

NOTA TÉCNICA N ° 128/2020

1. **Objeto:** Edificação colonial.
2. **Endereço:** Rua Santa Cruz n° 18.
3. **Município:** Nova Lima.
4. **Objetivo:** Análise do estado de conservação e indicação de medidas para sua preservação.
5. **Considerações preliminares:**

Em 27/03/2019 a historiadora desta Coordenadoria, Paula Carolina Miranda Novais elaborou a Nota Técnica n° 41/2019 que concluiu pelo valor cultural do imóvel situado na rua Santa Cruz n° 18, cidade de Nova Lima. Foi recomendada a proteção do imóvel, a se iniciar pelo inventário, e posterior análise para tombamento; e a elaboração de projeto de restauro.

Por se tratar de um dos últimos exemplares de arquitetura colonial existente em Nova Lima, e considerando o risco de perda deste exemplar, o COMPAC aprovou, por unanimidade, o tombamento provisório do imóvel na reunião realizada em 15/07/2019. Nesta mesma reunião, foi aprovado o tombamento provisório do Conjunto Urbano Paisagístico e Histórico do Conjunto Art Decó, no qual se insere o imóvel em análise.

Em fevereiro de 2020 foi entregue documentação a respeito deste imóvel, com pedido de apoio, na Promotoria de Justiça da Comarca de Nova Lima.

Em junho de 2020 foi aprovado pelo COMPAC o tombamento definitivo da edificação situada na rua Santa Cruz n° 18. Houve notificação do proprietário, entretanto, segundo informação prestada pelo arquiteto da prefeitura de Nova Lima, Ricardo Teixeira, o COMPAC é consultivo, e a homologação cabe ao prefeito.

Em agosto de 2020 foi encaminhado e-mail à Dra. Claudia, pela arquiteta Cláudia Pires, solicitando apoio para celebração de TAC entre o MPMG, proprietário do imóvel e município de Nova Lima.

Em setembro de 2020 a fachada do imóvel foi escorada pelo município.

Na data de hoje chegou ao conhecimento deste Setor Técnico que parte da cobertura da edificação situada na rua Santa Cruz, n° 18, desabou na semana passada. Imediatamente fizemos

contato por telefone com os arquitetos da Prefeitura de Nova Lima, Maria Guilhermina e Ricardo Teixeira, informando sobre o ocorrido. Fomos informados que a prefeitura já acionou a Defesa Civil para vistoria no local. Informamos aos mesmos que tendo em vista que se trata de bem tombado, todas as providências deveriam ser tomadas para se evitar mais danos ao imóvel.

6. Análise Técnica

A edificação situada na Rua Santa Cruz nº 18 encontra-se em avançado estado de degradação em função de ausência de manutenção e clara intenção de demolição por parte do proprietário, confirmada por pedido protocolado na prefeitura.

O imóvel foi cercado por tapumes após ser atingido por um caminhão de carga.

A edificação situada na rua Santa Cruz nº 18, Nova Lima, foi tombada provisoriamente pelo COMPAC em 15/07/2019, por se tratar de um dos últimos exemplares de arquitetura colonial existente em Nova Lima e considerando o risco de perda deste exemplar. Nesta mesma reunião, foi aprovado o tombamento provisório do Conjunto Urbano Paisagístico e Histórico do Conjunto Art Decó, no qual se insere o imóvel em análise.

Em junho de 2020, o tombamento definitivo do imóvel situado na rua Santa Cruz nº 18 foi aprovado pelo COMPAC.

Ou seja, além do tombamento isolado, o imóvel insere-se em conjunto urbano tombado provisoriamente.

Devido ao avançado estado de degradação, o imóvel foi escorado em setembro de 2020 (figura 01). Entretanto, o escoramento não foi capaz de evitar a queda de um grande trecho da cobertura do imóvel, conforme fomos informados em 16/11/2020 (figura 02).

A cobertura das edificações coloniais, como é o caso da edificação em análise, possui importantes funções de proteção dos componentes da estrutura (madeira e terra) das intempéries, além de ser um elemento fundamental no travamento de toda a estrutura. O sistema construtivo de uma edificação do padrão colonial é caracterizado pela relação entre seus elementos componentes. A cobertura descarrega suas forças nos frechais que por sua vez as distribui através dos esteios e cunhais, levando-as até a os baldrames onde os esforços são distribuídos para as fundações e para o terreno. Basta um elemento deste conjunto entrar em colapso para colocar em risco toda a edificação.

Desta forma, o imóvel em análise, além de se encontrar exposto às intempéries, com a queda parcial da cobertura poderá haver sério destravamento da gaiola estrutural, colocando em risco a integridade da edificação tombada.



Figura 01 – Imagem da edificação vedada por tapumes e escorada.



Figura 02 – Edificação com trecho arruinado da cobertura, à esquerda.



Devido à chegada do período chuvoso, com chuvas constantes, deverão ser adotadas medidas urgentes para impedir a evolução das patologias e o seu colapso total. Recomenda-se, que o COMPAC realize visita urgente ao imóvel, acompanhado de especialista em estruturas, com experiência em edificações históricas, para que sejam elaborados todos os projetos e executadas todas as intervenções necessárias para garantir a estabilidade e integridade do imóvel. Este Setor Técnico recomenda, minimamente:

- Escoramento das alvenarias e cobertura do imóvel usando as técnicas recomendadas para edificações históricas, conforme Anexo 1.
- Esvaziamento da caixa d'água para se evitar sobrepeso na estrutura já fragilizada.
- Desligamento da energia.
- Caso necessário, poderá ocorrer a amarração dos frechais para estabilização da estrutura de gaiola de madeira. Poderá ser utilizado cabo de aço que deverá ser fixado nos frechais da fachada frontal e posterior, devendo ser esticado de forma a conter a movimentação da estrutura. Deverá ser verificada no local a necessidade de amarração dos frechais das fachadas laterais.
- Especialista da área de estruturas deverá verificar as condições da estrutura de madeira para complementação do trecho arruinado da cobertura e, se possível, recebimento de nova cobertura. Caso seja necessário, realizar reforço estrutural preservando o sistema construtivo original. O refazimento da cobertura do imóvel deverá preservar as características originais (inclinação, dimensão e acabamento dos beirais, tipo de telhas, número de águas, etc).
- As esquadrias devem permanecer fechadas para evitar a degradação da edificação devido a ação das intempéries. Não deverá ser forçada a abertura das esquadrias, uma vez que as mesmas podem estar contribuindo com estabilização do imóvel.
- A execução das medidas emergenciais deverá ser acompanhada pelo COMPAC e por técnico especializado.

Como o próprio nome diz, estas medidas são emergenciais e tem o caráter provisório para impedir a evolução das patologias existentes e a ocorrência de novos danos. Concomitantemente com a execução destas medidas, deverá ser elaborado projeto de completo de restauração da edificação por profissional habilitado, conforme DN 83/2008 do Confea. A arquiteta Cláudia Pires,, inclusive, se ofereceu para elaborar o projeto de restauro.

A preservação dos bens tombados é de interesse público, mas a sua conservação é de responsabilidade dos proprietários – primeiramente – e do Poder Público, com a colaboração de toda a comunidade, conforme definido no artigo 216 da Constituição Federal. O proprietário que não dispuser de recursos para proceder às obras de conservação e reparação deverá comunicar sua necessidade ao órgão de proteção competente, sob pena de multa, ou deve buscar incentivos fiscais e financeiros para realizar as ações necessárias.

O Decreto Lei 25/37 define que uma vez que verifique haver urgência na realização de obras de conservação ou reparação, poderá o Poder Público tomar a iniciativa de projetá-las e executá-las, a expensas da União, independentemente da comunicação a que alude este artigo, por parte do proprietário.

A alegação de que o bem se encontra em condições precárias não justifica o abandono, muito menos a sua demolição, mas sim a adoção de medidas para reestabelecer as condições físicas da edificação ou suas características originais. A demolição de bens tombados é vedada pelo artigo 17 do Decreto Lei 25/37, constituindo-se crime contra o patrimônio cultural (artigo 62 da Lei nº 9605/98).

7. Encerramento

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

Belo Horizonte, 16 de novembro de 2020.



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



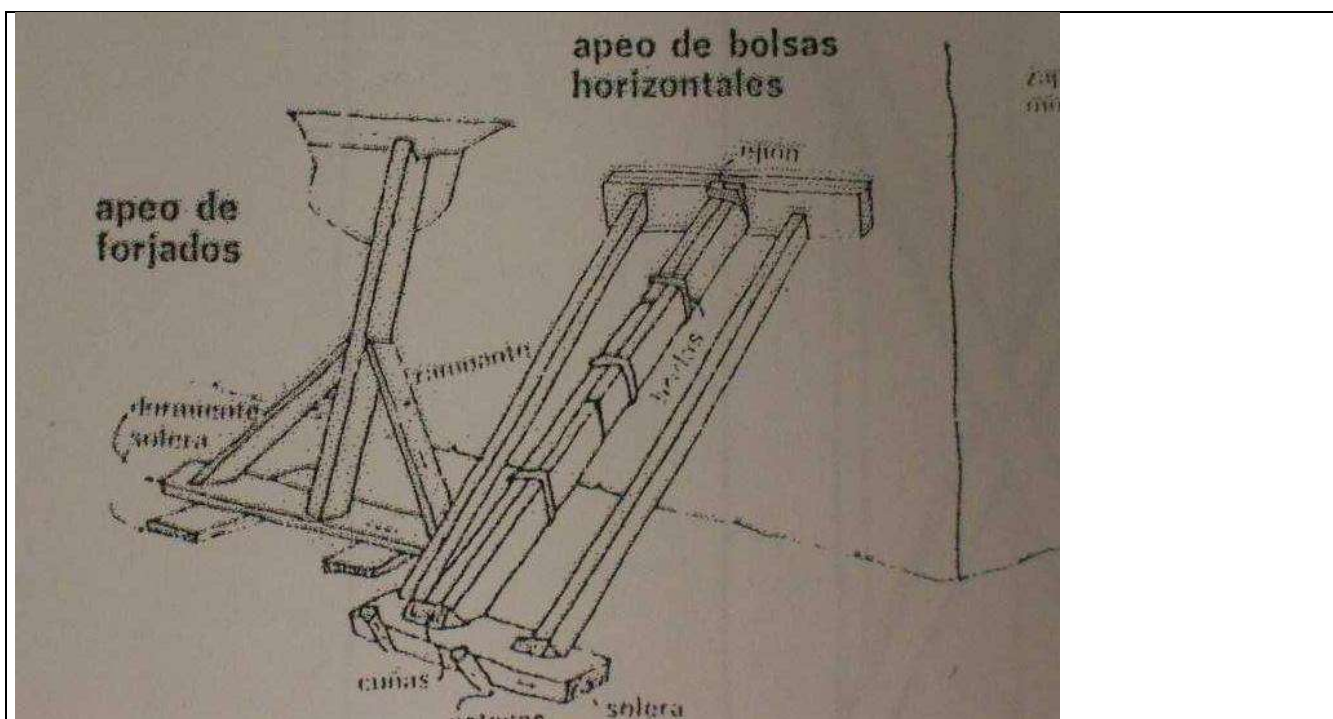
ANEXO 1 – ORIENTAÇÕES BÁSICAS PARA ESCORAMENTO

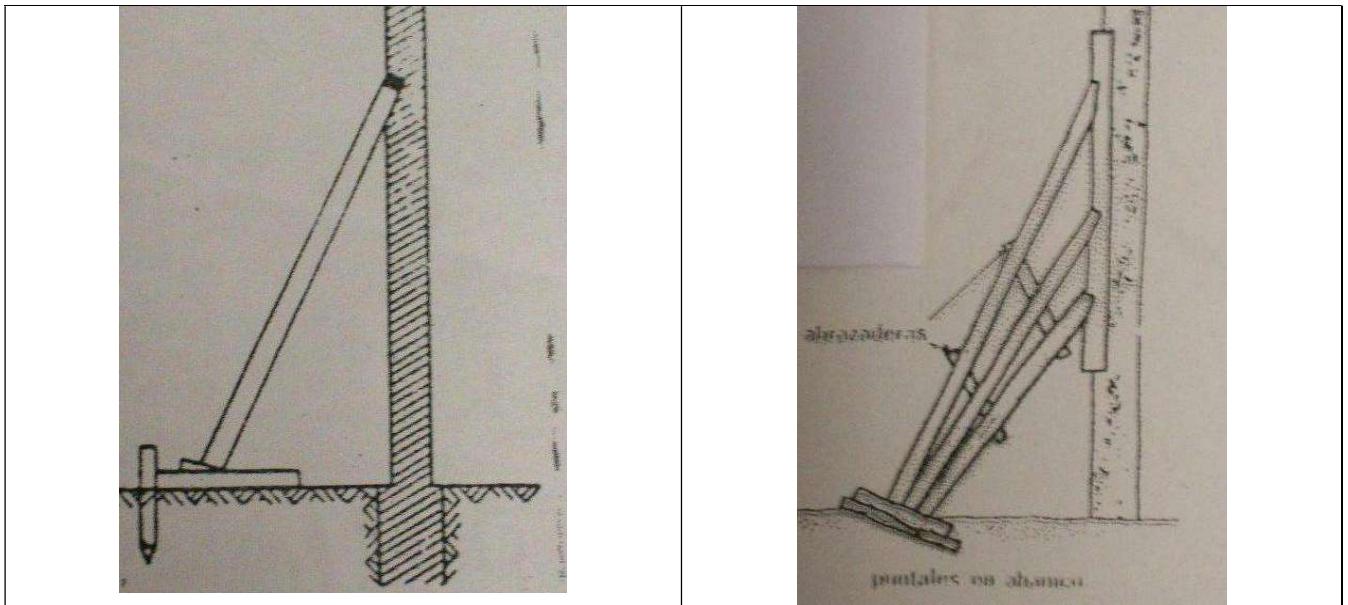
1. Toda a estrutura de madeira existente (esteio, vigas, barrotes, frechais, etc) ,deverá ser escorada com peças de eucalipto com diâmetro de 20 cm utilizando o sistema de apoios a 45°. Todas as fachadas do perímetro imóvel deverão ser escoradas na face interna e externa, sempre atento para os pontos de contato. O apoio da escora nunca poderá ser pontual na alvenaria, devendo ser usado uma peça de madeira no sentido longitudinal, entre os vãos das esquadrias. A base do apoio externo deverá ser fixada com anteparos nas peças inclinadas e estacas fincadas no solo para dar sustentação e suporte.
2. Pode-se optar pelo escoramento paralelo às peças estruturais verticais da estrutura da fachada principal e laterais. Basicamente, o escoramento da estrutura consiste na instalação de peças de madeira (eucalipto) internamente e no perímetro da edificação, sendo as verticais cravadas do piso indo até o frechal, junto dos cunhais e esteios. As peças horizontais de madeira deverão ser instaladas junto aos barrotes, madres e frechais. Deverá haver ligação das peças horizontais e verticais do escoramento, reforçando a estrutura como um todo, com utilização de barras roscáveis/porcas/arruelas/chapas de aço e cabos de aço, se necessário.
3. Quando forem fincadas as estacas no solo, deverão ser observados os objetos e materiais que se encontram no solo, que poderão ser peças importantes na restauração do imóvel e deverão ser acondicionadas adequadamente. Não poderão ser usadas peças de madeira provenientes do arruinamento do telhado ou das paredes. As peças e materiais do arruinamento são importantes documentos do imóvel e deverão ser separados e bem guardados, para serem utilizados na fase do projeto de restauração.
4. As escoras sempre devem ser feitas alcançando todo o pano de alvenaria, desde o embasamento até altura do beiral. Deverão ser instaladas tábuas de madeira de lei nos dois lados da alvenaria, fazendo uma espécie de “sanduíche”, ajudando a firmar a parede e evitando perdas de material.
5. No escoramento das faces internas das paredes, deverão ser bem escolhidos os locais de apoio no chão, devendo ser áreas firmes e seguras. Em pisos de madeira, deverá ser feito um apoio com tábua de madeira fixadas com prego.
6. Todas as madeiras que forem utilizadas no escoramento deverão ser imunizadas e não deverão conter insetos xilófagos (cupim), pois as mesmas não poderão em hipótese alguma servir de condutor para o ataque destas pragas.



7. É aconselhável o reforço dos vãos de portas e janelas para conferir maior rigidez à edificação como um todo. Poderá ser utilizado o tamponamento com blocos de alvenaria ou o contraventamento utilizando peças de madeira, tomando as devidas precauções em não danificar elementos originais da edificação.
8. Também deverá ser feito escoramento das peças de madeira do telhado, do piso (através do porão) e das varandas, para dar maior estabilidade as partes restantes e prevenir o seu arruinamento. Deverão ser usados pontaletes de eucalipto apoiados em tábuas de madeira. Na extremidade superior dos pontaletes, os mesmos poderão ser apoiados diretamente nas estruturas de madeira. No caso da das peças que estiverem comprometidas, o contato deverá ser feito com uso de tábua ou peça intermediária.
9. O escoramento da estrutura do imóvel deverá ser feito por especialista, com o acompanhamento de um engenheiro para as devidas orientações técnicas do processo, com anotação da respectiva ART.

Seguem em anexo, algumas fotos e esquemas gráficos representando os sistemas descritos acima.





Figuras 01, 02 e 03 – Esquema de escoramento.



Figuras 04 a 07 – Escoramento de alvenarias.



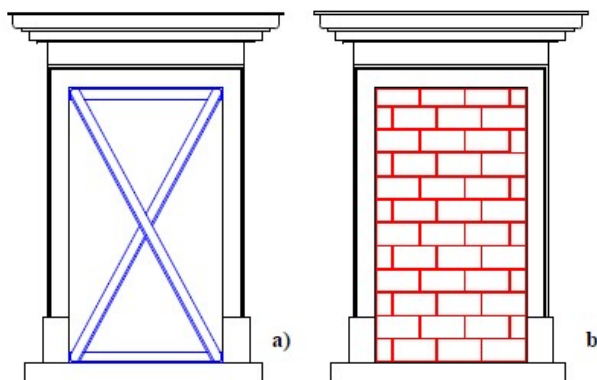


Figura 08 – Reforço dos vãos: contraventamento utilizando peças de madeira ou tamponamento com blocos de alvenaria



Figura 09 – Imagem de escoramento de fachadas. Fonte: Setor Técnico Promotoria Estadual de Defesa do patrimônio Cultural e Turístico de MG.





Figura 10 – Esquema para escoramento das peças de madeira do telhado, do piso (através do porão) e das varandas.

