

## LAUDO TÉCNICO N ° 05/2018

Ref: PAAF 0024.17.004337-6

1. **Objeto:** Residência e Comércio de Ascendino Barbosa
2. **Endereço:** Rua das Flores nº 550/544/548 - Centro
3. **Município:** Capelinha
4. **Grau de Proteção:** Inventário no ano de 2003 e tombamento por meio do Decreto nº 103/2011.
5. **Considerações preliminares:**

Em 07 de março de 2017, foi elaborada Nota Técnica 03/2017 por este Setor Técnico com o objetivo de analisar o valor cultural do imóvel em questão e indicar medidas de proteção necessárias a sua preservação. De acordo com a nota, o sobrado com características do estilo colonial, se localiza em uma das ruas mais antigas e importantes do município, a rua das Flores, e é considerado um dos poucos prédios remanescentes dos primórdios do município. Foi constatado que o imóvel possui valores arquitetônico e estilístico, histórico, evocativo, ambiental e paisagístico e cognitivo, dignos e proteção. Além disso, a nota ressalta que eram necessárias medidas emergenciais para sua preservação.

Em 17 de abril de 2017 foi proposta Ação Civil Pública pelo MPMG em face dos proprietários do imóvel e do município de Capelinha requerendo, entre outros itens, que não fossem permitidas e nem realizadas qualquer ação que acarrete demolição, depredação, mutilação ou degradação do imóvel e a adoção das medidas emergenciais recomendadas no laudo técnico acima referenciado. Também foi requerida a condenação dos réus a preservar e restaurar o imóvel objeto da ação, dando destinação útil ao mesmo, compatível com sua relevância cultural, após a aprovação dos órgãos competentes, vedando da demolição total, parcial e a mutilação do imóvel.

Em 16 de maio de 2017, em decisão do Juiz de Direito Jadir Halley Silva Cunha, foi deferida tutela provisória de urgência para a realização das medidas emergenciais no imóvel da rua das Flores sugeridas na Nota Técnica nº 03/2017, elaborada por este Setor Técnico, as quais:



- a) limpeza interna e do terreno adjacente;
- b) escoramento estrutural do volume frontal, valendo-se das técnicas utilizadas em edificações históricas, objetivando estabilizar as alvenarias remanescentes, até que se iniciem as obras de intervenção;
- c) promover o imediato desligamento da energia elétrica e esvaziamento da caixa d'água para evitar sobrecarga na estrutura;
- d) que não permitam nem realização de qualquer ação que acarrete a demolição, depredação, mutilação ou degradação do imóvel.

Em 28 de julho de 2017, foi deferido parcialmente o Agravo de Instrumento interposto pelo Município, que determinou que fossem mantidas apenas as medidas constantes nos itens “c” e “d” da decisão acima descrita, por entender serem suficientes para conservação do imóvel objeto da lide.

Em 07 de fevereiro de 2018, foi elaborado Laudo de Estado de Conservação do Casarão Ascendino Barbosa, pela arquiteta urbanista Roziany Priscilla Alves Domingues, CAU A 123526-5, que concluiu que “a estrutura da edificação apresenta riscos de desabamento e pode causar danos lesivos aos cidadãos e prejuízo à edificações circunvizinhas”. O Laudo conclui que a demolição da estrutura teria caráter de urgência.

Na mesma data, foi elaborado também Laudo pela engenheira da Defesa Civil, Simone Rodrigues Biet, CREA 189.445/D. Este laudo, por sua vez, informa que a edificação não está situada em área considerada de risco pela Defesa Civil, no entanto, seu estado estrutural oferece riscos aos transeuntes da via e às construções próximas. Informa que na ocasião da vistoria, o casarão foi isolado a partir da calçada para evitar acidentes no caso de desabamento, e também que foi constatado que um casal estava dormindo no imóvel. O laudo concluiu que era necessário, com caráter de urgência, a remoção do telhado, a fim de diminuir a carga das paredes, bem como promover o escoramento e/ou a demolição das paredes que apresentassem risco de desabamento.

## **6. Análise Técnica:**

A edificação situada na Rua das Flores nº 550/544/548 é constante no rol de imóveis inventariados pelo Município de Capelinha, e obteve proteção legal por tombamento no ano de 2011. Seu valor cultural foi atestado pela Nota Técnica 03/2017, elaborada por este Setor técnico, embasada em informações históricas do município e da edificação, e na análise das suas características formais e estéticas.



O imóvel em questão se encontra em estado de abandono há vários anos e, considerando que não são adotadas as medidas de manutenção e conservação necessárias, as patologias existentes tendem a se agravar, colocando em risco a integridade da edificação e tornando mais oneroso o processo de restauração.

Em análise às fotografias e laudos encaminhados a este Setor Técnico, datados do ano de 2018, esta afirmação de confirma tendo em vista que houve arruinamento parcial de alvenaria e da cobertura, que ainda se encontravam preservadas quando da elaboração da Nota Técnica nº 03/2017, datada de 07 de março de 2017. Ou seja, decorrido quase um ano da elaboração da Nota Técnica, sem que fossem adotadas as medidas preventivas recomendadas, houve avanço do estado de degradação do imóvel, com perda de elementos originais da edificação, causando grande prejuízo ao acervo cultural do município de Capelinha.



Figura 1 – Vista da fachada frontal da edificação da Rua das Flores nº 550/544/548



Figura 2 – Vista lateral do imóvel, com detalhe do arruinamento parcial da cobertura e de alvenaria.

Apesar do avanço do processo de degradação do imóvel, pela análise dos documentos encaminhados ao Setor Técnico, verifica-se que ainda é possível sua recuperação, utilizando técnicas de restauração adequadas para o caso.

Consta nos autos documentos técnicos elaborados por profissionais não especialistas em patrimônio cultural, sendo que o Laudo da Engenheira da Defesa Civil, apesar de constatar que o imóvel encontra-se em precário estado de conservação, indica a possibilidade de se adotar medidas para preservação do mesmo. Equivocadamente, indica a remoção da cobertura, mas seguindo o mesmo raciocínio deste Setor Técnico, recomenda o escoramento.



Para que não ocorram novos danos, é imprescindível e urgente a adoção de todas as medidas emergenciais sugeridas na Nota Técnica nº 03/2017, especialmente no que se refere ao escoramento.

A adoção destas medidas é requisito para cumprimento da alínea “(d)” da decisão judicial que descreve:

d) que não permitam realização de qualquer ação que acarrete a demolição, depredação, mutilação ou degradação do imóvel.

A não execução das medidas emergenciais deixa o imóvel exposto à ação do tempo e de vandalismo, favorecendo e permitindo a mutilação e degradação do imóvel, que podem culminar em sua ruína.

Não é recomendada a remoção da cobertura do imóvel, conforme indicado pela Defesa Civil no laudo técnico, buscando aliviar o peso incidente na estrutura, tendo em vista que a presente edificação possui sistema construtivo em gaiola de madeira com trechos de alvenarias a base de terra, materiais que não são resistentes à umidade. Sem a cobertura, o imóvel ficará exposto às intempéries, colocando em risco a integridade da sua estrutura e dos materiais de acabamento.

O alívio do peso da cobertura poderá ser conquistado com o escoramento, que deverá se estender a todos os trechos da edificação, considerando que o desabamento parcial pode causar desestabilização estrutural, tendo em vista que no sistema construtivo em gaiola de madeira todas as peças trabalham de forma solidária entre si.

Recomenda-se que o material resultante do arruinamento, que também pode gerar sobrepeso na estrutura e comprometimento dos materiais de acabamento, seja removido do local e aqueles que ainda forem passíveis de reuso, sejam armazenados em lugar adequado para utilização quando da restauração do imóvel.

Destaque-se que os bens considerados patrimônio cultural não podem receber o mesmo tratamento técnico que edificações comuns. Além dos aspectos físicos, o bem cultural carrega sentidos e valores, atributos imateriais que tornam o bem ainda mais importante. O despendimento de esforços para além daqueles que seriam adotados face a um imóvel comum se impõe pois a destruição do bem cultural ocasiona danos ao meio ambiente e à toda sociedade. Sua perda pode comprometer a memória, identidade e, conseqüentemente, a qualidade de vida de um determinado grupo.

Da mesma forma, para atuar em imóveis classificados como patrimônio cultural, os



profissionais devem ser especialistas por se tratar de um tema complexo, com várias especificidades. As análises devem considerar outros aspectos além da precariedade do estado de conservação e eventuais altos custos para sua recuperação. A importância do imóvel para a memória e identidade da comunidade envolvida, a importância do bem em razão do seu valor histórico, arquitetônico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico, turístico, científico, evocativo, ambiental, de recorrência regional, de raridade funcional, de antiguidade, etc, e a existência de tecnologias e alternativas que possibilitem a recuperação do imóvel, são aspectos que devem ser considerados.

## 7. Conclusões:

O imóvel em análise encontra-se em estado de abandono há vários anos e, decorrido quase um ano da elaboração da Nota Técnica nº 03/2017, sem adoção das medidas emergenciais recomendadas, os danos se agravaram e ocorreu o arruinamento parcial de alvenarias e cobertura, com perda de elementos originais da edificação, causando grande prejuízo ao acervo cultural do município de Capelinha. Apesar do avanço do processo de degradação do imóvel, ainda é possível sua recuperação, utilizando técnicas de restauração adequadas para o caso.

Para cumprimento da alínea d) da decisão judicial, ou seja, que não permitam realização de qualquer ação que acarrete a demolição, depredação, mutilação ou degradação do imóvel, é urgente e imprescindível a adoção das medidas emergenciais recomendadas, as quais:

- a) limpeza interna e do terreno adjacente;
- b) escoramento estrutural do volume frontal, valendo-se das técnicas utilizadas em edificações históricas, objetivando estabilizar as alvenarias remanescentes, até que se iniciem as obras de intervenção;
- c) promover o imediato desligamento da energia elétrica e esvaziamento da caixa d'água para evitar sobrecarga na estrutura;

A não execução das medidas emergenciais deixa o imóvel exposto à ação do tempo e de vandalismo, favorecendo e permitindo a mutilação e degradação do imóvel.

Ressalta-se que com a ocorrência do arruinamento parcial, o escoramento deve se estender a toda a estrutura e cobertura da edificação, considerando que o sistema construtivo da edificação trabalha de maneira solidária e pode ter se desestabilizado. O



escoramento é necessário para prevenir novos danos, preservar a edificação até que se iniciem as obras de restauração e garantir a segurança dos transeuntes.

A limpeza deve considerar a remoção dos entulhos resultantes do arruinamento, prevendo o armazenamento em local adequado dos elementos passíveis de reutilização quando da restauração do imóvel.

Não é recomendada a remoção da cobertura do imóvel, conforme indicado pela Defesa Civil, tendo em vista que sem a cobertura, o imóvel ficará exposto às intempéries, colocando em risco a integridade da sua estrutura e dos materiais de acabamento, sensíveis à umidade. O trecho que se perdeu poderá ser recomposto utilizando telhas mais leves, de forma provisória, promovendo a vedação da edificação, até que se iniciem as obras de restauração.

## **8. Encerramento**

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

Belo Horizonte, 20 de fevereiro de 2018.

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

