

**NOTA TÉCNICA N ° xx/2018**

**Ref: PAAF 0024.16.007502-4**

1. **Objeto:** Imóvel na rua São Sebastião, n° 2 / 6.
2. **Município:** Piranga
3. **Proprietário:** Prefeitura Municipal de Piranga
4. **Proteção existente:** Tombamento Municipal – Decreto 2023/2012
5. **Considerações preliminares:**

O imóvel em análise foi desapropriado pelo município através do Decreto n° 1884 de 12 de abril de 2011 para instalação da Casa de Cultura do município de Piranga. Na oportunidade, foi instaurado um Inquérito Civil na Promotoria local que trata sobre o valor pago pelo município na desapropriação do imóvel, supostamente acima do valor de mercado.

Em 10 de maio de 2016, foi encaminhado e-mail<sup>1</sup> a esta Promotoria informando sobre o estado de conservação do imóvel tombado pelo Município de Piranga conhecido como Casarão do Cônego Felício. O texto e as imagens demonstram o abandono do casarão, em precário estado, com danos na cobertura e esquadrias, arruinamento de trechos das alvenarias, marcas de umidade, entre outras patologias.

Em 12/01/2018 foi solicitado o envio de imagens atualizadas do imóvel e as fotos foram enviadas a esta coordenadoria em 29/05/2018 para análise.

**6. Análise Técnica**

A edificação situa-se na rua São Sebastião n° 2 / 6, conhecido como Casarão Cônego Felício. O conjunto da Praça Cônego Felício, onde se insere o casarão, foi inventariado pelo município em 2003. Consta na ficha de inventário:

Casarão de n° 6, em estilo colonial, é o que mais se destaca no conjunto arquitetônico do entorno, pela sua implantação, que conforma um jardim lateral, pelas suas dimensões, pois se desenvolve em dois pavimentos, e pela diversidade de elementos decorativos. Na fachada frontal abrem-se oito janelas, quatro no térreo e quatro no segundo pavimento, com composição formal semelhante. Apresentam moldura de madeira com

<sup>1</sup>

E-mail de Fabrício Henrique Miranda, 10/05/2016 – PAAF 0024.16.007502-4 – Fls. 2

verga reta sobre a qual há pequena cimalha. As janelas superiores são vedadas com guilhotina de vidro e as inferiores com bandeira e duas folhas de madeira. O barrote realça a divisão entre os dois pavimentos. O beiral desenvolve-se com cimalha, com decoração em relevo. Na lateral direita da casa há uma varanda com guarda-corpo em madeira decorado, que se abre para o segundo pavimento e para o jardim ao lado da casa. A fachada é pintada em tons de azul e branco.

A edificação possui tombamento municipal através do Decreto nº 2023/2012<sup>2</sup> por seus valores históricos, culturais e arquitetônicos.

Em 05 de agosto de 2016, foi realizada vistoria no imóvel pela engenheira civil da Prefeitura Municipal, Vanilda Carneiro Tavares, CREA DF 11.504/D. A partir da vistoria, foi elaborado laudo técnico<sup>3</sup> informando acerca do seu estado de conservação, que foi considerado CRÍTICO. Segundo a Norma de Inspeção Predial do IBAPE, o estado crítico é “aquele que provoca danos contra a saúde e segurança das pessoas e meio ambiente, com perda excessiva de desempenho e funcionalidade, causando possíveis paralisações, aumento excessivo de custo, comprometimento sensível de vida útil e desvalorização imobiliária acentuada”. Indica intervenção imediata para sanar as irregularidades apontadas no laudo de inspeção.

Em análise das imagens encaminhadas a este Setor Técnico em maio do corrente ano, podemos constatar que o imóvel encontra-se sem uso, apresentando as seguintes patologias:

- Trechos comprometidos na estrutura em gaiola de madeira, especialmente nos pés de esteio.
- Comprometimento da cobertura, com telhas deslocadas, quebradas ou faltantes.
- Os danos na cobertura favoreceu a entrada de animais no local, como morcegos e coruja e a presença dos mesmos pode causar novos danos ao bem cultural.
- Fissuras, trincas e manchas de umidade nas alvenarias. Há trechos com desprendimento de reboco. Houve arruinamento parcial de um trecho sob um dos vãos.
- Comprometimento dos forros em esteira e estuque.

<sup>2</sup>

Datado de 26/12/2012.

<sup>3</sup>

Laudo Técnico de Vistoria Visual – PAAF idem. – Fls 31/50



- Muita sujeira sobre os revestimentos de piso (ladrilho hidráulico, cimentado e tabuado). O piso tabuado de madeira do segundo pavimento apresenta-se desgastado e com trechos danificados. Há desnível no piso da varanda.
- As escadas de madeira estão desgastadas e apresentam degraus faltantes.
- As esquadrias apresentam ressecamento, peças faltantes, lacunas, vidros quebrados e desgaste da pintura.
- Instalações elétricas precárias.
- Vegetação invasiva.



Imagem 01 – Vista da fachada lateral direita.



Imagem 02 – Fachada frontal, onde se observam as patologias nas alvenarias e esquadrias.



Imagem 03 – Vista fachada lateral esquerda, onde se observam as patologias nas alvenarias e esquadrias.



Imagem 04 – Vista fachada posterior, onde se observam as patologias nas alvenarias e esquadrias.





Imagem 05 – Detalhe da cimalha .



Imagem 06 – Ornamentação interna.



Imagem 07 – Danos nas esquadrias.



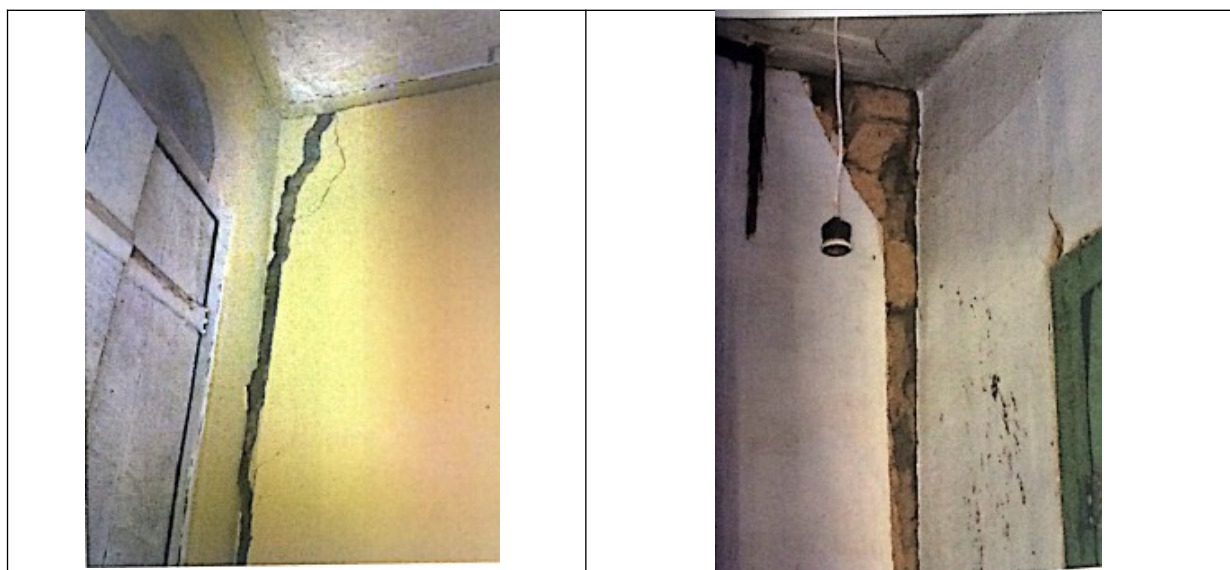
Imagem 08 – Arruinamento de trecho de alvenaria.



Imagem 09 – Comprometimento do pé de esteio.



Imagem 10 - Sujeira sobre piso interno.



Figuras 11 e 12 - Trincas internas



Figura 13 - Comprometimento dos forros.

Figura 14 - Vegetação invasora.

Fonte: Fotos do laudo de vistoria da engenheira Vanilda Carneiro Tavares, datadas de 19 de agosto de 2016 , e imagens encaminhadas pela promotoria local, datadas de maio de 2018.

## 7. Fundamentação

De acordo com a Lei Orgânica Municipal:

Art. 13 - É competência do Município, concorrentemente com a União e o Estado de Minas Gerais:

(...)

III - proteger os documentos, as obras e outros bens de valor histórico, artístico e cultural, os monumentos, as paisagens naturais notáveis e os sítios arqueológicos;





IV - impedir a evasão, a destruição e a descaracterização de obras de arte e de outros bens de valor histórico, artístico ou cultural;

(...)

Art. 167 – O Município garantirá a todos os cidadãos o pleno exercício dos direitos culturais e acesso às fontes de cultura, apoiando e investindo na valorização e difusão das manifestações culturais da comunidade Piranguense, mediante:

(...)

IV – adoção de medidas adequadas à identificação, proteção, conservação, valorização e recuperação do patrimônio cultural, histórico e natural do Município;

(...)

Art. 168 - Constituem patrimônio cultural do Município os bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, que contenham referência à identidade, à ação e à memória do Piranguense, entre os quais se incluem:

I - as formas de expressão;

II - os modos de criar, fazer e viver;

III - as criações tecnológicas, científicas e artísticas;

IV - as obras, os objetos, os documentos, as edificações e outros espaços destinados a manifestações artísticas e culturais, nestas incluídas todas as formas de expressão popular;

V - os conjuntos urbanos e os sítios de valor histórico, artístico, paisagístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico.

Art. 169 – O Município instituirá o fundo municipal do desenvolvimento cultural, conforme disposto em lei.

Art. 170 – O Município fará implantar política pública de proteção ao patrimônio cultural e natural, dispondo sobre a preservação de bens móveis e imóveis de propriedade pública ou particular em que for constatada a existência de valor histórico, arquitetônico, arqueológico, paisagístico, bibliográfico, artístico ou ecológico.

Art. 171 - O Município, com a colaboração da sociedade civil, protegerá o seu patrimônio histórico e cultural, por meio de inventários, pesquisas, registros, vigilância, tombamento, desapropriação e outras formas de acautelamento e preservação.

De acordo com a Lei Municipal 1432/2010, que dispõe sobre a Proteção do Patrimônio Cultural no Município de Piranga:

Art. 1º - Constituem patrimônio cultural do Município de Piranga os bens de natureza material e imaterial, públicos ou particulares, tomados individualmente ou em conjunto, que contenham referência à identidade, à ação e à memória dos diferentes grupos formadores da comunidade municipal, entre os quais se incluem:



- I - as formas de expressão;
- II - os modos de criar, fazer e viver;
- III - as criações científicas, tecnológicas e artísticas;
- IV - as obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços 2
- V - os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, espeleológico, paleontológico, ecológico e científico;
- VI - os lugares onde se concentram e se reproduzem as práticas culturais coletivas.

Art. 2º - O Município de Piranga, com a colaboração da comunidade, promoverá e protegerá o seu patrimônio cultural, por meio de:

- I - inventário;
- II - registro;
- III - tombamento;
- IV - vigilância;
- V - desapropriação;
- VI - outras formas de acautelamento e preservação.

§ 1º - Para a vigilância de seu patrimônio cultural, o Município de Piranga buscará articular-se com as administrações estadual e federal, mediante a aplicação de instrumentos administrativos e legais próprios. 3

§ 2º - A desapropriação a que se refere o inciso V do caput deste artigo se dará nos casos e na forma previstos na legislação pertinente.

Art. 3º - O disposto nesta lei aplica-se aos bens pertencentes às pessoas naturais, bem como às pessoas jurídicas de direito privado e de direito público interno.

A cidade de Piranga criou o Fundo Municipal do Patrimônio Cultural através da Lei nº 1345/2008, com a finalidade de prestar apoio financeiro, em caráter suplementar, a projetos e ações destinados à promoção, preservação, manutenção e conservação do patrimônio cultural local.

## 8. Conclusão

A edificação da rua São Sebastião nº 2 / 6, conhecido como Casarão Cônego Felício, possui valor cultural reconhecido pelo município quando da realização do inventário do conjunto da Praça Cônego Felício, onde se insere o casarão, no ano de 2003 e ao realizar seu tombamento individual através do Decreto nº 2023/2012<sup>4</sup> por seus valores históricos, culturais e arquitetônicos.

O imóvel foi desapropriado através do Decreto nº 1884 de 12 de abril de 2011 para instalação da Casa de Cultura do município de Piranga. Entretanto, até a presente

<sup>4</sup>

Datado de 26/12/2012.



data, a Casa de Cultura não foi implantada e o imóvel encontra-se em avançado estado de degradação, totalmente sem uso.

Apesar do estado de abandono e do precário estado de conservação, o imóvel mantém suas características estético-formais preservadas e não há indícios de grandes intervenções descaracterizantes no decorrer dos anos, especialmente nas suas fachadas. O bem cultural sofre com o processo de degradação, sendo urgente sua restauração<sup>5</sup>. Assim, é urgente a elaboração e execução de um projeto de restauração completo da edificação por profissional habilitado, com acompanhamento, nas duas etapas, do órgão de proteção municipal competente.

Até que o projeto de restauro seja elaborado, aprovado e iniciem as obras de restauração, é necessária a realização de medidas emergenciais no imóvel para prevenir novos danos. Recomenda-se:

- A capina da área no entorno e a limpeza interna do imóvel. É importante lembrar que na limpeza do imóvel deverão ser separados os elementos originais existentes passíveis de serem reaproveitados na restauração do imóvel, que devem ser armazenados em local apropriado.
- Deverá haver o desligamento da energia elétrica para evitar curtos-circuitos e incêndios.
- Esvaziamento da caixa d'água para evitar sobrepeso na estrutura.
- Especialista em estruturas deverá avaliar a necessidade de se escorar as alvenarias da edificação. Caso necessário, o escoramento deverá ser executado por especialista com acompanhamento do COMPAC.
- Especialista em estrutura deverá avaliar as condições estruturais do imóvel, prevendo reforços, caso necessário, preferencialmente na área interna da edificação, para receber novos elementos da cobertura.
- Revisão completa da cobertura, com substituição das madeiras comprometidas e telhas danificadas. Deverão ser respeitadas as características originais como tipo de telhas, inclinação, beirais, números de águas, etc. Os elementos de drenagem de água pluvial que estiverem danificados deverão ser substituídos. Recomenda-se a amarração das telhas ou embocamento de algumas fiadas para evitar novos deslocamentos.

<sup>5</sup> Restauração: conjunto de intervenções de caráter intensivo que, com base em metodologia e técnica específicas, visa recuperar a plenitude de expressão e a perenidade do bem cultural, respeitadas as marcas de sua passagem através do tempo. Instrução Normativa n° 1/2003 – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN.





- Proteção das alvenarias que encontram-se expostas e em processo de desprendimento e perda de enchimento. Deve-se evitar a lona que tem pouca durabilidade e resistência. Recomenda-se a utilização de madeirite nos dois lados das alvenarias.
- Manter as esquadrias fechadas para proteger o imóvel da ação das intempéries.
- Devem ser previstas visitas semanais ao imóvel para promover a limpeza e ventilação.

Como o próprio nome diz, estas medidas são emergenciais, ou seja, somente devem permanecer no imóvel enquanto as obras de restauro não se iniciam. As obras, por sua vez, deverão iniciar no menor prazo de tempo possível, após os trâmites e aprovações necessários, tendo em vista que, ao longo do tempo, novos danos podem ocorrer no imóvel, dificultando e tornando mais oneroso o processo de restauração.

O processo de restauração deverá considerar a preservação de todos os elementos originais ainda existentes no imóvel (madeiras, esquadrias, pisos, sistema construtivo, etc) e elementos decorativos.

Ressalta-se a necessidade de se propor uso à edificação, de forma a garantir sua manutenção periódica. A preservação é de suma importância para a perpetuação do bem e uma das formas de preservar é atribuir um uso ao imóvel, a fim de incorporá-lo ao cotidiano dos habitantes, fazendo com que o imóvel cultural cumpra sua função social. É importante que o uso proposto seja compatível às características do imóvel e que atenda aos anseios e necessidades da comunidade local, de modo que o uso seja efetivo e a comunidade se aproprie do espaço e contribua com a vigilância e preservação do mesmo.

## 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, 02 de outubro de 2018.

Andréa Lanna Mendes Novais  
Analista do Ministério Público – MAMP 3951  
Arquiteta Urbanista – CAU A27713-4

