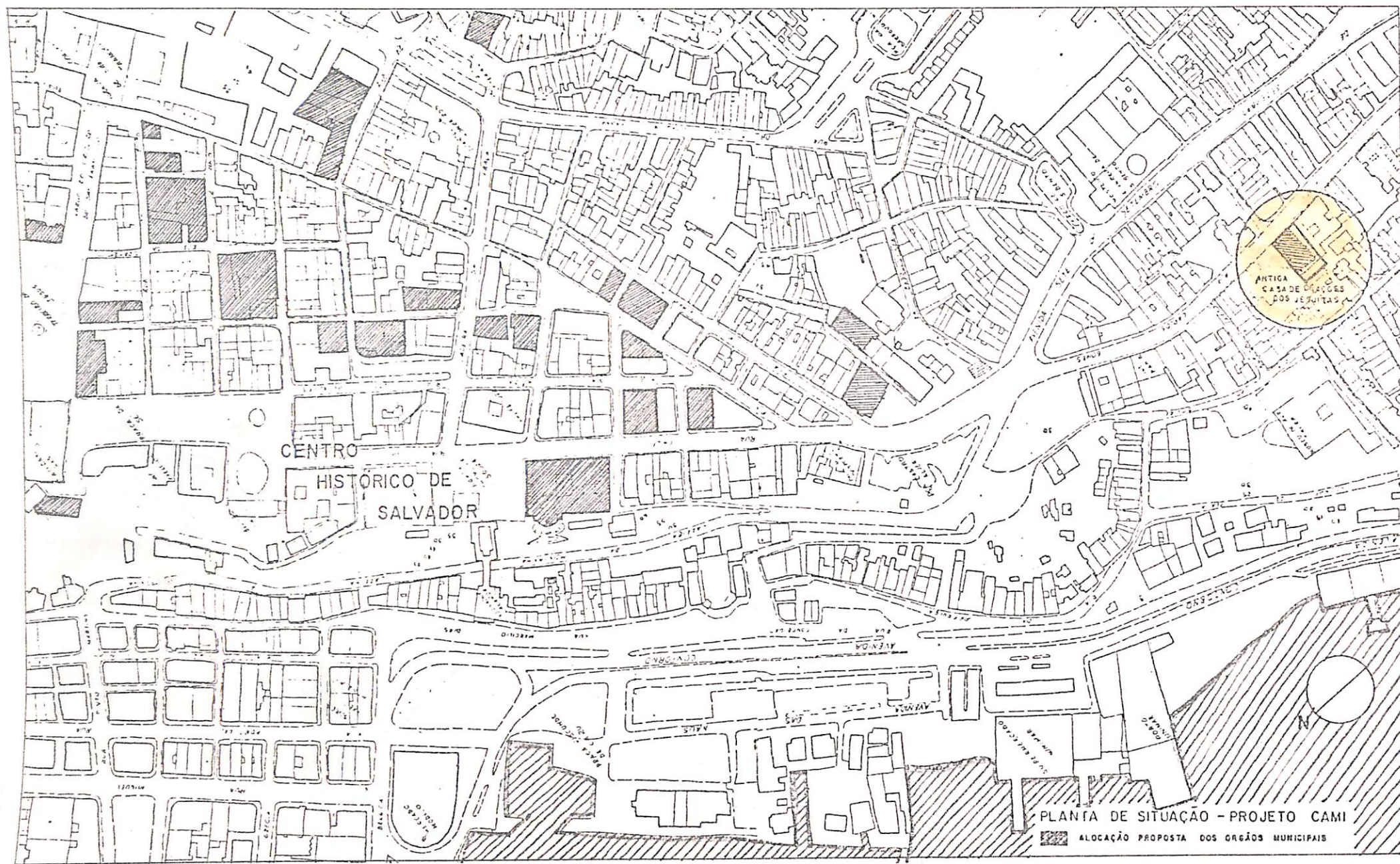
Foi formada então uma Comissão Paritária composta por representantes de entidades e da comunidade, que tinha como tarefa a elaboração de um Documento Referencial contendo um esboço de Plano de Ação para o Centro Histórico e uma listagem de projetos para investimento imediato.

O Projeto CAMI foi então convidado a integrar (juntamente com o Plano de Segurança e Propostas da IPAC), O pacote de projetos para investimento imediato, foi enviado ao MINC/MDU para análise em junho passado sem que tenha obtido porém uma resposta até o presente momento.

Entre os imóveis selecionados para integrarem o Projeto CAMI está a "ANTIGA CASA DE ORAÇÕES DOS JESUITAS", solar da 2ª. metade do séc.XVII de notável valor histórico e artístico, objeto do presente anteprojecto.

Encontrando-se entretanto em estado de semi-arruinação, medidas urgentes são necessárias para a sua salvaguarda e recuperação dos seus reminiscências.

Entre os organismos municipais que devem alocar-se no Centro Histórico de Salvador foi escolhida a PRODASAL - Companhia de Processamento de Dados da Prefeitura Municipal do Salvador para alocar-se na Antiga Casa de Orações dos Jesuitas. Isto porque o imóvel responde às especificações previstas para a instalação de um Centro de Processamento de Dados ou seja, isolamento em relação à vizinhança; acessibilidade de automóveis; facilidade de conexões com a infra-estrutura em rede, etc.,



3- A ANTIGA CASA DE ORAÇÕES DOS JESUÍTAS

3.1- DADOS SOBRE O IMÓVEL

3.1.1- DADOS GERAIS

NOME:	ANTIGA CASA DE ORAÇÕES DOS JESUÍTAS		
LOCALIZAÇÃO:	Rua Carlos Gomes, nº 57 (vide mapa)		
PERÍODO:	Século XVII - 2a. metade		
PROPRIEDADE:	Caixa Econômica Federal		
UTILIZAÇÃO :	Desocupado		
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	Semi-arruinado		
ÁREA DO TERRENO:	945,28 m ²		
ÁREA CONSTRUIDA:	Imóvel antigo:	1.222,52 m ²	
	Anexo:	100,05 m ²	
	Galpão com es-		
	trutura em aço:	358,04 m ²	
ÁREA CONSTRUIDA TOTAL:	1.680,61 m ²		

PROTEÇÃO LEGAL EXISTENTE: Tombado pelo IPHAN (atual SPHAN- Pró Memória) sob o número 183 do livro de Belas Artes, fls. 32, em 18.07.1938

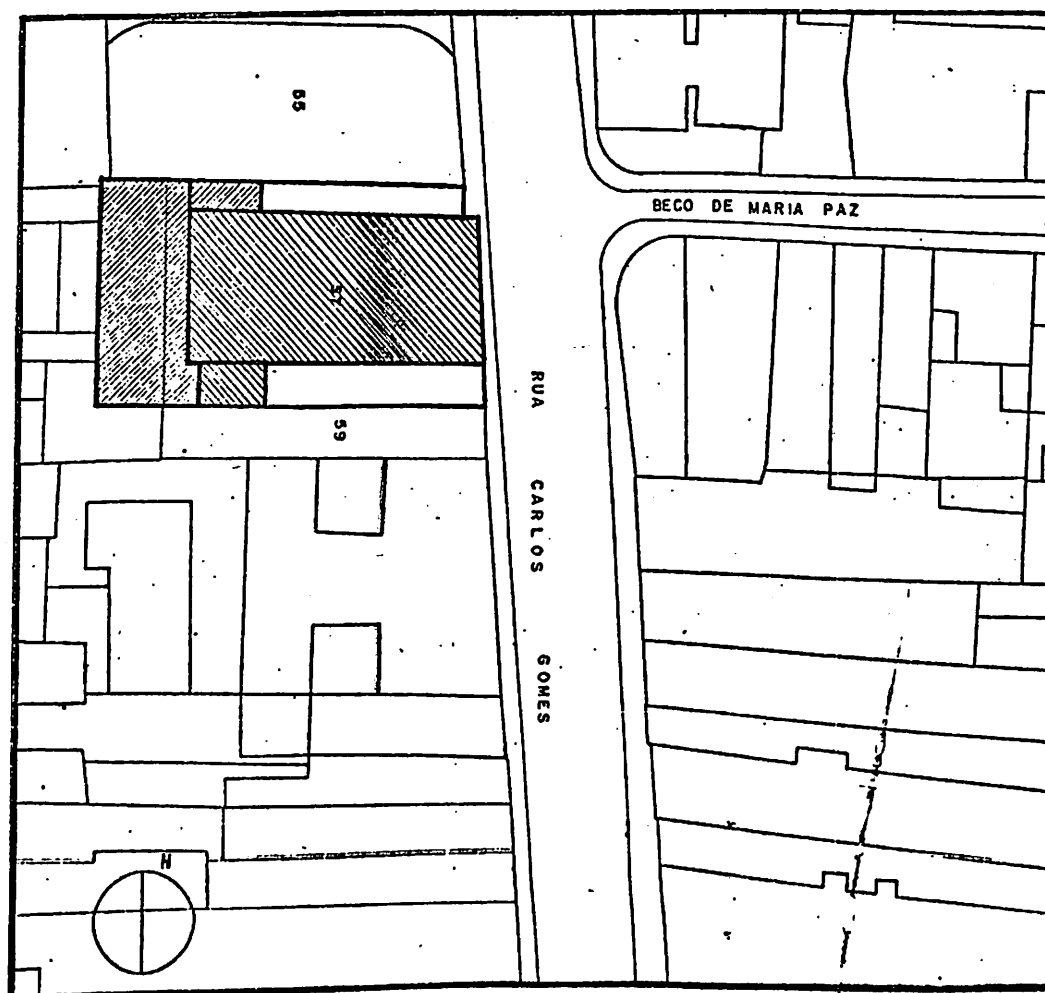


3.1.2- DADOS TIPOLOGICOS

LOCALIZAÇÃO:

Trata-se de um sobrado urbano da 2ª metade do século XVII recoberto por telhado de duas águas,

O prédio situa-se na borda da montanha que se constitui na falha geológica de Salvador numa zona de grande transformação tipológica (basta se notar o seu entorno com edificações modernas de muitos pavimentos). Pode-se dizer mesmo que ele se encontra como um fato isolado em relação à sua vizinhança.



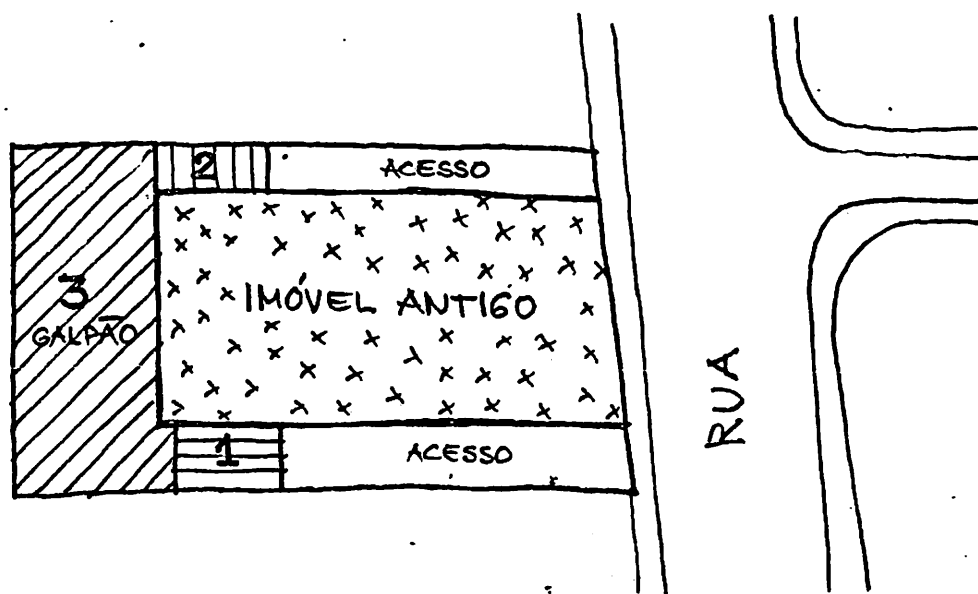
SITUAÇÃO:

Possui 2 pavimentos mais porão e sótão guardando da primitiva construção a caixa externa em alvenaria de pedra, uma bela portada barroca datada de 1696 e dois salões com tetos apainelados em forma de gamela.

Tendo sido construído inicialmente para as laterais e fundo, sofreu acréscimos em períodos diferentes que alteraram sua situação em relação ao terreno sem comprometer a integridade do imóvel.

- 1 - Anexo lateral esquerdo, o mais antigo, constitui-se de três vãos superpostos correspondentes ao porão térreo e primeiro pavimento e é aquele que ainda tenta acompanhar a linguagem das fachadas do edifício.
- 2 - O anexo lateral direito constitui-se de dois vãos superpostos e terraço correspondentes ao porão e térreo e 1º pavimento sem nenhum mérito arquitetônico.
- 3 - O acréscimo que ocupa integralmente o quintal do terreno constitui-se em galpão moderno com estrutura em aço e cobertura em fibrocimento construído para abrigar a maquinária do jornal "Diário de Notícias" último ocupante do imóvel.

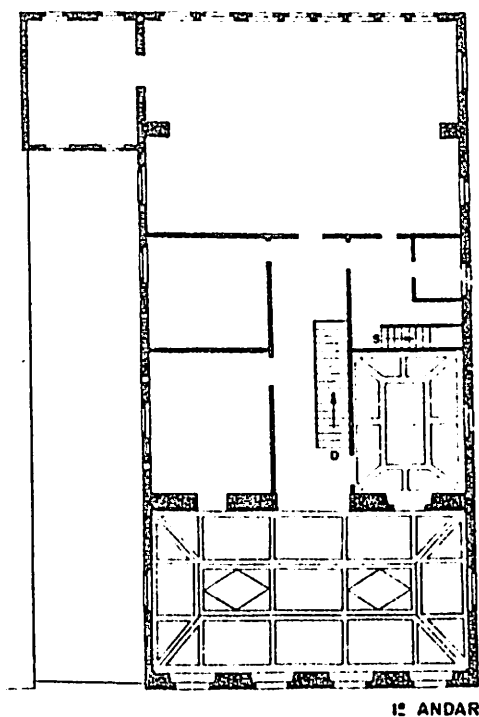
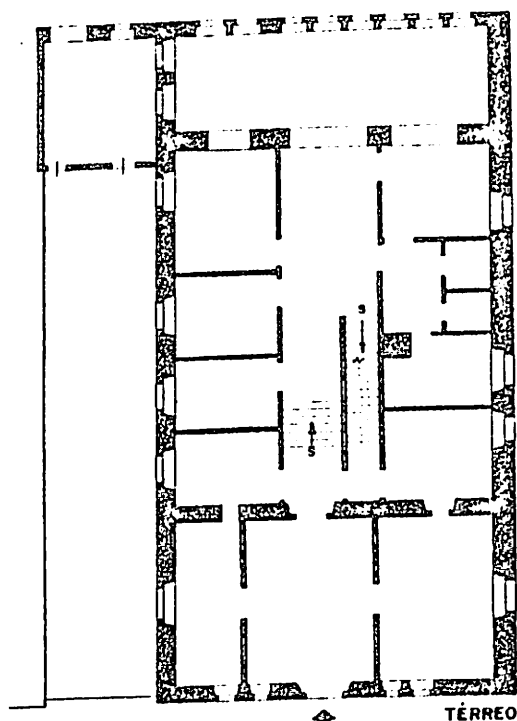
Embora os acréscimos datem deste século é importante que se analise com cuidado a sua utilidade para uma nova utilização do imóvel.



PLANTAS

A planta apresenta vão central de circulação central nos pavimentos para onde se abrem quartos e alcovas, disposição frequente nos grandes sobrados do séc. XVIII e XIX.

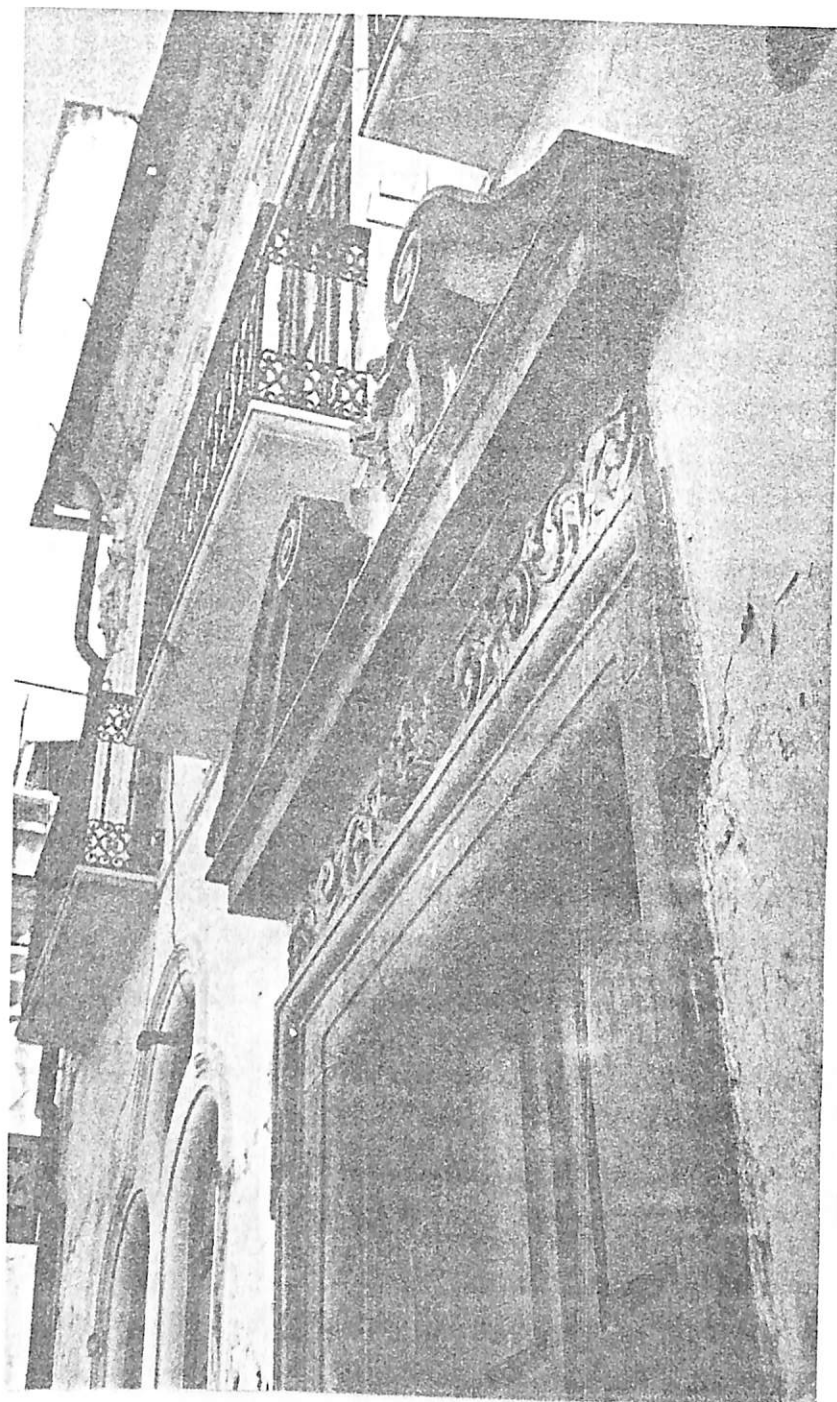
As divisórias são em paredes francesas.



FACHADAS

A fachada descreve-se ao nível do térreo com a portada de pedra talhada (arenito) do séc. XVIII (1696), flanqueada por 2 janelões à moda veneziana, possivelmente da transição entre o século passado e o nosso. Ao nível do pavimento nobre encontram-se 4 balcões com bacia em pedra e grades trabalhadas para onde se abrem 4 janelas rasgadas provavelmente do séc. XIX.

O beiral complementa-se com cimalha decorada com grega e os cunhaes com base de arenito tem o seu acabamento em capitel corintio e sobre este acabamento de telhado em peito de pombo.



"A portada, com ressaltos nos alizares (orelhas) e frontispício de volutas com motivos ornamentais entre as mesmas, apresenta sobre o friso uma carranca no meio de uma faixa de folhas de acanto que lembram vinhetas de seilogravura dos livros da época. A carranca se assemelha às das almofadas da porta da Secretaria de Educação .

Esta portada lembra muito às das almofadas do Edifício Margarida, na mesma rua, e pode ter sido feita pelo mesmo artífice. Ambas por sua vez assemelham-se à do Solar do Ferrão. O mesmo tipo de frontispício de portada aparece em monumentos religiosos, como as igrejas de S. Miguel e do Recolhimento dos Perdões.

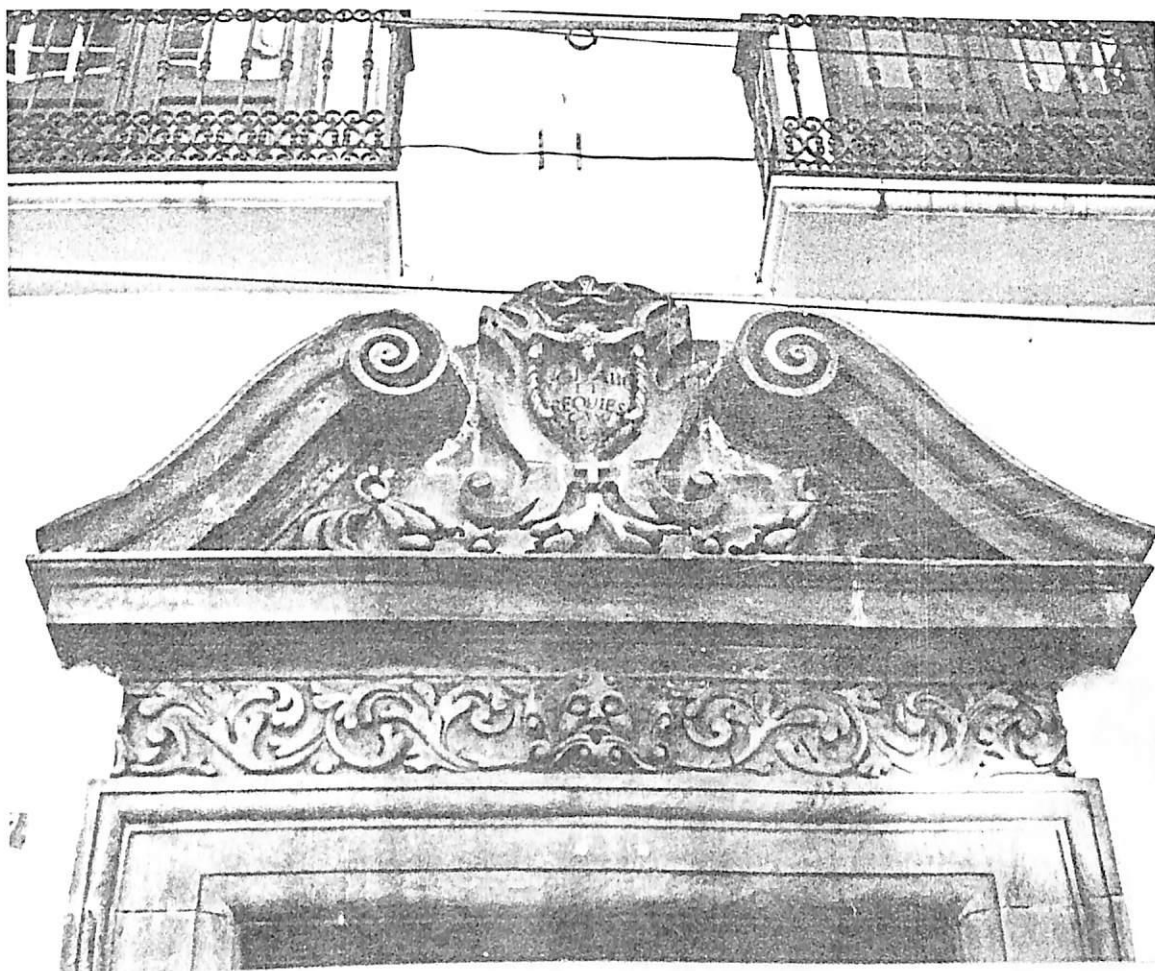
As janelas à maneira veneziana, que flanqueiam a portada, são do final do séc. XIX ou início do atual" (1)



(1) Compilado da ficha IPAC Nº BR-32007-1.3-045 - INVENTÁRIO DE PROTEÇÃO DO ACERVO CULTURAL - SECRETARIA DA INDÚSTRIA E COMÉRCIO - pg.229/230.

INTERIOR

O forro do salão nobre que ocupa toda a largura do edifício e da sala vizinha é do tipo que prevaleceu até a primeira metade do século XVIII, isto é, apainelado em forma de gamela.



3.1.3 - DADOS HISTÓRICOS

- 1757 - Um benfeitor doa à Companhia de Jesus algumas casas, com obrigação da mesma iniciar nos exercícios de Santo Ignácio todos aqueles que quisessem tomar parte;
- 1760 - Documentos daquele ano referem-se ao edifício como antiga casa de Oração dos Jesuítas. Os padres haviam sido expulsos no ano anterior;

- 1884 - O prédio é adquirido pelo Comendador Manuel Gomes Costa aos membros da família Freire de Carvalho;
- 1886 - Estando o prédio quase arruinado, sofreu obras de restauração, sendo desta época as janelas do oitão direito, abertas em consequência de haver o proprietário adquirido e demolido a casa vizinha e transformado o terreno em jardim;
- 1886/1930 - Os soalhos são pouco a pouco substituídos;
- 1941 - A casa foi comprada a Rita da Costa Moraes pela Santa Casa de Misericórdia, para instalar um asilo para velhos viúvos;



1941 - Obras de reparo e limpeza;

1943 - Obras de estabilização e asseio, com exigências do IPHAN, no sentido de conservar a caixa do edifício, a portada, algumas portas almofadadas, dois forros apainelados e azulejos existentes em um dos cômodos da casa;

1947 - Obras de conservação e asseio;

1955 - Obras de limpeza e pintura;

1958 - Autorização do IPHAN para construção de um galpão desmontável em terreno situado no fundo do prédio.

3.2 PLANTAS DO IMÓVEL

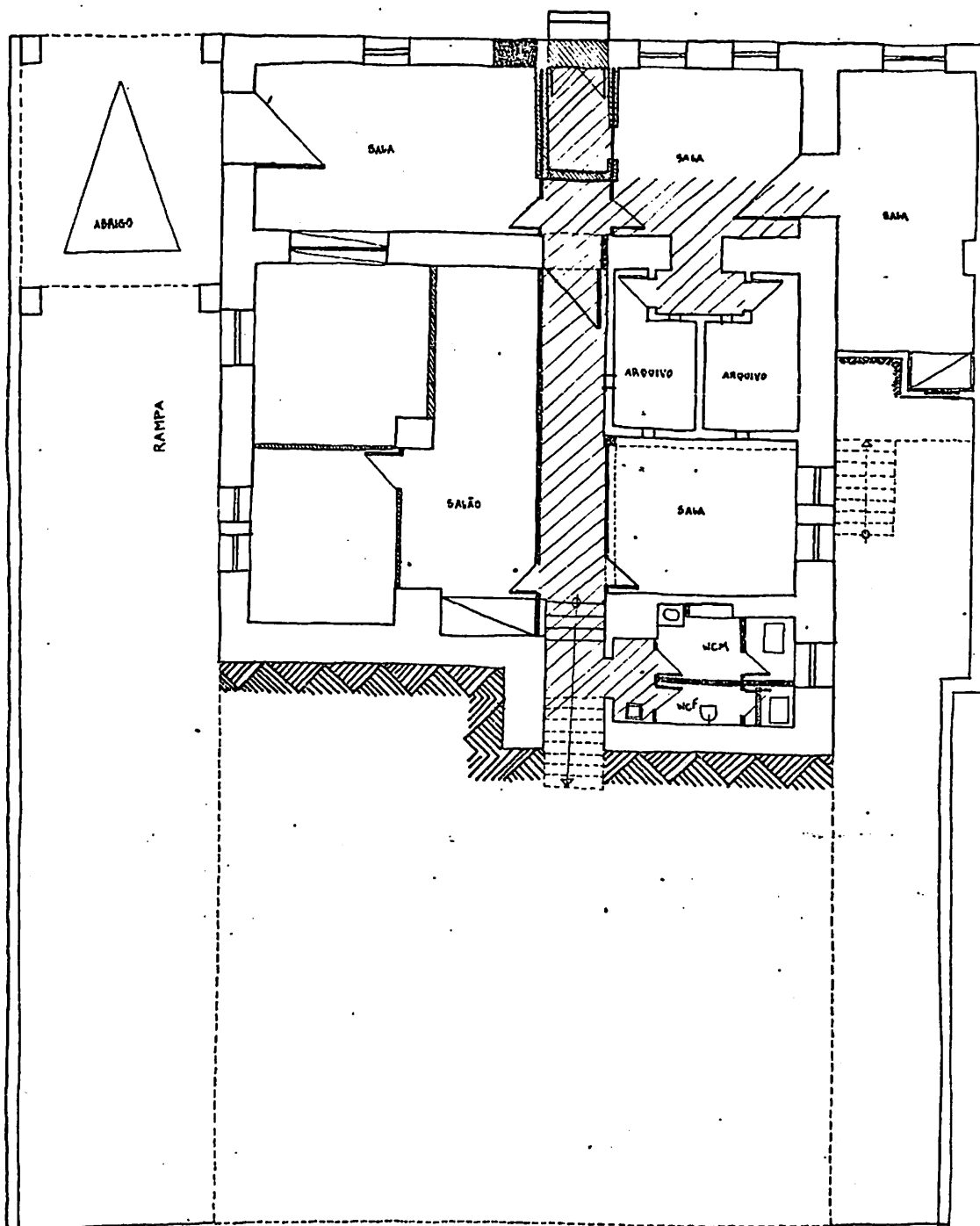
ANTE PROJETO DE RESTAURAÇÃO
ANTIGA CASA
DE ORAÇÕES
DOS JESUITAS

RUA CARLOS GOMES Nº 57

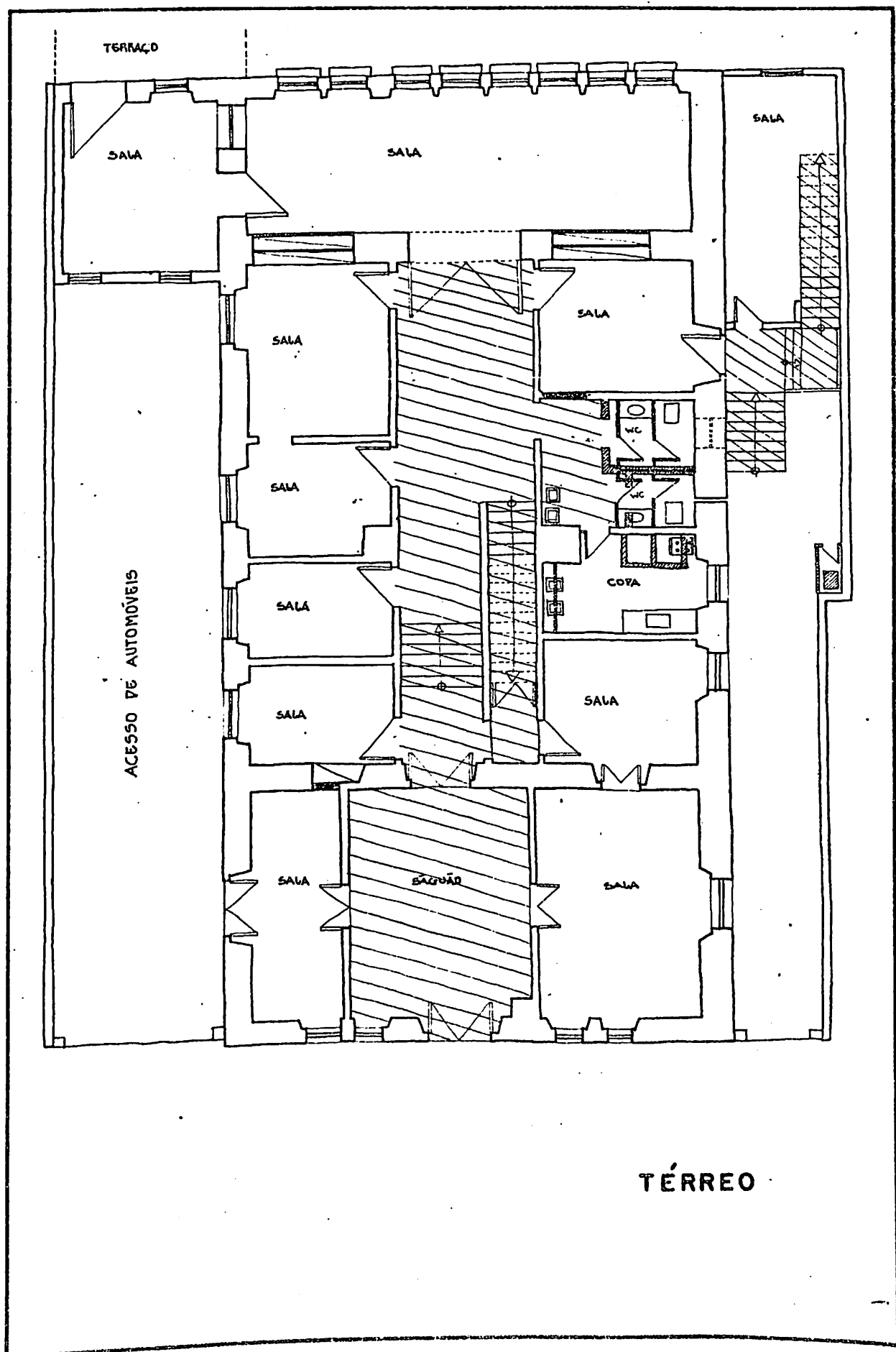
LEGENDA

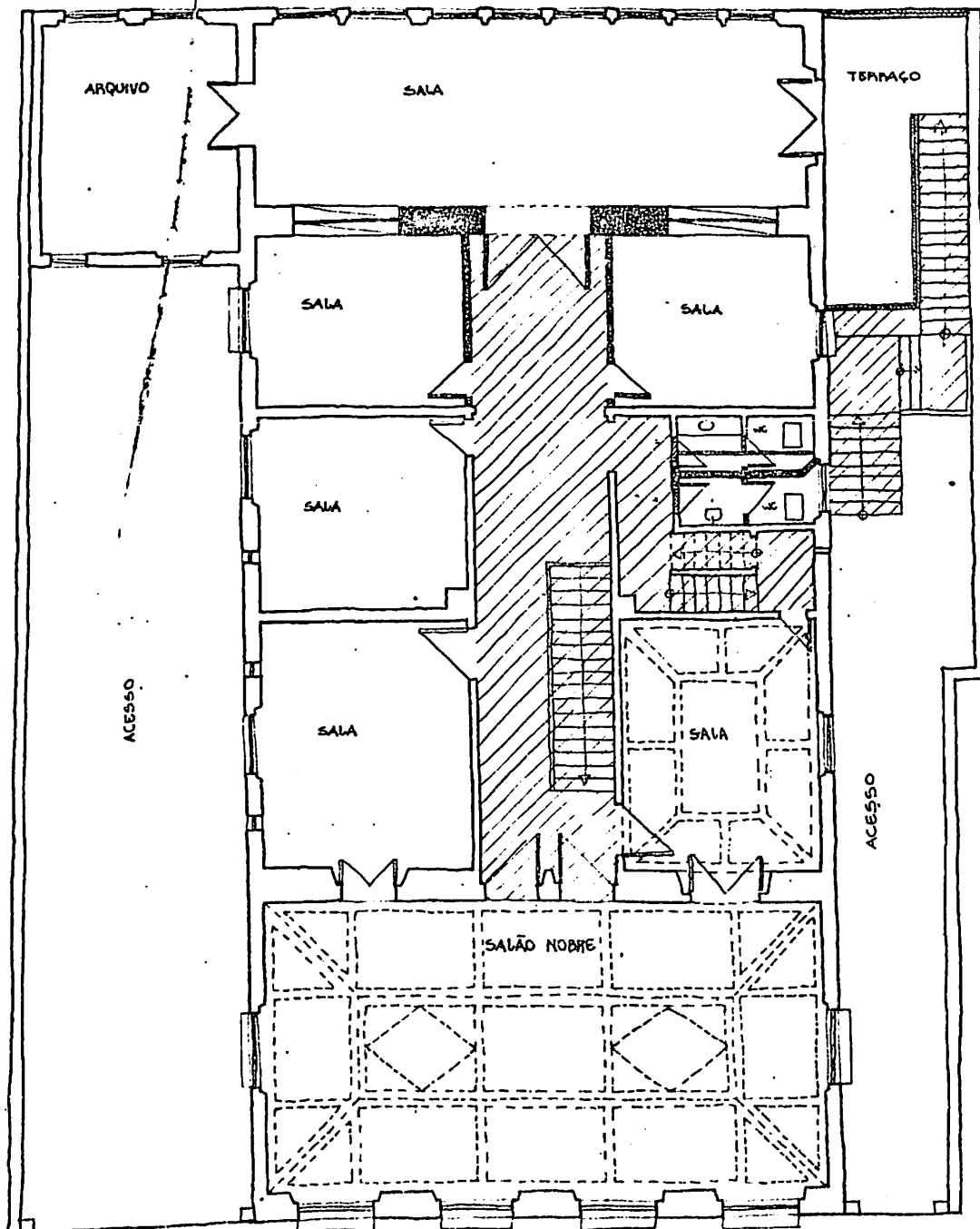
-  EXISTENTE*
-  A CONSTRUIR
-  A DEMOLIR
-  CIRCULAÇÕES

0 5m

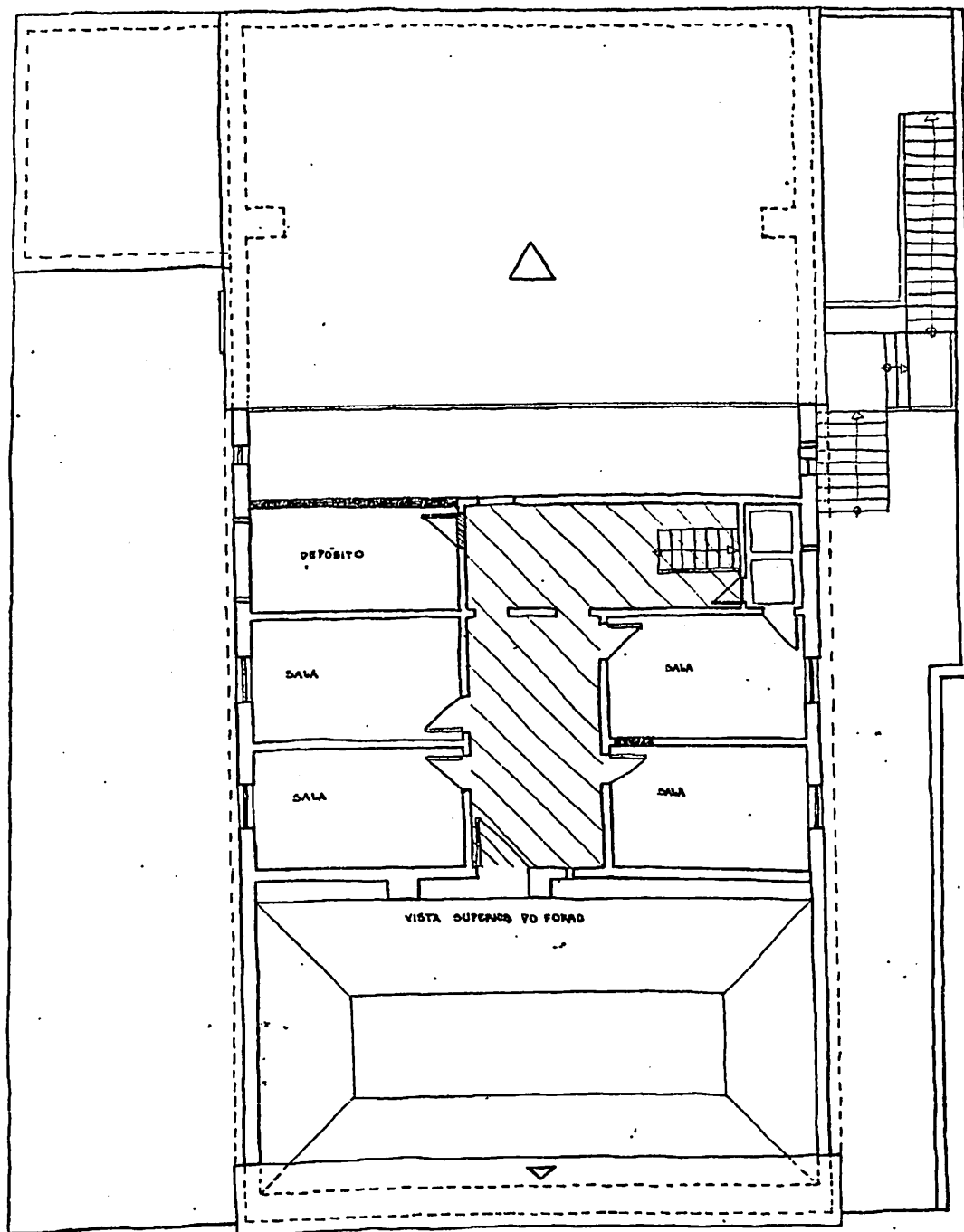


SUB SOLO





1º ANDAR



SÓTÃO

3.3 - INTERVENÇÃO

No sentido de se restaurar o imóvel da Antiga Casa de Orações dos Jesuítas para utilizá-lo como unidade da estrutura administrativa municipal são necessárias algumas considerações preliminares.

Sabendo-se que o imóvel foi restaurado em 1886, portanto há um século, quando se encontrava quase arruinado pode-se concluir o quanto ele teve alterado o seu partido arquitetônico original, a nível interno guardando do sobrado do séc. XVII alguns poucos reminiscentes como ficou visto (forros de gamela, portada, caixa externa do edifício). É muito importante portanto saber-se que agora estamos diante de um solar com modificações, ou características do séc. XIX inclusive com alguns problemas provocados pela própria restauração há um século atrás.

Do estado atual do imóvel pode-se perceber os problemas de amarração das paredes francesas do séc. XIX em relação à caixa do edifício ou a muros reminiscentes provocando em alguns casos fissuras (descolamento).

Nota-se também deslocamento do eixo longitudinal da casa em função da decoração do saguão principal com criação de parede que termina no meio da janela; além disso, análise mais apurada da portada, de modenaturas de portas externas laterais e de alvenarias reminiscentes a nível do subsolo levam a supor que o nível térreo foi elevado provavelmente em função de modificação do "grade" da rua e da ampliação do pé direito do porão.

A julgar pelo acabamento do friso das empenas laterais e da inclinação da água posterior do telhado pode-se supor que o corpo posterior da casa (salão, além dos arcos no pav. térreo) foi também acrescentado no séc. XIX.

Outra hipótese que se pode levantar é que houve aproveitamento do barroteamento original sem que contudo a distribuição de cargas fosse correta provocando esmagamento de paredes nos níveis inferiores.

Evidentemente que esses defeitos que são atribuídos às modificações do séc. XIX só serão verificados após as prospecções que deverão ser efetuadas no período das obras.

Outras questões porém podem ser imediatamente identificadas a partir da análise das fissuras na empena esquerda.

O corpo dos sanitários por pavimento construídos no séc. XX, em alvenaria de blocos cerâmicos sobre o barroteamento existente que por sua vez se apóia também na parede externa, provoca uma sobrecarga no sistema de apoio que acaba por esmagar o muro externo provocando lesões por acomodação.

Todos esses aspectos porém não desmerecem o valor do imóvel nem chegam a comprometer gravemente a sua estrutura portante, podendo-se mediante uma intervenção correta resgatar o solar para uma função atual.

Neste sentido, pretende-se sobretudo respeitar a estrutura do séc. XIX solucionando com recursos atuais e aparentes os problemas mencionados; demolir as junções consideradas irrelevantes do ponto de vista histórico e artístico, mas sobretudo aquelas que forem desnecessárias à nova utilização e dar tratamento especial aos elementos artísticos remanescentes, conforme orientação da Carta de Veneza (1964):

"A conservação de monumentos é sempre favorecida quando se atribui a esses monumentos função útil à sociedade, utilização essa que não pode alterar a disposição dos elementos que os compõem, nem seu ambiente. É

pois, dentro desses limites que devem ser concebidas e podem ser autorizadas as reformas exigidas pela evolução dos usos e costumes".

"As contribuições de todas as épocas para a construção de um monumento devem ser respeitadas, não devendo considerar-se a unidade de estilo como o objetivo a alcançar no curso de uma restauração".

"Quando ocorrem num edifício diversas contribuições superpostas, a recuperação do estado jacente não se justifica senão excepcionalmente e sob a condição de que os elementos a serem retirados não apresentam nenhum interesse, ao passo que a composição, colocada à mostra, constitua testemunho de alto valor histórico, arqueológico e estético e seu estado de conservação seja julgado satisfatório. O julgamento do valor dos elementos em causa e a decisão sobre as eliminações a serem feitas não podem depender somente do critério do autor do projeto".

"Os acréscimos não podem ser tolerados se não quando respeitam todas as partes interessantes do edifício, seu quadro tradicional, o equilíbrio de sua composição e suas relações com o meio ambiente".

Mais 2 aspectos devem ser considerados: primeiro a questão dos acréscimos e anexos; optou-se por um reaproveitamento dos anexos laterais, uma vez que eles não comprometem a configuração do imóvel central e suas áreas podem ser úteis para a futura utilização.

Quanto ao galpão com estrutura de aço que ocupa o quintal

do terreno deve-se dar um tratamento de reforma ao mesmo, demolindo-se entretanto uma faixa que encosta no imóvel antigo para liberar-se a fachada posterior. Este galpão poderá vir a ser muito útil para a introdução de equipamentos modernos que exigem especificações técnicas mais rigorosas (computadores) que não se adequam ao solar histórico.

O último aspecto diz respeito à incorporação do terreno vizinho (Rua Carlos Gomes, nº 55, atual estacionamento por hora). Estando totalmente desocupado este nos assegura a possibilidade de ampliação do órgão num futuro próximo com uma construção moderna e econômica, sem prejuízo da Casa de Orações. Por isso faz-se necessária a sua aquisição imediata pois com a restauração da Casa de Orações ele tende a se valorizar, dificultando negociações futuras.

A seguir as etapas detalhadas da intervenção:

I - PROSPECÇÃO

I.1 Estrutural

Deve-se proceder prospecção das fundações na área referente a bateria de sanitários para que se denote mais precisamente os problemas de fissuras no local.

I.2 Arqueológica

Deve-se efetuar as prospecções arqueológicas visando a descoberta de vestígios antigos que possam vir elucidar a estrutura arquitetônica original do imóvel.

I.3 Outros

pinturas, murais e pinturas de forros.

II - SERVIÇOS PRELIMINARES

II.1 Limpeza da Obra

Faz-se necessária a limpeza do imóvel inclusive com retirada de água estagnada.

II.2 Tapumes e Placas

Os tapumes existentes podem ser aproveitados e no período de execução serão colocadas placas com nome dos responsáveis pelo projeto bem como com nome dos financiadores.

II.3 Barracões

O galpão, instalado no sítio tombado, pode ser utilizado como barracão de obras. Também pode ser construído no terreno anexo, alvo deste projeto, os barracões e/ou alojamento que se fizerem necessários.

II.4 Ligações provisórias

Serão solicitadas às empresas competentes as ligações provisórias de água e luz.

II.5 Escoramento e proteção de cantarias, ornatos e azulejos

A estrutura horizontal, barroteamento, deve ser escorado nos trechos que apresentem perigo para futura análise de substituição e reaproveitamento. As paredes e estrutura vertical que em alguns pontos encontram-se deslocadas da caixa estrutural devem ser protegidas até que soluções efetivas sejam tomadas.

As cantarias, porticos, ornatos e azulejos devem ser protegidos evitando-se assim danos que possam vir a ocorrer. Os azulejos devem ser retirados com o máximo de cuidado para não danificá-los, procedendo-se o tratamento das paredes bastante estragadas por umidade. A recomposição dos painéis será executada em local a ser indicado no projeto após o esclarecimento pela busca histórica.

II.6 Retirada de entulho

A retirada deve ser efetuada pelo acesso lateral do prédio evitando transtorno no tráfego local.

III- CONSOLIDAÇÃO ESTRUTURAL

III.1 Fundações

Embriçamento e consolidação das fundações quando necessário.

III.2 Costuramento de fissuras

As fissuras de paredes estruturais, após as verificações por técnicos especializados devem ser costuradas, bem como as paredes de vedação que encontram-se deslocadas do sistema estrutural do imóvel.

III.3 Pilares vigas e lajes

As lesões dos pilares em alvenaria devem ser analisadas e tomadas as devidas providências. As vigas com ferragens aparentes devem ser gateadas e reforçadas quando necessário.

As lajes em concreto armado com ferragens aparentes, devem ser gateadas e reforçadas quando o processo de deterioração assim solicitar.

IV- DEMOLIÇÕES

IV.1 Alvenarias

As paredes dos sanitários, sobre estrutura de madeira devem ser demolidas, procedendo-se a execução da estrutura necessária e nova distribuição dos sanitários.

IV.2 Concreto armado

As escadas da puxada lateral direita serão demolidas bem como as estruturas de concreto que se fizerem necessários.

IV.3 As divisórias em tabique, em péssimo estado de conservação, devem ser demolidas.

IV.4 Telhado

Deve-se proceder a demolição de toda estrutura de madeira, leve ou pesada, do telhado, que não apresente condições de estabilidade. Salientamos que as peças com as cabeças estragadas e que estejam com o restante em bom estado podem ser reaproveitadas em vãos menores.

O telhado em fibra-cimento colado ao corpo do imó - vel, parte do fundo, deve ser demolido, liberando-se a fachada posterior.

No galpão a estrutura metálica que não apresente condições de recuperação deverá ser demolida.

Todo entelhamento tanto o colonial quanto o fibra-cimento deverá, se necessário, ser substituída. Pode-se verificar que em grande parte encontra-se bastante deteriorado,

IV.5 Revestimentos

Será demolido o reboco, interno e externo, que en - contre-se desagregado da alvenaria ou que apresente problemas de umidade, devendo-se anteriormente ter o cuidado de verificar, através de prospecção, a existência de pinturas murais, nestes casos os tratamentos serão recomendados por técnicos especialis - tas que devem ser contratados no decorrer das obras.

O revestimento em azulejo, ao nível do térreo, deveverá ser removido com o máximo de cuidado para não danificar os painéis, podendo-se proceder ao tratamento da umidade no local. Os painéis de azulejos, após restauro serão recolocados em local indicado no projeto ou pelos responsáveis técnicos do mesmo.

IV.6 Pisos

Os Pisos das baterias de sanitários serão totalmente demolidos e substituídos por novos, bem como os pisos em cimentado do subsolo e galpão. Toda estrutura de piso em taboado será verificada, procedendo-se a demolição quando necessário, recomendando-se o reaproveitamento de peças em vãos menores.

Deverão ser prospeccionados os pisos do saguão e dos cômodos contíguos, alterados devido à mudança da grade da rua. O piso do saguão deverá ser retirado com cuidado evitando-se danos nas lajotas de mármore.

V - CONSTRUÇÃO

V.1 Concreto estrutural

A bateria de sanitários proposta funcionará com estrutura de pilares, vigas e lajes independentes.

A estrutura de concreto existente, quando necessário, será reforçada e no puxado lateral direito serão executadas as lajes de piso em substituição à estrutura de madeira incendiada.

V.2 Estrutura metálica do galpão

Será recuperada ou executada, conforme a necessidade da estrutura metálica do galpão construído no sítio histórico, bem como de trecho do puxado lateral direito.

V.3 Estrutura de madeira

Serão substituídas todas as peças estruturais de madeira que estiverem sem condições de permanência, tanto dos pisos como do telhado, devendo-se ter o cuidado de reaproveitar peças que estejam parcialmente danificadas em vão de menor proporção.

A estrutura vertical de madeira (paus de aperto) devem ser substituídos por alvenaria tomando-se o cui

dado de amarrar as paredes.

V.4 Estabilização

Serão estabilizados todos os elementos estruturais costuradas as fissuras e fixados os elementos secundários e ornamentais quando necessário.

V.5 Alvenaria de bloco e/ou tijolo

Será executada a reconstituição dos arcos a nível do 1º pavimento, bem como algumas vedações de vãos.

V.6 Divisórias

Serão em divisórias premoldadas, os sanitários novos e os novos espaços propostos em divisórias de aglomerado com revestimento em fórmica.

V.7 Revestimento

Todo revestimento existente, reboco, será recuperado e nos trechos desabados será substituído.

Os sanitários serão revestidos com "epoxi" na cor a ser indicada pelos responsáveis técnicos do projeto.

Os azulejos antigos após recuperação serão recolocados no imóvel em ponto que seja indicado pelos técnicos e/ou pela pesquisa histórica.

V.8 Pavimentação

Caso as prospecções não nos mostre vestígios de piso original no saguão, o piso de mármore será mantido, devendo passar por um processo de limpeza.

Os pisos em taboado corrido serão substituídos por peças novas em dimensões condizentes com o imóvel quando não puderem ser reaproveitados os existentes.

No subsolo, acessos e galpão o piso cimentado será substituído por "dubeton" na cor cinza.

Serão em lajota cerâmica anti-derrapante os pisos da copa e sanitários.

V.9 Forros

Os forros existentes, na sua maioria em péssimo estado de conservação devem ser substituídos por outros seguindo o modelo dos existentes. Os forros de gamela, do salão nobre e da sala contígua devem ser prospeccionados para verificação da existência de pinturas antigas. A prospecção deve ser procedida através de pequenas "janelas" sendo que no forro do salão nobre estas "janelas" devem ser feitas nos campos uniformes visando não danificar a pintura com motivos florais, existente.

V.10 Impermeabilização

Deverá ser impermeabilizado o terraço no puxado lateral esquerdo e depois recomposto o piso em lajota cerâmica.

V.11 Esquadrias

As portas de almofada com postigo deverão ser prospeccionados e recuperados e serão recolocados nos lugares originais ou seja, nas suas funções de origem como janelas rasgadas externas do 1º andar.

As demais esquadrias antigas devem ser recuperadas quando possível e as novas, propostas, seguirão de talhes apresentados com o projeto.

As grades de ferro devem ser restauradas e recolocadas nos seus vãos originais.

V.12 Vidraçaria

Os vidros devem ser recompostos nos seus vãos originais.

V.13 Pintura

As paredes devem ser pintadas com PVA na cor a ser

indicada, exceto nos sanitários que serão pintados com "epoxi".

As grades e esquadrias levarão pintura a óleo na cor a ser indicada pela prospecção.

V.14 Imunização

Todas as peças de madeira serão imunizadas com produto a base de Penta-clorofenol, quando possível por imersão.

V.15 Grades

As grades das janelas e dos balcões serão recupe-rados e tratados com produto anti-ferrugem.

V.16 Instalações elétricas telefônicas, hidro sanitá - rios, incêndio, som e ar condicionado.

Serão executados de acordo com projetos específi-cos

V.17 Obras complementares

Serão executados serviços especiais de restauração nos forros, portada em pedra, cercadura de arcos e pinturas murais nas paredes quando existirem, além dos painéis de azulejo.

V.18 Paisagismo

Será executado segundo projeto específico para o terreno vizinho ao imóvel.

V.19 Limpeza geral

Após a execução dos serviços o imóvel deve ser entregue limpo e em condições perfeitas de uso.

3.4 INVESTIMENTO

3.4.1 Avaliação do Imóvel

Como ficou visto anteriormente, além da Antiga Casa de Orações dos Jesuítas, é importante incorporar ao projeto o imóvel contíguo, ou seja, o terreno desocupado (Rua Carlos Gomes nº 55, atual estacionamento por hora) que assegura a possibilidade de ampliação do órgão num futuro próximo.

Neste sentido foram avaliados os 2 imóveis pela SETHA - Secretaria de Terras e Habitação para e - feito de negociação dos mesmos.

Tendo sido feitas essas avaliações em janeiro de 87 (VIDE LAUDOS EM ANEXO) os resultados serão apresentados em OTNs:

1- ANTIGA CASA DE ORAÇÕES DOS JESUÍTAS

Endereço: Rua Carlos Gomes, 57

Proprietário: Caixa Econômica Federal

Avaliação: 34.037,03 OTNs

2 -TERRENO CONTÍGUO

Endereço: Rua Carlos Gomes, 55

Avaliação: 19.729,45 OTNs

3.4.2 Avaliação da Intervenção

Nesta etapa em que se encontra o anteprojeto, sem a composição dos quantitativos da intervenção, não é possível obter-se um orçamento detalhado e portanto a avaliação feita tem um caráter ESTIMATIVO.

A intervenção proposta inclui 3 itens sem os quais não se poderá atingir o objetivo maior deste trabalho ou seja, a recuperação não só de um patrimônio significativo, como também a garantia de máxima funcionalidade para sua nova utilização.

As etapas da intervenção são:

- 1 - RESTAURAÇÃO DA ANTIGA CASA DE ORAÇÕES E DOS SEUS ANEXOS
- 2 - REFORMA E REAPROVEITAMENTO DO GALPÃO EM ESTRUTURA DE AÇO
- 3 - RESERVA DO TERRENO CONTÍGUO QUE DEVERÁ SER UTILIZADO PARA FUTURA AMPLIAÇÃO DO ÓRGÃO.

Para proceder-se à avaliação desta intervenção foram fixados custos de restauração e reforma por m^2 de construção que representam uma média dos custos de mercado e foram utilizados para todas as avaliações do projeto CAMI em 1986.

OBRAS DE RESTAURAÇÃO = 49,27 OTN por m^2
OBRAS DE REFORMA = 31,01 OTN por m^2

As intervenções propostas e valores das Obras Cíveis em OTN estão discriminadas a seguir:

DISCRIMINAÇÃO	m^2	CUSTO/ m^2	VALOR/TOTAL
<u>RESTAURAÇÃO</u>			<u>65.163,02</u>
Antiga Casa (1)	1.222,52	49,27	60.233,56
Anexo (1)	100,05	49,27	4.929,46
<u>REFORMA</u>			
Galpão Moderno	358,04	31,01	11.102,82
TOTAL	-	-	76.265,84

3.4.3 INVESTIMENTO TOTAL

DISCRIMINAÇÃO	REFERÊNCIA	VALOR EM OTN
Aquisição dos Imóveis	Item 3.4.1	53.766,48
Obras Cíveis	Item 3.4.2	76.265,84
Projeto Executivo	5% de Obras Cíveis	3.813,29
Fiscalização	5% de Obras Cíveis	3.813,29
Contingências Físicas*	10% de Obras Cíveis, Projeto Executivo e Fiscalização.	8.389,24
T O T A L	-	146.048,14

Os recursos necessários correspondem a Cz\$ 26.523.802,00 (Março de 87) ou ainda de US\$ 1.177.422,70.

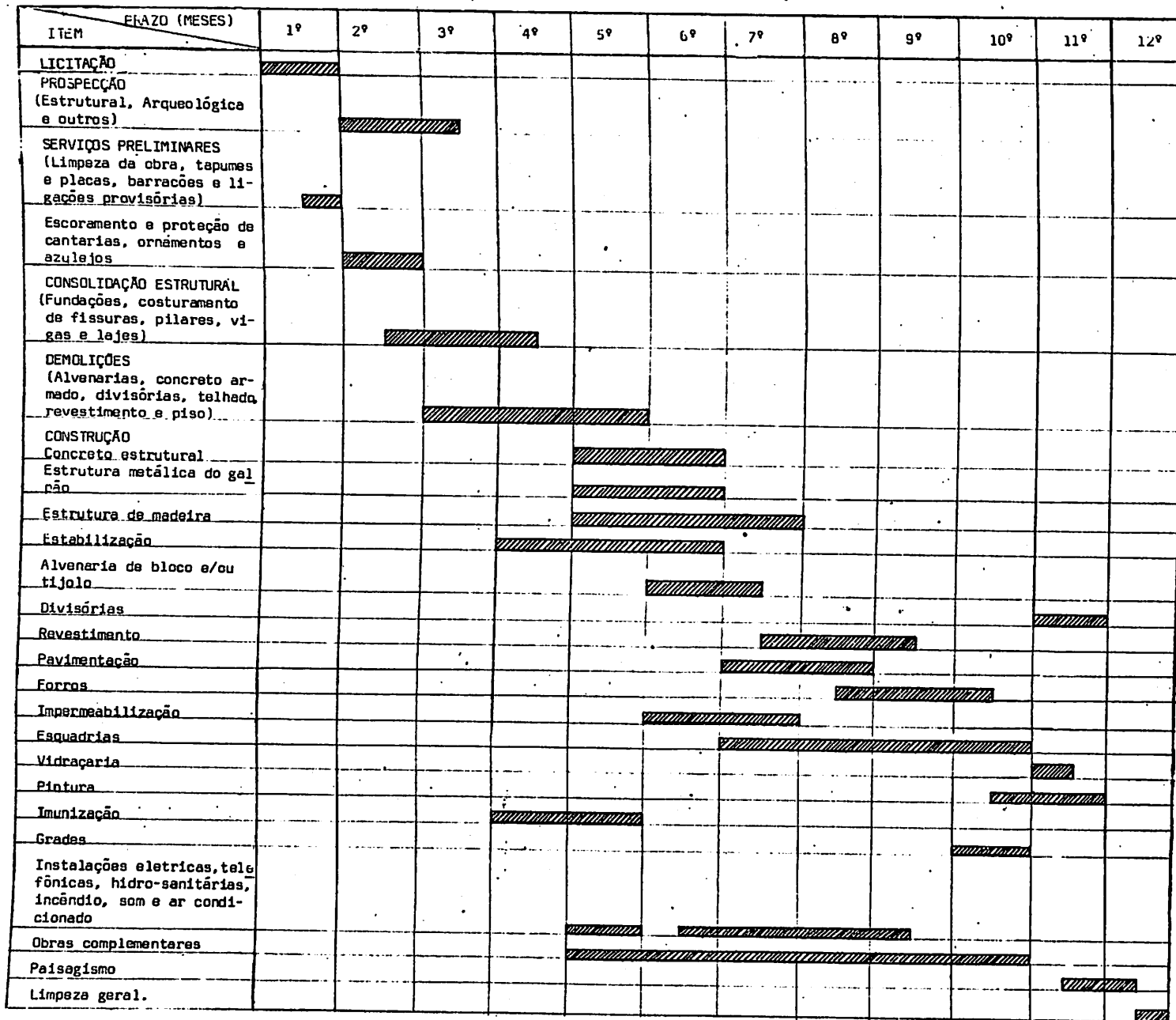
3.5 CRONOGRAMA ESTIMATIVO

A intervenção para a restauração do Conjunto da Antiga Casa de Orações dos Jesuítas tem um prazo estimado de 12 meses para a sua conclusão:

(1) Para efeito de avaliação do imóvel, não foram computadas pela SEIHA as áreas do subsolo e do sótão; por isso a área construída da casa parece menor no laudo de avaliação. Para o cálculo de custos porém elas têm que ser necessariamente computadas.

* Em caso de Anteprojeto usa-se 10% do Custo Base para as Contingências Físicas - Este custo cai para 5% quando se dispõe do Projeto Executivo.

CRONOGRAMA ESTIMATIVO (FÍSICO)



4. ANEXOS



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO E CULTURA
SECRETARIA DA CULTURA
SUBSECRETARIA DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL

CERTIDÃO

Em cumprimento ~~mandado~~ à determinação do Senhor Subsecretário do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional da Secretaria da Cultura do Ministério da Educação e Cultura, C E R T I F I C O, que revendo o Livro do Tombo das Belas Artes da Subsecretaria do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, instituído pelo Decreto-lei número vinte e cinco, de trinta de novembro de mil novecentos e trinta e sete, dele consta o seguinte a folhas trinta e dois: "Número de Inscrição: cento e oitenta e três; Obra: Casa à Rua Carlos Gomes, número cinquenta e sete; Natureza da Obra: Arquitetura Civil; Situação: Salvador, Estado da Bahia; Proprietário: Doutor Deraldo Dias de Moraes. Doada à Santa Casa da Misericórdia de Salvador - 1941, digo, mil novecentos e quarenta e um; Processo Número: cento e catorze traço T traço trinta e oito; Caráter do Tombamento: Despacho do Diretor do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional; Data da Inscrição: dezoito de julho de mil novecentos e trinta e oito." E por ser verdade, eu, Edson de Brito Maia, Chefe do Arquivo da Divisão de Registro e Documentação, lavrei a presente certidão que vai por mim datada e assinada e visada pelo doutor José Laurenio de Melo, Diretor da Divisão de Registro e Documentação e pelo doutor Irapuan Cavalcanti de Lyra, Subsecretário do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. Rio de Janeiro, 11 de maio de 1984. //

Edson de Brito Maia
Chefe do Arquivo DAD/SPHAN

José Laurenio de Melo
Diretor DAD/SPHAN

Irapuan Cavalcanti de Lyra
Subsecretário do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional



PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR
SECRETARIA DA TERRA E HABITAÇÃO - SETHA
LAUDO DE AVALIAÇÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

04

GUIA Nº

003/18 +

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL			
INSCRIÇÃO	SUB-DISTRITO		LOGRADOURO
—	10		376
PONTA Nº	SUB-Nº	APARTAMENTO	SITUAÇÃO DA PLANTA
57	—	—	—
AOS 23 DIAS DO MÊS DE Janeiro			
DO EXERCÍCIO DE 1987 DE ACORDO COM A LEGISLAÇÃO EM VIGOR, PARA EFEITO DO			
LANÇAMENTO DO AVALIAÇÃO			
PROCEDEMOS À AVALIAÇÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA SITO À RUA Carlos Gomes			
SUB-DISTRITO São Pedro			
TRANSMITIDA POR			
A			
RESIDENTE Alentejo			
ÁREA DE TERRENO COM			
945,08 M ² E ÁREA CONSTRUÍDA 358,04 + 71,40 + 747,90			
GALPÃO + ANEXO CASA E ÀS BENFEITORIAS casa tipo simples anexo			
NA FORMA SEGUINTE tipo médio e galpão 1/ estrutura metálica.			

VALOR DO TERRENO		
ÁREA (M ²)	CZ\$	CZ\$
945,08	2.500,00	2.363.200,00
VALORIZAÇÃO DE	%	CZ\$
DESVALORIZAÇÃO DE	%	CZ\$
SOMA		CZ\$
FATOR DE PROFUNDIDADE		CZ\$
VALOR DO TERRENO		CZ\$ 2.363.200,00

VALOR DAS CONSTRUÇÕES		
ÁREA CONSTRUÍDA (M ²)	CZ\$	CZ\$
358,04	5.000,00	1.790.073,79
VALORIZAÇÃO DE	%	CZ\$
DESVALORIZAÇÃO DE	%	CZ\$
VALOR DA CONSTRUÇÃO		CZ\$ 1.790.073,79

VALOR DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA		
VALOR DO TERRENO	CZ\$	2.363.200,00
VALOR DA CONSTRUÇÃO	CZ\$	1.790.073,79
VALOR DE BENFEITORIAS	CZ\$	—
FICA AVALIADA A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA EM	CZ\$	4.153.273,79
Quatro mil e quinhentos e setenta e três mil, duzentos e setenta e três reais e setenta e três centavos		
(QUANTIA DA AVALIAÇÃO POR EXTENSO)		

AUTENTICAÇÃO	
23/01/87	Assinatura
DATA	ASSINATURA

VALOR DAS CONSTRUÇÕES

1 GALPÃO (CODIGO=17) - $6,42 \times 083,32 \times 358,04 = R\$ 745.911,89$
 1 CBA AUT. SIMP (COD=07) - $0,50 \times 729,15 \times 747,90 = 272.661,90$
 1 ANEXO (COD=03) - $0,80 \times 3.125,00 \times 71,40 = 178.500,00$
GAB. 197.073,79.

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO
 CADA Nº DEC. Nº 572-1
 RECOMENDADO PIDEC DE 11/4/89

Eng. Osam. Int. M. Dier
Camargo da Silva
 Arq. Camargo Carmine Filho
Arq. Osam. Int. M. Dier
 Arq. Osam. Int. M. Dier

PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR
SECRETARIA DA TERRA E HABITAÇÃO - SETHA

LAUDO DE AVALIAÇÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

06

GUIA Nº

003/87

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

INSCRIÇÃO	SUB-DISTRITO		LOGRADOURO
	10		378
PONTA Nº	SUB-Nº	APARTAMENTO	SITUAÇÃO DA PLANTA
55	4		
AOS 23 DIAS DO MÊS DE Janeiro			
DO EXERCÍCIO DE 1987 DE ACORDO COM A LEGISLAÇÃO EM VIGOR, PARA EFEITO DO			
LANÇAMENTO DO AVALIAÇÃO			
PROCEDEMOS À AVALIAÇÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA SITO À RUA			
SUB-DISTRITO São Pedro			
TRANSMITIDA POR			
A			
RESIDENTE			
ÁREA DE TERRENO COM			
822,36 M ² E ÁREA CONSTRUÍDA 600			
E AS BENFEITORIAS			
NA FORMA SEGUINTE :			

VALOR DO TERRENO

ÁREA (M ²)	822,36	CZ\$ 2.500,00	CZ\$ 2.055.900,00
VALORIZAÇÃO DE	%	CZ\$	
DESVALORIZAÇÃO DE	%	CZ\$	
SOMA		CZ\$	
FATOR DE PROFUNDIDADE		CZ\$	
VALOR DO TERRENO		CZ\$	2.055.900,00

VALOR DAS CONSTRUÇÕES

ÁREA CONSTRUÍDA (M ²)	600	CZ\$ 1.300,00	CZ\$ 7.800,00
VALORIZAÇÃO DE	%	CZ\$	
DESVALORIZAÇÃO DE	%	CZ\$	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		CZ\$	7.800,00

VALOR DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

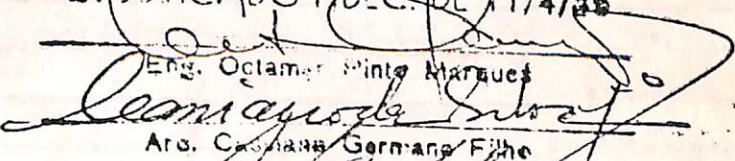
VALOR DO TERRENO	CZ\$ 2.055.900,00
VALOR DA CONSTRUÇÃO	CZ\$ 7.800,00
VALOR DE BENFEITORIAS	CZ\$
FICA AVALIADA A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA EM	CZ\$ 2.063.700,00
Dois milhões seiscentos e trinta e sete mil setecentos cruzados	
(QUANTIA DA AVALIAÇÃO POR EXTENSO)	

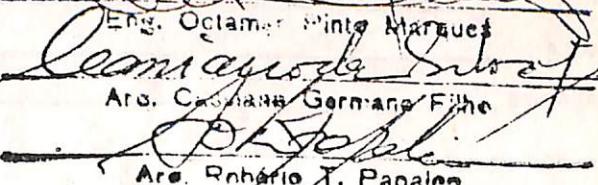
AUTENTICAÇÃO

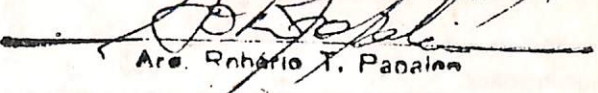
23/01/87
DATA

Cassiano da Silva
ASSINATURA

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO
CRIADA P/ DEC. N.º 5728/79.
MODIFICADO P/ DEC. DE 11/4/88


Eng. Octamer Pinto Marques


Arc. Cassiano Germano Filho


Arc. Roberto T. Paolani