

LAUDO TÉCNICO nº 55/2018

Ref.: Inquérito Civil nº 0175.11.000036-1 PAAF 0024.18.008316-4

1. **Objeto:** Casarão da Prefeitura
2. **Endereço:** Rua Daniel de Carvalho 161
3. **Município:** Conceição do Mato Dentro
4. **Proteção:** Tombamento Municipal.
5. **Objetivo:** Análise do estado de conservação.
6. **Contextualização:**

Em 25 de maio de 2010 este Setor Técnico realizou vistoria no imóvel e elaborou o Laudo Técnico nº 39/2010, datado de 13/08/2010, que informou que apesar do mau estado de conservação, no local funcionava a Secretaria Municipal de Cultura. Foi recomendada a elaboração e execução do projeto de restauração da edificação e foram indicadas medidas emergenciais para prevenir a ocorrência de novos danos (limpeza interna do imóvel, desligamento da energia, revisão da cobertura e elaboração de Projeto de Prevenção e Combate a Incêndio e Pânico).

Segundo o relatório técnico encaminhado pela prefeitura de Conceição do Mato Dentro, a obra de restauração foi estimada no valor de R\$1.643.030,89 (um milhão seiscentos e quarenta e três mil e trinta reais e oitenta e nove centavos). Foi realizada com a parte do recurso proveniente de TAC firmado entre o Ministério Público Estadual e a empresa Anglo American e parte com os recursos provenientes do ICMS Cultural.

Em 03/11/2016 foi elaborada a Nota Técnica nº 75/2016 que conclui que a obra, cujos projetos foram elaborados por profissionais habilitados, encontra-se em fase final de execução e com acompanhamento permanente do Departamento de Engenharia da Prefeitura. Constatou-se que foram necessários alguns ajustes e/ou pequenas alterações na proposta original ao longo da obra de restauro, entretanto não houve comprometimento da qualidade de execução, da leitura e da unidade do projeto. Foi recomendado:

- Vistoria técnica do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural de Conceição do Mato Dentro após a conclusão das obras, para o recebimento da mesma.
- Providenciar cópia do caderno de obras que deverá ficar disponível para consultas, preferencialmente junto com o Dossiê de Tombamento do imóvel.
- Instalar placa contendo informações históricas a respeito da edificação, conforme o antigo modelo que se encontrava afixado no imóvel, devendo ser acrescida informação a respeito da restauração do imóvel.

- Promover uso ao prédio, compatível com as suas características.
- Adotar, ao longo dos anos, as medidas de manutenção e conservação preventiva com o objetivo de manter a qualidade dos serviços executados.

Em 27/12/2017 a Prefeitura Municipal informou a Promotoria por meio de ofício sobre a conclusão das obras de restauração do prédio da Prefeitura, esclarecendo que havia pendências relacionadas à pintura e instalações elétricas, e que o segundo andar do prédio estava sendo utilizado para exposições e mostra do acervo cultural do município.

Nova vistoria foi realizada em 13/11/2018.

7. Análise Técnica

A edificação foi tombada pelo município e o Dossiê de Tombamento foi encaminhado ao Iepha em 1998, com complementações em 1999 e 2000, para fins de pontuação no ICMS Cultural.

Na vistoria constatamos que o local é utilizado como gabinete do atual prefeito e seus assessores, apesar de o projeto propor a utilização do espaço por um museu,

A obra de restauração obedeceu ao projeto existente, entretanto, foram constatados danos e / ou patologias em alguns elementos constitutivos do prédio:

- Existência de vários pontos de infiltração na cobertura, ocasionando danos decorrentes da umidade no interior do edifício: manchas nas paredes, danos nos forros e nos pisos de madeira.
- Manchas de umidade junto a algumas janelas.
- Manchas de umidade nas cimalthas.
- A sala do procurador, localizada no piso inferior, apresenta manchas no piso e nas paredes, decorrentes da umidade.
- Descolamento de pintura junto a base da fachada principal.
- Inexistência de ferragem para manter as esquadrias abertas, possibilitando o fechamento brusco das mesmas com a ação dos ventos.
- Comprometimento das ferragens de uma das portas internas, que foi removida do seu marco.



- A plataforma / elevador não está em funcionamento. Foi constatada a existência de equipamento junto à plataforma que foi instalado sem a devida proteção e com fiação aparente.
- Lacuna no guarda-corpo de madeira de uma das sacadas do pavimento superior.
- Peças soltas dos barrotes do piso tabuado do pavimento superior.
- Folga no quadro de energia existente no pavimento superior. Há relatos de choques nas pessoas que utilizam o mesmo.
- Pontos elétricos sem as tampas de acabamento.
- Existência de fiação externa às alvenarias na fachada lateral direita.
- Há relatos de que há permanente queima de lâmpadas no local .
- Pequenas trincas e fissuras nas alvenarias.



Figura 01 - Fachada frontal da edificação em 2010.



Figura 02 - Fachadas dos fundos da edificação em 2010.



Figura 03 - Fachada frontal da edificação em novembro de 2018.



Figura 04 - Fachada dos fundos da edificação em novembro de 2018.





Figura 05 - Descolamento de pintura na base da edificação.



Figura 06 - Porta que foi removida devido ao comprometimento das ferragens.



Figura 07 - Mancha de umidade nas alvenarias.



Figura 08 - Lacuna no guarda corpo de madeira.

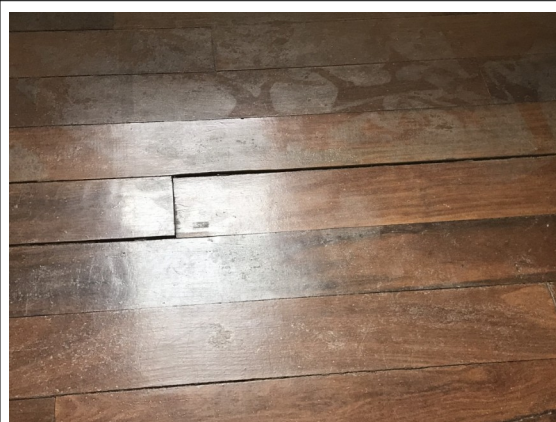


Figura 09 - Peças soltas no piso.



Figura 10 - Manchas de umidade próximo as alvenarias .





Figura 11 - Equipamento sem proteção e com fiação exposta.



Figura 12 - Fiação exposta na fachada.

8. Conclusões

O prédio da antiga prefeitura foi restaurado e é utilizado como gabinete do prefeito e seus assessores. Apesar de ser um uso diferente do proposto em projeto, as atividades desempenhadas no local não comprometem a preservação do prédio e possibilitam a sua fruição. Além disso, são realizadas as ações de manutenção e conservação necessárias, aumentando a vida útil da restauração e da própria edificação.

Entretanto, foi constatada a existência de danos /patologias no prédio que devem ser solucionadas o mais breve possível para prevenir novos prejuízos. Acredita-se que a maior parte dos problemas existentes são decorrentes da má execução da obra e devem ser solucionados pela empresa executora, tendo em vista que a obra foi entregue há aproximadamente 2 anos.

Recomenda-se:

- Revisão de toda a cobertura, com substituição dos elementos comprometidos (madeira e telhas). Deverá ser realizada a amarração individual das telhas nas ripas, com arame galvanizado, para evitar que se desloquem. Deverá ser verificada se os elementos de drenagem de água pluvial encontram-se corretamente instalados.
- Os danos decorrentes da umidade proveniente da cobertura deverão ser solucionados: realização de nova pintura nas alvenarias que foram danificadas, pintura dos trechos manchados da cimalha, substituição de peças do forro ou do piso que se encontrarem comprometidas pela umidade, execução de pintura nos trechos dos forros que foram danificados,.



- Execução de novo acabamento nos pisos tabuados que se encontram danificados. Recomenda-se a retirada dos móveis, raspagem do piso antes da aplicação do acabamento, aguardando os prazos necessários para a secagem dos produtos antes de voltar a utilizar os espaços. As peças que se encontrarem soltas dos barrotes devem ser fixadas novamente.
- Revisão total das instalações elétricas, obedecendo as normas da ABNT.
- Realização de troca ou assistência técnica na plataforma / elevador. O equipamento auxiliar deverá ser receber proteção adequada, assim como a fiação de alimentação deste.
- Revisão das esquadrias para verificar a estanqueidade das mesmas e / ou o caimento dos peitoris para evitar infiltrações de água através das mesmas.
- Solução dos problemas de umidade através das alvenarias do prédio, especialmente na sala do procurador, localizada no pavimento térreo.
- Instalação da porta interna com utilização de ferragens adequadas ao peso e ao estilo da edificação.
- Instalação de ferragem que possibilite a manutenção das janelas abertas, em padrão a ser definido pelo Conselho de Patrimônio Cultural.
- Manutenção nos guarda-corpos da sacada, utilizando material de acabamento que os torne mais resistente à ação as intempéries.
- Realização de nova pintura da base da edificação, tomando os devidos cuidados para que a pintura seja durável.
- Verificar se há evolução das fissuras existentes nas alvenarias. Caso houver, a empresa responsável pelas obras deverá ser contactada.

Ratificamos as recomendações da Nota Técnica nº 75/2016 , as quais:

- Providenciar cópia do caderno de obras que deverá ficar disponível para consultas, preferencialmente junto com o Dossiê de Tombamento do imóvel.
- Instalar placa contendo informações históricas a respeito da edificação, conforme o antigo modelo que se encontrava afixado no imóvel, devendo ser acrescida informação a respeito da restauração do imóvel.



- Adotar, ao longo dos anos, as medidas de manutenção e conservação preventiva com o objetivo de manter a qualidade dos serviços executados.

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

