

## LAUDO TÉCNICO Nº 03/2020

Ref: IC – 0081.15.000011-5 PAAF – 0024.18.016339-6

1. **Objeto:** Imóvel residencial
2. **Município:** Bonfim
3. **Endereço:** Praça José de Freitas Marques nºs 151 e 157
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 quanto ao valor histórico e cultural.
6. **Considerações preliminares:**

Em 11 de maio de 2015 foi solicitado pelo Promotor de Justiça da Promotoria Única da Comarca de Bonfim, Dr. Luiz Felipe de Miranda Cheib, o apoio dessa Promotoria Estadual para a elaboração de nota técnica sobre o valor histórico e cultural do imóvel em questão, bem como acerca das medidas a serem adotadas para sua restauração e conservação, a fim de subsidiar a elaboração de minuta de TAC com o proprietário.

Em 25 de novembro de 2015 foi elaborada pela Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico a Nota Técnica nº 111/2015 para proceder à análise do valor cultural do imóvel em questão e indicar medidas de restauração e conservação. Foi constatado que, apesar de seu valor cultural, o imóvel encontrava-se em mau estado de conservação, já em processo de arruinamento, com desabamento de parte do telhado e desprendimento do reboco, expondo a edificação às intempéries. Concluiu-se que a edificação possui valor cultural, indicando medidas emergenciais a serem executadas no imóvel para sua preservação. Também foi recomendada a elaboração e execução de projeto de restauração do imóvel.

Em 20 de agosto de 2018 foi solicitada pelo Promotor de Justiça da Promotoria Única da Comarca de Bonfim, Dr. Fabiano Mendes Cardoso, a realização de vistoria no imóvel, objeto do presente procedimento, a fim de verificar se foram atendidas todas as sugestões elencadas no laudo pericial.



## 7. Análise técnica:

O imóvel em questão encontra-se localizado no bairro Centro, em Bonfim, na Praça José de Freitas Marques n°s 151 e 157.

Situa-se no Núcleo Histórico Urbano do Município de Bonfim, tombado em nível municipal através do Decreto n° 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 Cultura 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.”

O imóvel 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 n° 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 25 de novembro de 2015 foi elaborada a Nota Técnica n° 111/2015, onde foi constatado que, apesar de seu valor cultural, o imóvel encontrava-se em mau estado de conservação, já em processo de arruinamento. Concluiu-se que a edificação possui valor cultural, indicando medidas emergenciais a serem executadas no imóvel para sua



preservação. Também foi recomendada a elaboração e execução de projeto de restauração do imóvel.

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 nº 157, com o intuito de se apurar se foram atendidas todas as sugestões elencadas no laudo pericial. A vistoria foi realizada pela arquiteta urbanista Andréa Lanna Mendes Novais, analista do Ministério Público, e pelo estagiário de arquitetura, Rogério Ribeiro Ferreira.

Foi constatado que o imóvel está subdividido em duas partes independentes, mas geminadas, estando o trecho lateral direito (nº 151) com uso residencial e o outro (nº 157) aparentemente desocupado. Desta forma, não foi possível acessar a área interna do trecho de número 157.

Verificou-se que as intervenções sugeridas na Nota Técnica nº 111/2015 foram atendidas parcialmente. Apesar de não ter sido elaborado e executado um projeto completo de restauro, foram realizadas algumas intervenções no imóvel:

- Foram solucionados os problemas relacionados ao descolamento de reboco da fachada frontal e foi realizada pintura. Entretanto, verifica-se a existência de trinca significativa entre os vãos da porta e janela do trecho de nº 157, o que demonstra que a solução adotada não se mostrou eficiente. Não foi realizada a pintura da base da edificação no trecho de número 151. Além disso, não foi revisto o reboco e realizada a pintura das fachadas laterais.
- Segundo relato do morador do imóvel, foi feita a revisão de toda a cobertura, mantendo as telhas originais, e o imóvel não apresenta goteiras.
- No trecho lateral direito de número 151, ainda permanecem as esquadrias metálicas, que substituíram as originais em madeira. Esta intervenção já se fazia presente em 2002, quando foi enviada para o IEPHA a complementação do inventário do núcleo histórico urbano de Bonfim, onde consta que “uma simples troca da vedação dos vãos de janelas do imóvel 151, interferiu negativamente no entorno da Matriz”.
- A área interna do trecho de número 151 encontra-se em regular estado de conservação. Não foram observadas patologias aparentes no imóvel, o que foi confirmado pelo morador.



- Foi constatada a presença de engenho publicitário de grandes dimensões no imóvel, o que prejudica a ambiência dos conjuntos protegidos.



Figura 1 – Fachada frontal do imóvel, em bom estado de conservação. Observa-se que não foi realizada a manutenção do reboco e da pintura na fachada lateral. Fonte: Acervo CPPC.



Figura 2 – Fachada frontal do imóvel, onde se observa a presença de engenho publicitário de grandes dimensões, a falta de pintura de parte do embasamento e a troca das esquadrias. Fonte: Acervo CPPC.



Figura 3 – Vista superior do imóvel. Fonte: Acervo CPPC



Figura 4 – Telhas da edificação que, apesar de antigas, vem cumprindo a função de proteção da edificação das intempéries.



Figura 5 - Trincas no reboco que voltaram a surgir após recuperação, o que demonstra que a solução adotada não foi eficiente. Fonte: acervo CPPC.

## 8. Conclusões:

O imóvel da Praça José de Freitas Marques nº 151 e 157, teve seu valor cultural reconhecido ao ser classificada 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, constatou-se que apesar de não ter sido elaborado e executado um projeto completo de restauro, foram realizadas algumas intervenções no imóvel, atendendo parcialmente ao recomendado na Nota Técnica nº 111/2015. Sendo assim, este Setor Técnico recomenda:

- Solução definitiva para o descolamento de reboco na fachada frontal da edificação, seja ele estrutural ou relacionado à presença de água ou falta de aderência dos materiais. Após solução, deverá ser executado reboco compatível com o tipo de alvenaria existente. Por exemplo, se a alvenaria for de pau a pique ou adobe, o reboco deverá ser a base de terra, areia e cal para melhor aderência à alvenaria. Argamassas e rebocos que utilizam o cimento como principal



elemento componente são incompatíveis com estruturas em gaiola de madeira e alvenarias a base de terra, podendo causar danos irreversíveis aos bens culturais.

- Conclusão da revisão do reboco nas fachadas laterais e de fundos, com posterior pintura das alvenarias e da base da edificação de número 151.
- Até que sejam trocadas as esquadrias metálicas do trecho de número 151 por modelos em madeira, similares às do trecho de número 157, recomenda-se que seja executada moldura externa em massa no entorno dos vãos, ligeiramente ressaltada das alvenarias, com a mesma largura existente nos vãos do trecho de número 157, homogeneizando a edificação e integrando-a, de forma harmônica, ao núcleo histórico onde se encontra inserida. As referidas molduras devem receber pintura do mesmo tom das esquadrias.
- Remoção ou substituição do engenho publicitário por modelo de menor dimensão que não cause poluição visual ao núcleo histórico onde se encontra instalado.
- Adoção das medidas de conservação<sup>1</sup> preventiva de forma permanente, especialmente no que diz respeito à cobertura, instalações elétricas, hidráulicas e alvenarias. Para tal, é importante a promoção de um uso ao bem cultural, uma vez que com o uso cotidiano são adotadas medidas de manutenção que favorecem a conservação do bem.

## 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, 07 de fevereiro de 2020.

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

<sup>1</sup> Conservação: intervenção voltada para a manutenção das condições físicas de um bem, com intuito de conter a sua deterioração. Instrução Normativa nº 1/2003 – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN.

