

NOTA TÉCNICA N ° 64/2020

Ref: IC 0145.18.000604-4 e PAAF 0024.18.006368-7

1. **Objeto:** Casa Granbery
2. **Endereço:** Rua Batista de Oliveira n° 1126
3. **Município:** Juiz de Fora
4. **Proteção existente:** Tombamento municipal pelo Decreto n° 7474 de 25/07/2002
5. **Proprietário:** Colégio Metodista Granbery
6. **Considerações preliminares:**

Em 4 de dezembro de 2017 foi feita avaliação do estado de conservação do imóvel pela Arquiteta diretora do DIPAC/SDS Angélica Moreira Costa, sob o CAU de n° 16909-9. Foi avaliado que a cobertura do imóvel estava em estado precário. Observou-se obra inacabada nas alvenarias e esquadrias, não avaliada nem autorizada pelo COMPPAC.

Em 6 de dezembro de 2017 a FUNALFA/DIPAC encaminhou ofício pedindo auxílio à Promotoria de Justiça de Juiz de Fora informando que, contrariando o decreto de tombamento e sem prévia autorização do COMPPAC, os proprietários executaram obra que descaracterizou parte das fachadas com a retirada de portas e janelas. Segundo o Conselho, o projeto apresentava informações inconsistentes, algumas vezes contraditórias. Neste ofício também foi feita uma cronologia dos fatos ocorridos com o imóvel desde julho de 2003 até dezembro de 2017.

O presente Inquérito Civil foi instaurado em 3 de abril de 2018 com o objetivo de apurar os fatos descritos anteriormente. Na mesma data a Promotoria de Justiça de Juiz de Fora encaminhou o Inquérito Civil em questão para a CPPC solicitando apoio para atuação.

Em 16 de abril de 2018 foi instaurado na CPPC o Procedimento de Apoio à Atividade Fim.

Em 2 de maio de 2018, a pedido do Setor Técnico, a CPPC solicitou por e-mail ao Promotor de Justiça da Comarca de Juiz de Fora, complementação da documentação para possibilitar a análise: cópia de todas as atas, pareceres e análises feitas pelo COMPAC em relação à edificação, cópia do projeto apresentado, e cópia do dossiê de tombamento.

Em 4 de maio de 2018, a Promotoria de Justiça de Juiz de Fora oficiou a FUNALFA a apresentar todas as atas, pareceres e análises feitas pelo COMPPAC em relação à edificação, cópia do projeto apresentado e do dossiê de tombamento da edificação.

Em 18 de junho de 2018 a FUNALFA informou à engenheira civil Cristina Gonçalves de Campos a aprovação do projeto de reforma do telhado da edificação e requisitou a elaboração de projeto de restauração para a casa.

Em 22 de outubro de 2018 a FUNALFA enviou à Promotoria de Justiça de Juiz de Fora o ofício nº 372/2018 acompanhado da seguinte documentação: cópia das atas de reuniões do Conselho Municipal de Patrimônio, cópia do decreto de tombamento, cópia do projeto de restauração da cobertura aprovado pelo Conselho em sua 5ª reunião ordinária em 04/06/2018. As obras do projeto ainda não haviam sido iniciadas, foi verificado que a parte frontal da cobertura havia sido protegida de forma provisória com telha metálica além da realização de obra não autorizada nas alvenarias e esquadrias de fachadas laterais. Foram descritos fatos relacionados ao imóvel.

As cópias das atas das diversas reuniões do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural trataram sobre a Casa Granbery foram encaminhadas a este Setor Técnico e serão objeto de análise deste documento.

Em 05/08/2019 os autos foram encaminhados ao Setor Técnico para análise.

7. Análise técnica:

A edificação situada à Rua Batista de Oliveira nº 1126, no município de Juiz de Fora, foi tombada a nível municipal através do Decreto nº 7474 de 25 de julho de 2002, considerando:

- I – o valor histórico e cultural que envolve o bem;
- II – que o prédio pertence ao importante conjunto do Granbery, cuja narrativa informa uma nova forma de implantação, que começa a ser empregada em construções ecléticas;
- III – que a edificação, de tendência eclética, guarda as características do estilo nos elementos construtivos e na ornamentação;
- IV – os termos e documentação constantes do processo administrativo nº 4457/97;

[...]

Art. 2.º - Os objetos de preservação, cuja inscrição no Livro do Tombo fica autorizada, abrangem a volumetria construtiva e as fachadas do imóvel acima referido.

Art. 3.º - Ficam sujeitos ao prévio exame e aprovação da Comissão Permanente Técnico Cultural todos os projetos relacionados com a área tombada, delimitada em planta anexada às fls. 135 do processo administrativo PJF nº 4457/97.”

Segundo o memorial descritivo do projeto de reforma do telhado, a casa foi edificada ao final do século XIX e adquirida pela Instituição de Ensino Granbery em 5 de março de

1910, e faz parte de um conjunto de duas casas gêmeas que foram habitadas por ex-reitores e ex-professores. Atualmente, a casa de número 1152, restaurada em dezembro de 2003, funciona como a Casa do Granberyense, abrigando várias instituições relacionadas à cultura da instituição, e a casa de nº 1126 encontra-se sem uso.

A casa é implantada no alinhamento da via, sobre porão alteado, com um pavimento e afastamentos nas duas laterais e aos fundos. Na lateral direita há um alpendre de acesso ao interior da casa. A fachada frontal possui três janelas verticalmente alongadas, de verga reta, enquadramento em madeira, e sistema de fechamento em guilhotina com vedação de vidro. Há também três aberturas de ventilação do porão, alinhadas com as janelas superiores, em arco abatido. A fachada, com platibanda defronte a cobertura, conta com ornamentação típica do ecletismo.

A Avaliação do Estado de Conservação da Casa Granbery feita pela arquiteta Angélica Moreira Costa em dezembro de 2017 avaliou que a estrutura do telhado estava em estado precário, assim como o manto do telhado e as calhas. O madeiramento encontrava-se aprofundado e sustentado por escoras. As telhas originais haviam sido substituídas parcialmente por telhas de fibrocimento (nos fundos) e metálica (no trecho frontal). Já o coroamento, a platibanda, o frontão e a cimalha estavam em bom estado de conservação. Observou-se que foi iniciada obra, não concluída, nas alvenarias e esquadrias que foram removidas e ainda não recolocadas. A referida obra não foi autorizada pelo COMPPAC. A partir das fotos do laudo é possível observar que existem outros danos além da cobertura, como manchas de umidade e descolamento de pintura, esquadrias e corrimão danificados.

7.1 – Reuniões do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural

As seguintes reuniões do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural trataram sobre a Casa Granbery, situada na rua Batista de Oliveira nº 1126:

- Em 06 de fevereiro de 2017 foi realizada a 1ª reunião ordinária, onde foi exposto que uma vistoria no imóvel havia sido feita e que nela foram identificadas patologias como danos da cobertura, aberturas nas paredes de alvenaria e o acúmulo de entulhos nos fundos do imóvel, causando infiltração na fundação. Foi informado que o chefe do Departamento de Operações Técnicas da Defesa Civil, Walter de Melo, encaminhou cópia do laudo para a Secretaria de Atividades Urbanas/Fiscalização a fim de intimar e notificar o proprietário.
- Em 10 de abril de 2017 foi realizada a 3ª reunião ordinária onde consta que o telhado da edificação desabou e foi apresentado projeto de reforma do mesmo. O conselho considerou as informações insuficientes para análise do projeto e, por isso, o projeto não foi aprovado. Foi solicitado que o projeto fosse apresentado de forma detalhada, impresso colorido, com escala adequada e medidas correspondentes. Não foi aprovada a solicitação de alteração da inclinação do telhado e foi requisitado que os

responsáveis executassem medidas de proteção imediatas afim de manter a integridade do imóvel.

- Em 8 de maio de 2017 foi realizada a 4ª reunião ordinária onde foram apresentadas propostas emergenciais de escoramento do telhado e foi aprovada a opção que consiste em uma estrutura auxiliar interna metálica. O projeto de reforma da cobertura apresentado não foi aprovado por não possuir informações suficientes e por apresentar informações contraditórias.
- Em 5 de junho de 2017 foi realizada a 5ª reunião ordinária onde, mais uma vez o projeto de reforma do telhado foi analisado e reprovado por insuficiência de informações, sendo recomendada a realização de reunião com a diretoria do Granbery para discutir o projeto.
- Em 18 de setembro de 2017 foi realizada a 7ª reunião ordinária onde o projeto de recuperação do telhado foi analisado e reprovado pelo conselho por incompatibilidades no que se refere à inclinação do telhado, tipos de telhas e especificação do madeiramento.
- Em 4 de dezembro de 2017 foi realizada a 10ª reunião ordinária onde foi analisado o projeto de recuperação do telhado que foi considerado tecnicamente incompleto, inconsistente e confuso e com informações contraditórias. O projeto foi reprovado pela 5ª vez e decidiu-se informar ao Ministério Público Estadual.
- Em 9 de abril de 2018 foi realizada a 3ª reunião ordinária do ano quando foi analisado o projeto e constatou que os desenhos possuíam as mesmas características dos apresentados anteriormente e por isso não houve aprovação. Considerou-se que o imóvel possuía diversos outros danos e, portanto, o mais adequado seria um projeto de restauração que contemplasse a edificação como um todo. Para isso, foi dito que um laudo foi feito por parte do DIPAC e que os responsáveis pelo imóvel seriam novamente convidados a comparecer no setor.
- Em 4 de junho de 2018 foi realizada a 5ª reunião ordinária do Conselho Municipal de Patrimônio e o Conselho considerou a nova versão do projeto em boas condições de análise, atendendo as solicitações feitas anteriormente, e que o DIPAC já poderia analisar e deliberar sobre ele.

Ou seja, conforme demonstrado acima, após 7 (sete) versões do projeto que foram reprovadas pelo COMPPAC, finalmente em 04 de junho de 2018 foi apresentada nova versão do projeto, que o Conselho considerou adequada e a aprovou.

7.2 – Projeto

O projeto de reforma da cobertura, aprovado em junho de 2018 pelo COMPPAC, foi elaborado sob responsabilidade técnica da engenheira Cristina Gonçalves de Campos, CREA nº 5060826845/D, contendo memorial descritivo e oito pranchas com a presença de planta de situação, fachada frontal, dois cortes do telhado, duas plantas de madeiramento, uma planta de madeiramento com telhas, uma planta com as lacunas de telhas, cortes transversal e longitudinal da edificação, planta de cobertura cotada, planta de cobertura de captação de águas pluviais, detalhe da descida de água do telhado, plantas do primeiro pavimento e do porão, seis fotografias externas e uma interna da edificação.

A descrição técnica esclarece que o projeto é apenas de reforma do telhado como uma medida de proteção e prevenção de danos na edificação, que o projeto e a obra não farão qualquer tipo de alteração na fachada e na volumetria, nem na estrutura e inclinação do telhado, nem acréscimo de área. Segundo a descrição, não será feita substituição do tipo de telha, e a manutenção da cobertura não implicará na substituição significativa da estrutura.

Segundo o projeto, a cobertura da parte frontal possui telhas coloniais e a parte de trás possui telhas francesas. Haverá reaproveitamento das telhas em bom estado e serão utilizadas telhas que foram guardadas em depósito, após limpeza, ou adquiridas novas, para substituição das lacunas na parte frontal, utilizando telhas francesas e coloniais. As calhas e rufos serão similares aos originais. Os tubos de decida de água pluvial serão analisados e, se necessário, substituídos nos locais onde estiverem quebrados ou danificados.

A fachada e a volumetria do imóvel serão preservadas e posteriormente pintada com tinta mineralizada com prévio aviso à FUNALFA/DIPAC dos orçamentos e descrições da tintura e metodologia empregadas.

A madeira a ser utilizada na estrutura do telhado é de lei (Jatobá) e Maçaranduba será reaproveitada na quantidade possível o madeiramento já existente. Para a segurança estrutural foi recomendado no projeto a execução de um cintamento para receber a estrutura do telhado, projeto que deverá ser feito por empresa do ramo de cobertura com o acompanhamento de um responsável técnico. O projeto também propõe a possível utilização de estrutura metálica para reduzir a carga do telhado sobre a estrutura do imóvel, sem alteração de aspectos externos e volumétricos do bem. A cobertura manterá a inclinação de 35% tanto na parte frontal quanto na parte de trás e terá sistema de escoamento de água da chuva.

Foram elencados os procedimentos necessários para a realização da obra: análise e aprovação do projeto nos órgãos competentes, análise do estado dos materiais existentes para reaproveitamento e, após essas etapas, a reforma do telhado da frente e depois do telhado de trás. São descritas pelo projeto as medidas necessárias à boa realização da obra e os deveres da empresa executora contratada. Ele também discorre sobre detalhes da

execução da obra como a retirada das telhas, retirada da estrutura de madeira, a carga manual de entulhos, transporte de material e bota-fora, impermeabilização, execução da estrutura de madeira, do telhamento e das calhas e rufos.

Nas considerações finais o Instituto Granbery afirma que, devido a sua situação financeira, tem interesse na captação de recursos para maior agilidade no andamento das obras de restauração do imóvel.

Este Setor Técnico considera o projeto adequado somente no que se refere às intervenções na cobertura, entretanto, recomendamos que seja utilizado somente um único modelo de telha na cobertura ao invés de utilizar dois modelos, conforme previsto no projeto. A telha utilizada deverá ser a originalmente existente na edificação.

7.3 – Situação atual

Tendo em vista que a última informação sobre o estado de conservação do imóvel constante dos autos é datada de outubro de 2018, fizemos contato com a arquiteta Angélica Moreira Costa, diretora da DIPAC, solicitando atualização das informações sobre o bem cultural.

Em resposta, foi encaminhado o ofício 117/2020, contendo relatório dos fatos ocorridos no imóvel a partir de outubro de 2018, e cópia de diversos documentos, que foram analisados. Verificamos que:

1. Em dezembro de 2019 foi feita denúncia à DIPAC que a edificação em análise estava sendo demolida. Em visita ao local os técnicos da DIPAC constataram que a cobertura do imóvel foi totalmente removida, alvenarias internas foram demolidas, inclusive a perpendicular à fachada frontal. O material resultante da demolição encontrava-se depositado sobre o piso de madeira do imóvel. Além disso, consta que as esquadrias da fachada principal haviam sido substituídas. Esta intervenção não havia sido autorizada pelo COMPPAC e não havia alvará autorizando a intervenção. Laudo do estado de conservação do bem cultural, elaborado pela arquiteta Amanda Schelgshorn Pereira em 04/12/2019.
2. A DIPAC acionou a fiscalização municipal, a obra foi embargada e o proprietário foi autuado.
3. Equipe técnica da Divisão de Patrimônio Cultural recomendou ao proprietário a realização de sobrecobertura temporária para proteção do imóvel, enquanto situação da obra é regularizada. Foi solicitado também, laudo técnico de engenharia, avaliando situação estrutural da edificação, já que, alvenarias estruturais se aproximam de 100 anos, e nova cobertura poderia provocar sobrecargas.

4. A remoção da cobertura e a demolição das paredes internas, no entendimento da DIPAC, desestabilizou a edificação. Diante disso, A DIPAC entrou em contato com a Defesa Civil que realizou vistoria no local em 05/12/2019 e recomendou a execução de estrutura de apoio temporária para garantir a sua estabilidade, e a proteção do interior contra as intempéries.
5. O Instituto Granbery apresentou laudo de engenharia, datado de 09/12/2019 onde constava que a edificação não apresentava riscos e as alvenarias eram capazes de suportar o peso da nova cobertura, que seria executada conforme projeto aprovado e teria peso inferior à cobertura original, preservando as características originais.
6. Nova análise do imóvel foi realizada, com execução de testes de resistência, onde se constatou que apesar da desestabilização da fachada, os tijolos se encontravam íntegros. Foi recomendado o escoramento da fachada frontal.
7. Foi elaborado projeto de escoramento da fachada que foi apresentado e aprovado pela DIPAC em 15/12/2019 e pelo COMPPAC em 19/12/2019.
8. No mês de maio foi feito contato com a arquiteta Angélica da DIPAC, quando foi questionado o procedimento para obtenção do alvará para realizar o escoramento, o que foi esclarecido pela arquiteta.
9. Até a presente data a obra não foi retomada, não foi executado o escoramento nem a cobertura provisória de proteção do imóvel das intempéries, colocando em risco a integridade da edificação e a segurança das pessoas que circulam pelo local.

8. Conclusões:

Conforme demonstrado acima, os proprietários do imóvel têm sido bastante negligentes com sua preservação. O projeto de recuperação da cobertura foi reprovado por diversas vezes por estar incompleto, confuso ou com informações inconsistentes, levando mais de um ano para que uma versão pudesse ser aceita e aprovada em 04 de junho de 2018.

Danos na cobertura demandam medidas urgentes, devendo ser solucionados com a maior brevidade possível, pois podem acarretar em novos prejuízos ao imóvel, acelerando a sua degradação e, conseqüentemente, elevando os custos para sua restauração.

Entretanto, o que se percebeu é que dois anos após a aprovação do projeto de recuperação da cobertura do imóvel, a intervenção ainda não foi realizada. Além disso, foram realizadas novas obras no imóvel, sem aprovação do COMPPAC, que resultaram em novos danos, colocando em risco a integridade do mesmo.

Até a presente data a obra não foi retomada, não foi executado o escoramento nem a cobertura provisória de proteção do imóvel das intempéries. A edificação segue descoberta, sem escoramento, colocando em risco a integridade da edificação e a segurança das pessoas que circulam pelo local. Isto demonstra, mais uma vez, o descaso do proprietário com o bem cultural de grande relevância para o município de Juiz de Fora.

Pelo exposto, recomenda-se, como medidas urgentes:

- Realizar criteriosa limpeza do terreno e do interior do imóvel, com separação dos materiais originais que poderão ser reutilizados quando da restauração do imóvel. Estes materiais deverão ser armazenados em local adequado, para posterior reutilização,
- Realizar, com urgência, o escoramento do imóvel, conforme projeto aprovado pelo COMPPAC. A obra deverá ser executada por especialista, após a emissão do alvará pela prefeitura municipal, com emissão da devida ART ou RRT,
- Concomitantemente com a realização do escoramento, o imóvel deverá ser vistoriado por especialista em estruturas que irá avaliar a necessidade de se realizar reforços estruturais no imóvel para estabilizar a fachada e para receber nova cobertura. O projeto de reforço estrutural, caso necessário, deverá ser elaborado e executado por especialista, juntamente com a execução da recuperação da cobertura, emitindo as ARTs ou RRTs. Eventuais reforços deverão ser realizados na parte interna do imóvel, preservando sua volumetria.
- Após o reforço estrutural, recomenda-se a instalação da cobertura, conforme projeto aprovado pelo COMPPAC. Recomenda-se que seja utilizado somente um modelo de telha na cobertura ao invés de dois modelos, conforme previsto no projeto. A telha utilizada deverá ser no modelo originalmente existente na edificação, informação esta que poderá ser obtida nos documentos integrantes do processo de tombamento do imóvel.
- Junto com esta etapa, as esquadrias originais removidas do imóvel deverão ser recuperadas e reassentadas, protegendo o imóvel das intempéries.

Recomenda-se que o proprietário do imóvel apresente cronograma para a realização das intervenções elencadas acima. Caso a obra se estenda por mais de 3 meses, deverá ser prevista a instalação de sobrecobertura, externa e independente da edificação, para proteção do imóvel das intempéries.

Entendemos que o escoramento, reforço estrutural e a intervenção na cobertura são medidas emergenciais e devem ser executadas com prioridade, para preservar a integridade da edificação. Entretanto, de nada adianta recuperar o imóvel se não for previsto novo uso,

que é essencial para a preservação da edificação, uma vez que com a utilização do mesmo, são adotadas as medidas de manutenção e conservação necessárias. Diante disso, recomenda-se que seja prevista a utilização do imóvel, compatível com as suas características, e que seja elaborado um projeto completo de restauração da edificação, que deverá ser previamente analisado e aprovado pelo COMPPAC.

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, 05 de junho de 2020.



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



Alice Oliveira Bottaro
Estagiária de Arquitetura