

## NOTA TÉCNICA Nº 46/2018

Ref: PAAF nº 0024.15.012472-5 e IC nº 0460.15.000044-2

1. **Objeto:** Imóvel conhecido como "Bazar da 13".
2. **Endereço:** Rua Treze de Maio nº 579.
3. **Município:** Ouro Fino
4. **Objetivo:** Análise da regularidade das obras de intervenção.
5. **Considerações Preliminares**

Em abril de 2013 e em outubro de 2014 foram feitas representações na Promotoria de Justiça da Comarca de Ouro Fino descrevendo o valor cultural do imóvel localizado na Rua 13 de maio nº 579 e relatando sobre a iminência de destruição do mesmo, pedindo apoio da Promotoria para que o imóvel fosse preservado e restaurado.

Em 20/07/2015 foi encaminhado email a esta Promotoria informando sobre a instalação de tapumes no entorno da edificação e sobre a provável demolição do imóvel. No dia 21/07/2015 foi encaminhado novo email informando sobre o início da demolição do imóvel.

No dia 30/07/2015 foi feito contato telefônico e foi enviado email a esta Promotoria pelo Promotor de Justiça da Comarca de Ouro Fino solicitando avaliação técnica a respeito do valor cultural do imóvel localizado na rua 13 de maio nº 579, que está na iminência de sofrer intervenção e não possui a proteção do inventário ou tombamento. Informa que o proprietário do imóvel e o engenheiro responsável pela obra apresentaram um projeto na Promotoria de Justiça no qual consta que será construído um novo prédio no local, sendo preservada a fachada histórica.

Em atendimento ao requerimento da Promotoria de Justiça da Comarca de Ouro Fino, nos dias 11 e 12 de agosto de 2015, foi realizada vistoria técnica no município pelas analistas do Ministério Público, a arquiteta Andréa Lanna Mendes Novais e a historiadora Neise Mendes Duarte. Na oportunidade, foi constatado que o imóvel já se encontrava cercado por tapumes e todo o interior já havia sido demolido, permanecendo no local a antiga fachada.

Pretendia-se construir no local edificação de 4 pavimentos (térreo mais três pavimentos), aparentemente de uso misto (comercial no pavimento térreo e primeiro



pavimento e residencial nos demais), com a preservação do trecho original existente no pavimento térreo, com alteração na distribuição dos vãos, e incorporação em projeto do terreno lateral entre o imóvel em análise e o Éden Clube. O autor do projeto utiliza-se da pele de vidro espelhado, no primeiro pavimento, para fazer a transição entre o antigo e o novo, entretanto, não há diferenciação de volume entre o trecho original e o que se pretende construir, inclusive no pavimento térreo, o que dificultava a leitura das camadas históricas.

Em 20/08/2015 foi elaborado por este Setor Técnico o Laudo Técnico nº 30/2015 que concluiu que o imóvel possuía valor cultural e foram feitas sugestões de adequação do projeto apresentado.

Em 24/08/2015, restou ajustado em Termo de Comparecimento e Recomendação que conforme contato com este Setor Técnico, deveriam ser seguidas as recomendações do Laudo Técnico nº 30/2015, sendo mantida a originalidade das alvenarias da fachada frontal e seguidas as alterações propostas no projeto. Cópia do referido laudo técnico foi entregue ao engenheiro e advogado.

Em 11/06/2016 foi informado por representante do proprietário que as alvenarias originais da edificação foram preservadas, sendo enviadas imagens comprobatórias, solicitando arquivamento do Inquérito Civil.

Em junho de 2018, após solicitação da Promotoria local, foram encaminhados os seguintes documentos: cópia da ART de execução de obra e serviço e relatório fotográfico do estágio atual da obra.

Em 26/06/2018 os documentos foram encaminhados a CPPC para análise.

## 6. Análise Técnica

Antes de procedermos a análise, faremos uma demonstração cronológica das fotografias da edificação em análise ao longo dos anos. Conforme descrito no Laudo Técnico nº 30/2015, em janeiro de 2000 a balaustrada da platibanda foi retirada e no lugar dela foi erguido um muro de blocos de cimento, grosseiramente rebocado. Em data não conhecida foram removidas as portas originais, foram alterados os vãos das portas com instalação de portas metálicas de enrolar, e foi instalada uma cobertura de telhas de folha de flandres sobre as portas da entrada.





Figura 01 - Fachada original do imóvel



Figura 02 - Fachada do imóvel em 2014







Figura 03 – Situação do imóvel na data da vistoria em 2015.

Em análise as imagens encaminhadas, constatamos que a obra já se encontra em estágio avançado, com a parte estrutural e alvenarias já concluídas, na fase de acabamento. Verificamos que houve preservação da fachada frontal, que foi estruturada por vigas e pilares internos. Entretanto, parte das recomendações constantes no Laudo Técnico nº 30/2015 não foram cumpridas, conforme demonstrado na tabela abaixo.



Figura 04 - Estágio atual da obra.



Figura 05 - Estágio atual da obra.







Figura 06 - Estágio atual da obra.



Figura 07 - Estágio atual da obra.



Figura 08 - Imagem tridimensional ilustrando a construção que se pretendia erguer no local, encaminhada a este Setor Técnico em 2015.



<b>Recomendações constantes no Laudo Técnico nº 30/2015</b>	Edificação atual.
<p>Para possibilitar um melhor entendimento e distinção das camadas históricas, recomenda-se a diferenciação de volume entre o trecho original e o que se pretende construir, inclusive no pavimento térreo, que pode ser alcançado com o recuo em pelo menos 3 metros dos novos trechos em relação à fachada antiga original construída no alinhamento.</p>	<p>O projeto previa o alinhamento das varandas com a fachada frontal original.</p> <p>Não foi feito recuo entre a fachada original e o novo edifício.</p> <p>As varandas foram construídas em balanço, ultrapassando o alinhamento frontal.</p>
<p>Propõe-se que sejam resgatadas as dimensões dos antigos vãos, conforme verificado na imagem antiga, cujas ombreiras devem se estender até a cimalha superior, podendo ser utilizado como vedação o vidro, para favorecer o uso comercial pretendido. Todos os elementos ornamentais ainda existentes devem ser preservados. Os elementos ornamentais que não existem mais devem ser recuperados, seguindo o padrão existente nas imagens antigas (balaustrada da platibanda, frisos e imitações de pedra nas alvenarias laterais às portas, etc).</p>	<p>O projeto e as imagens da obra em andamento não indicam que haverá resgate das características originais dos vãos do pavimento térreo.</p>
<p>Recomenda-se que não seja utilizado o vidro reflexivo (espelhado). As novas inserções não devem chamar atenção para si, o destaque deverá ser dado à antiga edificação, cuja fachada original deverá ser totalmente resgatada / recuperada.</p>	<p>Foi eliminado o pavimento de transição entre a edificação antiga e o prédio, que possuía revestimento em vidros reflexivos. A transição entre as edificações (nova e antiga) é feita por pequeno pilotis.</p>
<p>Não deverá ser permitida a instalação de toldos e os engenhos publicitários não devem obstruir vãos ou elementos decorativos da edificação.</p>	<p>No projeto não contém a indicação da existência de toldos e / ou engenhos publicitários. Caso existam, devem ser instalados sem obstruir vãos ou elementos decorativos da edificação.</p>
<p>Recomenda-se, antes de se iniciar as obras da nova edificação, o escoramento da alvenaria original remanescente e a execução, por parte do empreendedor, de vistoria cautelar em</p>	<p>O escoramento foi realizado e as alvenarias originais do trecho frontal foram preservadas.</p> <p>Não se tem notícia se foram realizadas</p>



<p>todos os imóveis integrantes do acervo cultural do município existentes nas proximidades do empreendimento, por um engenheiro civil ou arquiteto, preferencialmente com especialização em perícias de engenharia. Ela tem como objetivo mostrar o estado dos imóveis antes do início das obras no imóvel vizinho, por meio da verificação de suas características construtivas, conservação e explicitação de defeitos ou vícios construtivos até aquela data, sendo útil para comprovar se a ocorrência de um dano se deu no decorrer da obra no imóvel vizinho ou se o problema já existia antes do início da mesma.</p>	<p>vistorias cautelares nos imóveis de valor cultural existentes no entorno das obras.</p>
<p>Revisão do projeto que deverá ser apresentado à Prefeitura local para aprovação e emissão do alvará de construção. Recomenda-se que também seja apresentado ao Conselho Municipal de Patrimônio Cultural, uma vez que apesar de ainda não ter sido inventariado, é detentor de grande valor cultural;</p>	<p>Não há esta informação.</p>
<p>Consulta da regularidade da obra perante o CREA e o CAU, devendo ser apresentadas as respectivas anotações e registros das atividades técnicas. Os profissionais envolvidos deverão ser habilitados conforme DN 83/2008 do Confea;</p>	<p>Não há esta informação.</p>

## 7. Conclusões

O imóvel em análise, segundo afirmado no Laudo Técnico nº 30/2015, possuía características relevantes que justificavam sua proteção como patrimônio cultural apesar de não constar na relação de bens a serem inventariados do IPAC do município. Ou seja, não havia uma proteção formal (tombamento, inventário ou indicação para inventário) da edificação.

Foi parcialmente demolido, sendo preservadas no local as alvenarias frontais da edificação, que foram escoradas e estabilizadas. Este Setor Técnico fez recomendações a respeito da



obra em andamento no imóvel e os responsáveis pela mesma assinaram Termo de Comparecimento e Recomendação junto à Promotoria local.

Entretanto, conforme demonstrado na tabela constante da análise técnica deste documento, a obra não seguiu todas as recomendações constantes do Laudo Técnico nº 30/2015, especialmente no que se refere ao recuo da nova edificação em relação à fachada original e ao resgate das características originais dos vãos de portas e ornamentos do pavimento térreo. A obra se encontra com a estrutura e alvenarias concluídas, em fase de acabamento.

Ante ao exposto, e tendo em vista que não há uma proteção formal da edificação (tombamento, inventário ou indicação para inventário) entendemos que deverá haver análise jurídica para conclusão do caso em apreço.

## 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, 11 de setembro de 2018.

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

