

NOTA TÉCNICA N ° 20/2020

Ref: IC 0023.19.000041-6 PAAF MPMG-0024.20.002772-0

1. **Objeto:** Edificação Residencial
2. **Município:** Alvinópolis
3. **Endereço:** Rua Santo Antônio, n° 70, Parte Alta
4. **Proprietário:** Márcio Antônio da Silva
5. **Proteção existente:** Inventário e inserida no perímetro de tombamento do Núcleo Histórico
6. **Considerações preliminares:**

Em 07 de fevereiro de 2019 foi elaborada por este Setor Técnico a Nota Técnica n° 20/2019 com o objetivo de indicar bens culturais para investir recursos provenientes do TAC referente à demolição do imóvel localizado na rua Melo Viana n° 67. Dentre os bens indicados, consta o imóvel situado na rua Santo Antônio n° 70, que se encontrava em estado de abandono.

Diante disso, em 25 de março de 2019, a Promotoria de Justiça de Alvinópolis instaurou Inquérito Civil determinando a notificação do proprietário para prestar declarações na Promotoria de Justiça daquela Comarca..

Em 02/04/2019 o proprietário do imóvel compareceu à Promotoria de Justiça de Alvinópolis e informou que adquiriu o imóvel há aproximadamente 04 (quatro) anos e desde aquela data o imóvel encontrava-se desabitado. Se comprometeu em entregar um projeto de restauração do imóvel no prazo de 90 dias.

Em 24 de julho de 2019 a Promotoria de Justiça da Comarca de Alvinópolis encaminhou ofício contendo projeto de restauração / acréscimo de construção do imóvel em análise, solicitando parecer técnico à coordenadoria das Promotorias de Defesa do Patrimônio Cultural e Artístico em virtude do estado de abandono do imóvel que apresenta perigo de desabamento..

No dia 02 de março de 2020 foi instaurado Procedimento de Apoio à Atividade Fim instaurado nesta Coordenadoria, com solicitação de elaboração de parecer técnico

7. Análise técnica

7.1 - Proteção

O imóvel residencial em análise localiza-se na Rua Santo Antônio, nº 70, Parte Alta, no município de Alvinópolis.

Foi inventariado pelo município em fevereiro de 2006 e insere-se no Núcleo Histórico de Alvinópolis, tombado pelo município através do Decreto nº 1698 de 13 de abril de 2006.

De acordo com o inventário, o imóvel foi construído em aproximadamente 1890 por imigrantes portugueses da família Soares. Alvinópolis se tornou município em 1891 e, naquele momento, havia a necessidade de construção de alguns imóveis para servirem como pontos administrativos. O referido imóvel foi sede administrativa da Vila Alvinópolis. Nele também já foram instaladas farmácia e Casa de Cultura do Município. O imóvel é uma herança da família Rodrigues Oliveira.

Ainda de acordo com a ficha de inventário realizado em 2006, trata-se de edificação de um pavimento com aproveitamento de porão, proporcionado pela declividade do terreno. Sua composição arquitetônica denota influências decorativas do ecletismo simplificado e regionalizado mas, seus sistemas construtivos seguem os padrões da arquitetura tradicional local que remete aos setecentos. Esta fachada resulta provavelmente de reforma mais recente, executada em substituição à original de gosto colonial. Sua planta apresenta partido tendendo ao quadrado que sofreu pequenas intervenções. A casa é implantada sobre o alinhamento e possui pequeno afastamento lateral direito enquanto que, no afastamento lateral esquerdo, possui acréscimo de garagem e um banheiro, colando a edificação no limite do terreno. O alpendreque da acesso à sala, possui revestimento cerâmico, guarda-corpo maciço de alvenaria, forro em telha vã e é suportada com pilares de madeira. Os quartos fronteiros e a barbearia possuem piso tabuado largo original, na cozinha, sala, copa e quarto aos fundos existe assentado piso tabuado sobre o piso original. Os quartos fronteiros preservam forro original em esteira de taquara. O banheiro possui cobertura em laje sem telhado e a garagem e puxados posteriores cobertura em amianto. Os vãos possuem verga reta e quadros maciços em madeira com exceção das janelas da fachada frontal que são de duas folhas, almofadadas, com bandeira. Aos fundos a casa possui quintal.





Figura 01 – Fachada do imóvel da rua Santo Antônio nº 70. Fonte: Google Street View.

O decreto nº 1698/2006, que estabelece o tombamento do Núcleo Histórico de Alvinópolis, o torna sujeito às diretrizes de proteção da lei nº 1498/1997, “não podendo ser destruído, mutilado ou sofrer intervenções sem prévia deliberação do Conselho Municipal do Patrimônio Cultural de Alvinópolis e a aprovação da Secretaria Municipal de Obras Públicas.”

De acordo com o Dossiê de Tombamento, encaminhado ao Iepha para receber a pontuação do ICMS Cultural, a edificação faz parte de um acervo arquitetônico heterogêneo que se insere no grupo de edificações citadas de tipologia eclética e de valor cultural ao estar localizada na via que representa o eixo de crescimento da cidade, sendo testemunha de um momento importante de influência da ferrovia sobre o município.

“A poligonal que define o **PERÍMETRO DE TOMBAMENTO DO NÚCLEO HISTÓRICO DE ALVINÓPOLIS** abrange todo o acervo arquitetônico edificado, parcelamento do solo e traçado urbano delineado quando da formação do arraial, consolidação da freguesia e instituição da vila, em decorrência da ocupação gradativa da estrada tronco nas proximidades da antiga capela. Este mesmo eixo, cuja ocupação foi consolidada em meados dos oitocentos, persiste nos dias atuais recebendo diferentes denominações ao longo de seu percurso: Rua Santo Antônio, Rua Melo Viana, Rua Cinco de Fevereiro, Praça Padre João Bosco e Avenida Getúlio Vargas. Desta forma, são contemplados todos os bens materiais de interesse cultural e os aspectos materiais e imateriais inerentes a eles que motivam o tombamento.

Os bens materiais de interesse cultural incluem [...] um conjunto atualmente heterogêneo de edificações que abrange exemplares remanescentes provavelmente erguidos entre meados dos oitocentos e meados dos novecentos [...] O segundo grupo de edificações apresenta influências decorativas de um ecletismo simplificado e regionalizado, introduzido provavelmente pelas facilidades da ferrovia que atingiu a

região no final do oitocentos, embora efetivamente não tenha alcançado a cidade.”

Dentre as diretrizes de intervenção estabelecidas pelo dossiê para o conjunto urbano tombado, destacamos:

2) As edificações inventariadas e tombadas não terão de forma alguma permissão para demolição. As demais terão permissão desde que as novas edificações ou ampliações propostas sigam as orientações descritas abaixo que visam a manutenção e o resgate das peculiaridades da paisagem urbana tradicional.

3) Cobertura preferencialmente em quatro planos com cumeeira paralela ao arruamento, utilização de telhas cerâmicas curvas com galbo de contrafeito, arremate dos beirais em cachorro corrido, esquadrias de madeira preferencialmente vedadas em folhas de encaixe tipo calha ou macho e fêmea, vedações em tonalidades claras preferencialmente branco ou similares, vãos e demais elementos externos de madeira em tonalidades escuras de acordo com o padrão da arquitetura tradicional local.

4) Varandas e alpendres somente serão permitidos nas fachadas laterais e posteriores, igualmente executados com cobertura em telhas cerâmicas curvas. Não serão permitidos terraços descobertos e cobertos, nem mesmo aqueles que forem executados em telha cerâmica curva.

5) Não serão permitidos execução de elementos arquitetônicos e aplicação de acabamentos externos nas fachadas vistas que não condizem com o padrão da arquitetura tradicional local (elementos decorativos diversos, barrados em pedra, aplicação de chapisco, texturas, entre outros) [...]

6) Ficam estabelecidos os seguintes parâmetros para ampliação ou construção de novas edificações na Rua Santo Antônio: afastamentos laterais não inferiores a 150cm, gabarito de um pavimento no lado do declive (altura interna de 300cm) com possibilidade de aproveitamento de porão abaixo da linha do arruamento dependendo da declividade do terreno, grandes aterros ou cortes não serão permitidos, gabarito de dois pavimentos no lado do aclave (altura interna de 600cm), taxa de permeabilidade de pelo menos 50% e implantação no alinhamento.

[...]

12) Considerando a insuficiência dos levantamentos cadastrais existentes e a variação do dimensionamento dos lotes que integram o conjunto urbano tombado, ficam estabelecidos os limites de ocupação de 110m² e de aproveitamento de 170m², independentemente do tamanho do terreno, tanto para novas edificações quanto para ampliação das existentes. Edificações existentes somente serão ampliadas se suas projeções forem inferiores a estes valores (não ultrapassando os limites estabelecidos somando o existente com a ampliação pretendida),

mediante apresentação de projeto seguindo as especificações descritas acima e se não interferirem na percepção do volume original no caso de edificações de interesse cultural. A medida visa a manutenção das relações entre massas edificadas e quintais que caracterizam a morfologia urbana que ainda remete aos setecentos.

[...]

14) Novas edificações ou reformas em bens de interesse cultural somente serão avaliadas e autorizadas pelo Conselho Municipal de Patrimônio Cultural mediante apresentação de projeto arquitetônico completo elaborado com orientação de profissionais especializados em intervenções dessa natureza e se estiverem de acordo com as especificações descritas acima. A contratação de consultoria especializada fica a cargo do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural para avaliação dos projetos.

[...]

16) Manutenção integral da arborização existente nos quintais. [...]

B – DIRETRIZES DE INTERVENÇÃO PARA OS BENS DE INTERESSE CULTURAL [...]

3) Reforma ou manutenção nas coberturas de bens de interesse cultural serão executadas reaproveitando as telhas antigas na posição de capa e assentando novas apenas na posição de bica, mantendo assim o aspecto antigo das coberturas. Somente serão usadas telhas cerâmicas curvas, não sendo permitidas telhas cerâmicas planas. Amarração de telhas com arame galvanizado ou embocamento são indicações operativas recomendadas para durabilidade e qualidade das intervenções nas coberturas evitando problemas decorrentes de telhas quebradas e corridas.

4) manutenção integral do arcabouço estrutural em madeira existente promovendo somente a substituição das peças danificadas por outras novas de mesmas dimensões.

5) Todos os elementos arquitetônicos externos como arremate dos beirais, cunhais, esteios, cimalthas, madres e esquadrias serão mantidos em sua integridade. Substituições somente serão permitidas por peças de iguais dimensões, tomando as originais como modelo. Nas intervenções internas as possibilidades de intervenção são maiores, mesmo assim interessa a manutenção de todos os sistemas construtivos originais.

6) Não são recomendadas a execução de laje e as reformas em estrutura de concreto sobre barroamento e arcabouço de madeira, uma vez que as mesmas produzem sobrecarga na estrutura e acelera os processos de degradação dos materiais.

7) Alguns quintais são ricos em fragmentos e outros objetos dignos de prospecção, portanto nas intervenções que demandam movimentação de



terra fica recomendada a realização de estudos especializados em arqueologia.”

7.2 - Projeto

Em julho de 2019 foi elaborado projeto de intervenção no imóvel, com acréscimo de área pela empresa WMC Engenharia e Projetos, com responsabilidade técnica da Arquiteta Ludimila Cota Rumão, registrada no CAU sob o nº A141464-0, e do Engenheiro Wesley Mervile Silva, registrado no CREA/MG sob o nº 157.461. O projeto conta com 5 pranchas em que são apresentados: Planta Existente, Planta de Intervenção Demolir – Térreo, Planta de Intervenção Construir – Térreo, Planta de Intervenção Paginação – Térreo, Planta de Intervenção Forro – Térreo, Planta de Intervenção Construir – Subsolo, Planta de Intervenção Construir – Térreo, Planta de Intervenção Construir – 2º Pavimento, Planta de Intervenção Construir – Cobertura, Cortes AA e BB, CC, Fachada, memorial de calculo de área do subsolo, térreo e 2º pavimento e os detalhes Rodapé Madeira e Rodapé Granito.

O projeto analisado não possui um memorial descritivo mas é possível identificar por meio das plantas apresentadas que o projeto se destina ao uso residencial, composto por 3 unidades independentes. Não se trata de um projeto de restauro propriamente dito, podendo ser classificado como projeto de intervenção com preservação parcial da edificação histórica (tendo em vista que prevê a demolição de dois cômodos existentes nos fundos) e com acréscimo de área.

Analisando a proposta de intervenção no imóvel histórico, constatamos que:

1. Na prancha 01 consta que as esquadrias originais das fachadas frontal e lateral serão removidas para restauro e posteriormente reinstaladas.
2. As alvenarias perimetrais serão restauradas.
3. Internamente, haverá alteração parcial da distribuição original de cômodos e dos materiais de acabamento.
4. A planta de cobertura informa que serão utilizadas telhas cerâmicas , entretanto, não especifica se serão aproveitadas as telhas existentes.
5. Verifica-se que os responsáveis técnicos propõem um novo volume nos fundos da edificação original, que possui fachada cega (interrompida somente por uma janela) voltada para o logradouro publico, configurando-se como um pano de fundo, distinguindo-se da edificação histórica e destacando a mesma. Desta forma, houve respeito a dois princípios básicos para intervenções em edificações históricas: a coadjuvância e distinguibilidade de épocas.



Entretanto, analisando o projeto segundo as diretrizes do dossiê de tombamento para o conjunto urbano tombado, podemos destacar o descumprimento de algumas, das diretrizes estabelecidas as quais:

- Segundo o item 2 as edificações inventariadas não terão, de forma alguma, permissão para demolição. Não ficou claro nesta diretriz se é vedada qualquer demolição ou somente a demolição total. No caso em tela, é proposta a demolição de dois cômodos existentes nos fundos da edificação, preservando grande parte do volume frontal. Desta forma, recomenda-se a consulta junto ao Conselho Municipal de Patrimônio Cultural para verificar se a demolição parcial é permitida.
- De acordo com o item 5, recomenda-se que acabamentos externos das fachadas vistas sejam condizentes com o padrão da arquitetura tradicional local. Não consta em projeto a especificação dos materiais utilizados na fachada do acréscimo vista a partir do logradouro público. Estes devem se distinguir dos acabamentos originais e, ao mesmo tempo, integrando-se a estes. Não devem chamar atenção para si, valorizando o elemento autêntico (princípio da coadjuvância).
- O item 6 estabelece parâmetros para ampliações na rua Santo Antônio e, analisando o projeto, verificamos que alguns não foram cumpridos no projeto apresentado:
 - 1 - É recomendado um afastamento mínimo de 150 cm das laterais. No projeto apresentado, parte do acréscimo está colado na divisa e outros trechos encontram-se com afastamento inferior a 150 cm em todos os pontos.
 - 2 - Gabarito de um pavimento do lado do declive com aproveitamento do porão abaixo da linha do arruamento. O projeto apresentado prevê a construção de novo edifício de dois pavimentos, além do aproveitamento do porão para estacionamento. Além disso, precisa atenção com relação ao corte a ser realizado para execução do subsolo pois grandes cortes não são permitidos.
 - 3 - Segundo a memória de cálculo, a taxa de permeabilidade é de 48,52 %, inferior a taxa mínima de 50 % exigida no item 6.
- De acordo com o item 12 os limites de ocupação de 110m² e de aproveitamento de 170 m², independentemente da área do terreno, são superados, em muito, no projeto, que conta com aproximadamente 220 m² de ocupação e 334,20 m² de área útil.



- Tendo em vista que o novo volume proposto ocupará grande parte do terreno existente, possivelmente haverá cortes de árvores no terreno, contrariando o item 16 que propõe a manutenção da arborização presente no quintal.
- Não consta em projeto se as telhas originais serão reaproveitadas como bicas e se serão amarradas ou embicadas, conforme estabelece o item 3 das diretrizes de intervenção para bens de interesse cultural.

Além disso, encontramos algumas propostas em projeto que podem comprometer a qualidade da ocupação da edificação que se pretende construir, para as quais recomendamos a análise da legislação urbanística vigente: existência de salas sem iluminação e ventilação diretas e aberturas voltadas para terrenos vizinhos com afastamento inferior a 150 centímetros.

8. Conclusões:

Por todo o exposto, recomenda-se que o projeto elaborado seja revisto e / ou complementado, para atendimento às diretrizes estabelecidas pelo Dossiê de Tombamento do Núcleo Histórico de Alvinópolis, elencadas na análise técnica deste documento e à legislação urbanística municipal (Lei de Uso e Ocupação do Solo, Plano Diretor e Código de Obras.

Deve-se considerar também:

- Consulta junto ao Conselho Municipal de Patrimônio Cultural para verificar se a demolição parcial de bem cultural é permitida, conforme proposto no projeto ora apresentado.
- A complementação do projeto deverá prever também a elaboração de Memorial Descritivo das intervenções pretendidas, especialmente na edificação histórica, que deverá acompanhar o projeto, indicando quais os elementos originais serão preservados, os materiais de acabamento e as técnicas que serão utilizadas tanto na edificação antiga quanto no anexo que se pretende edificar.
- Especificação em planta dos materiais de acabamento que serão utilizados na edificação histórica e anexo. ,

O projeto deverá ser aprovado pelo Conselho Municipal do Patrimônio Cultural de Alvinópolis e Secretaria Municipal de Obras Públicas antes do início das obras.

Ressaltamos que a falta de uso do imóvel contribui para que ocorram novos danos na edificação, tornando cada vez mais oneroso o seu processo de restauração. Sendo assim,



recomenda-se que após aprovado, o projeto de intervenção, especialmente no que se refere à recuperação e restauro da edificação inventariada, seja executado o quanto antes.

9. Encerramento

São essas as considerações do Setor Técnico desta Promotoria, que se coloca à disposição para o que mais se fizer necessário.

Belo Horizonte, 13 de março de 2020

Andréa Lanna Mendes Novais
Analista do Ministério Público – MAMP 3951
Arquiteta Urbanista – CAU 27713-4

Alice Oliveira Bottaro
Estagiária de Arquitetura