

NOTA TÉCNICA N ° 138/2020

Ref: IC MPMG 0456.18.000260-6 e PAAF MPMG 0024.19.002189-9

- 1. Objeto:** Casarão do Onofre
- 2. Endereço:** Rua Primeiro de Janeiro n° 220, Bairro do Rosário
- 3. Município:** Oliveira.
- 4. Proteção existente:** Inventário e Tombamento municipal.
- 5. Proprietário:** Carmelita Vieira dos Anjos, Maria Isabel Santos Neto e outros herdeiros.
- 6. Considerações preliminares:**

Em 23 de julho de 2018, chegou ao conhecimento da Promotoria de Justiça da Comarca de Oliveira, por meio do ofício n.º 214/2018 da Procuradoria Geral do Município/Gabinete da Prefeita, notícia de possíveis irregularidades que macularam o processo de escolha da empresa licitante para execução da obra de restauro do Casarão do Onofre, situado no bairro do Rosário, em Oliveira.

Em 24 de julho de 2018 a Promotoria de Justiça da Comarca de Oliveira instaurou Notícia de Fato visando apurar a execução da obra de restauro no Casarão Onofre e em 25 de janeiro de 2019 foi instaurado Inquérito Civil.

Em 28 de janeiro de 2019 a Promotoria de Justiça de Oliveira encaminhou o presente Inquérito Civil à Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico de Minas Gerais solicitando perícia técnica no imóvel tombado.

Em 08/02/2019 foi instaurado o PAAF n° 0024.19.002189-9 nesta Coordenadoria.

Devido a pandemia do COVID 19, não foi realizada perícia no imóvel por este Setor Técnico. Esta Nota Técnica foi elaborada utilizando as informações contidas nos documentos integrantes do Inquérito Civil, fotografias atualizadas do imóvel e diligências realizadas junto ao município.

- 7. Análise técnica:**

A edificação situada na Rua 1º de Janeiro, n°220, Bairro do Rosário, foi inventariada pelo município no ano de 2002, em reconhecimento ao seu valor cultural. Segundo consta



na ficha de inventário, trata-se de uma antiga casa de fazenda que hoje insere-se na área urbana, no bairro do Rosário.

A descrição constante na ficha de inventário é de um casarão implantado em terreno de declive, de partido em “L”, desenvolvendo-se em um pavimento com aproveitamento parcial do porão. O sistema construtivo original é estrutura autônoma em madeira, com vedações em barro (pau a pique nas paredes internas e adobe nas alvenarias externas), com cunhais em suas extremidades e embasamento em pedra. O telhado se desenvolve em seis águas coberto por telhas francesas. As janelas possuem vergas retas, algumas com sobrevergas frisadas em massa, caixilhos externos tipo guilhotina e internos em duas folhas de abrir em madeira. As portas têm vergas retas, bandeiras fixas superiores envidraçadas, algumas com desenhos curvos, e folhas duplas cegas almofadadas. Internamente possuía piso tabuado sobre barrotes e forro de madeira tipo saia e camisa.

Na época do inventário, realizado em 2002, o imóvel encontrava-se sem uso, em estado de abandono, com estrutura e elementos de madeira com trechos apodrecidos e ataque de cupins; perdas em partes do reboco e na pintura geral; esquadrias com peças desarticuladas e partes faltantes; forro original em saia e camisa totalmente perdido; cobertura em processo de arruinamento.

Consta na ficha de inventário que a administração municipal recebeu proposta dos herdeiros do Sr. Onofre Luís dos Anjos visando a reforma total do imóvel, em troca da cessão de uso por prazo a ser combinado.

Em 2003, o imóvel foi tombado pelo município através do Decreto nº 2082/2003, reforçando a sua importância como bem de valor cultural. O Dossiê de Tombamento foi elaborado e encaminhado ao Iepha para fins de pontuação no ICMS Patrimônio Cultural no exercício 2004, quando foi aprovado e o município passou a receber recursos públicos devido a proteção do imóvel, passando a ser um compromisso preservá-lo e conservá-lo.

Em 1º de julho de 2011 foi assinado contrato de Comodato entre o município de Oliveira e os comodantes herdeiros do imóvel que o cederam para a instalação de um Centro de Capacitação para Fins Culturais, onde seriam ministrados vários cursos, atividades artísticas, palestras, ações previstas da educação não formal para todas as faixas etárias da população, com prazo de validade de 12 meses. Consta no contrato cláusulas na qual o comodatário se obrigava a manter o imóvel em perfeito estado de conservação, fazendo todas as obras e reparos que se fizessem necessárias à boa conservação do mesmo, uma vez que o bem era tombado pelo Conselho Municipal do Patrimônio Histórico. Também foi acordado que o comodatário somente poderia utilizar o imóvel para os fins nele especificados, não podendo cede-lo de nenhuma forma.



Em 2 de janeiro de 2012, o município de Oliveira, representado pelo Prefeito Ronaldo Resende Ribeiro, assinou um contrato de locação do imóvel Casarão do Onofre com Carmelita Vieira dos Anjos e Maria Isabel Santos Neto, com prazo de 12 meses, com valor mensal de aluguel de R\$1.200,00, e o imóvel seria destinado ao uso pelo Município de Oliveira, através da Secretaria Municipal de Cultura. Consta que o imóvel foi entregue em perfeitas condições e o locatário se comprometeria a devolvê-lo nas condições como recebeu e que era vedada a realização de qualquer benfeitoria no imóvel locado, exceto as necessárias, sem a autorização, por escrito, da Locadora.

Em 30 de maio de 2012 foi registrado Boletim de Ocorrência junto ao Corpo de Bombeiros Militar pelo Secretário Municipal de Cultura Sandro de Resende Lara, com testemunho do Sr. Wellington Carvalho dos Anjos, onde consta que há cerca de dois anos o artesão Arnaldo Coutinho ficou instalado nas dependências do Casarão do Onofre sem qualquer autorização formal, com o objetivo de ministrar um curso de artesanato por um mês no local. Entretanto, passados alguns meses o artesão deixou de realizar os cursos e não desocupou o imóvel e a Prefeitura tentou por diversas vezes fazer um acordo com o artesão para que ele deixasse o Casarão, porém sem êxito. Diante disso, no ano de 2012, a Prefeitura impetrou na Comarca ação de reintegração de posse. A Prefeitura foi acionada pelos proprietários do Casarão, informando que o local estava abandonado, utilizado por usuários de drogas e delinquentes. Em vistoria no local, o secretário constatou o abandono do imóvel e que diversas madeiras integrantes do imóvel foram utilizadas de maneira indevida.

Consta nos autos que em 2015 o imóvel encontrava-se em total estado de abandono, demonstrando que o município não cumpriu as cláusulas dos contratos assinados com os proprietários nos anos de 2011 e 2012. Ou seja, entre 2011 e 2015, enquanto o imóvel estava sob a responsabilidade do município de Oliveira, o imóvel se degradou, perdendo parte dos elementos originais.



Figura 01 - Imagem do imóvel em dezembro de 2013. Fonte: <https://tuiquemelo.tumblr.com/post/69304571768/casar%C3%A3o-do-onofre-oliveira-mg-paisagensmineiras>





Figuras 02 a 05 – Imagens da edificação antes do início das obras de restauração.

Diante do avançado estado de degradação do imóvel, em 2015 a Prefeitura Municipal de Oliveira lançou o edital de licitação para o pregão nº 080/2015, processo licitatório nº 0107/2015, tipo presencial, para execução do restauro e reparo do imóvel denominado Casarão do Onofre. O pregão realizado foi do tipo “Menor Preço”, com critério de julgamento “Menor Preço Global”. Consta no edital termo de referência com algumas especificações sobre o projeto e boletim de medição (ver Quadro 1 deste documento). Em 9 de outubro de 2015 ocorreu uma Sessão Pública referente ao pregão 080/2015, registrada em ata, onde é descrito que o representante da empresa Garga Comercial Empreendimentos e Serviços Ltda apresentou os documentos necessários ao seu credenciamento e foi o único licitante presente e interessado. O valor da obra foi orçado em R\$78.065,60 (setenta e oito mil e sessenta e cinco reais e sessenta centavos) com recursos do Fundo Municipal do Patrimônio Cultural.

A prefeitura de Oliveira encaminhou todos os documentos relacionados à licitação, entretanto, serão analisados nesta Nota Técnica apenas aqueles que se referem à obra da edificação. Eventual análise jurídica poderá ser solicitada caso entenda ser necessária análise do processo licitatório propriamente dito.

No entendimento deste Setor Técnico, uma obra de restauro, que é o caso da edificação em análise, demandaria um edital mais detalhado, tendo em vista as especificidades do objeto, que demanda conhecimentos técnicos especializados. Deveria exigir, minimamente, a comprovação da capacitação técnico-operacional da empresa,



demonstrando experiência na execução de obras na mesma natureza do objeto da licitação, com o objetivo de prevenir danos irreversíveis ao bem cultural. A comprovação de capacidade técnica da empresa que se encontra juntada nos autos (fl 55) foi a construção de um banheiro em uma escola, completamente diferente do objeto em análise, que se trata de uma obra de restauro.

Analisando a documentação integrante dos autos, não encontramos nenhuma referência à existência um projeto de restauro da edificação. Desta forma, supomos que não foi elaborado um projeto de restauro. O projeto arquitetônico é fundamental para que se possa compreender o tipo e a extensão da obra, detalhar e especificar todas as etapas, possibilitar que as intervenções sejam executadas de acordo com as normas vigentes, permitir a consulta no decorrer da obra. Além disso, somente com o projeto é possível a aprovação perante os órgãos municipais competentes e a execução de uma tabela precisa de custos. Desta forma, entendemos que o único item que direcionou a obra foi o termo de referência anexo ao edital, o que do ponto de vista técnico é um erro grave, podendo ser seguido de diversos problemas no decorrer da obra.

Ou seja, no nosso entendimento os erros se iniciaram na contratação da obra, sem a comprovação da capacidade técnica da empresa e sem a elaboração de um projeto arquitetônico de restauração.

Segundo a ata de reunião do COMPAC , realizada em 14/10/2015, juntada nos autos à fl 256, o investimento de recursos do FUMPAC em diversos imóveis, inclusive a edificação em análise, foi autorizada pelo conselho.

Segundo consta na RRT juntadas nos autos, a obra foi realizada sob responsabilidade técnica do arquiteto urbanista Breno Vasconcelos Teixeira, profissional habilitado para realizar intervenções em bens de valor cultural. Entretanto, é informado na RRT que o profissional atuou na obra no período de 23/02/2016 a 23/02/2017, sendo que a obra se iniciou em outubro de 2015 com e entrega definitiva da obra em 31/03/2016. Aparentemente, não houve acompanhamento técnico de profissional habilitado em quase todo o tempo da obra.

Consta nos autos relatórios de acompanhamento à obra, datados de novembro de 2015, elaborados então pela Coordenadora do Setor de Patrimônio Cultural Rosemary Maria do Amaral e pelo COMPAC, demonstrando que a execução da obra estava sendo acompanhada pelos órgãos municipais competentes daquela gestão. Este documento contém imagens comparativas feitas antes do início da obra e na data do relatório, demonstrando o avanço da execução da obra. A análise destes relatórios encontra-se no Quadro 1, integrante deste documento.



Cópia do referido relatório de vistoria foi encaminhado em novembro de 2015 pela Secretaria de Cultura Lazer, Turismo e Esporte de Oliveira à empresa executora, apontando pendências da obra, quando foi efetuado o pagamento de parte do serviço referente ao contrato n° 160/2015.



Figuras 06 a 08 – Casarão do Onofre, situado na R. Primeiro de Janeiro n° 220, durante as obras.
Fonte: Google Street View. Novembro de 2015.

Em 1º de março de 2016 a Prefeitura Municipal de Oliveira, por meio da Secretaria Municipal de Obras e Serviços urbanos, emitiu Termo de Recebimento Provisório da obra em 31 de março de 2016 a Secretaria Municipal de Obras e Serviços urbanos emitiu Termo de Recebimento Definitivo, em que atesta a conclusão da execução dos serviços de restauro e reparos do Casarão do Onofre, pela empresa Garga Comercial. Não consta nos autos nenhum relatório técnico desta data, atestando a qualidade técnica das obras e o cumprimento do contrato.

Encontra-se nos autos (fl 309) termo de entrega das chaves do imóvel aos proprietários, datado de 30/03/2016, onde consta que o imóvel foi entregue pela prefeitura aos responsáveis em 08/03/2016. Entretanto, o documento não contém assinaturas.

Foram encaminhadas imagens da edificação, datadas do segundo semestre de 2016 (fls 249 a 255), quando as obras já se encontravam concluídas. Analisando as imagens, a edificação, aparentemente, encontrava-se em bom estado, com o piso de madeira instalado, forro instalado (exceto na cozinha), cobertura e esquadrias revisadas, reboco recuperado. Não é possível, pelas imagens apresentadas, verificar a qualidade do acabamento e a execução de alguns serviços como hidráulico e elétrico.



Imagens de setembro de 2016, obtidas por este Setor Técnico em uma rede social demonstram que o imóvel se encontrava, externamente, em bom estado, aparentemente sem uso, mas já apresentando manchas de umidade junto à base das alvenarias.



Figuras 09 a 11 – Imagens externas do imóvel em setembro de 2016 – Fonte: <https://pt-br.facebook.com/OliveiraEmFoco/posts/648416801989005/>.

Em 28/04/2017, ou seja, mais de um ano após a entrega da obra à prefeitura e a suposta entrega das chaves aos proprietários, os herdeiros do Casarão Sra. Carmelita Vieira dos Anjos e Sr. Marcelo Vieira dos Santos enviaram carta à Prefeitura de Oliveira comunicando que a obra de reforma do imóvel não devidamente foi realizada pela empresa Garga Comercial Empreendimentos e Serviços Ltda, razão pela qual não receberam o imóvel oficialmente do Município. O conteúdo e a análise deste documento encontram-se no



Quadro 1 que segue abaixo. Além de Serviços da Planilha não terem sido executados a contento, foram enumerados fatos e ações que precisavam ser sanados:

Em 2 de junho de 2017 a Prefeitura de Oliveira emitiu relatório técnico e fotográfico solicitado pela Procuradoria do Município sobre a reforma realizada no Casarão do Onofre a partir de visita técnica ocorrida no dia 22 de maio de 2017, juntamente com o Engenheiro Luiz Henrique, lotado no Departamento de Engenharia da Prefeitura de Oliveira. O conteúdo e a análise deste documento encontram-se no Quadro 1 que segue abaixo.

Em 3 de julho de 2017 a Secretária Municipal de Cultura de Oliveira, Sra. Ana Maria Barros de Assis Ribeiro declarou que entregou pessoalmente ao representante da empresa Garga, Sr. Geovany Colhado Stancanelli, a solicitação formal dos herdeiros do Casarão do Onofre e o Relatório Técnico sobre a obra.

Em 1º de agosto de 2017 a Prefeita Municipal Cristine Lasmar de Moura Resende publicou a Portaria de nº 1.929 que nomeou Comissão Especial de Avaliação tendo por finalidade a avaliação e elaboração de relatório quanto ao cumprimento do contrato de restauro e reparos do imóvel denominado Casarão do Onofre. A Comissão era composta pelos servidores e técnicos Ana Maria Barros de Assis Ribeiro, Genys D'Dias Oliveira Amaral, Luiz Henrique de Moraes Almeida, Ronaldo Pereira Malfitano, Vera Lúcia Gurgel Costa Oliva de Vasconcelos e Vitor de Castro França. Em 4 de agosto de 2017 esta comissão, em companhia do vice-Prefeito Chicre José Abud Neto, realizou visita ao imóvel para verificar a sua situação e as obras realizadas. Decidiu-se também que o engenheiro Ronaldo Malfitano voltaria ao Casarão junto com o representante da empresa Garga, Geovane Stacanelli, para vistoria conjunta, quando seriam feitas novas medições dos itens constantes no contrato e na planilha, e que a empresa deveria ser notificada para o cumprimento do contratado.

Em 4 de setembro de 2017 a Prefeitura de Oliveira elaborou Relatório Técnico de Execução do restauro e reparos do Casarão, de autoria técnica do Arquiteto Urbanista Vitor de Castro França e dos Engenheiros Cíveis Ronaldo Pereira Malfitano e Luiz Henrique de Moraes Almeida. O conteúdo e a análise deste documento encontram-se no Quadro 1 que segue abaixo.

Baseado no relatório acima referenciado, a empresa executora da obra em análise, Garcia Empreendimentos Comercial e Serviços, foi notificada reiteradamente pela Prefeitura a concluir os serviços contratados. Por não apresentar resposta, foram aplicadas as penalidades da Lei nº 8666/93 como, por exemplo: foi declarada inidônea para contratar com a administração pública por 2 anos e requisitado o ressarcimento dos serviços não contratados. Constam nos autos diversos documentos referentes ao não cumprimento contratual, mas que não serão objeto de análise desta Nota Técnica, que se restringiu à análise das obras executadas.



| | Termo de referência e boletim de medição anexos ao edital de licitação | Relatório COMPAC e da Coordenadora do Setor de Patrimônio Cultural, de novembro de 2015 (informações descritas e análise das fotografias). | Ofício encaminhado pelos proprietários à prefeitura em 28/04/2017 | Relatórios Prefeitura de 02 de junho de 2017 (vistoria 02/05/2017) e relatório de 04/09/2017 da Comissão Especial de avaliação (portaria 1929/17) |
|-----------|---|---|---|---|
| Paredes | <p>1 - Recuperação das trincas com costura de grampos de aço 4,2 mm a cada 30 cm (55 m).</p> <p>2 - Argamassa de cimento e areia traço 1:3</p> <p>3 - Recuperação do reboco danificado: argamassa cimento areia e cal traço 1:2:8 (100 m²).</p> <p>4 – Preparação e pintura interna e externa com duas demãos de tinta acrílica .</p> <p>Total - 1310,60 m²</p> | <p>O reboco foi reparado conforme o relatório de execução da obra;</p> <p>As cores da pintura foram trocadas para as cores de fotos antigas do casarão.</p> | | <p>Paredes apresentavam-se em bom estado de conservação, apresentando, em apenas um dos cômodos, mancha de umidade decorrente de infiltração.</p> <p>Medição conferida bem abaixo do solicitado na planilha orçamentária.</p> |
| Cobertura | <p>Reparo nas telhas cerâmicas e madeiramento que se encontrar danificado, assim como rufos e calhas (350 unidades).</p> | <p>A casa continua com goteiras em vários locais, salas, quartos, etc.</p> <p>Ainda havia trechos com telhas faltantes.</p> | <p>Houve a troca de algumas telhas apenas, havendo vazamentos nas cumeeiras do casarão - ao que parece não foram trocadas. Na parte interna é possível visualizar marcas na</p> | <p>Aparentemente em bom estado, sem evidências de goteiras, mesmo no período chuvoso. Desta forma, supõe-se que o serviço foi realizado conforme previsto.</p> |

| | | | | |
|-------|--|---|---|---|
| | | | parede demonstrando estes vazamentos – no banheiro, corredor e em um dos salões. | |
| Forro | 1 - Demolição do forro e estrutura de sustentação (78 m ²). 2 – Instalação de estrutura de sustentação e forro de madeira em pinus em toda a edificação (219 m ²). | A edificação ainda permanecia sem o forro. | Não foi colocado o forro na cozinha. | Forro foi trocado, exceto na cozinha que se encontra sem forro. Quantitativo previsto: 219 m ² Realizado: 214,34 m ² |
| Piso | 1 - Contrapiso em argamassa de cimento e execução de piso cimentado rústico (100 m ² cada). 2 – Recolocação de assoalho de madeira e vigamento, considerando o reaproveitamento do material. (208,85 m ²). As peças de madeira danificadas deverão ser substituídas, sendo barrotes de eucalipto e demais madeiras em angelim ou paraju. | O assoalho da sala principal, que havia sido retirado na gestão anterior, foi recolocado e alguns dos seus barrotes foram trocados (nas imagens é possível verificar que a seção do barrote substituído é bem inferior à dos barrotes originais). O assoalho da sala foi trocado, mas encontra-se com pregos de cabeça, completamente desalinhado e com frestas além do admissível, tábuas empenadas, serviço sem qualidade. O piso cimentado da cozinha encontrava-se em processo de execução. | Não foi efetuada a troca dos barrotes por baixo do assoalho e há tábuas que não foram substituídas. Nos cômodos é preciso refazer serviços porque tem tábuas soltas e com pregos. | Piso de madeira foi trocado mas apresentava frestas, pregos desalinhados e em um dos cômodos encontrava-se extremamente mal instalado. Medição conferida bem abaixo do solicitado na planilha orçamentária. A troca do barroteamento em mau estado não foi realizada. Piso da cozinha, apesar de sujo, encontrava-se em bom estado. Nenhum contrapiso na parte interna da casa foi executado. No palco da parte externa foi executado contrapiso e piso cimentado com área de 30,52 m ² . |

| | | | | |
|------------|--|--|--|---|
| | | | | Entendem que o piso e contrapiso foram feitos com metragem abaixo da prevista no edital: 100 m ² . |
| Esquadrias | Raspagem e recuperação das ferragens. Pintura com tinta esmalte acetinado. Total 30 unidades e 150 m ² de raspagem e pintura | Várias janelas precisam de reformas ou troca de seus batentes, principalmente da parte inferior; Várias portas com a parte inferior deteriorada, verificar se é preciso trocar a porta ou reformar; As esquadrias encontravam-se em processo de recuperação. | Havia no local (cópia de foto anexa) esquadria em madeira com vidros em todas as janelas do imóvel, tendo sido retiradas e ainda permanecem sem o retorno nas mesmas, com exceção das esquadrias da parte da frente que estavam guardadas no porão do imóvel para serem recolocadas. A porta da frente, principal, já está totalmente descascada. É preciso revisar a pintura nas partes de madeira que já estão com rachaduras devido à colocação de massa corrida ao invés da recuperação das mesmas. | Esquadrias pintadas, exceto a parte externa da porta de acesso principal que já estava descascada. Algumas portas apresentam o trecho inferior deteriorado e algumas janelas (8 unidades) estão empenadas, dificultando o fechamento. Foram removidas as trancas internas em madeira, do tipo travessa. Pintura executada acima da metragem prevista no edital: previsto: 150m ² executado 365,05 m ² |

| | | | | |
|------------------------------|--|--|---|--|
| | | | Havia em todas as portas e janelas do casarão trancas de madeira, as quais não mais se encontram e, devido à falta delas as janelas estão empenando. | |
| Instalações Elétricas | Substituição de toda instalação elétrica (tomadas, fiações, que deverão ser embutidas em conduites). Custo: R\$ 8400,00 | Conforme contratado, toda a parte elétrica deve ser substituída e, como visto no local, nada foi substituído até o presente momento. | A parte elétrica foi executada, porém, sem colocação da caixa de distribuição e o porão está sem fiação e energia. A energia elétrica do imóvel está desligada no poste da Cemig sendo necessário tal ligação. | Aparentemente a fiação não foi substituída, contrariando o previsto no edital. Fiação exposta no porão e em outros pontos da edificação, instaladas diretamente sobre elementos de madeira. |
| Instalações Hidrossanitárias | Substituição de todos pontos de água e toda rede coletora de esgoto dos sanitários. Custo: R\$ 4800,00 | Os reparos da parte hidráulica dos banheiros ainda não foram feitos | Os 2 banheiros existentes estão sem água, sem manutenção. Em um deles foi colocado um “coxinho” no lugar do vaso que existia, e este vaso foi instalado em local inapropriado neste banheiro. É preciso que faça a revisão da parte | Aparentemente a tubulação não foi substituída. |

| | | | | |
|---------------------------|---|--|--|--|
| | | | hidráulica e retire o “coxinho”. Não foi feita a parte da pia da cozinha | |
| Complementares | No entorno do imóvel deverá ser executada cerca de arame farpado nº 16 com 5 fios e mourões de madeira roliça 11 cm de diâmetro, altura de 1 metro e 2 metros entre eles (28 metros). | | No local havia uma cerca com 10 fios de arame ao redor de todo o imóvel, aproximadamente uns 100 metros de cerca com mourões (70 a 80% estavam bons). O que hoje lá tem é uma cerca de 4 a 5 fios de arame e em pequena parte, estando o casarão desprovido desta proteção e servindo de estacionamento para terceiros. Alguns mourões que lá havia precisavam ser trocados porque estavam podres. | Entorno demarcado por cerca de arame farpado e mourões de madeira roliça. Entretanto, o mourão tem o diâmetro inferior ao previsto, espaçamento superior a 2 metros entre eles e em alguns trechos há somente 4 fios de arame. Mesmo assim, a medição total da cerca instalada (98,20 m) é superior ao previsto na planilha do edital (28 m). |
| Limpeza e entrega da obra | Remover todas as sobras de materiais Custo: R\$ 600,00 | | | Há lixo e entulho no porão. |
| Outros | | | Não foi feito o passeio em torno do imóvel como | |



| | | | | |
|--|--|--|--|---|
| | | | <p>contratado pela prefeitura. - 100 m². Havia no local vários objetos que não mais estão lá: trempe em ferro fundido do fogão de lenha, um balcão em madeira maciça de +- 3,5m de comprimento, 3 prateleiras de ferro e uma mesa de madeira maciça comprida que ficava na cozinha. Ressaltamos que tanto funcionários da Prefeitura quanto a empresa responsável pelas obras tinham a chave do imóvel que era a do cadeado da porta da frente.</p> | <p>Edital não foi bem elaborado, tanto a planilha de quantitativos quanto o memorial descritivo com informações incorretas, pouco esclarecedores, de baixa qualidade técnica. Os serviços efetivamente realizados somam total de R\$63 142,17, sendo que o valor pago foi de R\$78 065,60, com saldo em favor do contratante de R\$14 923,43. O encerramento do contrato bem como a sua liquidação somente deveria ocorrer após a apuração do efetivamente realizado, conforme levantamento de "Asbuilt".</p> |
|--|--|--|--|---|

7. Conclusões

A edificação situada na Rua 1º de Janeiro, nº220, Bairro do Rosário, conhecida como Casarão do Onofre, possui valor cultural reconhecido pelo município ao realizar seu inventário no ano de 2002 e seu tombamento no ano de 2003 através do Decreto nº 2082/2003.

Por muitos anos o imóvel esteve sob responsabilidade da Prefeitura de Oliveira, para que fosse utilizado para fins culturais. Entretanto, este uso não se manteve e o imóvel passou a ser utilizado indevidamente, perdendo parte dos elementos originais e se degradando ao longo dos anos. Objetivando devolvê-lo aos proprietários em boas condições, foi deflagrado processo licitatório para realizar a obra de restauração do edifício, utilizando recursos advindos do Fundo Municipal de Patrimônio Cultural.

Baseado nos documentos integrantes dos autos, concluímos que não foi elaborado um projeto de restauro, que é fundamental para que se possa compreender o tipo e extensão da obra, detalhar e especificar todas as etapas, elaborar uma tabela precisa de custos. Além disso, somente com um projeto é possível a execução das intervenções de acordo com as normas vigentes, permitir a consulta no decorrer da obra e a aprovação perante os órgãos competentes municipais.

No entendimento deste Setor Técnico, uma obra de restauro, que é o caso da edificação em análise, demandaria um edital mais detalhado, tendo em vista as especificidades do objeto, que demanda conhecimentos técnicos especializados. Deveria exigir, minimamente, a comprovação da capacitação técnico-operacional da empresa, demonstrando experiência na execução de obras na mesma natureza do objeto da licitação, com o objetivo de prevenir danos irreversíveis ao bem cultural.

Ou seja, no nosso entendimento, a prefeitura errou em não contratar a elaboração de um projeto arquitetônico e publicou edital onde não constava a necessidade de comprovação da capacidade técnica da empresa, sendo muitos dos problemas que ocorreram na obra, decorrentes desta falha inicial.

Segundo documentação juntada nos autos, a utilização de recursos do FUMPAC foi aprovada pelo Conselho Municipal de Patrimônio Cultural, as obras foram executadas sob responsabilidade de arquiteto e acompanhadas pela Secretaria de Patrimônio Cultural no ano de 2015. Entretanto, quando da entrega da obra pela construtora à prefeitura, que posteriormente a entregou aos proprietários, em março de 2016, não foi elaborado relatório técnico atestando a qualidade técnica das obras, o que dificultou, posteriormente, a identificação de eventuais falhas ou faltas na execução.



Mais de um ano após a entrega da obra aos proprietários, em abril de 2017, estes questionaram a faltas e falhas na execução da mesma, levando a prefeitura local a instituir comissão para apurar os fatos. Foi então elaborado relatório e após medidas administrativas, a empresa executora foi declarada como inidônea para contratar com a administração pública por 2 anos e sendo requisitado o ressarcimento dos serviços não contratados.

Desta forma, entendemos que houve falha do município, que não elaborou relatório técnico quando da entrega da obra, e também dos proprietários que, além de levarem mais de um ano para relatar os supostos problemas relacionados à obra, não promoveram uso à edificação ao longo deste tempo, expondo-a às ações de vandalismo e possibilitando que danos eventualmente existentes se agravassem, tendo em vista que não foram realizadas as devidas ações de manutenção e conservação do bem cultural.

Sendo assim, concluímos que a obra do casarão se encontra incompleta, devido às falhas da prefeitura e dos proprietários, descritas acima, e da empresa executora. Portanto, as partes devem se comprometer em finalizar a obra, considerando:

- Cobertura: Segundo os relatórios técnicos, em 2017 a cobertura encontrava-se em bom estado de conservação, comprovando a sua execução por parte da empresa responsável pela obra. Tendo em vista já se passaram mais de três anos após a elaboração do último relatório técnico, recomenda-se a realização de revisão completa de toda a cobertura (pela prefeitura e / ou proprietários), com substituição dos elementos que se encontrarem danificados (telhas, madeiras, calhas, etc) por outros com as mesmas características dos originais. É desejável a amarração das telhas ou o emboçamento de algumas fiadas para evitar o deslocamento delas.
- Alvenarias: Segundo os relatórios técnicos, em 2017 as alvenarias encontrava-se em bom estado de conservação, comprovando a sua execução por parte da empresa responsável pela obra. Eventuais danos nas alvenarias decorrentes de infiltração de água deverão ser solucionados (pela prefeitura e / ou proprietários), com substituição de peças, recomposição do reboco e realização de nova pintura.
- Forro: a empresa responsável pela obra deverá instalar forro na cozinha, conforme contratado. Eventuais danos no forro decorrentes de infiltração de água deverão ser solucionados (pela prefeitura e / ou proprietários), com substituição de peças, recomposição do reboco e realização de nova pintura.
- Contrapiso: Discordamos do relatório técnico onde consta que nenhum contrapiso foi executado no interior da edificação. Consta que o piso cimentado da cozinha se encontra em bom estado e sob este, certamente foi executado contrapiso.



- Piso de madeira: Os anexos do edital estabelecem a recolocação das madeiras, considerando reaproveitamento do material, não constando na planilha de custos quantitativo de material que a ser substituído. Diante disso, entendemos e empresa executou o serviço contratado, entretanto, deixando a desejar no acabamento. Diante disso, entendemos que cabe à prefeitura substituir os barrotes eventualmente danificados sob o piso tabuado em madeira por peças com a mesma seção das peças originais, devidamente secas e apropriadas para este fim. A fixação do piso tabuado deverá ser revista pela empresa executora da obra, eliminando eventuais frestas e desalinhamentos, sendo desejável a aplicação de proteção na madeira.
- Esquadrias: É de responsabilidade da empresa executora da obra a revisão completa das esquadrias que se encontram empenadas e / ou danificadas no trecho inferior, com posterior repintura; a reinstalação das trancas internas anteriormente existentes e a recuperação e instalação das folhas de madeira e vidro no sistema guilhotina onde estas se faziam presentes.
- Instalações elétricas: Solicitar à empresa executora ou ao responsável técnico pela obra a comprovação da substituição dos materiais, por meio de apresentação da nota fiscal da aquisição ou ART de execução de obra / serviço de instalações elétricas, datada e registrada na época quando foi executada. Caso a comprovação não ocorra, deverá ser realizada pela empresa a substituição da fiação elétrica que se encontra comprometida e embutimento da fiação que se encontra aparente, até que se atinja o valor de R\$8400,00, conforme boletim de medição do edital. Eventual gasto superior a este valor deverá ser de responsabilidade da prefeitura. As instalações deverão seguir as normas da ABNT. Como alternativa, poderá haver, por parte da empresa, devolução do valor do serviço não executado, que deverá ser utilizado para execução da respectiva obra.
- Instalações hidráulicas: Solicitar à empresa executora ou ao responsável técnico pela obra a comprovação da substituição dos materiais, por meio de apresentação da nota fiscal da aquisição dos materiais ou ART de execução de obra / serviço de instalações hidráulicas, datada e registrada na época quando foi executada. Caso a comprovação não ocorra, deverá ser realizada a substituição das instalações hidráulicas que se encontram comprometidas, seguindo as normas da ABNT, até que se chegue ao valor de R\$4.800,00. Eventual gasto superior a este valor deverá ser de responsabilidade da prefeitura. Como alternativa, poderá haver, por parte da empresa, devolução do valor do serviço não executado, que deverá ser utilizado para execução da respectiva obra.



- Passeio no entorno / área externa: Este serviço pleiteado pelo proprietário não consta nos anexos do edital, portanto, não foi contratado, podendo o proprietário executar as suas custas.

Além disso, recomendamos:

- Análise jurídica deverá ser realizada caso se tenha questionamentos sobre o processo de licitação e medidas administrativas e judiciais cabíveis.
- Após a execução dos serviços acima elencados, os proprietários deverão se comprometer promover uso ao imóvel, compatível com as suas características, e em realizar as medidas de manutenção e conservação preventivas no imóvel.


8. Encerramento

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

Belo Horizonte, 07 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