

## LAUDO TÉCNICO Nº 53/2018

Ref.: ACP 0175.14.001528-0

1. **Objeto:** Casarão da família Lages
2. **Endereço:** Rua Daniel de Carvalho nº 104.
3. **Município:** Conceição do Mato Dentro
4. **Proteção:** Tombada pelo município<sup>1</sup> e inserida no entorno da Igreja Matriz de Conceição do Mato Dentro, tombada pelo Iphan.
5. **Objetivo:** Análise do estado de conservação.
6. **Considerações Preliminares:**

Em 25 de maio de 2010 este Setor Técnico realizou vistoria no imóvel. Foi elaborado o Laudo Técnico nº 40/2010, datado de 18/08/2010, que informou que o imóvel encontrava-se fechado, sem uso e em mau estado de conservação. Destacou que desde o ano de 1998, quando foi realizado o inventário do imóvel, o estado de conservação do mesmo já era considerado precário. Foi recomendada a elaboração e execução do projeto de restauração da edificação e foram indicadas medidas emergenciais para prevenir a ocorrência de novos danos (capina da área no entorno, limpeza interna do imóvel, desligamento da energia e revisão da cobertura).

O Sr. Hely Costa Lage, na qualidade de Inventariante dos bens do Espólio de Zenaide Jorge Lages e Maria do Amparo Lages, foi devidamente oficiado para se manifestar sobre eventual interesse em assinatura de Termo de Ajustamento de Conduta visando à restauração do imóvel. Solicita, em documento recebido aos 19/12/2013, concessão de prazo adicional de 60 dias para obtenção de autorização junto aos herdeiros, em razão da absoluta falta de recursos necessários à restauração do imóvel. Expirado o prazo solicitado, e novamente notificado a se manifestar, não consta nos autos nenhuma resposta encaminhada por parte do Inventariante dos dois primeiros réus.

Em 04/12/2013 o Decreto nº 057/2013 declara o imóvel em análise, de utilidade pública, para fins de desapropriação, destinando-o à prestação pelo município, de serviços de educação, através da construção de edifício público.

Em 12/12/2013 o imóvel foi avaliado em R\$800.000,00 (oitocentos mil reais).

<sup>1</sup> O Dossiê de Tombamento foi encaminhado ao Iepha em 1998, com complementações em 2000, para fazer jus à pontuação do ICMS Cultural.

Em 19/05/2014 foi proposta Ação Civil Pública pelo MPMG em face de espólio de Zenaide Jorge Lages, Maria do Amparo Lages e Prefeitura Municipal de Conceição do Mato Dentro, requerendo:

1. Determinar o bloqueio do valor de R\$ 583.084,48 do montante constante da guia de Depósito Judicial de fls. 112, referente à Ação de Desapropriação nº 0175.13.2493-8, que perfaz a cifra de R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais), a fim de assegurar o restauro da edificação histórica em questão.

2. Determinar ao Município de Conceição do Mato Dentro o cumprimento, no prazo de trinta dias, sob pena de multa diária de R\$ 5.000,00, das medidas emergenciais indicadas na Nota Técnica de fls. 014/15, consistentes em:

- Limpeza interna do imóvel;
- Capina do terreno;
- Desligamento da energia elétrica, a fim de evitar curtos-circuitos e incêndios;
- Revisar o telhado da edificação, colocando as telhas corridas em seus locais e substituindo aquelas que se encontram quebradas ou deterioradas.

3. Determinar a averbação desta ação à margem da matrícula do Cartório do Registro de Imóveis - livro 2-F de Registro Geral, folha 222, matrícula 2021 (Certidão do CRI de fls. 23/23v).

Em 14/08/2014 foi realizada vistoria técnica no imóvel pelos técnicos da Prefeitura de Conceição do Mato Dentro que verificaram o desabamento de parte da cobertura e forro da edificação. Foi constatado que algumas peças do engradamento de madeira apresentavam “envergadura” excessiva, com risco de desabamento de toda a cobertura. Também foi constatada a existência de patologias estruturais no imóvel. Após o envio das fotografias, este Setor Técnico elaborou a NT 92/2014, datada de 20/08/2014, indicando o escoramento do imóvel e contendo informações sobre a técnica correta para executá-lo.

Em 15/08/2014 foi deferida a liminar pleiteada pelo MPMG, determinando o bloqueio do valor de R\$ 583.084,48, o cumprimento pelo município do desligamento da energia elétrica e do isolamento do imóvel por tapumes e a averbação da ação à margem da matrícula do Cartório do Registro de Imóveis.

Em 20/08/2014 foi elaborada, por este Setor Técnico, a Nota Técnica nº 92/2014 informando que a edificação possuía diversas patologias que, se não solucionadas, poderiam causar graves danos ao imóvel, inclusive seu colapso. Como medidas emergenciais, foi recomendado o escoramento do imóvel e a execução de uma nova cobertura ou de cobertura provisória sobre o imóvel.

Em 28/08/2014 foi deferida a liminar pleiteada pelo MPMG, determinando a execução das medidas emergenciais indicadas na Nota Técnica nº 92/2014.

As obras necessárias para a execução das medidas emergenciais foram iniciadas pelo município em novembro de 2014. Todavia, após denúncias recebidas na promotoria local, em 09/12/2015 foi requerido pelo MPMG o fortalecimento da estrutura de escoramento, a troca da cobertura de lona e a limpeza do lote do imóvel em análise. O pedido foi deferido pelo Juiz Tiago Ferreira Barbosa 18/12/2015.

Em 19/04/2016 o município de Conceição do Mato Dentro comprovou a execução do reforço do escoramento, a troca da lona e a limpeza do imóvel.

No ano de 2016, em vistoria no local, este Setor Técnico constatou que a edificação encontrava-se cercada por tapumes, escorada e com lona instalada sobre sua cobertura, entretanto, sem obras de restauração em andamento.

Em 14/09/2018 foi elaborada certidão por este Setor Técnico após receber a informação de que o imóvel em análise permanecia em estado de abandono e os danos existentes estavam se agravando ao longo do tempo.

## 7. Análise Técnica

Nova vistoria foi realizada no local em 13/11/2018. Constatamos que o imóvel permanece cercado por tapumes, escorado e com lona sobre a cobertura, medidas emergenciais realizadas no imóvel no final do ano de 2014 para sua proteção e para evitar novos danos.

Apesar da execução das medidas emergenciais e reforço realizado em 2016, salientamos que não foram obedecidas todas recomendações propostas na Nota Técnica nº 92/2014. Foi recomendado o refazimento da cobertura, após a realização dos reforços estruturais necessários, ou a instalação de cobertura provisória sobre o imóvel, independente da estrutura deste. Entretanto, foi realizado o lonamento da cobertura que, conforme demonstrado nos autos, não foi eficiente e o serviço foi refeito alguns meses depois. Na vistoria realizada em 13/11/2018 constatou-se que, mais uma vez, o lonamento encontra-se desgastado, expondo o imóvel a riscos, tendo em vista a chegada de novo período chuvoso.

Ressaltamos que conforme descrito na certidão elaborada por este Setor Técnico em setembro do corrente ano, o escoramento e o lonamento são medidas consideradas provisórias, ou seja, necessárias para proteger o imóvel até que se inicie a sua restauração. Entretanto, já foram executadas há aproximadamente 4 anos e não são suficientes para evitar novos danos no imóvel.

Verificamos que muitas das esquadrias encontram-se abertas e as alvenarias apresentam trechos sem reboco expondo o imóvel à ação das intempéries. O estado de abandono e a falta de ações de manutenção, conservação e restauração do imóvel tem contribuído com o avanço do processo de degradação do imóvel, tornando cada vez mais oneroso o processo de restauração do mesmo.

Desta forma, o valor estimado para a restauração do bem no ano de 2014, ou seja, R\$583.084,48 (quinhentos e oitenta e três mil e oitenta e quatro reais e quarenta e oito centavos), quando o estado de conservação do imóvel podia ser considerado regular, não é mais suficiente para a restauração do imóvel, tendo em vista que houve grande avanço no processo de degradação do imóvel, conforme demonstrado nas imagens abaixo.



Figura 01 - Fachada da edificação em 2010.



Figura 02 - Fachadas da edificação em 2014.

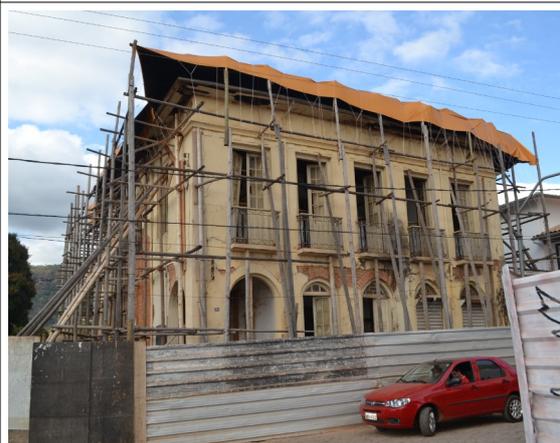


Figura 03 - Fachadas da edificação em 2016.



Figura 04 - Fachada da edificação em setembro de 2018.

Em contato com a Secretaria de Cultura de Conceição do Mato Dentro, a arquiteta Silvana Lages, fomos informados que já foi elaborado projeto de restauro para o imóvel, cujo uso proposto é um centro cultural, com salas para as diversas formas de arte (música, banda, danças, teatro, etc) e espaço para exposições. Entretanto, tendo em vista que o projeto foi realizado há alguns anos, quando o estado de conservação do imóvel era melhor do que o atual, não foi realizado o projeto estrutural, e novos danos ocorreram no imóvel. Reconheceu que é necessária a revisão do projeto, com o acréscimo do projeto estrutural e revisão da planilha orçamentária.



## 8. Conclusões

Por todo o exposto, é urgente o início das obras de restauração do imóvel tendo em vista o avançado estado de degradação do mesmo e o risco de arruinamento. Para possibilitar a execução das obras é necessária a revisão e complementação do projeto de restauro existente, considerando a situação atual da edificação e todos os danos existentes. Deverá ser elaborado o projeto estrutural e nova planilha orçamentária deverá ser executada.

Concomitantemente à atualização do projeto de restauro e até que se iniciem as obras de restauro, recomenda-se:

- Revisão do escoramento já executado.
- Revisão ou troca da lona já instalada sobre a cobertura, que deve estar livre de rasgos e / ou furos, deve estar bem esticada para evitar o empoçamento de água e consequentemente maior sobrepeso sobre a estrutura.
- Limpeza do imóvel e terreno adjacente.
- Fechamento das esquadrias do imóvel e instalação de proteção onde houver partes faltantes para proteção do imóvel das intempéries.

## 9. Encerramento

Sendo só para o momento, este Setor Técnico se coloca à disposição para outros esclarecimentos que se julgarem necessários.

Belo Horizonte, 19 de novembro de 2018.

Andréa Lanna Mendes Novais  
Analista do Ministério Público – MAMP 3951  
Arquiteta Urbanista – CAU A27713-4

