

## NOTA TÉCNICA N ° 74/2019

Ref: IC 0145.17.000321-7 PAAF 0024.17.013864-8

1. **Objeto:** Vila Iracema
2. **Município:** Juiz de Fora
3. **Endereço:** Rua Espírito Santo, n° 651
4. **Proteção existente:** Tombamento Municipal através do Decreto n° 6.505 de 18 de agosto de 1999.
5. **Objetivo:** Análise do projeto de restauração e execução das obras.
6. **Considerações preliminares:**

Em janeiro de 2016, foi apresentado para análise do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural – COMPPAC, projeto de intervenção elaborado pela arquiteta Fernanda Falabella para o imóvel tombado localizado na Rua Espírito Santo, 651, denominado Vila Iracema, com a proposta de adequação do uso para o Centro de Estudos Médicos do Hospital Nove de Julho.

Conforme relatório datado de 08/01/2016, os membros do COMPPAC avaliaram o projeto, junto a arquiteta responsável, e chegaram às seguintes conclusões que seriam levadas à reunião do Conselho:

- O projeto para o interior tem uma concepção boa com a manutenção da maioria dos espaços e da escada de madeira com um programa que atende a estrutura espacial da edificação tombada, o que é bom pois o interior não é tombado.

- Está previsto um pequeno auditório na edificação e não ficou claro como se desenvolverá a rampa de acesso à parte mais baixa do auditório.

- O texto referente a restauração não deixava claro se haverá manutenção das esquadrias e por solicitação foi anexado pela arquiteta um documento adicional reafirmando que as esquadrias serão restauradas preservando-se tudo o que for possível. O mesmo foi indicado em relação aos jardins e gradil.

- A arquiteta explicou que não propôs alteração na cobertura atual pois não possuía elementos comprobatórios que mostrassem como era a configuração anterior,



havendo concordância da Comissão solicitando, entretanto, que se no curso dos trabalhos de restauração surgisse novos dados, deveria o telhado retornar as características originais.

- A Comissão recomendou que após a análise da Secretaria de Atividades Urbanas com relação aos aspectos relativos a legislação urbana, o projeto retorne a Divisão de Patrimônio Cultural para dar o aceite a verificar a solução para a rampa que não está detalhada.

Em 12/01/2016 foi realizada reunião extraordinária do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural – COMPPAC, para tratar exclusivamente da análise do projeto de restauração da Vila Iracema. Foram discutidas as várias notificações emitidas pelo DIPAC sobre o péssimo estado de conservação do imóvel; notificações sobre a construção de uma guarita no estacionamento, terreno ao lado da casa (entorno do bem tombado), sem autorização do COMPPAC; entrega de uma proposta de restauração, totalmente fora das normas e, portanto, recusada pelo COMPPAC; e solicitações de isenção de IPTU, recusadas pelo COMPPAC, devido ao péssimo estado de conservação do imóvel. Sobre o projeto apresentado pela arquiteta Fernanda Falabella, entenderam que o projeto era muito melhor que o apresentado anteriormente pela outra arquiteta, porém, o Conselho sentiu falta de uma indicação mais clara, referente ao aproveitamento das esquadrias existentes, ao trabalho de restauração dos jardins e das grades; e solicitaram a elaboração de um documento que deixe claros os pontos indicados anteriormente. Consta que a arquiteta entregou, então, uma nota de esclarecimento na DIPAC, que foi apresentada ao Conselho. Com relação ao terreno contíguo foi dito que é outro imóvel, mas que é necessário que se tenha como objetivo da restauração a manutenção da integridade do que está tombado. E também foi decidido pela Comissão e aprovado pelo Conselho que, se no decorrer dos trabalhos de restauração surgirem novas informações sobre a forma do telhado original, que as mesmas sejam encaminhadas ao COMPPAC, para avaliação sobre a sua execução. Ao final das considerações, o projeto de intervenção no imóvel, elaborado pela arquiteta Fernanda Falabella, foi aprovado pelos membros do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural – COMPPAC.

## 7. Análise técnica:

A Vila Iracema encontra-se localizada no bairro Centro em Juiz de Fora, na Rua Espírito Santo, nº 651.

O solar foi construído em 1914 pelo arquiteto Rafael Arcuri para a Sra. Olympia Peixoto – portuguesa enriquecida residente na cidade e que deu ao imóvel o nome de Villa Olympia. Dez anos depois foi alugado para o casal José Raphael e Iracema de Souza Antunes que após três meses residindo no solar optou pela compra do imóvel, que passou a ser chama de Villa Iracema, em homenagem à nova proprietária. Curiosamente, foi a



primeira residência em Juiz de Fora com piscina desde sua construção. Com a morte de Raphael Antunes, a casa foi mantida pelos herdeiros embora atualmente encontre-se vazia<sup>1</sup>.

A edificação conta com influências ecléticas e Art Nouveau, representa um dos edifícios mais significativos da cidade, ocupando posição de destaque, na opinião popular, como obra de relevante valor arquitetônico-artístico dentre os bens de interesse cultural em Juiz de Fora<sup>2</sup>.

Foi tombada pelo município através do Decreto nº 6.505, de 18 de agosto de 1999, que destaca os objetos de preservação, cuja inscrição no Livro do Tombo fica autorizada, abrangendo a volumetria construtiva e as fachadas do imóvel, bem como os jardins, canteiros frontais, gradis, portões, chafariz, as estátuas que servem de luminárias e demais elementos decorativos. O Dossiê de Tombamento foi encaminhado ao IEPHA para fins de pontuação no ICMS Patrimônio Cultural entre os anos de 2001 a 2007, quando foi aprovado.



Figura 1 – Vila Iracema, localizada na Rua Espírito Santo, 651, em Juiz de Fora. Fonte: [https://www.pjf.mg.gov.br/administracao\\_indireta/funalfa/patrimonio/historico/vila\\_iracema.php](https://www.pjf.mg.gov.br/administracao_indireta/funalfa/patrimonio/historico/vila_iracema.php). Acesso em 30-05-2019.

Conforme descrito no memorial descritivo, o projeto entregue para análise propõe a adequação do prédio existente para abrigar o Centro de Estudos Médicos do Hospital Nove de Julho. É composto por Memorial Descritivo, levantamento fotográfico e o projeto de intervenção propriamente dito. Foi elaborado por profissional habilitada, a

<sup>1</sup> Fonte: [https://www.pjf.mg.gov.br/administracao\\_indireta/funalfa/patrimonio/historico/vila\\_iracema.php](https://www.pjf.mg.gov.br/administracao_indireta/funalfa/patrimonio/historico/vila_iracema.php)

<sup>2</sup> Fonte: [https://www.pjf.mg.gov.br/administracao\\_indireta/funalfa/patrimonio/historico/vila\\_iracema.php](https://www.pjf.mg.gov.br/administracao_indireta/funalfa/patrimonio/historico/vila_iracema.php)



arquiteta Fernanda Falabella, registrada no CAU sob o nº A 20779-9 e foi aprovado pelo COMPPAC em 12/01/2016.

No memorial descritivo constam: histórico do bem, descrição e análise arquitetônica, relato sobre o processo de tombamento, avaliação das condições atuais do estado de conservação, um levantamento fotográfico, mapa de danos, identificação dos danos, propostas de conservação do imóvel, proposta arquitetônica com levantamento, projeto para o interior e layout, especificações dos serviços de restauração e manutenção do imóvel.

O projeto é composto por 4 pranchas onde constam: levantamento (plantas e cortes), plantas de demolições, plantas de lay out, planta de cobertura, planta de situação e locação, mapeamento de danos de todas as fachadas e planta falada contendo a especificação dos serviços a serem realizados nas fachadas, os quais:

- COBERTURA: Manutenção da cobertura de zinco com estrutura metálica. Revisão do madeiramento e recomposição de “telhas-vãs” do torreão do antigo terraço, caso haja necessidade; realização de reparos pontuais nas estruturas de ferro da cobertura do torreão; recuperação e substituição de calhas, rufos e tubos de queda de água pluvial, além do desentupimento de calhas; limpeza de sujidades.

- ESQUADRIAS: As esquadrias originais serão mantidas, porém algumas terão que ser completamente reconstituídas. As novas peças de esquadria (folhas e bandeiras) e guarnição deverão seguir as formas, dimensões, número e tipologia de folhas e sistema de abertura daquelas que estão sendo retiradas ou substituídas por perda total. Prevê a remoção e recuperação das camadas pictóricas; substituição dos vidros danificados, seguindo a forma de assentamento segundo encontrada no imóvel; substituição das ferragens por similares; retirada das grades móveis que protegem as seteiras do porão;

- REVESTIMENTOS, PINTURAS E TRATAMENTOS: Pintura das fachadas externas, em cor original e tinta acrílica fosca própria para o exterior, para combate à umidade; recomposição do emboço e reboco nas áreas onde houve perdas; retirada das tubulações de escoamento de águas pluviais inseridas de forma inadequada na fachada; revisão e constituição dos ornamentos presentes nas fachadas; limpeza de sujidades e da microflora presente;

- VARANDAS: Demolição do anexo de banheiro construído na varanda do segundo pavimento; recomposição e reconstituição do guarda-corpo; impermeabilização com manta asfáltica e contra-piso para proteção mecânica nas varandas; revisão e recomposição do piso em ladrilhos hidráulicos da época; recomposição da argamassa impermeável e nova pintura; reposição do revestimento, pintura na cor original, das colunas da varanda lateral;



- JARDIM E ENTRADA PRINCIPAL: Recomposição das estátuas, vasos e demais ornamentos escultóricos; recomposição da escada em mármore carrara; recomposição dos canteiros, terra de plantio e replantio dos jardins; recomposição do chafariz, com colocação de bombas novas e nova instalação hidráulica e elétrica embutidas no piso dos jardins; impermeabilização com manta asfáltica e contrapiso para proteção mecânica no ambiente externo de entrada do imóvel; retirada de camadas pictóricas das esquadrias; substituição das ferragens das esquadrias e fechaduras dos portões de entrada; limpeza de sujidades e microflora presente;

- INSTALAÇÕES: toda a parte hidráulica e elétrica será refeita, com utilização nesta de fiação antichama; recuperação da iluminação externa, nos moldes das luminárias originais;

- INTERIOR: realização de obras emergenciais para a conservação da estrutura do prédio; sendo o projeto executivo de adequação do uso para o Centro de Estudos Médicos parte de uma segunda fase de intervenção. Os pisos do primeiro e segundo pavimentos encontram-se em risco de desabamento) para isto é proposta a instalação de uma laje em steel deck visto que esta possui alta qualidade de acabamento, dispensa escoramento, fácil instalação e facilita a passagem de dutos. Retirada das partes do forro do 1º Pavimento, em risco de desabamento.

Trata-se da primeira fase do projeto, que propõe intervenções especialmente para as fachadas e áreas externas, enquanto a segunda fase contemplará as áreas internas, ainda sendo necessária a elaboração do projeto executivo.

Em contato com a arquiteta e diretora da Funalfa, Angélica Moreira Costa, fomos informados que as obras de restauração foram iniciadas no mês de junho de 2018 e ainda se encontram em andamento, em estágio avançado. Fomos informados que a Funalfa realiza vistorias mensais na obra, com a elaboração de laudos de acompanhamento. A restauradora Flávia Duque Estrada também realiza o acompanhamento da obra.

Fomos informados que apesar de constar no Memorial Descritivo uma proposta de uso, ainda não há uma definição concreta da destinação do imóvel. Também recebemos a informação de que esta etapa da obra, que está em andamento, contemplará restauro dos gradis, jardins e intervenções emergenciais na área interna do imóvel, como o reforço dos pisos. A previsão de entrega desta fase é no final de 2019, prazo este que poderá ser prorrogado por até 6 meses.

Tivemos acesso ao último laudo de vistoria elaborado pela Funalfa e, analisando o mesmo, pudemos constatar o avanço, qualidade técnica da obra e a obediência ao projeto de restauro que foi aprovado. Trata-se da visita de nº 16, o que demonstra que a obra vem



sendo acompanhada de perto pela Funalfa. O referido laudo segue anexo a este documento.



Figuras 02 e 03 - Fachada da edificação antes do início das obras e atualmente. Fonte: Laudo de vistoria da Funalfa - abril 2019.



Figuras 04 e 05 - Escadaria de acesso antes do início das obras e atualmente. Fonte: Laudo de vistoria da Funalfa - abril 2019.

## 8. Conclusões:

Conforme demonstrado, o projeto de restauração da Vila Iracema foi elaborado por profissional habilitado e foi aprovado pelo COMPPAC. As obras encontram-se em



andamento, obedecendo ao projeto aprovado e estão sendo acompanhadas pela Funalfa e pela restauradora Flávia Duque Estrada, com previsão de término para o final deste ano.

Entretanto, conforme apontado na análise técnica deste documento, a atual etapa não contempla a restauração integral da parte interna do imóvel e ainda não há uma definição da utilização do bem cultural após finalização das obras.

Por todo o exposto, este Setor Técnico recomenda:

1 - Que as obras da segunda etapa, que contemplam a restauração da parte interna do imóvel, sejam iniciadas assim que as obras da primeira etapa forem concluídas. Neste sentido, o projeto executivo desta segunda etapa já poderá ser iniciado e apresentado ao COMPPAC para análise e aprovação.

2 - Prever, em um momento posterior, quando da necessidade de intervenções na cobertura da edificação, o resgate das características originais tendo em vista que a existente, em zinco, apesar de se encontrar em bom estado, não se harmoniza com o estilo da edificação. Neste sentido, deverão ser empreendidas pesquisas para verificar quais eram os elementos compositivos da cobertura. Eventual intervenção deverá ter anuência prévia do COMPPAC.

3 - Definição de uso do imóvel, compatível com as suas características. É desejável que o imóvel seja utilizado assim que as obras de restauro forem concluídas. Com o uso são realizadas as medidas cotidianas de manutenção e conservação do imóvel, mantendo as características conquistadas com a obra de restauração e prolongando a vida útil da edificação.

## 9. Encerramento

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

Belo Horizonte, 04 de junho de 2019.

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

Rogério Ribeiro Ferreira  
Estagiário de Arquitetura

