

**NOTA TÉCNICA N ° 139/2020**

**Ref:** IC MPMG 0456.16.000281-6 e PAAF 0024.19.012754-8

- 1. Objeto:** Edificação de uso misto.
- 2. Endereço:** Rua Dr. Coelho de Moura, n° 7, 13, 17, 25, 31, 83, 87, 91, 95, 99, 103, 107, 111, 115, 119, 123, esquina com José Ribeiro da Silva, 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. Roberto Barbosa Alvim
- 6. Considerações preliminares:**

Em 16 de abril de 2019 a Promotora de Justiça da 1º Promotoria da Comarca de Oliveira, Dr.<sup>a</sup> Viviane Andrade Campos solicitou à Promotora de Justiça e Coordenadora da CPPC Dr. Giselle Ribeiro de Oliveira, através do Ofício n° 240/2.019, a realização de vistoria para análise do estado de conservação do imóvel acima referenciado.

Em 5 de junho de 2019, em resposta ao ofício do MPMG, o IEPHA informou que vistorias foram suspensas no município de Oliveira por tempo indeterminado. Conforme relatado no OF. GAB. PR n° 653/2018, cujo documento foi encaminhado para a 1ª Promotoria de Justiça da Comarca de Oliveira, anexado ao ofício, 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 1º 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.<sup>a</sup> 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 comparecerem 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 Rua Dr. Coelho Moura, 7, 13, 17, 25, 31, 83, 87, 91, 95, 99, 103, 107, 111, 115, 119, 123.

Em 12 de agosto de 2019 este Setor Técnico elaborou o parecer técnico 19/2019 analisando o estado de conservação do imóvel situado na Rua Dr. Coelho Moura, 7, 13, 17, 25, 31, 83, 87, 91, 95, 99, 103, 107, 111, 115, 119, 123. O parecer concluiu que o imóvel estava aparentemente em uso e em estado regular de conservação, recomendando que o Iepha realizasse vistoria na edificação.

Em 13 de agosto de 2019 a Promotora de Justiça e Coordenadora da CPPC Dr.<sup>a</sup> 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 19/2019 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 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 23 de dezembro de 2019 o IEPHA encaminhou para a CPPC o Relatório de Vistoria GMA nº 026/2019, referente do imóvel em análise.

## 7. Análise técnica

O imóvel em análise localiza-se na Rua Dr. Coelho de Moura, nº 7, 13, 17, 25, 31, 83, 87, 91, 95, 99, 103, 107, 111, 115, 119, 123, dentro do perímetro de tombamento do Centro Histórico de Oliveira, tombado em nível estadual pelo Conselho Estadual do Patrimônio em 31 de outubro de 2013<sup>1</sup>. Foi classificado com o grau de proteção “rigoroso”.

---

<sup>1</sup> Inscrito no Livro nº I, do tomo Arqueológico, Etnográfico e Paisagístico; no Livro nº II, do tomo de Belas Artes; e no Livro nº III, do tomo Histórico, das Obras de Arte Históricas e dos Documentos Paleográficos ou Bibliográficos.

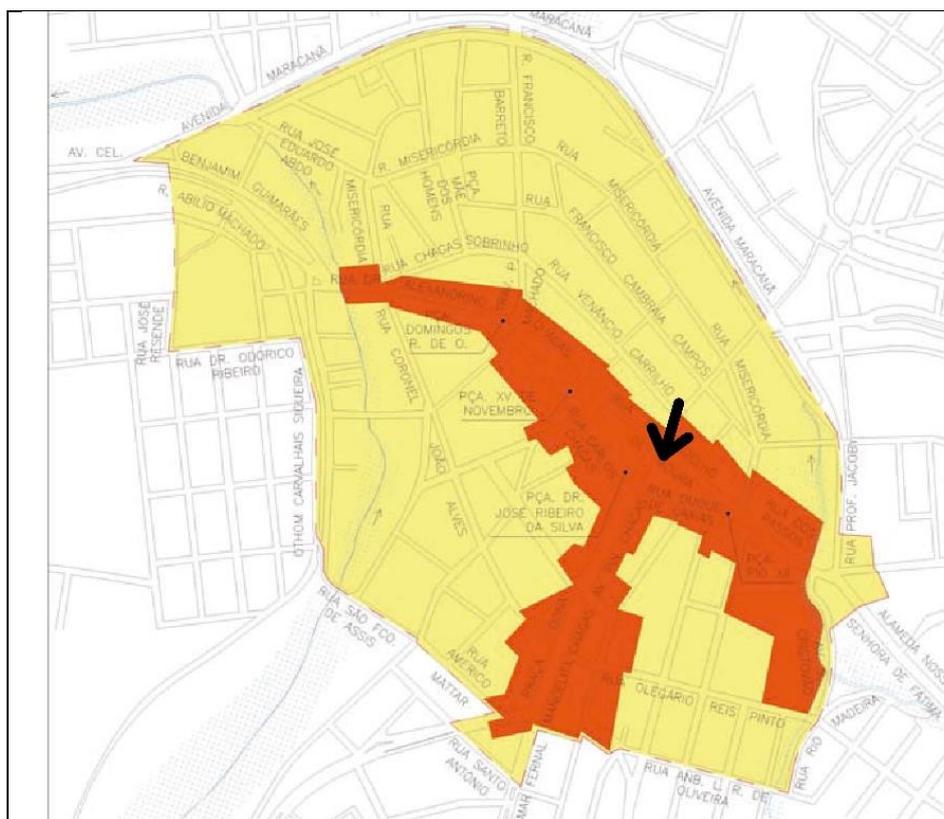


Figura 01 – Planta dos perímetros de proteção do Centro Histórico de Oliveira. Seta preta indica a localização da edificação em análise. Intervenção feita por este Setor técnico. Fonte: IEPHA-MG Guia dos Bens Tombados Vol. 2. 2014.

Segundo o Relatório de Vistoria GMA 026/2019, realizado pelo IEPHA-MG em 12/11/2019 e elaborado pela Arquiteta Urbanista Andrea Sasdelli Leite, o imóvel foi construído entre 1951 e 1963. A edificação, de caráter privado, possui ocupação comercial no primeiro pavimento, que possui pé direito alto, possibilitando a existência de sobrelojas, e de serviços no segundo pavimento, especialmente de profissionais liberais.

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

Caracterização	Estado de conservação
<b>Estrutura</b> em alvenaria de tijolos e há pilares e vigas expostos no interior de algumas lojas, o que indica uma provável intervenção posterior.	Não foram identificados danos nos elementos estruturais da edificação, que se encontra em bom estado de conservação.
<b>Cobertura</b> revestida por telhas de modelos e materiais diversos, cerâmica, amianto, translúcida, placas metálicas colocadas sobre o muro de divisa e laje plana impermeabilizada.	Apesar de se encontrar em bom estado de conservação, as telhas apresentam-se com manchas escuras de sujidades e danos causados por intempéries.



<p>Platibanda defronte o telhado, impede que este seja visível a partir do logradouro público. Portanto, a diversidade de materiais não compromete a ambiência do conjunto protegido.</p>	<p>Marquise da esquina apresenta manchas de infiltração e desprendimento da pintura.</p>
<p><b><u>Alvenarias:</u></b> Externamente, as fachadas são rebocadas e pintadas.</p>	<p>O reboco e pintura das fachadas possuem pontos de infiltração, manchas de umidade ascendente, sujidades e desprendimentos pontuais. Algumas áreas do revestimento interno possuem recomposição de reboco que não tiveram repintura, ficando o reboco aparente. No geral, os revestimentos interno e externo se encontram em estado regular de conservação.</p>
<p><b><u>Pisos e forros:</u></b> Cada estabelecimento comercial possui um tipo de revestimento interno e externo. Os pisos da parte interna também são variados de acordo com a loja e a escada de acesso principal ao segundo andar é revestida com marmorite. Os forros, também variados, são de madeira, plástico ou apenas laje.</p>	<p>Internamente, os diversos tipos de pisos foram considerados em bom estado de conservação. As escadas de algumas lojas estão sem revestimento, apenas cimento, porém, a escada de acesso principal ao segundo pavimento está em ótimo estado de conservação. Os forros se encontravam em estado regular de conservação pois foram identificados desprendimentos de tábuas de forro em uma das lojas, sujidades, em alguns foram observadas fissuras e manchas de infiltração e mofos.</p>
<p><b><u>Esquadrias</u></b> Em modelos diversos, de metal e vidro</p>	<p>Esquadrias em bom estado, com manchas escuras de sujidades.</p>
<p><b><u>Instalações elétricas, hidráulicas, SPDA e sistema de segurança</u></b></p>	<p>Instalações elétricas em estado regular pois apresentavam fiação exposta e desorganizada em alguns pontos. Instalações hidráulicas com vazamentos pontuais. Sistemas de prevenção e combate a incêndio presentes em algumas lojas.</p>

A vistoria concluiu que o estado geral da edificação era regular, em condições razoáveis de conservação. Recomendou que, internamente, intensifique-se as ações de manutenção, especialmente dos forros para identificação de vazamentos, e revisões das instalações elétricas e hidráulicas. Recomendou também a manutenção da fachada para recuperação dos danos existentes e para o reestabelecimento de uma unidade de leitura do pavimento térreo, onde existem diferentes estabelecimentos comerciais.

Além dos itens elencados pelo Iepha, este Setor Técnico identificou excesso de engenhos publicitários no pavimento térreo que, juntamente com o tratamento diferenciado das fachadas, prejudicam a leitura do edifício e comprometem a ambiência do conjunto onde se insere.

## 8. Conclusões:

Podemos concluir, pela presente análise, que a edificação se encontra em estado regular de conservação e que os atuais usos são adequados e contribuem para a sua conservação.

Ratificamos as recomendações do Relatório de Vistoria do IEPHA e reforçamos que são necessárias revisões periódicas das instalações elétricas e hidráulicas, assim como realização de pintura e reparos na cobertura, objetivando evitar maiores danos à edificação.

Em cumprimento ao estabelecido nas diretrizes integrantes do Dossiê de Tombamento, recomendamos:

- O tratamento das pinturas das fachadas deve valorizar o estilo artístico – construtivo e dar integridade estética à edificação como um todo, mesmo que haja diferenciação de usos internos ou de pavimentos. Desta forma, recomenda-se a realização de pintura interna e externa da edificação, com padronização de cores, de forma a resgatar a unidade de leitura da edificação.
- Os engenhos publicitários não devem interferir negativamente na paisagem urbana e devem se harmonizar ao estilo arquitetônico da edificação e do seu entorno. Desta forma, entendemos que os engenhos existentes no pavimento térreo devem se adequar a esta diretriz, seja através da padronização do desenho das peças e do local de instalação e / ou redução da dimensão, com o objetivo de retomar a unidade de leitura do edifício e promover melhoria da leitura do ambiente urbano. Neste sentido, deve-se verificar junto ao Iepha se já foi elaborada norma específica relacionada a toldos e engenhos publicitários para o centro histórico de Oliveira, devendo ser estabelecido prazo para adequação dos engenhos já existentes e oferecido canal local para consulta dos comerciantes.

Recomenda-se ainda:

- Revisão completa da cobertura e das platibandas existentes no imóvel, com solução das patologias, caso existentes.
- Revisão das instalações elétricas e hidráulicas, solucionando patologias eventualmente existentes.

- Verificar junto aos bombeiros se a edificação possui AVCB, sendo necessária a elaboração e execução do Projeto de prevenção e combate a incêndio e pânico em caso negativo.

Em função da sua localização dentro do perímetro de tombamento estadual do Centro Histórico, ressaltamos que antes de qualquer intervenção, mesmo que de manutenção, é necessária a 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, 10 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

