

**Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico**

**NOTA TÉCNICA Nº 97/2015**

1. **Objeto:** Pensão Tormim
2. **Endereço:** Praça Coronel José Adolfo 68
3. **Município:** Araxá – MG.
4. **Proprietário :** Melhoramentos Dom Bosco S/A
5. **Objetivo:** Análise do Laudo Técnico encaminhado.

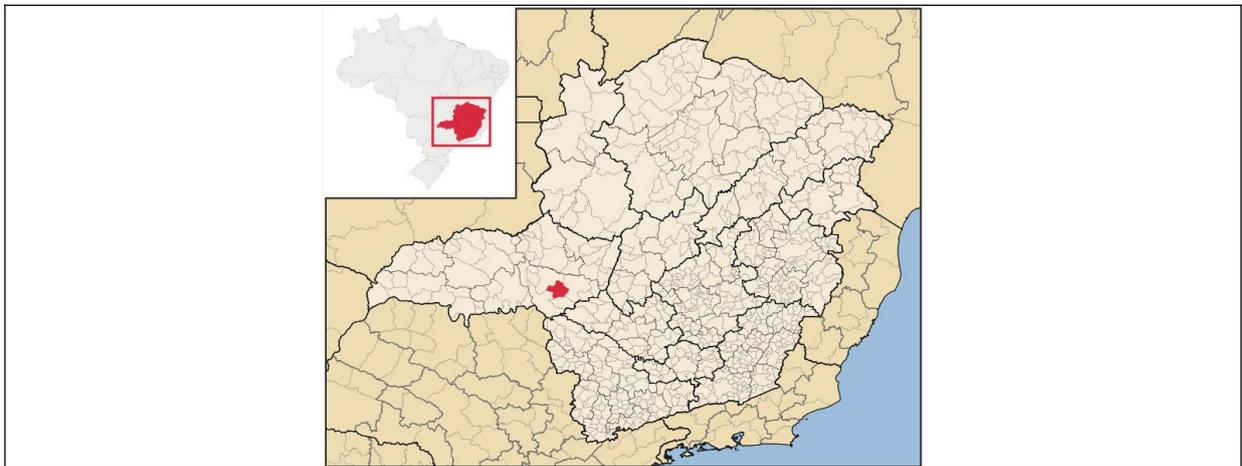


Figura 5 – O Município de Araxá encontra-se destacado no mapa acima.

Fonte: [http://pt.wikipedia.org/wiki/Ficheiro:MinasGerais\\_Municip\\_Araxa.svg](http://pt.wikipedia.org/wiki/Ficheiro:MinasGerais_Municip_Araxa.svg)  
Acesso em: janeiro de 2014.

## 6. Contextualização

Em 2011 o Setor Técnico desta Promotoria de Justiça elaborou a Nota Técnica nº 19/2011 versando sobre o valor cultural da Pensão Tormim, tendo sido concluído que o imóvel é inventariado desde 1999 e, de acordo com a ficha de inventário, pertenceu a Anna Jacintha de São José, a Dona Beja. Na oportunidade foi concluído que o bem cultural em questão possuía valor cultural<sup>1</sup>, acumulando, especialmente, os valores histórico, arquitetônico, paisagístico, afetivo e evocativo. Foi verificado que, embora tenha sofrido algumas descaracterizações, principalmente na parte interna, o imóvel ainda guardava elementos que remetem à data da sua construção, principalmente na fachada frontal, e representa uma época

<sup>1</sup> “O valor cultural não é intrínseco, mas criado, instituído historicamente, no seio da interação social e, por isso, nem é imutável, nem homogêneo. Mais ainda: o conflito é seu berço e trajetória naturais, pois não está desvinculado de interesses de indivíduos, grupos e sociedades e assim, por sua natureza política, precisa ser declarado, proposto, legitimado, tornado aceitável ou desejável”. BEZERRA DE MENEZES. Valor cultural, valor econômico: encontros e desencontros.

## Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

e um personagem importante para a história de Araxá, estando imbuído de história, de significados.

No ano de 2014, após vistoria no referido imóvel, este Setor Técnico elaborou o Laudo Técnico nº 04/2014, tendo sido realizada pesquisa histórica que confirmou que o imóvel pertenceu a Anna Jacintha de São José, a Dona Beja. Foi constatado que a edificação se encontrava em precário estado de conservação, sendo recomendada a elaboração de projeto de restauração, prevendo a manutenção da volumetria e das fachadas externas, resgatando suas características originais, preservando as alvenarias de abobe e estrutura de madeira passíveis de recuperação. Concluiu-se que, em virtude do interior da edificação já se encontrar descaracterizado, poderiam se permitidas alterações conforme as necessidades do novo uso, assim como poderia ocorrer construção nos fundos do terreno, desde que não ocorresse alteração da altimetria e da volumetria originais para preservar a ambiência do imóvel e da paisagem da praça. Também foi recomendada a efetivação da proteção do imóvel por meio de tombamento específico, tendo em vista que os valores identificados nesta edificação justificam sua proteção por tombamento e sua preservação para esta e para as futuras gerações.

Em agosto de 2015 foram entregues novos documentos para apreciação deste Setor Técnico, os quais passaremos a analisar.

### 7 – Análise Técnica

A empresa proprietária do prédio da antiga Pensão Tormim protocolou na Promotoria de Justiça da Comarca de Araxá documento informando sobre o precário estado de conservação e sobre a iminência de desabamento da edificação, colocando em risco a integridade das pessoas e dos veículos que circulam pelo local. Informa que cercou o imóvel com tapumes e realizou o escoramento das paredes laterais objetivando impedir o desabamento das mesmas, sendo anexadas fotografias para ilustrar as intervenções. Informa que após várias inspeções técnicas realizadas por engenheiros contratados pela empresa, foi constatado que a situação do imóvel não aceita reforma sem que ocorra o desabamento total da edificação, tendo em vista que os materiais integrantes do sistema construtivo (madeiras, pedra e barro) encontram-se comprometidos pela ação do tempo. Anexa fotografias da edificação e laudo de vistoria. Diante destas circunstâncias, solicita agendamento de reunião para buscar um acordo.

O Laudo de Vistoria de Danos Físicos foi elaborado em fevereiro de 2013 pelo engenheiro civil Tadeu Junqueira Unes, CREA GO 4019/D, sendo descritos os danos físicos existentes no imóvel e relatadas as descaracterizações pelas qual o imóvel passou ao longo dos anos, sendo concluído que o imóvel não apresenta condições de habitabilidade, estabilidade e solidez, não sendo viável a sua recuperação. Consta relatório fotográfico em anexo, ilustrando a situação do imóvel naquela época.

Ressaltamos que o referido Laudo de Vistoria foi elaborado em época anterior à vistoria deste Setor Técnico ao imóvel em dezembro de 2013, que resultou no Laudo Técnico nº 04/2014, que concluiu que apesar das descaracterizações e do mau estado de conservação, a edificação ainda guardava elementos que remetiam à data da sua construção, principalmente na fachada frontal. Afirma também que as patologias existentes, como a falta de estabilidade e

## Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

solidez, poderiam ser solucionadas com a restauração da edificação, contrariamente ao que alega o engenheiro civil Tadeu Junqueira Unes em seu Laudo Técnico.

Ressaltamos que, conforme DN 83/2008 do Confea, atividades profissionais referentes a monumentos, sítios de valor cultural e seu entorno ou ambiência, são partes dos campos de saber que caracterizam a identidade profissional do arquiteto e urbanista<sup>2</sup>, tendo em vista que exigem formação específica que inclui conhecimentos que os engenheiros civis não possuem em sua grade curricular. Portanto, entendemos que pelo fato do profissional autor do laudo não possuir conhecimento técnico específico sobre edificações históricas, chegou à conclusão sobre a impossibilidade da recuperação do imóvel.

A precariedade do estado de conservação do imóvel não justifica a sua demolição, tendo em vista o indiscutível valor cultural da edificação.

Apesar do precário estado de conservação do imóvel, ainda há elementos originais passíveis de recuperação, como o alicerce, elementos de madeira que podem ser reutilizados depois de restaurados, como barrotes, marcos, quadros, esteios e esquadrias. Além disso, as características do imóvel são conhecidas por testemunhos documentais como fotografias antigas, desenhos, projetos, levantamentos que podem auxiliar no processo de restauração do mesmo. No local há muitos testemunhos materiais que podem direcionar a obra de restauração, como o sistema construtivo, o tipo de vedação, os materiais de acabamento utilizados, a distribuição da planta, entre outros. O sistema construtivo utilizado na construção, ou seja, o embasamento de pedras e a estrutura autônoma de madeira, com seus encaixes tradicionais da arquitetura colonial, permite identificar perfeitamente a função de cada peça e, com as dimensões, permite identificar a sua localização. Este sistema construtivo resiste, apesar do estado de conservação, o que facilita, em muito, o processo de restauração.

Da mesma forma, as descaracterizações pelas quais o imóvel passou não diminuem o seu valor cultural, uma vez que as camadas históricas fazem parte da trajetória do imóvel ao longo dos anos e a decisão de preservar ou não os acréscimos ou resgatar as características originais serão tomadas do decorrer do desenvolvimento do processo de restauração da edificação.

Em relação às medidas emergenciais adotadas no imóvel, considera-se que o isolamento por tapumes ajuda, mas não é suficiente para preservar a integridade das pessoas e veículos que trafegam pelo local. Verificou-se que o escoramento, na forma em que foi executado, não contribui com a estabilidade das alvenarias / estrutura, uma vez que não foi executado com a técnica adequada para edificações históricas.

## 8 – Conclusões

Por todo o exposto, contrariamente ao que alega o engenheiro civil Tadeu Junqueira Unes em seu Laudo Técnico, conclui-se que a edificação é passível de recuperação, desde que sejam adotadas as medidas necessárias para garantir a sua estabilidade física e estagnar o

<sup>2</sup> Especificados no currículo mínimo para o Curso de Arquitetura e Urbanismo, aprovado pela Portaria MEC nº 1.770, de 21 de dezembro de 1994, e nas diretrizes curriculares de Arquitetura e Urbanismo, fixadas por meio da Resolução CNE/CES nº 06, de 2 de fevereiro de 2006, além de outros conhecimentos técnicos das áreas da Engenharia, partes dos campos de saber que caracterizam a identidade profissional do Engenheiro.

### Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

processo de degradação até que seja elaborado e executado o projeto de restauração da edificação.

Como medidas emergenciais sugere-se:

- Cercamento do imóvel com tapumes.
- O risco de desabamento do imóvel poderá ser minimizado com a realização do escoramento da edificação para promover a estabilização da estrutura e, ao mesmo tempo, a proteção dos transeuntes. Deverá ser contratado um projeto de escoramento que deverá ser realizado juntamente com a limpeza da edificação, com remoção dos elementos soltos que podem trazer riscos aos trabalhadores, que deverão ser armazenados para sua reutilização. Basicamente, o escoramento da estrutura consiste na instalação de peças de madeira (eucalipto) internamente e no perímetro da edificação, sendo as verticais cravadas do piso indo até o frechal, junto dos cunhais e esteios. As peças horizontais de madeira deverão ser instaladas junto aos barotes, madres e frechais. Deverá haver ligação das peças horizontais e verticais do escoramento, reforçando a estrutura como um todo. Para preservação dos panos de alvenaria passíveis de aproveitamento, deverão ser instaladas tábuas de madeira de lei nos dois lados da alvenaria, fazendo uma espécie de “sanduíche”, ajudando a firmar a parede e evitando perdas de material. As peças da cobertura também deverão ser escoradas. Este serviço deverá ser realizado por empresa especializada em intervenções em imóveis históricos.
- Após o escoramento, recomenda-se a realização de revisão geral na cobertura, com relocação das telhas deslocadas e substituição daquelas que se encontrarem comprometidas.
- Desligamento da energia elétrica da edificação,
- Esvaziamento das caixas d’água e corte do fornecimento de água do imóvel.

Ratificamos as recomendações do Laudo nº 04/2014 deste Setor Técnico, as quais:

- Que seja elaborado projeto de restauração para a edificação, prevendo a manutenção da volumetria e das fachadas externas, resgatando suas características originais, preservando as alvenarias de abobe e estrutura de madeira passíveis de recuperação. Onde for possível, deverão ser mantidas “janelas” deixando o sistema construtivo aparente para que o usuário da edificação possa reconhecer a técnica construtiva utilizada na época de construção da edificação.
- Preservação e recuperação dos elementos decorativos das fachadas, especialmente da fachada frontal.
- Em virtude do interior já se encontrar descaracterizado, poderão se permitidas alterações conforme as necessidades do novo uso, assim como poderá haver construção nos fundos do terreno, desde que não ocorra alteração da altimetria<sup>3</sup> e

<sup>3</sup> O controle da altimetria para novas construções nas proximidades de bens culturais tem como objetivo:

- Preservar e valorizar o patrimônio histórico edificado, estimulando sua integração harmônica à evolução da cidade;
- Garantir a adequada inserção de uma nova construção nos conjuntos urbanos, sem agredir a paisagem a ser preservada, no que diz respeito às visadas principais, à escala e volumetria;

### **Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico**

da volumetria originais para preservar a ambiência do imóvel e da paisagem da praça.

- Os materiais de acabamento passíveis de aproveitamento devem ser utilizados em espaço a ser definido no interior da edificação, contando a história do prédio. A escada de madeira, assim como as esquadrias originais, deverão ser restauradas e reutilizadas.
- Que se efetive a proteção do imóvel por meio de tombamento específico, passando a ter condições de utilizar as leis de incentivo à cultura, podendo assim captar recursos financeiros para sua restauração e conservação. Esta medida é absolutamente pertinente, uma vez que os valores identificados nesta edificação justificam sua proteção por tombamento e sua preservação para esta e para as futuras gerações. Deverá ser elaborado o Dossiê de Tombamento do imóvel, seguindo a metodologia proposta pelo Iepha, contendo os perímetros de proteção e as diretrizes para intervenções nestas áreas.
- Em relação a eventual novo empreendimento a ser implantando no local, deverá ser precedido de elaboração de projeto com prévia aprovação pelo Conselho Municipal de Patrimônio Cultural de Araxá. Sugere-se a afiação na fachada frontal do imóvel de placa de conteúdo informativo sobre a importância histórica do sobrado.

#### **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, 02 de setembro de 2015.

Paula Carolina Miranda Novais  
Analista do Ministério Público – MAMP 4937  
Historiadora

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

- 
- Preservar imóveis com proteções específicas, ou ambiências que apresentam características particulares definidas pela situação edificada já consolidada ou por sua localização topográfica.

