

NOTA TÉCNICA N ° 140/2020

Ref: IC MPMG 0456.16.000239-4 e PAAF 0024.19.012782-9

1. **Objeto:** Edificação residencial
2. **Endereço:** Praça Dona Manoelita Chagas, n° 196, Centro.
3. **Município:** Oliveira.
4. **Proteção existente:** Situa-se no perímetro de tombamento do Centro Histórico de Oliveira, tombado em nível estadual.
5. **Proprietário:** Sr. José Geraldo dos Santos e outros.
6. **Considerações preliminares:**

Em 16 de abril de 2019 a Promotoria de Justiça da Comarca de Oliveira oficiou a Promotoria de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico de Minas Gerais solicitando a realização de vistoria acerca do estado de conservação do imóvel situado na Praça Dona Manoelita Chagas, n° 196, Centro, de propriedade do Sr. José Geraldo dos Santos e outros.

Em 5 de junho de 2019, em resposta ao ofício do Ministério Público, o IEPHA informou que vistorias em Oliveira foram suspensas por tempo indeterminado, tendo em vista que os técnicos decidiram se retirar do município por terem sido perseguidos e constrangidos por munícipes durante as vistorias e se recusaram a retornar até que providências fossem tomadas.

Em 1° de julho de 2019 a Promotoria de Defesa do Patrimônio Cultural determinou a este Setor Técnico o agendamento das vistorias com acompanhamento pelo NUCRIM/MPMG e a instauração de PAAF para cada um dos imóveis listados, incluindo o imóvel em análise neste documento.

Em 16 de julho de 2019 a Promotora de Justiça e Coordenadora da CPPC Dr.^a Giselle Ribeiro de Oliveira encaminhou e-mail à Presidente do IEPHA, Michele Abreu Arroyo, informando que recebeu o ofício sobre o receio dos servidores em comparecer ao município para a fiscalização do Centro Histórico de Oliveira e que o fato estava sendo acompanhado pelo MPMG, inclusive na esfera criminal. A promotoria se colocou à disposição para trabalhar conjuntamente com o órgão, providenciando a segurança necessária para que o IEPHA pudesse desempenhar suas funções de fiscalização. Ao fim, solicitou um planejamento com a previsão de data possível para a realização das diligências pelos servidores do IEPHA.

Em 1º de agosto de 2019 a Promotoria de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico de Minas Gerais comunicou à Promotoria de Justiça de Oliveira a instauração de Procedimento de Apoio a Atividade Fim com o objetivo de apurar o estado de conservação dos imóveis tombados do Centro Histórico de Oliveira listados, entre eles o imóvel situado na Praça Dona Manoelita Chagas, nº 196.

Em 12 de agosto de 2019 este Setor Técnico elaborou o parecer técnico 11/2019 analisando o estado de conservação do imóvel da Praça Dona Manoelita, nº196. O parecer concluiu que o imóvel se encontrava aparentemente vazio e em estado de conservação ruim. Foi proposta vistoria pelo IEPHA, interna e externamente, com elaboração de laudo técnico.

Em 13 de agosto de 2019 a Promotora de Justiça e Coordenadora da CPPC Dr.^a Giselle Ribeiro de Oliveira oficiou a Presidente do IEPHA Michele Abreu Arroyo informando a instauração de Procedimento de Apoio a Atividade Fim do imóvel em análise, a disponibilização de equipe do Núcleo de Combate aos Crimes Ambientais – NUCRIM e requisitando os trabalhos de vistoria no imóvel. Foi encaminhado o parecer 11/2019 para subsidiar a vistoria, e foram solicitadas informações quanto à realização do trabalho *in loco* executado pelos técnicos do Instituto, no prazo de 15 dias.

Em 11 de setembro de 2019 o IEPHA comunicou por e-mail ao MPMG sobre o agendamento das vistorias nos imóveis listados, incluindo o imóvel objeto desta análise, para o dia 17 de setembro e sobre a necessidade de contato com os proprietários considerando a falta de autorização para o acesso aos imóveis ou a falta de moradores.

Em 23 de setembro de 2019 a Presidente do IEPHA Michele Arroyo respondeu ao ofício da Promotora de Justiça e Coordenadora da CPPC informando que as vistorias estavam sendo agendadas dentro do quadro de viagens do Instituto e que à medida que os documentos fossem elaborados seriam encaminhados para a Coordenadoria.

Em 13 de dezembro de 2019 o IEPHA encaminhou para a CPPC o Relatório de Vistoria do imóvel em análise.

7. Análise técnica:

O imóvel em análise localiza-se na Praça Dona Manoelita Chagas, nº 196, no bairro Centro. Situa-se dentro do perímetro de tombamento do Centro Histórico de Oliveira, tombado em nível estadual pelo Conselho Estadual do Patrimônio Cultural - CONEP em 2013. Foi classificado com o grau de proteção "rigoroso".

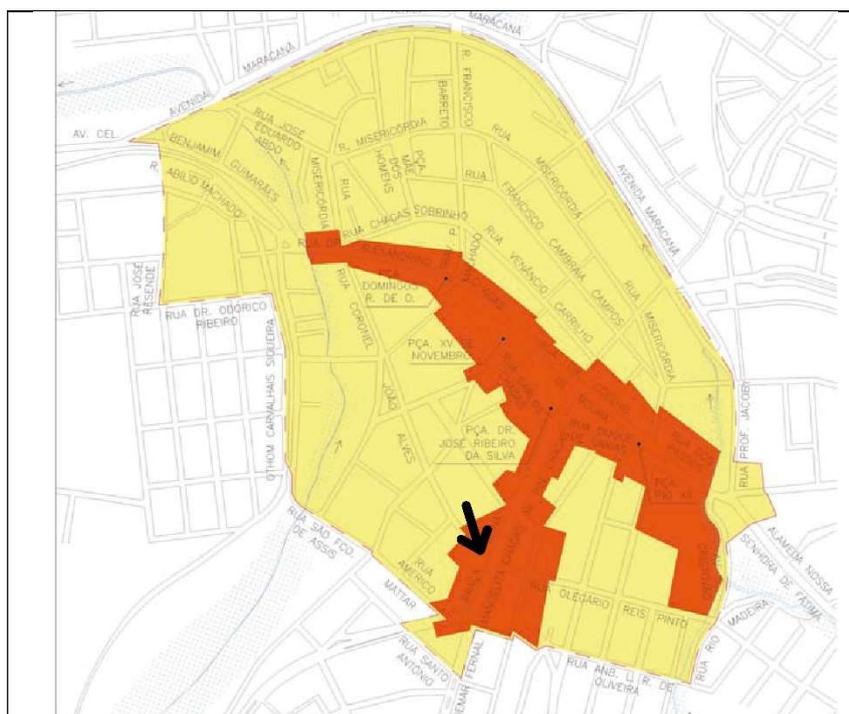


Figura 01 – Planta dos perímetros de proteção do Centro Histórico de Oliveira. Seta preta indica a localização da edificação em análise. Intervenção feita por este Setor técnico. Fonte: IEPHA-MG Guia dos Bens Tombados Vol. 2. 2014.

Segundo o Relatório de Vistoria GMA 023/2019, realizado pelo IEPHA-MG em 12/11/2019, elaborado pela Arquiteta Urbanista Andrea Sasdelli Leite, CAU A.17.234, sua construção aconteceu por volta das duas primeiras décadas do século XX. É conhecida na história de Oliveira como a “residência do engenheiro da Rede” pois ficava próxima da estação ferroviária, favorecendo o trabalho dos engenheiros da Rede Mineira de Viação, da qual era propriedade. Posteriormente a residência foi repassada para a Rede Ferroviária Federal e em 5 de agosto de 1982 foi vendida para a Cooperativa Agropecuária de Oliveira. Os atuais proprietários da família Silva Santos compraram o imóvel em 1983.

A edificação, de caráter residencial, se insere no movimento eclético da arquitetura possuindo também traços do *Art Nouveau*, característicos do início do século XX. O imóvel ocupa um extenso terreno de esquina e possui partido retangular com anexo em sua lateral. Possui afastamentos frontal, lateral e aos fundos possui um quintal com pomar. O terreno apresenta declive em direção aos fundos e a edificação possui porão alto em sua base.

O quadro abaixo contém as informações contidas relatório de vistoria elaborado pelo Iepha, com a análise deste Setor Técnico.

Caracterização	Estado de conservação
Estrutura Embasamento com revestimento de pedras, estrutura autoportante de tijolos maciços.	Edificação principal apresenta estrutura em regular estado de conservação, podendo ser percebidas trincas significativas na fachada principal e no porão
Alvenarias: Ornamentos em massa, reboco e pintura.	Reboco e pintura em mau estado de conservação, com desgaste generalizado, manchas, sujidades e umidade ascendente. Internamente, o estado de conservação é bom, exceto em um dos cômodos do porão onde há danos possivelmente proveniente de infiltração no pavimento superior.
Cobertura: Engradamento de madeira e vedação em telhas planas do tipo francesa, com forro de tábuas nos beirais	Bom estado de conservação, apesar do escurecimento superficial de algumas telhas.
Vãos e esquadrias: Diversos formatos de vãos, com vergas retas, vedados por esquadrias de madeira e vidro, com bandeiras fixas no trecho superior.	Enquadramento com alguns desprendimentos e desgastes pontuais do material e pintura. Aparentemente o estado de conservação das esquadrias era bom. Não foi possível verificar o funcionamento das esquadrias externas.
Terreno é delimitado por pilaretes em alvenarias de tijolos, rebocado e pintado, com gradil e porão de ferro ornamentado. Há jardim frontal, pomar nos fundos e parte do terreno é pavimentado por piso cimentado.	Jardim bem cuidado. Piso cimentado com fissuras e lacunas, onde surgiu vegetação. Muro e pilaretes com manchas de umidade e desprendimento do reboco e pintura.
Piso em tabuado corrido, ladrilhos hidráulicos no alpendre e cerâmico nas cozinhas e banheiros	Piso em bom estado de conservação, exceto os ladrilhos hidráulicos que se encontram desgastados e com escurecimentos nos rejuntas
Forro tabuado liso	Forros em bom estado de conservação, exceto no porão onde há manchas de umidade provenientes do piso superior.
Instalações elétricas e hidráulicas	Bom estado de conservação.



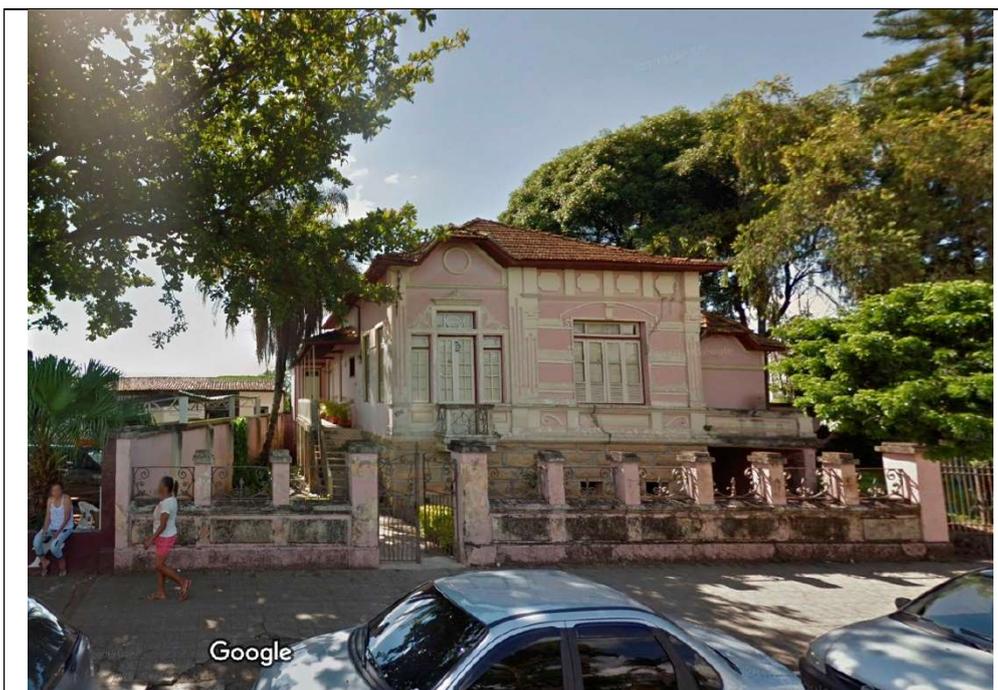


Figura 02 – Casa situada na Praça Dona Manoelita Chagas, nº 196. Fonte: Google Street View. 2018.

O imóvel apresenta uso residencial esporádico.

Ao final do Relatório de Vistoria recomendou-se a continuidade das ações de manutenção periódica em função do bom estado de conservação interno da edificação. Porém, por causa dos desgastes dos materiais construtivos e do revestimento externo, recomendou-se a execução de reparos no reboco e na pintura. Sugeriu-se também o monitoramento das trincas da fachada frontal para verificar se estão em desenvolvimento.

8. Conclusões:

Podemos concluir pela presente análise que a edificação se encontra em bom estado de conservação e que o uso atual é adequado e contribui para a sua preservação.

Assim como recomendado no Relatório de Vistoria do IEPHA, reforçamos a necessidade da continuidade das ações de conservação e manutenção periódica da edificação, que são alcançadas com a sua utilização.

Também recomendamos:

- Análise das trincas da fachada frontal por profissional habilitado para que suas origens sejam identificadas e para verificar se estão em desenvolvimento. Caso estejam ativas, ações de reparo e de contenção de suas causas devem ser realizadas com urgência para evitar maiores danos na estrutura da edificação.



- Posteriormente, realizar reparos nos rebocos nos trechos que se encontram danificados, tanto da edificação quanto da mureta frontal, e realização de nova pintura.

Em função da sua localização dentro do perímetro de tombamento estadual do Centro Histórico, ressaltamos que antes de qualquer intervenção ocorra prévia análise e aprovação pelo Iepha.

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, 11 de dezembro de 2020.



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



Alice Oliveira Bottaro
Estagiária de Arquitetura