

## LAUDO TÉCNICO N° 15 / 2018

Referência: PAAF 0024.18.008306-5 Inquérito Civil n° MPMG 0056.18.000162-2

1. **Objeto:** Casarão da família Bias Fortes.
2. **Endereço:** Rua José Bonifácio n° 122.
3. **Município:** Barbacena.
4. **Proteção existente:** Tombamento municipal através do Decreto n° 3908 de 26 de maio de 1996 e Decreto n° 6036/2007.
5. **Proprietário:** Maria da Conceição Bias Fortes Pereira da Silva.
6. **Objetivo:** Análise dos danos causados à edificação devido a obra em andamento no terreno vizinho.
7. **Considerações Preliminares**

A obra de construção no terreno localizado na rua José Bonifácio n° 106, de propriedade de Mantiqueira Locações e Transportes Barbacena Ltda, que adquiriu o imóvel em 05/11/2013, iniciou-se no final do ano de 2014. Localiza-se no perímetro de entorno imediato do Solar dos Bias, que possui tombamento municipal.

Entre 30/07/2014 e 13/08/2014, ou seja, antes do início das obras, foi elaborado relatório de vistoria cautelar pelo engenheiro Odilon Grossi Couto, a pedido da empreendedora Mantiqueira Locações e Transportes Barbacena Eireli, nos imóveis vizinhos à construção para verificar as condições dos mesmos antes do início das obras de fundação. Foi constatado que o Solar dos Bias se apresentava em regular estado de conservação, necessitando de reparos simples para algumas trincas e fissuras existentes, que não ofereciam risco a sua ocupação.

Consta nos autos notificação extrajudicial encaminhada pela proprietária do Solar dos Bias ao empreendedor do lote vizinho, informando que em dezembro de 2014 a escavação já colocava em risco a estrutura do imóvel, porém havia um talude de terra entre a escavação e o imóvel histórico, mantendo parcialmente a estabilidade estrutural deste. No início de 2015 este talude foi removido e em 19/03/2015 houve deslizamento de terra, causando o desabamento de parte do muro de divisa, deixando vulneráveis as fundações do imóvel, colocando em risco a estabilidade da edificação. Na oportunidade, houve vistoria da Defesa Civil relatando o fato e identificando o responsável técnico pela obra, o engenheiro civil Marcos Flávio Pereira de Castro, Crea MG 64826/D. Foi recomendada a construção imediata de muro de contenção para evitar novos deslizamentos e amenizar a

situação de risco. O muro de contenção foi construído no final do ano de 2017, e, segundo a proprietária da edificação histórica, seu imóvel ficou exposto a riscos por quase 4 (quatro) anos.



Figura 01 – Imagem do Solar dos Bias e do terreno vizinho, antes do início das obras.



Figura 02 - Imagem do Solar dos Bias e do terreno vizinho em 02/02/2014.



Figura 03 – Imagem do Solar dos Bias e do terreno vizinho, em 19/03/2015.

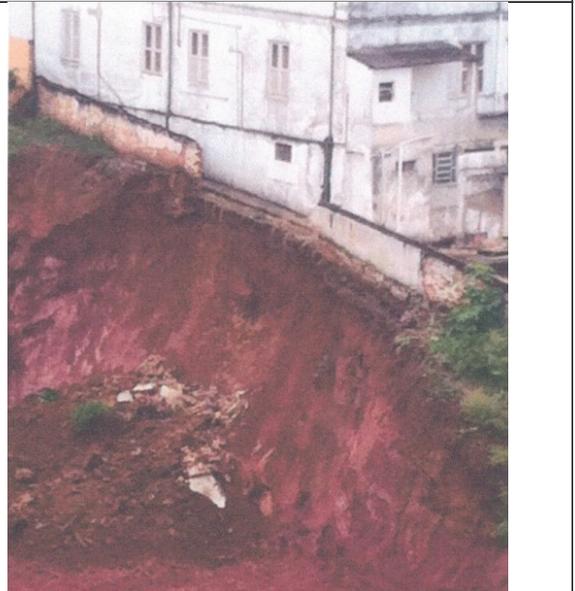


Figura 04 – Deslizamento de terra e queda parcial do muro em 19/03/2015.



Figura 05 – Imagem do Solar dos Bias e do terreno vizinho, em 21/02/2018.

Em 08 de março de 2018 a Proprietária do imóvel entregou na Promotoria local cópia da notificação extrajudicial encaminhada ao proprietário da obra no terreno vizinho ao seu imóvel. Além dos danos estruturais, a proprietária se queixa da pouca distância existente entre a nova construção e o imóvel histórico, prejudicando a iluminação e ventilação natural e prejudicando a visibilidade do bem cultural. Informa que desde a construção da edificação histórica no ano de 1915 nunca houve nenhum dano estrutural na edificação. Solicitam a elaboração de projeto de recuperação estrutural e o início imediato das obras de recuperação.

A Defesa Civil realizou nova vistoria no imóvel em 16/03/2018 quando foi constatado o surgimento de novas trincas e rachaduras e a evolução das trincas existentes na ocasião da primeira vistoria, realizada em 19/03/2015. Informa que a demora ou atraso da construção do muro de contenção pode ter sido um dos fatores que contribuiu para a evolução da instabilidade do imóvel. Sugerem monitoramento do imóvel até a conclusão da obra vizinha e os reparos dos danos causados.

## 8. Análise Técnica

O casarão situado na rua José Bonifácio nº 122, conhecido por Solar dos Bias, foi tombado pelo município através do Decreto nº 3908 de 26 de maio de 1996. Foi inscrito no livro do Tombo na página 40 a-b. A documentação integrante do Dossiê de Tombamento foi encaminhada ao Iepha nos anos de 1998 a 2000 e em 2003 para fins de pontuação no ICMS Cultural.

Cumprindo o ritual do tombamento, o proprietário do imóvel foi notificado pelo Conselho Deliberativo Municipal do Patrimônio Cultural de Barbacena (notificação 078/2007) sobre o tombamento do imóvel em 04/06/2007. Em 23 de janeiro de 2007 entrou em vigor o Decreto nº 6036/2007 homologando o tombamento do Solar dos Bias por seu valor histórico e arquitetônico.

Trata-se de edificação eclética, implantada no alinhamento frontal da via pública, com generoso afastamento lateral esquerdo ocupado por jardim e afastamento lateral direito estreito, de aproximadamente 1,5 metro. Foi construído há mais de 100 anos, quando era comum a utilização de fundações rasas em pedra, alvenarias autoportantes de tijolos maciços, sem lajes, e cobertura em telhas cerâmicas tipo francesas, ocultada por platibanda frontal ornamentada. Destaca a escada metálica de acesso ao pavimento superior, ornamentada com guarda-corpo e espelhos metálicos vazados.



Figuras 06 e 07 – Fachadas do Solar dos Bias.

### 8.1 – Aprovação do projeto

Em 11/07/2014, através do requerimento nº 6255/2014, foi solicitado por Mantiqueira Locações e Transportes, proprietária dos imóveis localizados na rua José Bonifácio nºs 94 e 106, a demolição dos mesmos. A Secretaria de Obras solicitou ao COMPHA a emissão de parecer quanto ao pedido de demolição.

O Memorando do COMPHA nº 37/2014 de 31/07/2014 informa que as edificações não integravam o acervo cultural de Barbacena e que os imóveis já haviam sido parcialmente demolidos. Destaca que o terreno se confrontava com o Solar dos Bias, bem tombado pelo município.

Em 21/11/2014 foi expedido o Alvará de Demolição nº 273/2014.

Através do requerimento nº 6910/2014, datado de 28/07/2014, foi solicitado por Mantiqueira Locações e Transportes a aprovação e alinhamento de projeto de construção. O Alvará de Construção nº 247/2014 foi emitido em 21/08/2014 concedendo licença para construção de edificação comercial com área de 7.519,30 m<sup>2</sup>. Consta nos autos cópia do projeto aprovado pela Secretaria de Obras em 21/10/2014.

**Segundo consta nos autos, o Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Artístico de Barbacena (COMPHA) não foi consultado em relação a construção ao lado do imóvel tombado, somente sobre a demolição do imóvel anteriormente existente no terreno.**

Em 25/09/2014, através do Laudo de Vistoria nº 141/2014, a Diretoria de Meio Ambiente autorizou o corte de três árvores existentes no terreno (uma nativa e dois abacateiros) emitindo a autorização nº 073/2014.

Requerimento 11597/2017, datado de 17/10/2017, solicita renovação do alvará que foi concedido com validade até 20/06/2019.



Em 13/01/2018 foi concedido o Alvará de Trânsito para obras, válido entre 22/03/2018 e 22/06/2018.

Em análise ao projeto encaminhado, constatou-se que trata-se de edificação comercial contendo 4 níveis de subsolo com 122 vagas de garagem; 1º piso térreo com galeria de lojas (19 lojas) e pé direito de 4,08 m; 2º piso com pé direito de 3,74 metros contendo duas sobrelojas das lojas voltadas para a rua, 9 lojas, instalações sanitárias, lanchonete e praça de alimentação; terceiro piso com pé direito de 3,30 contendo área destinada a academia, 11 lojas, restaurante e vazão da praça de alimentação.

Apesar de conter 3 pavimentos acima do nível da rua, a altura total é de aproximadamente 12,50 metros, devido aos generosos pés direitos, correspondendo a um edifício de 4 pavimentos.

Possui recuo de 3 metros do alinhamento frontal do terreno e é prevista a construção junto às divisas laterais no trecho frontal da edificação.

Segundo levantamentos realizados por este Setor Técnico, Barbacena não possui Lei de Uso e Ocupação do Solo. As construções devem obedecer aos parâmetros previstos na Lei nº 3247 / 95, que instituiu o Código de Obras do município, e no Decreto nº 4441/99. Não foram estabelecidos parâmetros urbanísticos como coeficiente de aproveitamento, afastamentos, etc. Segundo os diplomas legais, o limite de pavimentos para prédios na área central é de 10 pavimentos, podendo chegar a 18 mediante Decreto do Executivo. Portanto, a obra cumpre os requisitos estabelecidos pelo Código de Obras Municipal.

O Solar dos Bias e a obra da rua José Bonifácio nº 94/106 inserem -se na Zona de Proteção Cultural I — ZPCI, constituída pela parte da área de urbanização mais antiga da zona urbana do Município, estabelecida pela Lei nº 4153/2008, que descreve:

Art. 99 Toda obra de engenharia que se pretenda executar no interior das ZPCs deverá obter previamente a autorização da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Política Urbana, com a obrigatória manifestação do COMPHA.

Art. 100 A Secretaria Municipal de Infra-estrutura e Política Urbana, antes de decidir sobre os requerimentos de execução de obras de construção civil, encaminhá-los-á, com os respectivos projetos, ao Conselho Municipal de Patrimônio Cultural de Barbacena para serem instruídos com a manifestação de que trata o artigo anterior.

Art.101 Recebido o requerimento de execução de obras de construção civil, o COMPHA manifestará sobre o pedido no prazo de 20 (vinte) dias e sobre o coeficiente máximo de construção, respeitada a análise pontual de cada imóvel, o recuo frontal em função do cenário urbano consolidado e, principalmente, a proteção e preservação do Patrimônio Cultural de Barbacena.

No caso em análise, constatou-se que somente houve parecer prévio do COMPHA para demolição das edificações anteriormente existentes no lote onde situa-se a obra. O projeto da edificação situada no entorno imediato do Solar dos Bias, bem tombado pelo município, não foi previamente analisado pelo COMPHA, contrariando a legislação municipal (Lei 4153 de 25 de agosto de 2008) que também estabelece:

Art.12 A realização de obra ou projeto, público ou privado, que tenha efeito real ou potencial, material ou imaterial, sobre bem identificado como de interesse cultural pelo Município, dependerá de estudo prévio de impacto cultural e da aprovação pelo Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Artístico - COMPHA .

(...)

Art.64 O Conselho Deliberativo Municipal do Patrimônio Cultural de Barbacena, criado pela Lei Municipal nº.3.397, de 1997, passa a denominar-se Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Artístico de Barbacena, órgão deliberativo e de consulta, vinculado administrativamente à Fundação de Cultura “Prof. Agenor Soares de Moura” - FUNDAC e será composto por pessoas de notória formação e comprometimento com a preservação da memória cultural, artística e histórica do Município.

(...)

Art.69 O Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Artístico de Barbacena tem por finalidade, propor, planejar, fiscalizar e participar da elaboração da Política Municipal relativa ao Patrimônio Cultural de Barbacena, competindo-lhe ainda:

(...)

IX - fiscalizar e manifestar-se em todas as obras e serviços, no âmbito do Município de Barbacena, consideradas interventoras ou de interesse do patrimônio cultural de Barbacena;  
X - manifestar sobre construções, obras ou reformas em bens pertencentes ao Patrimônio Cultural no entorno de bem tombado ou em áreas consideradas como zona de proteção cultural;

(...)

Art.93 Sem prévia autorização do COMPHA, não se poderá, na vizinhança do bem tombado, fazer edificação que lhe impeça ou reduza a visibilidade nem nela colocar anúncios ou cartazes, sob pena de ser mandada destruir a obra irregular ou retirar o objeto, impondo-se, neste caso, multa de 50% (cinquenta por cento) do valor do bem tombado.

## 8.2 – Vistoria

No dia 05/06/2018 este Setor Técnico realizou perícia no local acompanhada pelo engenheiro da Central de Apoio Técnico do MPMG Nadson Souza Carvalho, e dos senhores Mauro Antônio Campos Ananias, proprietário da obra localizada na rua José Bonifácio nº 96; Moacir Alves Lima, assessor da vereadora Joana cujo gabinete está

instalado no casarão; Marcos Flávio Castro, engenheiro da obra; Pedro Carneiro, representante dos proprietários.

Na oportunidade, foi verificado que a obra na rua José Bonifácio nº 96 encontra-se em andamento, já tendo sido executados os andares de subsolo, correspondentes às garagens, muro de arrimo junto às edificações vizinhas, muro divisório e parte do nível térreo. Fomos informados que o tipo de fundação executada foi a estaca hélice contínua, que não causa vibrações nos terrenos adjacentes, cuja decisão de escolha se deu pelo fato de haver edificações históricas no entorno da obra.

Constatamos que a obra é acompanhada pelo responsável técnico e há placa de obras afixada no local, com o selo de fiscalização do CREA-MG.

A edificação conhecida como Solar dos Bias, localizada na rua José Bonifácio nº 122, situa-se no terreno vizinho, à esquerda da obra. O pavimento térreo do imóvel é utilizado como gabinete da vereadora Joana e o pavimento superior possui fins residenciais, mas não está sendo habitado. No local há grande quantidade de móveis antigos e fomos informados que a família proprietária pretende instalar um museu no local.

Constatamos que a edificação apresenta diversas trincas nas alvenarias; descolamentos pontuais de reboco; manchas de umidade nas fachadas; lacunas, ressecamento da madeira e descolamento de pintura dos forros em madeira; ausência de rodapés em alguns trechos; lacunas, ressecamentos e danos na pintura das esquadrias. Há muita fiação exposta e instalações elétricas provisórias, podendo causar curto circuitos, expondo o imóvel a riscos de incêndios.



Figura 08 – Descolamento reboco, manchas de umidade e trincas.



Figura 09 – Descolamento reboco, manchas de umidade e trincas.



Figura 10 – Trincas.



Figura 11 – Trincas.



Figura 11 – Instalações elétricas precárias.



Figura 12 – Instalações elétricas precárias.



Figura 13 – Comprometimento do forro e manchas de umidade.



Figura 14 – Trincas nas alvenarias e danos no forro.

Em análise do Laudo de Vistoria Cautelar, elaborado em 22/08/2014, ou seja, antes do início das obras no terreno vizinho, verificamos que naquela oportunidade já haviam sido constatadas trincas causadas por diversos fatores<sup>1</sup>, principalmente a ausência de elementos estruturais em concreto armado, ausência de manutenção na edificação, idade

<sup>1</sup>Movimentações térmicas, mudanças higroscópicas e movimentações estruturais provocadas por recalques diferenciais nas fundações, excesso de sobrecarga ou deformabilidade do terreno.

avançada e recalques de fundação. Concluiu-se que apesar de não haver, naquele momento, instabilidade estrutural ou outros fatores que colocassem em risco a estrutura e a segurança da ocupação, as trincas existentes poderiam oferecer riscos caso não fossem realizadas intervenções construtivas no imóvel.

O quadro comparativo a seguir possui fotografias de um mesmo ângulo feitas antes e depois do início das obras.

Imagem do laudo de vistoria cautelar 2014	Imagem da vistoria junho 2018
 A close-up photograph of a white ceiling showing a vertical crack that has formed in the plaster.	 A photograph of a window opening with a significant horizontal crack in the ceiling above the frame.
 A photograph of a wall corner where the plaster is peeling away, revealing the underlying brickwork.	 A photograph of the same wall corner as in the 2014 image, showing the extent of the peeling plaster and the exposed brick.
 A photograph of a wall with a large, irregular crack and some circular marks, possibly from water damage or mold.	 A photograph of the same wall area, showing a more pronounced crack and the state of the plaster after the 2018 inspection.

Imagem do laudo de vistoria cautelar 2014



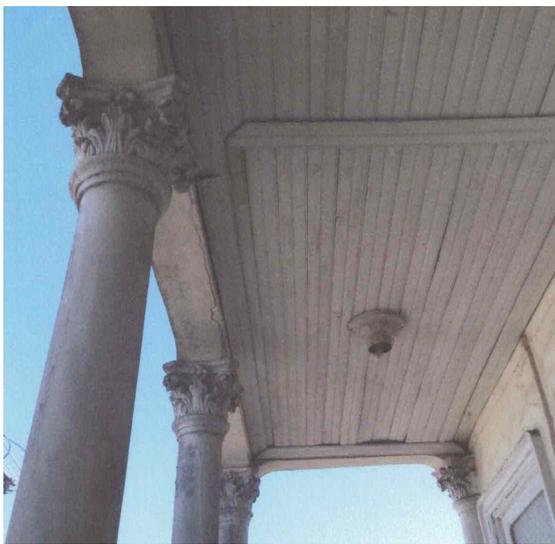
Imagem da vistoria junho 2018



Imagem do laudo de vistoria cautelar 2014



Imagem da vistoria junho 2018



Comparando as imagens podemos verificar que houve avanço de algumas patologias. Entretanto, não é possível afirmar que estas novas patologias ocorreram devido a execução da obra no terreno vizinho, tendo em vista que no Laudo de Vistoria Cautelar, realizado antes do início das obras no ano de 2014, estes danos já se faziam presentes na edificação. Além disso, não há deformações no piso existente entre a edificação histórica e a obra e as fundações da obra foram feitas utilizando estaca hélice contínua, que não gera grandes vibrações nos terrenos adjacentes.

Decorridos 4 anos sem que fossem adotadas medidas para solução das patologias apontadas no Laudo de Vistoria Cautelar, é possível supor que o avanço das patologias se deu devido à ausência de medidas de manutenção na edificação histórica e solução dos problemas já existentes antes do início das obras no terreno vizinho.

### **8.3 – Entorno de bens tombados**

Há legislação e cartas patrimoniais que tratam sobre a vizinhança de bens tombados. São eles:

1 - O Decreto-Lei nº 25, de 30 de novembro de 1937, que organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional, descreve em seu artigo 18:

Sem prévia autorização do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, não se poderá, na vizinhança da coisa tombada, fazer construção que lhe impeça ou reduza a visibilidade, nem nela colocar anúncios ou cartazes, sob pena de ser mandada destruir a obra ou retirar o objeto, impondo-se neste caso multa de cinquenta por cento do valor do mesmo objeto

Segundo Antônio Silveira Ribeiro dos Santos, Juiz de Direito em São Paulo, em seu artigo “Área do entorno do imóvel tombado”<sup>2</sup>, com esta disposição o legislador quis proteger a visibilidade do bem tombado, mormente porque um edifício tombado, por representar uma arquitetura antiga ou histórica, pode perder seu efeito de registro histórico, caso venha a ter sua visibilidade prejudicada, perdendo assim uma de suas principais motivações de preservação. Assim, quando se fala em vizinhança está-se falando em entorno, e vizinhança não quer dizer que deva ser o imóvel do lado, ou limítrofe, pode ser imóvel que guarda certa distância. No caso de preservação da estética externa de edifício é evidente que este conceito de vizinhança e entorno tem que ser considerado mais amplo devendo ir até aonde a visão do bem alcança a sua finalidade que é permitir a conservação de sua imagem de importância arquitetônica ou histórica, ou até onde a influência de outros imóveis não atrapalha a sua imagem a ser preservada, a qual muitas vezes inclui jardins, fontes e visualização ímpar. Assim, a imagem do bem constituído de importância deve fluir livre de empecilhos. Em suma, os proprietários de prédios vizinhos de bem imóvel

<sup>2</sup> Artigo publicado pelo autor nos jornais: Gazeta Mercantil (Legal & Juris.)- 07.05.02; Correio Brasiliense (Direito & Justiça)- 20.05.02; Tribuna do Direito- maio/02.

tombado sofrem restrições administrativas em seu direito de construir, por força das consequências do tombamento. Não podem assim, em sua área de entorno ou envoltória, construir sem a devida autorização do órgão competente, sob pena de se ver obrigado a pagar multa, independentemente de ser compelido a demolir a obra e restaurar o local, inclusive por ordem judicial.

2 – A Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998, que dispõe sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente, e dá outras providências, descreve em seu artigo 63, que é crime contra o Ordenamento Urbano e o Patrimônio Cultural:

(...) alterar o aspecto ou estrutura de edificação ou local especialmente protegido por lei, ato administrativo ou decisão judicial, em razão de seu valor paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou monumental, sem autorização da autoridade competente ou em desacordo com a concedida. A pena por descumprimento é reclusão, de um a três anos, e multa.

3 – Segundo a Declaração de Xi'an, que faz recomendações sobre a conservação do entorno edificado, sítios e áreas do patrimônio cultural, adotada em Xi'an, China, em 21 de outubro de 2005, o entorno é visto como um atributo da autenticidade que demanda proteção mediante a delimitação de zonas de respeito. Deve-se reconhecer, proteger e manter adequadamente a presença significativa das edificações, dos sítios e das áreas dos bens culturais em seus respectivos entornos.

4- A Carta de Brasília, que foi elaborada durante o 3º Encontro nacional do Ministério Público na Defesa do Patrimônio Cultural, realizado nos dias 23 e 24 de novembro de 2006, em Brasília – DF, aprovou algumas conclusões e recomendações, entre elas:

A proteção ao entorno do bem cultural é ampla, englobando aspectos tais como a visibilidade, perspectiva, harmonia, integração, altura, emolduração, iluminação, ou seja, a própria ambiência do bem.

5 – Segundo a doutrina:

O conceito de redução de visibilidade, para fins da lei de tombamento, é amplo, abrangendo não só a tirada de vista da coisa tombada, como a modificação do ambiente ou da paisagem adjacente, a diferença de estilo arquitetônico, e tudo o mais que contraste ou afronte a harmonia do conjunto, tirando o valor histórico ou a beleza original da obra ou do sítio protegido.<sup>3</sup>

7 – A Carta de Veneza<sup>4</sup> descreve em seu artigo 6º:

<sup>3</sup> MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito de construir*. Ed. Malheiros, 8ª ed., 159/150.

<sup>4</sup> Carta Internacional sobre a conservação e restauração de monumentos e sítios – II Congresso Internacional de Arquitetos de Monumentos Históricos – ICOMOS – Conselho Internacional dos Monumentos e Sítios –

A conservação de um monumento implica a preservação de um esquema em sua escala. Enquanto subsistir, o esquema tradicional será conservado, e toda construção nova, toda destruição e toda modificação que poderiam alterar as relações de volumes e de cores serão proibidas.

8 - Segundo a Carta do Rio de Janeiro, conclusiva do V Encontro Nacional do Ministério Público na Defesa do Patrimônio Cultural, realizado nos dias 12, 13 e 14 de setembro de 2012, na cidade do Rio de Janeiro:

Não configurando um fim em si mesmo, o entorno é um aliado a mais na compreensão do bem cultural tombado, conferindo coerência entre o bem protegido e a ambiência que o envolve, ampliando a legibilidade que dele se faz e a eloquência do testemunho que ele pode prestar.

Na tutela do entorno, a relação entre os espaços vazios, os cheios, sombras, perspectivas, usos públicos, estilo arquitetônico deve ser preservada tanto quanto possível.

## 9. Conclusões

Por todo exposto, conclui-se na vizinhança dos bens tombados, não poderão ser realizadas intervenções que comprometam a harmonia da paisagem e que interfiram negativamente na visibilidade ou fruição dos bens tombados. Ressalta-se a importância da área de entorno, pois o bem protegido deve ser soberano a outros objetos no local onde se encontra implantado. Deve estar livre de obstáculos que dificulte sua visibilidade ou qualquer objeto que possa competir com a atenção merecida ao bem protegido ou colocar em risco a sua utilização ou fruição.

Desta forma, apesar da regularidade da obra perante o CREA e o Setor de obras do Município de Barbacena, é necessária análise do projeto pelo COMPHA, em obediência à Lei Municipal 4153/2008. O proprietário da obra deverá protocolar o projeto no COMPHA que poderá sugerir, baseado em parecer técnico de especialista, adequações ao projeto e / ou acabamentos a serem utilizados na edificação em construção na vizinhança do Solar dos Bias. Estas alterações, caso indicadas pelo conselho, ainda são possíveis, considerando que a obra ainda se encontra em andamento e somente parte do pavimento térreo foi executado.

Em relação às patologias existentes no Solar dos Bias, este Setor Técnico não estabeleceu nexo causal entre as mesmas e a execução da obra no terreno vizinho, tendo em vista que:

- No Laudo de Vistoria Cautelar, realizado antes do início das obras no ano de 2014, estes danos já se faziam presentes na edificação.
- Não há deformações no piso existente entre a edificação histórica e a obra vizinha.

---

Veneza, maio de 1964.

- As fundações da obra foram feitas utilizando estaca hélice contínua, que não gera grandes vibrações nos terrenos adjacentes.

Decorridos 4 anos sem que fossem adotadas medidas para solução das patologias apontadas no Laudo de Vistoria Cautelar, supomos que o avanço das patologias se deu devido à ausência de medidas de manutenção na edificação histórica e solução dos problemas já existentes antes do início das obras no terreno vizinho.

O Solar dos Bias não apresenta risco iminente de arruinamento, entretanto, caso não sejam adotadas medidas para solucionar os problemas existentes, poderá ocorrer avanço dos danos, colocando em risco a edificação histórica tombada e tornando mais oneroso o processo de restauração. Portanto, este Setor Técnico recomenda que os proprietários do Solar dos Bias elaborem e executem os seguintes projetos:

- Projeto de reforço estrutural.
- Projeto de drenagem para conter as infiltrações na base da edificação.
- Projeto de instalações elétricas.

Também é necessária a recuperação dos elementos de madeira (esquadrias, pisos, rodapés e forros). Após a conclusão das obras no Solar dos Bias, deverá ser realizado selamento das trincas e fissuras e realização de nova pintura, preservando as pinturas decorativas existentes no segundo pavimento da edificação.

Ressalta-se a necessidade de aprovação dos projetos de intervenção junto ao COMPHA, antes do início das obras.

Recomenda-se a promoção de uso da edificação, fundamental para a preservação da edificação histórica, uma vez que são adotadas as medidas de manutenção e conservação necessárias.

## 10. Encerramento

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

Belo Horizonte, 21 de junho de 2018.

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