

## NOTA TÉCNICA N ° 28/2019

Ref: IC 0145.11.001129-6 PAAF 0024.16.018927-0

1. **Objeto:** Fazenda Tapera
2. **Município:** Juiz de Fora
3. **Endereço:** Rua Alencar Tristão, n° 236
4. **Proprietário:** Santa Casa de Misericórdia de Juiz de Fora
5. **Proteção existente:** Tombamento Municipal através do Decreto n° 4.335 de 06 de julho de 1990
6. **Considerações preliminares:**

Em 04 de agosto de 2015 foi elaborada por este Setor Técnico a Nota Técnica 086/2015 com objetivo de analisar o estado de conservação e as medidas necessárias para a preservação da Fazenda Tapera. Constatou-se que o imóvel se encontrava em estado precário de conservação e necessitava de intervenções de restauro. Além disso, o documento ressalta que as condições de doação do imóvel, pautadas no testamento de seu falecido proprietário, o Sr. Alencar Tristão, não estavam sendo cumpridas, uma vez que estabelecia que a Santa Casa deveria manter e conservar sem modificar ou transformar a sede doada, cuidando dela como Patrimônio Histórico de Juiz de Fora e das famílias Tostes e Tristão. Essas condicionantes também estão destacadas no Decreto n°4.335/90 que dispõe sobre o tombamento do imóvel. Foi recomendada a **elaboração e execução do projeto de restauro da Fazenda Tapera por profissionais habilitados, a ser previamente analisado e aprovado pelo Conselho Municipal de Patrimônio Cultural de Juiz de Fora**. Como medidas emergenciais foi recomendado:

- Limpeza do terreno adjacente e poda da vegetação,
- Especialista da área de estruturas deverá realizar vistoria no local para verificar as condições da estrutura de madeira. Caso seja necessário, realizar escoramento ou reforço estrutural preservando o sistema construtivo original.
- Desligamento da energia do imóvel.
- Solução dos problemas de vazamento de água.



- Deverá ser feita revisão geral em toda a cobertura, com substituição do madeiramento que se encontrar comprometido, utilizando madeiras adequadas para este fim e de grande resistência e durabilidade. Deve ser verificado o estado de conservação dos frechais que são fundamentais para a estabilidade dos telhados. Deve ser feito o destelhamento, separando as telhas em bom estado de conservação que poderão ser reutilizadas no imóvel quando da sua restauração. Estas devem ser limpas antes de recolocadas. Sugere-se a amarração de algumas fiadas de telhas, evitando que as mesmas se desloquem. Devem ser respeitadas as características originais da cobertura, como inclinação, dimensão dos beirais, etc. Para isto, antes da intervenção

Em 23 de Agosto de 2016, o Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural encaminhou ofício<sup>1</sup>, em resposta à solicitação<sup>2</sup> da 08ª Promotoria de Justiça da Comarca de Juiz de Fora, informando que a Santa Casa havia apresentado projeto de restauração da sede da Fazenda Tapera, elaborado pela empresa IMAginal Arquitetura e Urbanismo. Consta que o projeto foi analisado em reunião ordinária do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural no dia 14/09/15 e foi aprovado. O ofício informa também que em 09/11/15 foi analisado projeto de contenção em estrutura metálica para escoramento emergencial, elaborado pela ACRE Engenharia. O projeto de contenção também foi aprovado pelo conselho e as obras se encontravam em andamento na data desse ofício.

Cópia integral do projeto foi encaminhada a esta Promotoria para análise em 10/11/2016.

## 7. Análise técnica:

A Fazenda Tapera encontra-se localizada no bairro Santa Terezinha em Juiz de Fora, na rua Alencar Tristão, n.º 236.

Em 1954 a fazenda foi doada a Santa Casa de Misericórdia, por testamento deixado pelo Dr. Cícero, constando duas condições: que a Santa Casa deveria manter e conservar sem modificar ou transformar a sede doada, cuidando dela como patrimônio histórico de Juiz de Fora; e manter um serviço de assistência às crianças desamparadas e aos velhos doentes, com o produto da venda dos terrenos fora dos muros que cercam os pátios da sede, sendo estes pátios inalienáveis, assim como a sede da Fazenda.

Datada de meados do século XVIII, foi tombada pelo município através do Decreto n.º 4.335, de 06 de julho de 1990 e o decreto de tombamento **destaca os termos de doação do imóvel pelo seu antigo proprietário à Santa Casa de Misericórdia.** O Dossiê de Tombamento foi encaminhado ao Iepha para receber a pontuação do ICMS Cultural nos anos de 2008 e 2009, quando foi aprovado Possui grande relevância para o

<sup>1</sup>Ofício n.º 395/2016 – FUNALFA/DIPAC – IC xxxx, volume 2 – Fls. 379

<sup>2</sup>Ofício n.º 536/2016 – 8ª PJJF – IC idem – Fls. 378

patrimônio cultural local, salvaguardando parte da história do município, bem como técnicas construtivas vernaculares.

No Dossiê de Tombamento da Fazenda Tapera, constam as seguintes diretrizes de intervenção:

Não serão permitidas quaisquer intervenções descaracterizantes na antiga sede da fazenda do Alcaide-Mor do Fisco e do Mays e bem como na edificação que a ladeia, situadas à rua Alencar Tristão, 236. Os materiais aplicados nas intervenções deverão ser compatíveis com o existente. Os projetos de restauração deverão ser propostos e executados por profissionais habilitados. Os espécimes arbóreos existentes no terreno não poderão sofrer cortes que comprometam sua integridade. As proposições para a área tombada devem se dar no sentido de aprimorar sua integração com o bem tombado, com as árvores existentes no terreno e atender a definição social expressa no testamento. Qualquer intervenção proposta para os bens tombados e para o terreno deverá ser analisada e aprovada pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural – COMPPAC, inclusive as que visem diretamente à sua conservação, valorização e salvaguarda, assim como deverão obedecidas às orientações ditadas no testamento pelo Dr. Cícero Tristão, de cunho social.

- Devem-se preservar tanto as características formais dos imóveis quanto a sua volumetria.
- É vedada a instalação de engenhos de publicidade, exceto indicativos no local e de indicação turística, segundo a legislação existente e ouvido o Conselho Municipal de Preservação de Patrimônio Cultural – COMPPAC.



Figura 01 – Fazenda Tapera. Fonte: Dossiê de Tombamento da Fazenda Tapera, 2008.



## 7.1 - Projeto

Em julho de 2015 foi apresentado o projeto de restauração e requalificação da sede da Fazenda Tapera, elaborado pela empresa Imaginal, em parceria com a Universidade Federal de Juiz de Fora, com coordenação da Arquiteta Urbanista Moema Loures, registrada no CAU sob o nº A41575-8. Consta nos autos que o projeto foi aprovado pelo COMPPAC em setembro de 2015.

De acordo com o memorial descritivo :

“o projeto propõe a criação de um espaço multidisciplinar, polo gerador de cultura e convívio, que valoriza a edificação, sua arquitetura, sua história e seu contexto urbano, objetivando a educação e formação voltada ao Patrimônio histórico-cultural.. Paralelamente, nossa proposta está ancorada no conceito que os usos mudam, mas a arquitetura permanece. Assim, projetamos espaços flexíveis que podem ser readaptados para novas atividades.”

Primeiramente, o projeto propõe a remoção do muro e do jardim frontal, com a justificativa de que não são elementos originais e que ambos criam configuram-se como uma barreira entre a rua e a edificação. Propõe-se a substituição do muro por gradil vazado, criando uma permeabilidade visual, convidando as pessoas a visitarem o imóvel. Na calçada, é criado um espaço de transição de embarque e desembarque e também uma rampa que garante a acessibilidade ao edifício.

Propõe-se o destaque da fachada do volume esquerdo, em estilo eclético, se diferenciando do restante da sede em estilo colonial. Foram mantidas a volumetria, ritmo dos vãos, a espacialidade interna, bem como as aberturas entre os cômodos. O projeto propõem outros 3 ambientes externos: o anfiteatro; o pátio central e as rampas laterais “de estar”.



Figura 02 – Elevação frontal da sede da Fazenda Tapera com destaque à fachada amarela, implantada e adornada com elementos ecléticos entre o final do século XIX e início do século XX.  
Fonte: Memorial Descritivo, 2015.





Figura 03 – Vista axonométrica da sede da implantação do projeto de restauração e requalificação da Sede da Fazenda Tapera. Fonte: Memorial descritivo, 2015.

Na parte interna, foram criadas salas de oficinas, administrativas e salas expositivas, além de banheiros, auditório, biblioteca e a instalação de um café. No café, foram deixados os elementos construtivos evidenciados, com as estruturas de taipa, barrotes e tijolos a mostra.

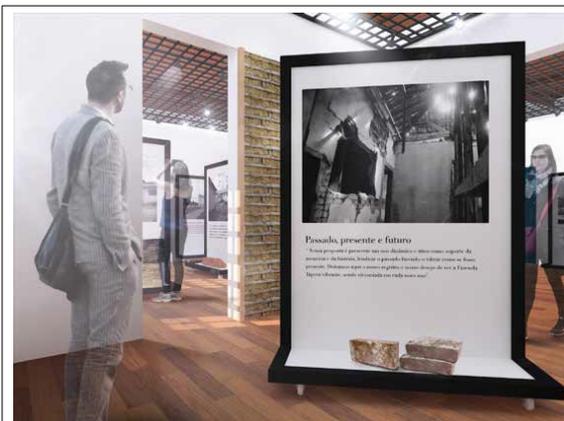


Figura 04 – Salas expositivas com suporte móvel. Fonte: Memorial descritivo, 2015.



Figura 05 – Espaço Café. Detalhe da técnica construtiva da parede à esquerda a mostra. Fonte: Memorial descritivo, 2015.

Na área externa, em busca da conservação da edificação histórica, foi criado um sistema de drenagem de águas pluviais que auxilia na manutenção e não deterioração do edifício.



Além do projeto arquitetônico, foram elaborados: projeto paisagístico, projeto luminotécnico, locação dos pontos elétricos e detalhes da escada, cobertura metálica, café, banheiros, sala de exposições e auditório, além do mobiliário. Não constam, entre os documentos apresentados, os projetos complementares (estrutural, elétrico, hidrossanitário, PPCIP, entre outros) e a planilha orçamentária.

Em relação aos materiais originais, o projeto propõe a restauração da gaiola estrutural de madeira, manutenção da cobertura e dos enquadramentos dos vãos, reaproveitamento de grande parte das esquadrias, dos pisos de madeira do primeiro pavimento e também de alguns forros de madeira.

Os acréscimos previstos são reversíveis e marcam a época em que foram inseridos. Os novos materiais especificados para o pavimento térreo integram-se à arquitetura pré-existente.

De acordo com a prancha APE\_02 do Projeto Executivo, as espécies arbóreas originais do terreno – Aleluia (*Senna Macranthera*), *Caesalpinia* SP, Cedro-rosa (*Cedrela Fissilis*) e Espatódea (*Spathodea nilotica*) – serão preservadas.

**Posto isso, verificamos que o projeto proposto respeita aos axiomas básicos de um projeto de restauração e obedece às diretrizes estabelecidas no dossiê de tombamento da Fazenda da Tapera. Vale destacar que o projeto em análise recebeu Menção Honrosa na 19ª Premiação de Arquitetura IAB-MG em 01 de dezembro de 2017.**

## 7.2 - Uso proposto

O uso proposto em projeto é para fins educacionais, culturais e de lazer, que consideramos adequado e compatível com a edificação histórica. Entretanto, é necessário verificar se o uso pretendido enquadra-se nos termos de doação do imóvel pelo seu antigo proprietário à Santa Casa de Misericórdia, que é destacado no Decreto de Tombamento nº 4335/90, constando duas condições: que a Santa Casa deveria manter e conservar sem modificar ou transformar a sede doada, cuidando dela como patrimônio histórico de Juiz de Fora; e manter um serviço de assistência às crianças desamparadas e aos velhos doentes, com o produto da venda dos terrenos fora dos muros que cercam os pátios da sede, sendo estes pátios inalienáveis, assim como a sede da Fazenda.

## 7.3 - Obras

Consta nos autos que em 09/11/15 foi analisado pelo COMPPAC o projeto de contenção em estrutura metálica para escoramento emergencial, elaborado pela ACRE Engenharia. Constatamos, através de documentação constante nos autos, pesquisas realizadas na internet e contatos telefônicos, que em agosto de 2016 foi realizada obra de contenção com execução de cobertura sobre o trecho lateral esquerdo da edificação.



A cobertura metálica é sustentada por estrutura metálica externa e independente do imóvel tombado. Para aliviar o peso sobre a estrutura original da edificação, foram removidas as telhas cerâmicas coloniais da cobertura que foram armazenadas no local.



Figura 06 - Escoramento e cobertura provisória sobre parte da edificação.

No dia 10 de agosto de 2017, em contato telefônico realizado com o engenheiro da Gerência de Infraestrutura da Santa Casa da Misericórdia de Juiz de Fora, João Miguel Couri, foi informado que as obras de restauração da sede da Fazenda Tapera não haviam sido iniciadas por falta de recursos.

Tentamos contato por diversas vezes com os funcionários da Santa Casa, a arquiteta Júlia e o senhor Gustavo Braga e não obtivemos retorno dos mesmos quanto aos questionamentos feitos por email.

Novo contato foi realizado em fevereiro de 2019 com a senhora Angélica, chefe da Divisão de Patrimônio Cultural da Funalfa (Fundação Cultural Alfredo Ferreira Lage). Fomos informados que apesar da execução do escoramento e da cobertura provisória, as obras de restauração e revitalização não haviam sido iniciadas.

Obtivemos informações de que a houve tratativa de sessão do imóvel em regime de comodato, por 25 anos, pela Santa Casa para a Universidade Federal de Juiz de Fora. Entretanto, o empréstimo do imóvel não foi formalizado.

Verifica-se, portanto, que o escoramento e a instalação da sobrecobertura foram medidas consideradas provisórias para evitar novos danos ao prédio até que se iniciassem



as obras de restauração. Entretanto, as estruturas permanecem no imóvel há quase 3 anos e não há previsão do início das obras de restauração.

Ressalta-se que sem uso, além de não haver fruição do bem cultural, não são realizadas as ações permanentes de manutenção e conservação do bem cultural, podendo ocorrer novos danos no imóvel, tornando mais oneroso o seu processo de restauração.

## 8. Conclusões:

Conforme demonstrado, verificamos que a Fazenda Tapera recebeu escoramento e cobertura provisória parcial que, apesar de proteger o imóvel das intempéries e reduzir possíveis movimentações da estrutura, são medidas consideradas provisórias e que permanecem no imóvel há quase três anos.

A falta de uso do imóvel contribui para que ocorram novos danos na edificação histórica, tornando cada vez mais oneroso o seu processo de restauração.

Há projeto de restauração / revitalização do imóvel, elaborado por profissionais habilitados, que foi aprovado pelo COMPPAC. O projeto respeita aos axiomas básicos de um projeto de restauração e obedece às diretrizes estabelecidas no dossiê de tombamento da Fazenda da Tapera. Entretanto, as obras não foram iniciadas com a justificativa de que não há recursos para executá-las.

É importante ressaltar que, conforme testamento deixado pelo Dr. Cícero, então proprietário do da Fazenda Tapera, consta entre as condições da doação, que a Santa Casa deveria manter e conservar sem modificar ou transformar a sede doada, cuidando dela como patrimônio histórico de Juiz de Fora e das famílias Tostes e Tristão. O Decreto n.º 4.335 de 06 de julho de 1990, que dispõe sobre o tombamento do imóvel, destaca os termos de doação do referido imóvel à Santa Casa. Ou seja, as condições da doação não estão sendo respeitadas e o imóvel sofre com o processo de degradação, sendo urgente a sua restauração<sup>3</sup>. Ou seja, a Santa Casa não está cumprindo as condições da doação, tendo em vista que o imóvel encontra-se sem uso e em mau estado de conservação.

Por todo o exposto, recomenda-se que a Prefeitura Municipal de Juiz de Fora, junto com a Santa Casa, busquem alternativas para a captação de recursos para o imediato início das obras de restauração da edificação. Poderão ser retomadas as tratativas da sessão do imóvel em regime de comodato, seja para a Universidade Federal de Juiz de Fora ou outra instituição que se interesse na utilização do bem cultural e seja parceira no processo de restauração do bem cultural.

<sup>3</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.º 1/2003 – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN.

Paralelamente, deverão ser elaborados os projetos complementares que ainda não foram executados (estrutural, elétrico, hidrossanitário, PPCIP, entre outros) e a planilha orçamentária para que se tenha a dimensão real do custo total da obra.

Após a restauração, deve ser promovido uso, compatível com a edificação histórica, possibilitando a sua fruição e a adoção das medidas de manutenção e conservação necessárias.

Deve-se verificar a possibilidade de se desviar o tráfego de veículos pesados da rua Alencar Tristão, que pode estar provocando trepidação na edificação e contribuindo com a ocorrência de danos na mesma.

## 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, 27 de fevereiro de 2019.

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

