

## LAUDO TÉCNICO Nº 01/2020

Ref: IC – 0081.12.000142-5 PAAF – 0024.17.011251-0

- 1. Objeto:** Edificação comercial - antigo Restaurante Casarão
- 2. Município:** Bonfim
- 3. Endereço:** Praça José de Freitas Marques, 211
- 4. Proteção existente:** Situa-se no Núcleo Histórico Urbano do Município de Bonfim, tombado em nível municipal através do Decreto nº 21-A/97. Situa-se no perímetro de entorno de tombamento do Conjunto Arquitetônico e Paisagístico Igreja Matriz e Santuário Senhor Bom Jesus do Bonfim, tombado em nível municipal através do Decreto nº 021-B/97.
- 5. Objetivo:** Análise do estado de conservação do imóvel e indicação de medidas necessárias para sua conservação.
- 6. Considerações preliminares:**

Em 21 de setembro de 2012 a Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico recebeu denúncia anônima por telefone, informando sobre a realização de obras em edificação histórica localizada no entorno da Igreja Matriz, dentro do Núcleo Histórico Tombado de Bonfim. O denunciante informa que estão sendo removidas as tábuas originais do piso e estão sendo demolidas as paredes internas de pau a pique, e pede urgência nas providências, uma vez que as obras estão ocorrendo com bastante rapidez.

Deste mesmo dia consta também certidão de Anselmo Borges Parreiras, Oficial do Ministério Público, que certifica visita no imóvel em questão, constatando a retirada de aproximadamente 20 m<sup>2</sup> de piso assoalhado em madeira e sua substituição por laje pré-fabricada revestida com cimento grosso.

Em 28 de setembro de 2012 o Promotor de Justiça da Promotoria Única da Comarca de Bonfim, Dr. Luiz Felipe de Miranda Cheib, notificou a Sra. Adelaide Angélica dos Santos Campos para que junte aos autos projeto de reforma do imóvel devidamente aprovado pelo Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural.

Em 14 de novembro de 2012 o Presidente do Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural de Bonfim comunicou à Sra. Adelaide Campos que, de acordo com



a reunião do Conselho, registrado em Ata nº 10/2010, o projeto referente ao imóvel em questão foi analisado e aprovado.

Em 29 de outubro de 2013 o Promotor de Justiça Substituto da Promotoria Única da Comarca de Bonfim, Dr. Bernardo de Moura Lima Paiva Jeha, solicitou ao Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural de Bonfim cópia da Ata nº 10/2010, que foi enviada no dia 07 de novembro de 2013. A Ata em questão relata a solicitação da Sra. Adelaide Angélica dos Santos Campos de autorização para realizar reparação na área interna do seu imóvel na Praça José de Freitas Marques, nº 211, tendo esta sido autorizada pelo Conselho pois “não interfere no projeto arquitetônico propriamente dito”.

Em 08 de outubro de 2014 Promotor de Justiça da Promotoria Única da Comarca de Bonfim, Dr. Luiz Felipe de Miranda Cheib, solicitou a elaboração de nota técnica sobre o valor histórico e cultural, estado atual e medidas necessárias para a conservação do imóvel em questão, situado no Núcleo Urbano Histórico de Bonfim.

Foi então elaborado o Laudo Técnico nº 148/2014 com análise das legislações e documentos pertinentes e concluiu que a obra realizada no piso do imóvel se iniciou de maneira irregular, sem a aprovação do Conselho, que somente ocorreu quase um mês depois de comprovado o início das obras. Acrescentou que não foi elaborado projeto e que a deliberação do COMPAC se deu sem prévio parecer de profissional habilitado. Foi recomendada a paralisação da obra e elaboração de projeto para análise do COMPAC. Pela obra realizada de forma irregular, sugeriu-se que o responsável pelo imóvel custeie placas a serem fixadas nos imóveis tombados da cidade, contendo o nome e um breve histórico do bem cultural, em modelo a ser previamente aprovado pelo Conselho Municipal de Patrimônio Cultural de Bonfim. Recomendou-se também a realização de algumas intervenções de conservação do imóvel, conforme sugerido na ficha de inventário, as quais:

- Revisão das instalações hidráulicas;
- Reforma do banheiro,
- Revisão e ou substituição por materiais similares das madeiras das esquadrias, sem causar descaracterizações no imóvel.

Em 18 de janeiro de 2017 Promotor de Justiça da Promotoria Única da Comarca de Bonfim solicitou a realização de vistoria no imóvel localizado na Praça José de Freitas Marques, nº 211, Centro de Bonfim MG, a fim de verificar seu atual estado de conservação.

## **7. Análise técnica:**

O imóvel em questão encontra-se localizado no bairro Centro, em Bonfim, na Praça José de Freitas Marques nº 211.

Situa-se no Núcleo Histórico Urbano do Município de Bonfim, tombado em nível municipal através do Decreto nº 21-A/97. O Dossiê de Tombamento foi encaminhado ao IEPHA para receber pontuação ICMS Cultural dentre os anos de 1998 a 2001, quando foi aprovado.

Foi dito no Dossiê de Tombamento que o núcleo foi identificado como de interesse histórico em razão de ser o correspondente à fase de crescimento urbano inicial, que se consolidou, conservando alguns “interessantes exemplares de arquitetura colonial, além de formas tradicionais de ocupação e implantação urbanas”. Afirmou-se, ainda, que o tombamento do Núcleo tem a finalidade de preservar um conjunto arquitetônico harmonioso e uma forma de ocupação urbana que “[...] está descrita e congelada no seu traçado, sendo fonte documental para o entendimento da formação da cidade e de seus significados, contribuindo para a consolidação da história e memória locais”.

No tópico destinado à definição do perímetro de tombamento do Núcleo Histórico foi dito que:

“[...] não serão permitidas intervenções que descaracterizem o núcleo tombado em nível urbano, arquitetônico ou paisagístico. O Conselho Municipal de Cultural de Bonfim poderá, a seu critério, permitir intervenções julgadas necessárias, que se harmonizem com o núcleo tombado, bem como aquelas que visem diretamente a sua conservação, valorização e salvaguarda.”

Também situa-se no perímetro de entorno de tombamento do Conjunto Arquitetônico e Paisagístico Igreja Matriz e Santuário Senhor Bom Jesus do Bonfim, tombado em nível municipal através do Decreto nº 021-B/97. O Dossiê de Tombamento foi encaminhado ao IEPHA para receber pontuação ICMS Cultural dentre os anos de 1998 a 2001, quando foi aprovado.

Em 13/12/2019, conforme solicitação da Promotoria de Justiça Única da Comarca de Bonfim, foi realizada vistoria técnica em bens culturais diversos no município, dentre eles o imóvel da Praça José de Freitas Marques, 211, com o intuito de verificar o estado de conservação do imóvel e indicar medidas necessárias para sua preservação. A vistoria foi realizada pela arquiteta urbanista Andréa Lanna Mendes Novais, analista do Ministério Público, e pelo estagiário de arquitetura, Rogério Ribeiro Ferreira.



Na oportunidade, foi constatado que o imóvel encontra-se aparentemente sem uso e em regular estado de conservação. Não foi possível o acesso à área interna da edificação, o que impossibilitou a realização de uma análise mais criteriosa. Externamente, foi observado que há trechos com descolamento do reboco, expondo às intempéries o sistema construtivo, podendo acelerar o processo de degradação do imóvel e colocar em risco a integridade do mesmo. Além disso, as alvenarias apresentam fissuras, trincas e manchas de umidade ascendente.

Alguns elementos estruturais de madeira, como no caso dos baldrames, encontram-se em avançado estado de deterioração, sob aparente ação de cupins. Na cobertura, há telhas muito antigas que necessitam ser substituídas.



Figura 1 – Fachada frontal do Restaurante Casarão. Fonte: Arquivo CPPC.



Figura 2 – Fachadas frontal e lateral do Restaurante Casarão. Fonte: Arquivo CPPC



Figura 3 – Fundos do Restaurante Casarão. Fonte: Arquivo CPPC.



Figura 4 – Baldrame em avançado estado de deterioração, sob aparente ação de cupins. Fonte: Arquivo próprio.



Figura 5 – Desprendimento do revestimento e deterioração da alvenaria lateral. Fonte: Arquivo próprio.

Figura 6 – Desprendimento do revestimento e deterioração das alvenarias frontais. Fonte: Arquivo próprio.



Arquivo CPPC.

Arquivo CPPC.



Figura 7 – Troca do piso interno. Fonte: Arquivo CPPC.



Figura 8 – Detalhe dos elementos de madeira de varanda localizada na fachada frontal, onde se verifica a existência de fiação aparente. Fonte: Arquivo CPPC.



## 8. Conclusões:

O Restaurante Casarão teve seu valor cultural reconhecido ao ser classificado como bem integrante do Núcleo Histórico Urbano do Município de Bonfim e do Conjunto Arquitetônico e Paisagístico Igreja Matriz e Santuário Senhor Bom Jesus do Bonfim, tombados em nível municipal através dos Decretos nº 21-A/97 e 021-B/97, respectivamente.

Em vistoria técnica realizada no imóvel em 13/12/2019, foi constatado que ele se encontra aparentemente sem uso e em regular estado de conservação. Apresenta comprometimento em trechos da gaiola estrutural de madeira e descolamento do reboco, expondo o sistema construtivo às intempéries, o que acelera o processo de degradação do imóvel e coloca em risco a integridade do mesmo.

O casarão mantém suas características estético-formais preservadas, ocorreram poucas intervenções descaracterizantes no decorrer dos anos, estando preservadas a fachada, a tipologia e o sistema construtivo original. Hoje ele sofre com o processo de degradação, sendo necessária sua restauração<sup>1</sup>.

**É possível a recuperação do imóvel, uma vez que apesar do seu estado de conservação, grande parte dos elementos de madeira (estrutura, barrotes, tabuado e esquadrias) são passíveis de aproveitamento.** O projeto de intervenção deverá ser aprovado previamente pelo Conselho Municipal de Patrimônio Cultural de Bonfim. É importante salientar que **qualquer deliberação do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural deve ser embasada numa análise minuciosa do projeto proposto, sendo recomendável a prévia apresentação de pareceres técnicos e jurídicos, elaborados por profissionais habilitados**, com o fim de dirimir dúvidas que, porventura, possam existir.

Recomenda-se especialmente:

- Recuperação completa da cobertura, com substituição das peças de madeira deterioradas e colocação das telhas corridas em seus devidos lugares, preservando as características originais (numero de águas, inclinação, tipo de telhas, beirais, etc). Recomenda-se a amarração de telhas para evitar o deslocamento das mesmas.

<sup>1</sup> Restauração: conjunto de intervenções de caráter intensivo que, com base em metodologia e técnica específicas, visa recuperar a plenitude de expressão e a perenidade do bem cultural, respeitadas as marcas de sua passagem através do tempo. Instrução Normativa n° 1/2003 – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN.



- Recuperação estrutural completa. Engenheiro especialista em estruturas deverá realizar vistoria no imóvel e avaliar a necessidade de escoramento nos trechos onde a estrutura de madeira encontra-se comprometida, até que seja realizada a restauração.
- Elaboração e execução de projeto elétrico conforme as normas da ABNT.
- Todos os elementos originais passíveis de preservação deverão ser mantidos e recuperados.

O município poderá oferecer incentivos ao proprietário pela preservação do bem, como isenção de impostos municipais, por exemplo. De acordo com a Constituição Federal, artigo 30, inciso IX, *competete aos Municípios promover a proteção do patrimônio histórico-cultural local, observada a legislação e a ação fiscalizadora federal e estadual*. Salienta-se que compete ao órgão municipal tombador co-responsabilidade pela conservação do imóvel, uma vez que a responsabilidade pelos danos causados ao patrimônio cultural é objetiva e solidária.

Como medidas emergenciais, até que se realize a completa restauração do imóvel, sugere-se:

- A limpeza interna do imóvel e a capina da área no entorno são necessárias para evitar a proliferação de animais, acúmulo de umidade junto à base da edificação e exposição do imóvel a riscos de incêndios. Os materiais originais encontrados passíveis de aproveitamento deverão ser armazenados em local seguro, longe da umidade, para seu aproveitamento na futura restauração.
- Deverá haver o desligamento da energia para evitar curtos-circuitos e incêndios.
- Esvaziar a caixa d'água para evitar sobrepeso na estrutura já fragilizada.
- As esquadrias devem permanecer fechadas para evitar a degradação da edificação devido a ação das intempéries. Entretanto, é necessária visita rotineira no imóvel com abertura das janelas para permitir ventilação na parte interna do imóvel.

É necessário propor uso ao imóvel, compatível com as características do edifício, da vizinhança e dos atuais costumes e anseios da população local, de forma a se garantir sua manutenção periódica. A preservação é de suma importância para a perpetuação do bem e uma das formas de preservar é atribuir um uso ao imóvel, a fim



de incorporá-lo ao cotidiano dos habitantes, fazendo com que o imóvel cultural cumpra sua função social. A esse respeito, a Carta de Atenas<sup>2</sup> prevê:

A conferência recomenda que se mantenha uma utilização dos monumentos, que assegure a continuidade de sua vida, destinando-os sempre a finalidades que respeitem o seu caráter histórico ou artístico.

## 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, 05 de fevereiro de 2020.

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

<sup>2</sup>A Carta de Atenas foi solenemente promulgada pela Sociedade das Nações. Atenas, Outubro de 1931.

