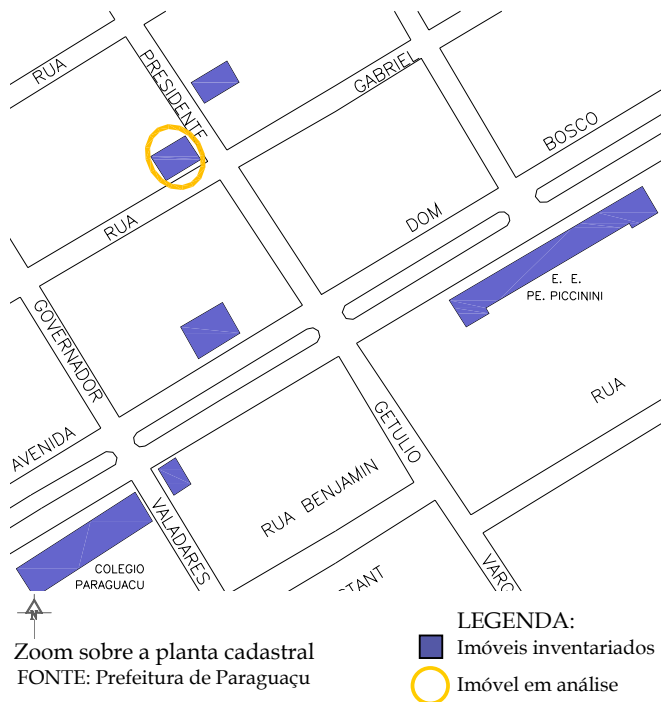




## ESTRUTURAS ARQUITETÔNICAS 10/21



Zoom sobre a planta cadastral  
FONTE: Prefeitura de Paraguaçu

LEGENDA:  
■ Imóveis inventariados  
○ Imóvel em análise



Edificação à Rua Pres. Getúlio Vargas, 316



Fachada principal



Detalhe do frontão  
FOTOS: Aline Medeiros, maio/2007

1. Município:

Paraguaçu

2. Distrito:

Sede

3. Designação:

Residência

4. Endereço:

**Rua Presidente Getúlio Vargas, 316**

5. Propriedade:

Particular - Ana Maria Alves Brandão Magalhães

6. Responsável:

Ana Maria Alves Brandão Magalhães

7. Situação de ocupação:

Própria

8. Uso atual:

Residência

9. Proteção legal existente:

Nenhuma

10. Proteção legal proposta:

Inventário





## 11. Histórico:

A propriedade localizada a altura do número 316 da rua Presidente Getúlio Vargas, no município de Paraguaçu, consta em registros imobiliários como posse do senhor José Alves dos Santos. Contudo, isso aponta para uma situação irregular na situação do registro, uma vez que o senhor José Alves dos Santos faleceu em julho de 1996, vítima de um atropelamento. Essa situação excepcional, no que tange a situação oficial do bem, entretanto não invalida de forma alguma o valor da peça como parte integrante do quadro patrimonial desta região. É buscando perceber esse valor que o presente histórico se constitui.

Ana Maria Alves Brandão Magalhães, atual proprietária e administradora da residência, aponta como época da construção do imóvel a década de 1940 e seu projetista teria sido o próprio José Alves dos Santos. Infelizmente, ambos dados apresentados pela entrevistada se mostram insustentáveis quando contrastados com outras fontes. Examinemos com mais afinco o que estas nos trazem.

José Alves dos Santos, ou 'Zé Cubem' como era conhecido entre os cidadãos, era um ilustre filho de Paraguaçu. Nascido aos três dias de agosto de 1912, filho de Eugênio dos Santos e Maria Alves, José Alves foi uma figura de destaque em Paraguaçu. Exerceu ao longo de sua vida as profissões de comerciante, agricultor e motorista de táxi<sup>17</sup>; mas seu destaque é indicado antes por seu caráter que por seu ofício, e isso lhe valeu uma homenagem póstuma: um logradouro da cidade, localizado na Vila Samantha, ainda em dezembro de 1996 recebeu seu nome. O livro existente na urbe, organizado pela Academia Paraguaçuense de Letras, que trata dos "Logradouros Públicos de Paraguaçu"<sup>18</sup>, descreve 'Zé Cubem' como um senhor "Honesto, trabalhador e íntegro"<sup>19</sup> e confirma as profissões exercidas, o que torna pouco plausível que tenha sido ele o projetista do imóvel historiado. Confrontando com os registros cartoriais, ainda que saibamos haver falhas nestes, não observamos o nome de José Alves dos Santos antes de 1973, o que invalida a hipótese de ter sido ele o responsável pela construção do bem. Uma vez que este não poderia ser o responsável, quem teria sido?

O primeiro registro imobiliário que concerne ao bem data de uma transação de compra e venda realizada em 1930 entre os senhores Francisco José dos Santos (transmitente) e Iramaia Luiz do Prado (adquirente). Já neste encontramos referência a uma casa existente no terreno. Ainda que esta não seja descrita na entrada cartorial, é bastante provável que se trate da residência hoje encontrada no local. A região da rua Presidente Getúlio Vargas recebeu a maior parte dos imóveis ali existentes a partir da década de 1940, quando a cidade passou por um segundo período de crescimento econômico, após a superação da crise econômica iniciada com o 'Crack' de 1929<sup>20</sup>. Contudo, não é de todo incomum encontrarmos alguns imóveis erigidos nestas paragens entre o período de emancipação da cidade (1911) e o final da década de 1920. É bem verdade que o centro urbano do município ainda estava vinculado à Praça João Eustáquio, em zona um pouco afastada dali; mas essa opção mais distante do centro se mostrava como uma boa alternativa, sobretudo para pessoas de menor poder aquisitivo, que não dispunham de capital suficiente para comprar um terreno nas cercanias da praça.

Desta feita, fica bastante plausível admitirmos que o agricultor Francisco José dos Santos, tenha sido o responsável pela edificação do bem, financiando, com recursos próprios, os custos desta operação. Se o ano da construção não pode ser apontado com precisão, podemos indicar como período provável a década de 1920. As fontes históricas nos faltam em tudo aquilo que tange ao projetista da residência. Somente hipóteses nos restam: I) o próprio Francisco José projetou e chefou os trabalhos de construção; II) Francisco José contratou os serviços de algum artífice da região para tal serviço; entretanto, nenhuma das duas pode ser comprovada, pairando névoas neste ponto.

Erguido o bem, foi este posse de Francisco José dos Santos até o ano de 1930 quando - conforme já dito - foi vendido a Iramaia Luiz do Prado por 7:000\$000 (sete contos de réis). Iramaia o vende no ano seguinte (1931)

<sup>17</sup> Autor Desconhecido. José Alves dos Santos (Zé Cubem). A Voz, 27/07/1996, P. 8.

<sup>18</sup> Academia Paraguaçuense de Letras. Logradouros Públicos de Paraguaçu. Paraguaçu: s/e, 2002.

<sup>19</sup> Ibidem, P. 80.

<sup>20</sup> Crack de 1929 é o nome dado à quebra da Bolsa de Valores de Nova Iorque ocorrida no ano de 1929. Esse evento teve graves consequências nas economias mundiais e é considerada, por diversos autores, como a primeira grande crise significativa do capitalismo.





a Albino Borim por 3:500\$000 (três contos e quinhentos mil réis); Albino gozou da situação de proprietário até o ano de 1965 quando vendeu a Manoela Correa de Jesus e Domingos Rodrigues da Costa pelo valor de CR\$ 16.000,00 (dezesesseis mil cruzeiros). Ainda em 1965, estes vendem o bem a Manoel Gonçalves Correa por CR\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil cruzeiros). Em 1972 o bem foi novamente negociado duas vezes: aos seis de dezembro encontra-se o registro desse como objeto da partilha do espólio de Manoel Gonçalves Correa com o valor venal de CR\$ 1.000,00 (mil cruzeiros) passando as mãos de Merentina Casemiro das Chagas; e aos vinte e seis de dezembro Merentina doa este a Maria do Rosário e a Maria de Fátima, com o valor venal de CR\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil cruzeiros). As senhoras Maria do Rosário e Maria de Fátima foram proprietárias pelos quatro meses seguintes, quando em 1973 observamos o último registro imobiliário do bem tratando da venda deste a José Alves dos Santos pelo valor de CR\$ 5.000,00 (cinco mil cruzeiros). Após o falecimento deste senhor, ainda que não tenha sido registrado, o bem passou às mãos de seus herdeiros e hoje é administrado por sua filha Ana Maria Alves Brandão Magalhães.

Desde sua criação, o imóvel – ao que nos chega – sempre prestou-se ao uso residencial e, é forçoso supor que tenha passado por diversas intervenções que almejavam a manutenção deste, ainda que não tenham sido guardadas as datas de suas execuções e seus responsáveis. Fora estas, Ana Maria nos aponta que após a compra do bem por seu pai o local onde hoje é a cozinha era inicialmente um banheiro, que foi transformado em quarto para depois vir a ser a cozinha; o período destas alterações é o compreendido entre 1973 e o final da década de 1980. Outra intervenção no bem tomou lugar em 2006 e foi supervisionada por Ana Maria, onde aumentou-se a cozinha – que avançou sobre o terreno do quintal –, trocou-se o piso de madeira e reformou-se o telhado.

#### 12. Análise de entorno:

A residência está situada na esquina da Rua Presidente Getúlio Vargas com a Rua Gabriel Junqueira. A Rua Presidente Getúlio Vargas, onde se encontra a entrada do imóvel, é uma importante via devido a sua grande extensão, ao cortar todo o centro de Paraguaçu, constituindo-se em um dos principais logradouros de entrada e saída da urbe. Pavimentada em paralelepípedos, tem largura correspondente a três carros, em declive, de mão única, com o sentido de tráfego acompanhando sua declividade, além de ser permitido estacionar em paralelo em ambos os lados. Há pouca arborização e considerável movimento de pedestres e de veículos leves e pesados, devido à quantidade de estabelecimentos de comércio e serviços localizados nela própria e nas redondezas. Esse tipo de uso divide espaço com as residências, ainda predominantes. Já a Rua Gabriel Junqueira tem um caráter mais residencial. De mão dupla, tem largura para três carros e pavimentação de paralelepípedos. É uma via plana com estacionamento paralelo permitido dos dois lados. Ao contrário da Rua Getúlio Vargas, a arborização é significativa; em ambas os passeios são estreitos e com conservação regular.

Os imóveis vizinhos têm no máximo dois pavimentos, sendo que as construções térreas dominam a paisagem. A maioria é alinhada à rua e ocupa grande parte do terreno, apresentando em alguns casos, afastamento lateral. A região é provida de infra-estrutura urbana básica, com iluminação pública em apenas um dos lados da via. As calçadas são estreitas (aproximadamente 80 cm), mas se encontram bem conservadas. Nas proximidades do bem em questão, principalmente na Av. Dom Bosco, estão edificações de expressiva importância para Paraguaçu: a Escola Estadual Padre Piccinini, a Caixa D'água e a Fundação Educacional Dr. Esdras Olinto do Prado.

#### 13. Descrição:

Situado na esquina das ruas Presidente Getúlio Vargas e Gabriel Junqueira, o bem se encontra implantado em terreno plano e profundo, cercado pela própria edificação, por grades e muros. O afastamento lateral direito está parcialmente ocupado com um anexo, erguido em 2006, que abriga parte da cozinha; já o afastamento lateral esquerdo é estreito, respeitando apenas à proximidade com o muro limítrofe. O acesso à residência pode ser feito através de uma varanda na lateral direita, com piso em cerâmica, sem forro. Na cobertura, independente dos outros cômodos, laje estruturada por dois pilares de concreto.

A casa é composta por uma circulação central, duas salas, quatro quartos, banheiro, cozinha e quintal





coberto. Os cômodos secos tem piso de tábua corrida e as partes molhadas revestimento de cerâmica. Não há forro, somente laje. O quintal, utilizado como área de serviço e localizado nos fundos da edificação, tem piso cimentado e cobertura de fibrocimento. Todo o edifício tem revestimento em pintura na cor amarela e sistema construtivo em concreto com vedação de tijolos. As vergas dos vãos são retas, com enquadramento de argamassa. As janelas são de correr em esquadria metálica, vedadas por vidro com bandeiras móveis também em vidro; já as portas, de uma folha em madeira.

A fachada principal, voltada para a Rua Presidente Getúlio Vargas, é assimétrica e composta por cinco vãos: quatro janelas e uma porta. No primeiro plano estão três janelas de duas folhas e a porta de entrada. As janelas têm esquadria de madeira e vedação de vidro, e bandeiras fixas de vidro e madeira. A porta é de gradil metálico na cor branca. Relevos pintados de rosa emolduram as janelas, mesma cor utilizada no embasamento e nas faixas verticais que delimitam as extremidades do frontispício imitando cunhais. O arremate é feito com entablamento de alvenaria revestido por argamassa sustentando a platibanda centrada por um frontão em arco de círculo, e encimados por pináculos nas extremidades. Destaque na fachada, o frontão apresenta elementos geométricos e no seu centro a inscrição "1928", representando o ano de construção; além de um desenho em alto relevo semelhante a um leão. As fachadas laterais apresentam o mesmo tipo de revestimento utilizado na frente da edificação, com exceção dos elementos geométricos e detalhes estéticos que a emolduram.

Em segundo plano na fachada, está o anexo onde se localiza parte da cozinha. Esse volume, levantado posteriormente, tem pé direito menor e abriga o último vão do frontispício principal, uma janela de correr com esquadria metálica e vedação em vidro.

A edificação tem dois telhados independentes: o primeiro que cobre a parte mais antiga da residência é um telhado de duas águas com vedação em telha francesa; a cumeeira é perpendicular a Rua Presidente Getúlio Vargas; o outro telhado protege a porção mais recente, composta por um anexo onde está a cozinha e o quintal, e tem cobertura de meia água de fibrocimento.

#### 14. Intervenções:

Segundo informações da Sr<sup>a</sup>. Ana Rosa Alves Magalhães, parente da proprietária, a residência passou por uma reforma em 2006 e sofreu as seguintes intervenções: construção de um anexo para aumento da área da cozinha e cobertura do quintal, onde está a área de serviço; troca do piso de madeira, mantendo o mesmo tipo de revestimento; reforma do telhado para resolver problemas, como goteiras. Anteriormente fora apontado somente que o cômodo onde hoje é a cozinha era inicialmente um banheiro, transformado posteriormente em quarto para depois vir a ser a cozinha; o período destas alterações é o compreendido entre 1973 e o final da década de 1980.

#### 15. Estado de conservação:

Excelente.

#### 16. Análise do estado de conservação:

A casa não apresenta problemas de conservação, pois foi reformada recentemente.

#### 17. Fatores de degradação:

A degradação da edificação é causada por intempéries e pelo desgaste natural dos elementos. O aumento da intensidade de tráfego, principalmente de veículos pesados, na Rua Pres. Getúlio Vargas nos últimos anos poderá causar vibração na edificação e abalar suas estruturas.

#### 18. Medidas de conservação:

A edificação deve ser submetida à manutenção e vistoria permanentes de maneira a impedir o surgimento ou agravamento de problemas que possam afetar a integridade da construção:

- Deve-se inspecionar constantemente as telhas e calhas, a fim de se evitar goteiras e infiltrações, principalmente nos períodos chuvosos;





- Não substituir qualquer elemento de composição e/ou estrutural sem antes a avaliação de um técnico especializado;
- Inspeccionar constantemente as áreas de risco e os ambientes para verificação de curtos e focos de incêndio;
- Não realizar ligações elétricas improvisadas e, quando necessário, consultar um técnico especializado;
- Realizar manutenção periódica das instalações hidráulico-sanitárias.

#### 19. Referências e fontes:

*Autor Desconhecido.* Iramaia Luiz do Prado. *A Voz*, 21/07/1979, P. 1.  
*Autor Desconhecido.* José Alves dos Santos (Zé Cubem). *A Voz*, 27/07/1996, P. 8.  
BUTTROS, Sílvia R. Prado Mendes. *Família Borim. O Cidadão*, 24/06/2000, P. 5.  
Academia Paraguaçuense de Letras. *Logradouros Públicos de Paraguaçu*. Paraguaçu: *s/e*, 2002.  
Livro de Registros Imobiliários. L 3B Fl. 105 R 145. 24/06/1930.  
Livro de Registros Imobiliários. L 3B Fl. 146 R 220. 09/07/1931.  
Livro de Registros Imobiliários. L 3K Fl. 72 R 9634. 24/06/1965.  
Livro de Registros Imobiliários. L 3K Fl. 77 R 9657. 12/07/1965.  
Livro de Registros Imobiliários. L 3N Fl. 31 R 12643. 06/12/1972.  
Livro de Registros Imobiliários. L 3N Fl. 39 R 12677. 26/12/1972.  
Livro de Registros Imobiliários. L 3N Fl. 74 R 12845. 25/04/1973.  
MAGALHÃES, Ana Maria Alves Brandão. Paraguaçu (MG), maio de 2007. Entrevista concedida a Aline Medeiros.  
MAGALHÃES, Ana Rosa Alves. Paraguaçu (MG), maio de 2007. Entrevista concedida a Aline Medeiros.

#### 20. Informações complementares:

---

#### 21. Ficha técnica:

Levantamento: Alexandre Borim (arquiteto) | Carlos E. Gomes (historiador) | Aline Medeiros (arquiteta)  
Cirene Marques (Presidente do Conselho) | Itamar R. Araújo (Chefe Cadastramento Incra)  
data: maio de 2007.

Elaboração: Alexandre Borim (arquiteto) | Carlos E. Gomes (historiador) | Aline Medeiros (arquiteta)  
data: junho a dezembro de 2007.

Revisão: Memória Arquitetura  
data: janeiro de 2008.

