

**XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS. IBAPE/AM**

NATUREZA DO TRABALHO: PERICIAL

**PERÍCIAS EM BENS HISTÓRICOS
PATOLOGIA, RECUPERAÇÃO E AVALIAÇÃO**

Resumo

As perícias em edificações históricas tem sido cada vez mais frequentes, tanto as relacionadas a danos construtivos onde há a necessidade de recuperação e restauro, como nas perícias de cunho avaliatório em imóveis atípicos e sem elementos similares para comparação.

Este artigo pretende descrever os parâmetros a serem analisados em uma perícia de bem histórico, tais como: legislação, estado de conservação, elementos arquitetônicos de época e inserção no contexto urbano.

Serão apresentados alguns casos, nos quais houve necessidade de um estudo detalhado da edificação, de suas características construtivas e dos reparos necessários.

PALAVRAS CHAVE: Edificação histórica – Patologia – Recuperação – Avaliação.

INTRODUÇÃO

Os imóveis históricos possuem características construtivas peculiares e devem ser analisados de forma distinta de uma edificação comum. Muitas vezes depara-se com construções muito deterioradas, mas que estão sujeitas a tombamento ou preservação, necessitando, portanto, de um estudo adequado de revitalização e restauro. Para tal, o profissional desenvolve atividades adicionais às corriqueiras, incidindo, portanto custos adicionais, que deverão ser detalhadamente calculados e considerados em casos de avaliação deste tipo de bem.

Em diversos casos periciais existem situações em que edificações históricas sem valor intrínseco, quer por suas características arquitetônicas, quer por suas características de cunho cultural, precisam ser avaliadas.

Esses casos, em que o imóvel faz parte de um conjunto arquitetônico, no qual a ambiência é relevante, alguns detalhes construtivos precisam ser preservados, fazendo com que esses imóveis fiquem sob a égide de uma legislação que garanta sua preservação.

Assim, os proprietários dos imóveis históricos tem o potencial construtivo do terreno limitado e são obrigados a investir para manter os mesmos em plenas condições de uso e aparência.

Neste artigo pretende-se ilustrar com casos de imóveis históricos, desgastados, com baixo nível de manutenção, apresentando danos construtivos usualmente detectados, o custo de reposição da edificação para dotá-la de plenas condições e os impactos gerados no imóvel em função dessa realidade existente.

Inicialmente será apresentado um conjunto de informações caracterizando o tombamento e a preservação desse tipo de edificação.

BENS TOMBADOS E PRESERVADOS

No Estado do Rio de Janeiro, Patrimônio Cultural é definido pelo INEPAC – Instituto Estadual de Patrimônio Cultural, como:

"Patrimônio Cultural é o conjunto de relatos materiais e imateriais que compõem uma memória coletiva das sociedades. Porém, objetos, construções, costumes, só se constituem como signos culturais quando "alguém" os encara dessa forma. O patrimônio, portanto, surge de uma atribuição de valor, ou seja, depende de um olhar crítico. Mas se a crescente preocupação com a proteção dos patrimônios culturais reflete, evidentemente, o grande desejo de valorizar as memórias coletivas, não deve ser entendida como uma nostálgica volta ao passado ou uma recusa em se viver o nosso tempo. Daí o conceito de patrimônio cultural estar cada vez mais ligado às necessidades atuais de melhoria da vida nas cidades, dando forma a ações de peso político decisivo. Mais que salvaguarda de resquícios do passado, a proteção do patrimônio cultural é um trabalho de reapropriação, restituição e reabilitação do próprio presente, com vistas a um futuro de relações sociais mais justas."

O patrimônio cultural sob a forma de imóveis divide-os em tombados, preservados e tutelados. Há uma diferença entre esses tipos de imóveis.

São considerados imóveis tutelados os que se encontram na vizinhança de bens históricos representativos. Eles sofrem restrições legais independente de fazerem parte da ambiência arquitetônica específica. Não possuem características próprias relevantes, apenas pertencem a um conjunto protegido, não podendo interferir na visualização de bens históricos que estejam nas proximidades, não podendo prejudicar a ambiência do local. Estas edificações poderão ser modificadas, porém estão sujeita a restrições e análise pelos órgãos licenciadores.

A seguir serão apresentadas as diferenças entre imóveis tombados e preservados, que possuem maiores restrições legais.

Preservação é um conceito genérico e tombamento é um instrumento legal específico de proteção de bens imóveis de cunho cultural, o qual foi criado em 1937 e referendado em 1988 pela Constituição Federal.

O Decreto Lei n° 25 de 30 de novembro de 1937, que disciplina a matéria, estabelece no Capítulo I, o “Patrimônio Cultural Brasileiro”:

“Do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional.

Art.1º. Constitui o patrimônio histórico e artístico nacional o conjunto de bens móveis e imóveis existentes no país e cuja conservação seja de interesse público, quer por sua vinculação a fatos memoráveis da história do Brasil, quer por seu excepcional valor arqueológico ou etnográfico, bibliográfico ou artístico.

§ 1º. Os bens a que se refere o presente artigo só serão considerados parte integrante do patrimônio histórico e artístico nacional, depois de inscritos separada ou agrupadamente num dos quatro Livros do Tombo, de que se trata o art. 4º. desta Lei.

§ 2º. Equiparam-se aos bens a que se refere o presente artigo e são também sujeitos a tombamento os monumentos naturais, bem como os sítios e paisagens que importe conservar e proteger pela feição notável com que tenham sido dotados pela natureza ou agenciados pela indústria humana.

Art. 2º. A presente lei se aplica às coisas pertencentes as pessoas naturais, bem as pessoas jurídicas de direito privado e de direito público interno.

Art.3º. Excluem-se do patrimônio histórico e artístico nacional as obras de origem estrangeira:

- 1) Que pertençam as representações diplomáticas ou consulares acreditadas no país;*
- 2) Que adornem quaisquer veículos pertencentes a empresas estrangeiras, que façam carreira no país;*
- 3) Que se incluam entre os bens referidos no art. 10 da Introdução do Código Civil, e que continuem sujeitas a lei pessoal do proprietário;*
- 4) Que pertençam a casas de comércio de objetos históricos ou artísticos;*
- 5) Que sejam trazidas para exposições comemorativas, educativas ou comerciais;*
- 6) Que sejam importadas por empresas estrangeiras expressamente para adorno dos respectivos estabelecimentos.*

Parágrafo único. As obras mencionadas nas alíneas 4 e 5 terão guia de licença para livre trânsito, fornecida pelo Serviço ao Patrimônio Histórico e Artístico Nacional.”

O patrimônio cultural constitui-se de bens que guardam a história, tais como: modos de criar, fazer e viver; criações artísticas e científicas; espaços que guardam histórias e costumes.

Segundo o Decreto Lei nº 25 já citado, tombamento é um ato administrativo de competência do Poder Executivo.

Segundo Rabello de Castro, *“o ato de tombamento, como ato administrativo, tem como pressuposto de sua legalidade o preenchimento, por parte da administração, dos seus requisitos: competência, finalidade, objeto, motivo e forma”*

O tombamento não significa perda da propriedade do bem e não implica no “congelamento” do seu uso ou de sua negociação. O imóvel, mesmo tombado, pode ser vendido, comprado, alugado, e modificado na sua utilização. O uso não é um objeto móvel ou imóvel. O uso só não poderá ser modificado, se o tombamento se deu por este fato. Pode-se proibir a utilização que comprovadamente for gerar algum tipo de dano ao bem tombado. Um bem é tombado para preservação da cultura nacional, dessa forma, o trabalho exige a participação integrada de vários profissionais: antropólogos, historiadores, arquitetos, entre outros.

No processo de tombamento, o proprietário do imóvel é notificado e tem um prazo de 15 dias para aceitar ou não. O fato será encaminhado de qualquer forma ao Conselho Consultivo, tal como recomenda a Lei nº 6.292/75. Quando o proprietário não se interessa pelo tombamento deve apresentar um recurso administrativo contestando o fato, e explicitando seu ponto de vista.

A principal diferença entre imóveis tombados e preservados, é que o preservado possui valor pelo conjunto arquitetônico ao qual pertence, e o imóvel tombado, é único, e possui valor por si só.

Segundo Rabello de Castro:

“Há no Brasil, atualmente, mais de 1700 bens tombados a nível federal. Neste número estão incluídos núcleos urbanos, extensas paisagens naturais, coleções de bens móveis, isto tudo envolvendo milhares de propriedades, se individualmente consideradas;”

Esses bens tombados muitas vezes são casos de análise em Perícias, quer em ações ordinárias, onde se necessita verificar os problemas patológicos, quer em ações de valor, tais como revisionais e renovatórias, onde se deve considerar o fato de se tratar de um imóvel histórico com restrições edilícias e com exigências a serem cumpridas relacionadas à sua preservação.

CONCEITO DE PRESERVAÇÃO E AUMENTO DA VIDA ÚTIL

Há uma crescente preocupação com a durabilidade das edificações. As diversas normas técnicas indicam exigências às quais as edificações deverão se submeter para garantir sua longevidade.

Ao se falar em longevidade de uma edificação, o que se imagina é a determinação de sua vida útil. Segundo SOUZA & RIPPER (1998), vida útil é:

“Por vida útil de um material entende-se o período durante o qual as suas propriedades permanecem acima dos limites mínimos especificados. O conhecimento da vida útil e da curva de deterioração de cada material ou estrutura

são fatores de fundamental importância para a confecção de orçamentos reais para a obra, assim como de programas de manutenção adequados e realistas.”

O proprietário de um imóvel histórico tem a obrigação por lei de manutenção e conservação, tal fato é expresso no artigo 1º do Decreto Lei 25/37, quando menciona que patrimônio histórico e artístico nacional é *“conjunto de bens... cuja conservação seja de interesse público”*.

O bem tombado não pode ser danificado, tal fato consta do artigo 17 do mesmo Decreto Lei:

“Art. 17 – As coisas tombadas não poderão, em caso nenhum ser destruídas, demolidas ou mutiladas, nem sem prévia autorização especial do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, ser reparadas, pintadas ou restauradas, sob pena de multa de cinquenta por cento do dano causado”.

Dessa forma, um bem tombado requer vários cuidados especiais. Necessita de obras de preservação para manutenção de sua vida útil, e qualquer tipo de reparo necessita da supervisão e aprovação do órgão responsável pela preservação do Patrimônio Cultural edificado.

PATOLOGIAS EM EDIFICAÇÕES HISTÓRICAS

Muitos imóveis históricos, quando vistoriados, já se encontram num estado adiantado de deterioração e necessitam ser restaurados. Esse adiantado grau de deterioração se dá, normalmente, pela total falta de manutenção e de obras de conservação.

Em vários casos de perícias e avaliações pode-se observar que o imóvel histórico se localizava em uma área já degradada da Cidade, o que não gera um incentivo a sua manutenção e conservação. Tal fato propicia um maior índice de problemas patológicos, tais como: sinais de corrosão, esquadrias danificadas, fiação exposta, tubulação aparente, presença de pontos de infiltração, que acabam ocasionando presença de musgo e vegetação nas edificações, o que acelera sua deterioração.

As edificações antigas possuíam um sistema construtivo simples. Muitas construções utilizavam pedras em larga escala, como o gnaise, o granito e o basalto, materiais existentes no Brasil. Outro material de grande utilização é a madeira, que aparece nas estruturas das coberturas, no revestimento de pisos, nas esquadrias e nas lajes de pavimentos elevados. As pedras eram utilizadas, também, em cantarias. De acordo com o livro da Prefeitura do Rio de Janeiro, que relata detalhes do Corredor Cultural, cantaria é:

“Obra de pedra aparelhada. O tipo de pedra predominante nas cantarias do Corredor Cultural foi o gnaise (pedra de galho), extraída da pedreira Morro da Viúva. Atualmente essa pedreira, desativada, foi preservada.

Elementos da fachada onde a cantaria é utilizada:

Embasamento, ombreiras, vergas, consolos, pilastras, colunas, peitoril, soleiras.”

Os problemas de falta de conservação geram a deficiência de sistemas, principalmente do sistema de instalações hidráulicas e do sistema de cobertura,

onde as telhas cerâmicas não são substituídas e começam a ocasionar infiltrações. A umidade existente gera a presença de pragas urbanas, principalmente o cupim, sempre presente em imóveis históricos sem conservação. A grande quantidade de madeira utilizada no passado, a falta de manutenção e a umidade são fatores que geram a presença de fungos e pragas, que aumentam ainda mais a velocidade de degradação dos imóveis históricos.



Foto nº 1: fachada do Hotel Bragança, Rua Visconde de Maranguape, totalmente abandonado, fachada de 1906, imóvel tombado, apresentando uma série de patologias.



Foto nº 2: Sobrado comercial necessitando de obras de revitalização.

REVITALIZAÇÃO - CUSTO

O custo para realização de obras de revitalização e recuperação dos bens históricos, normalmente é muito alto, visto que os imóveis necessitam voltar a ter suas características construtivas típicas de época. Muitos materiais já não mais existem, ou necessitam ser refeitos, assim como adornos de fachadas, gradis e cantarias. Os proprietários dessas edificações, com o passar dos anos, realizam uma série de adaptações na propriedade, que não condizem com a época da construção, tal como abertura de vãos para colocação de aparelhos de ar condicionado, substituição de telhas originais por telhas mais modernas, fechamento de vãos, substituição de esquadrias, colocação de letreiros, colocação de fiação elétrica exposta, entre outros. Todas as inserções realizadas no decorrer dos anos, que não sejam originais da época de construção, necessitam ser retiradas quando se realiza a revitalização de um bem histórico, que deve manter íntegra suas características de fachada e volumetria.

Além da revitalização e retorno às características construtivas, os materiais existentes, normalmente apresentam danos, tais como: fissuras, manchas, pichações, presença de musgo e vegetação, deficiência de pintura e sinais de corrosão, que necessitam ser recuperados e refeitos.

IMPACTOS NA AVALIAÇÃO

Muitas vezes, em casos periciais, o avaliador se depara com imóveis tombados ou preservados, que se apresentam em condições precárias de manutenção e tal fato interfere diretamente no valor, visto que o custo das obras de reparo e restauração, normalmente é alto e deve ser considerado.

O tombamento dos bens privados, conforme artigo 13 do Decreto Lei 25/37 deve constar no Registro de Imóveis, tal como mostrado a seguir.

“Art. 13 – O tombamento definitivo dos bens de propriedade particular será, por iniciativa do órgão competente do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, transcrito para os devidos efeitos em livro a cargo dos oficiais do registro de imóveis e averbado ao lado da transcrição do domínio.”

Tal fato, por si só, já gera uma depreciação em caso de imóveis sem grande representatividade de visita, que consistam, por exemplo, de edificações residenciais unifamiliares, que tiveram seu uso modificado para comercial, e que apresentem um nível de tombamento que lhes dificulta qualquer tipo de negociação.

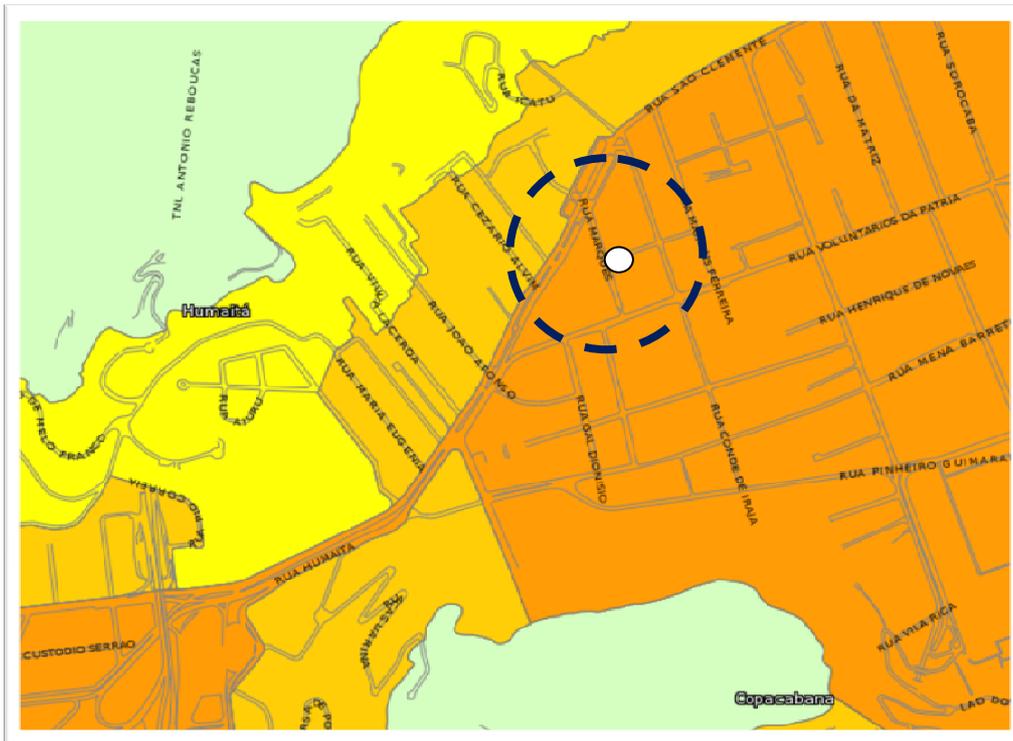
A NBR 14.653 parte 7 relativa à avaliação para imóveis históricos, não apresenta nenhuma proposta para imóveis tombados, tutelados ou preservados, de uso comum, sem características específicas que os tornem notórios ou os enquadrem em casos especiais, mas que quantitativamente representam a maioria dos imóveis abrangidos pelas prescrições normativas.

O custo de preservação e recuperação das edificações deve ser considerado em uma avaliação de imóvel histórico.

CASO n°1: EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL COM MODIFICAÇÃO DE USO PARA COMERCIAL – CAPISTRANO DE ABREU.

DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO

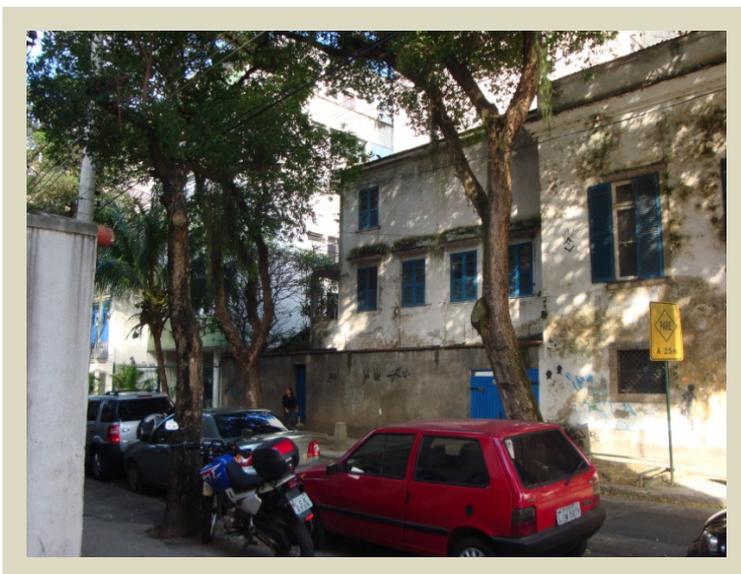
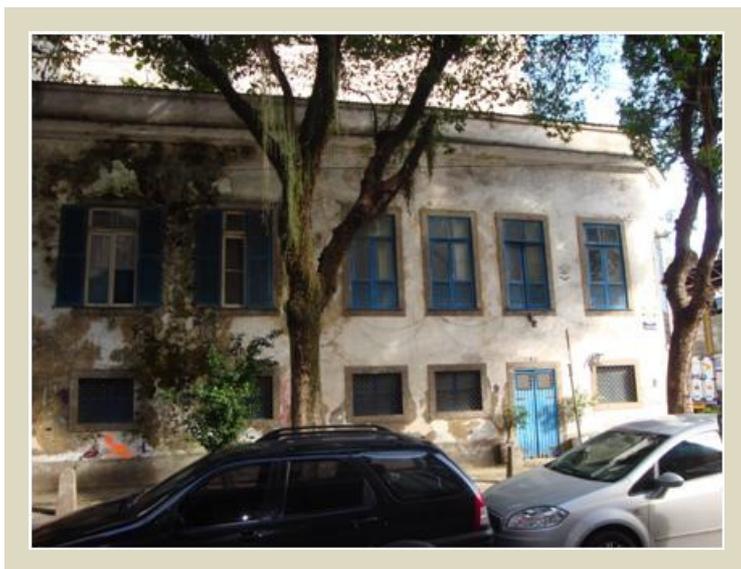
O imóvel em análise se localiza na Rua Capistrano de Abreu n° 45 – Humaitá – Rio de Janeiro, IV Região Administrativa do Município do Rio de Janeiro, Zona Residencial 3, conforme Decreto n° 322 de 1976. O imóvel é um bem tombado estadual desde 14 de agosto de 2001, pela resolução Sec 135/16/01/7. Sua importância histórica se dá pelo fato de ter residido na casa o historiador cearense Capistrano de Abreu.



Mapa de localização.

Em vistoria constatou-se a existência de uma edificação antiga, data de 1897, com “porão” e um pavimento, e um anexo com 3 pavimentos. Externamente possuía esquadrias em madeira pintadas na cor azul. Cobertura em telhas cerâmicas tipo “francesas” necessitando de reparos urgentes e emergenciais. Existiam trechos da cobertura sem telhas e com madeiramento deficiente que estavam gerando uma série de problemas internos na edificação.





Fotos n^{os} 3, 4 e 5: Vistas externas da edificação necessitando de obras de revitalização.



Foto nº 6: Data da edificação no frontão da fachada

ORIGEM DO TOMBAMENTO

O imóvel é um bem tombado estadual desde 14 de agosto de 2001, pela resolução Sec 135/16/01/7. Sua importância histórica se dá pelo fato de ter residido na casa o historiador cearense Capistrano de Abreu. Faz parte da área de proteção de ambiência da Rua Capistrano de Abreu conforme INEPAC, Processo E – 18/000.038/1991 de 05/02/1991.

A edificação é característica da transição do século XIX para o século XX e nela se destaca o alto pé direito, a implantação à beira da rua e o porão alto.

Nessa casa residiu o historiador cearense, Capistrano de Abreu (1853 – 1927) por 30 anos, tendo falecido no porão.



Historiador, João Capistrano Honório de Abreu nasceu na cidade de Maranguape, em 25 de outubro de 1853. Fez seus primeiros estudos em rápidas passagens por várias escolas. Em 1869, viajou para Recife, onde cursou humanidades, retornando

ao Ceará dois anos depois. Em Fortaleza, foi um dos fundadores da Academia Francesa, órgão de cultura e debates, progressista e anticlerical, que durou de 1872 a 1875.

Em 1875 chegou no Rio de Janeiro, tornando-se empregado da Editora Garnier. Em 1879, foi nomeado oficial da Biblioteca Nacional. Lecionou Corografia e História do Brasil no Colégio Pedro II, nomeado por concurso em que apresentou tese sobre O descobrimento do Brasil e o seu desenvolvimento no século XVI.

Segundo os historiadores, Capistrano de Abreu foi um dos representantes do que na época era chamado de um polígrafo, letrado que atuava em várias áreas do saber.

Casou, em 1881, com Maria José de Castro Fonseca, filha de um Almirante, a quem dera aulas particulares. Desse casamento, que durou apenas onze anos, pela morte de Maria José de febre puerperal, nasceram cinco filhos: Honorina, Adriano, Fernando, Henrique e Matilde. Os que merecem registros mais significativos em sua vasta correspondência são: a filha Honorina que viria a se tornar, em 10 de janeiro de 1911, contra a sua vontade e para sua profunda tristeza, a freira carmelita Maria José de Jesus, beatificada pela Igreja Católica e Fernando, a quem chamava de Abril, por ter nascido nesse mês e cuja morte prematura, de pneumonia dupla, em 24 de outubro de 1918, o fez baquear profundamente, aumentando a sua casmurrice e infelicidade.

Em 1883, mediante concurso em que superou outros quatro candidatos, entre eles, Franklin Távora, consegue realizar o sonho de ser professor do Colégio Pedro II, de Corografia, que vem a ser o estudo ou descrição geográfica de um país, região, província ou município e História do Brasil, com a tese Descobrimto do Brasil e seu Desenvolvimento no Século XVI. Em 1889 foi excluída do currículo escolar do Colégio Pedro II a cadeira de Historia do Brasil. Capistrano se recusa a ensinar História Geral, denuncia o fato e é posto em disponibilidade.

No ano de 89 publica o seu primeiro livro: O Descobrimto do Brasil, escrito em 40 dias. A sua grande obra, Capítulos da História Colonial (1500-1800), foi produzida em um ano, sendo patrocinada pelo Centro Industrial do Brasil e publicada em 1907. É nela que fica realçada a sua capacidade de sintetizar, que o consagrou definitivamente como historiador e não um mero coletor de acontecimentos, nomes e datas.

Dedicou-se ao estudo da história colonial brasileira, elaborando uma teoria da literatura nacional, tendo por base os conceitos de clima, terra e raça, que reproduzia os clichês típicos do colonialismo europeu acerca dos trópicos, invertendo, todavia, o mito pré-romântico do «bom selvagem». Morreu no Rio de Janeiro, aos 74 anos, em 13 de agosto de 1927. É patrono da cadeira 15 da Academia Cearense de Letras e da cadeira 23 da Academia Brasileira de Literatura de Cordel.

Eleito para a Academia Brasileira de Letras, recusou-se a tomar posse.

PATOLOGIAS IDENTIFICADAS

As fachadas são formadas pelo coroamento, corpo e embasamento.

No embasamento, bases da edificação, verificam-se problemas relacionados à cantaria, gradil e esquadrias.

No corpo da edificação, formado basicamente pelo segundo pavimento, os problemas se relacionam a pintura cantaria e esquadrias.

No coroamento, formado pela cobertura, platibanda e cimalha, observam-se problemas, principalmente relacionados à cobertura da edificação.

De forma generalizada, as fachadas possuem os seguintes problemas, que serão analisados separadamente:

- A – Cantaria
- B – Gradil
- C – Argamassa
- E – Esquadrias
- F – Ornatos
- G – Telhados

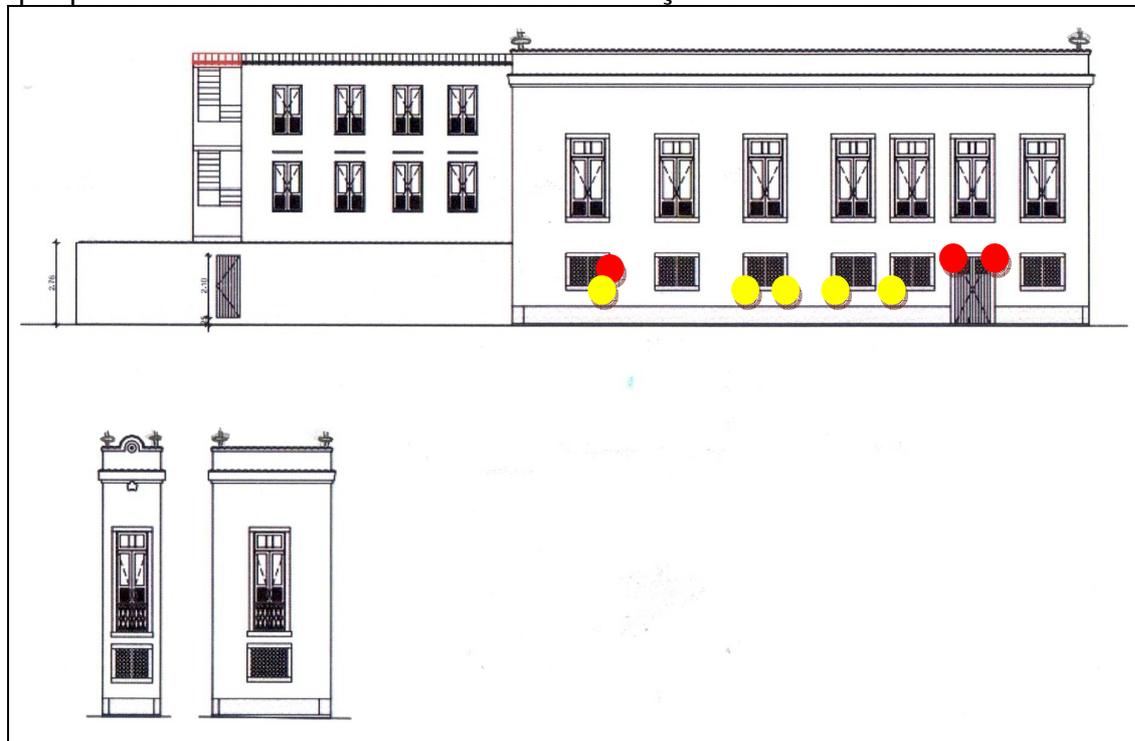
A – CANTARIA

As cantarias se localizam no embasamento. Constituem-se de pedra aparelhada, existindo no local o gnaisse.

As cantarias existentes na edificação se encontram integras, mas muito mal tratadas, com pichações generalizadas necessitando de tratamento.

A cantaria deve permanecer no seu estado natural, deverão ser retiradas todas as pichações existentes. Aconselha-se o uso de escova de ferro, ou jato de areia, ou solvente de óxido de ferro.

Nos pontos onde se faça necessário a recomposição, tal como na porta de entrada no pavimento térreo, sugere-se a reconstrução com revestimento em fita de pedra, que pode ser encontrada em casas de demolição e marmorarias.



Mapeamento do estado das cantarias

Legenda:

- Cantaria quebrada
- Cantaria com massa necessitando ser recomposta.

A seguir são apresentadas algumas fotos detalhadas das cantarias.



Fotos n^{os} 7 e 8: Cantaria a ser recuperada.



Fotos nºs 9 e 10: Cantaria a ser recuperada



Fotos n^{os} 11 e 12: Cantaria a ser recuperada

B – GRADIL

Armação em ferro utilizada nessa edificação para proteção. Aparece nas bandeiras das janelas e portas.

O gradil, de forma geral, está íntegro, não apresenta pontos danificados, necessita basicamente de tratamento.

Caso se verifique no tratamento algum ponto danificado, será necessário soldá-lo. Em vistoria não se verifica necessidade de substituição dos gradis da edificação.

O tratamento se dá com lixamento, imprimação de base com inibidor de corrosão (zinco), e pintura. Será pintado em coloração escura para destaque do elemento.



Foto nº 13: Gradil íntegro, necessitando apenas de tratamento e pintura.

C – ARGAMASSA: EMBOÇO, REBOCO E PINTURA

Material aglutinante de revestimento geral externo dos fechamentos em pedra e alvenaria. O emboço e o reboco estão precários em vários pontos, apresentando sinais de limo e brotamento de vegetação, em função da falta de proteção da cobertura da edificação.

O emboço é a primeira camada de argamassa aplicada sobre as paredes, depois o reboco o reveste de forma uniforme, para proporcionar condições de uma pintura adequada e de boa qualidade.

O tratamento será a recomposição das partes danificadas e soltas, com nova argamassa.

Após o reparo na argamassa de revestimento nos pontos necessários, será realizada pintura com cores de época, ainda a ser definida.

OBS: Será retirado qualquer elemento que interfira na harmonia das fachadas, tal como instalações que possam vir a ser observadas.



Fotos n^{os} 14 e 15: Argamassa e pintura deteriorada com desprendimento, musgo e brotamento de vegetação que será totalmente recuperado.



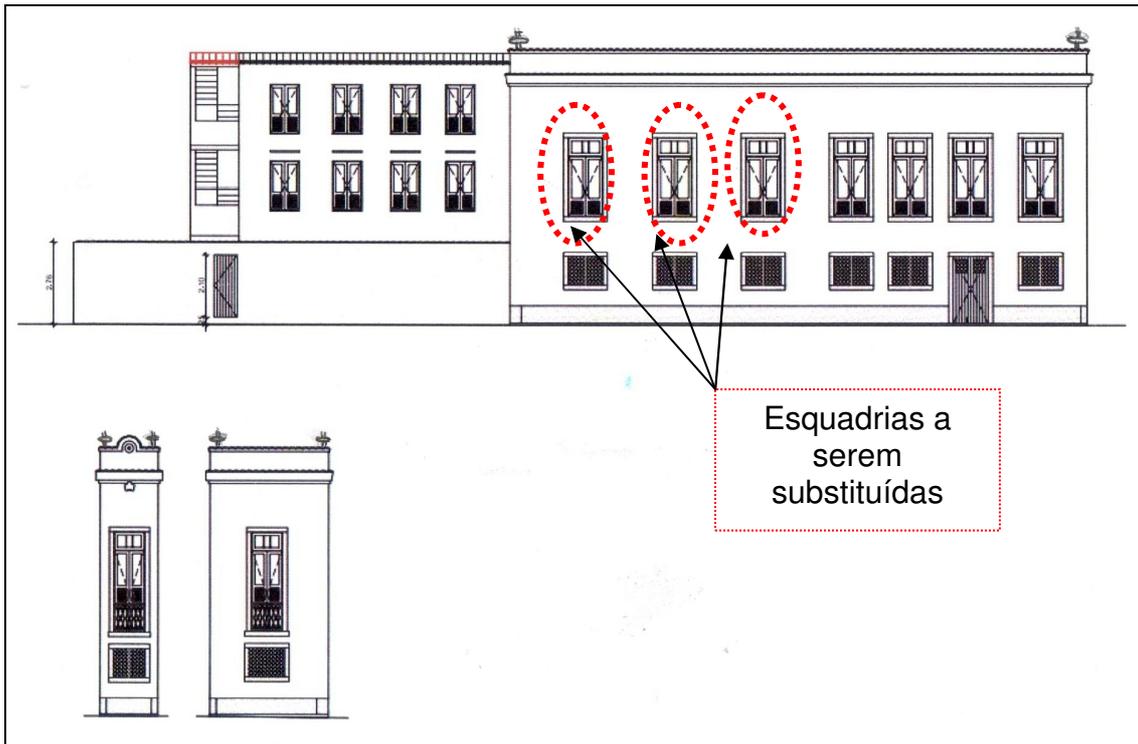
Foto nº 16: Argamassa e pintura deteriorada com desprendimento, musgo e brotamento de vegetação que será totalmente recuperado.

D – ESQUADRIAS

Verifica-se que as esquadrias estão heterogêneas, existem algumas com básculas e vidro e outras não.

Pretende-se, na revitalização homogeneizar todas as esquadrias.

Realizar um tratamento e pintura adequados, nas cores de época, a serem estabelecidas, e recomposição dos vidros.



Mapeamento das esquadrias nas fachadas



Foto nº 17: Esquadrias danificadas a serem reparadas.

E – ORNATOS

São os elementos em estuque, superpostos à fachada, tais como frisos, florão com data, entre outros.

Essa fachada não possui muitos ornatos, mas os existentes serão devidamente recuperados, incluindo os frisos localizados na cimalha.

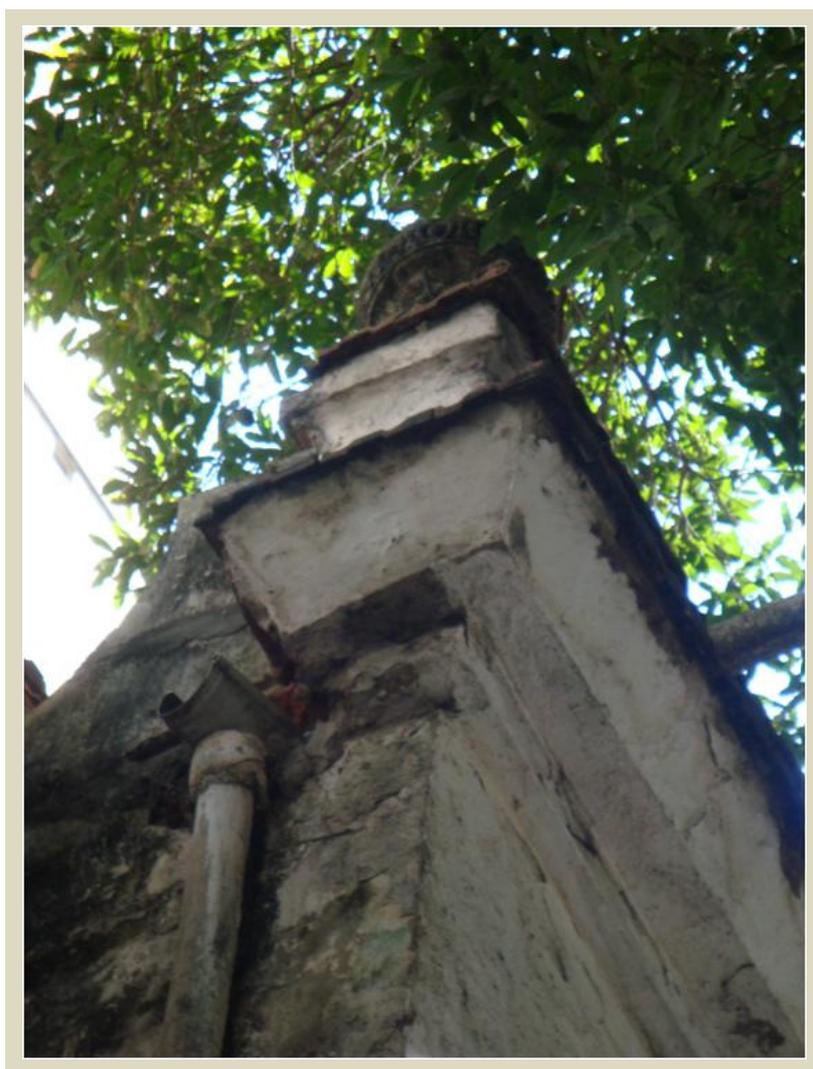


Foto nº 18: Ornato a ser recomposto



Fotos nºs 19 e 20: Ornatos a serem recompostos

F – COBERTURA

A cobertura da edificação é em telhas francesas cerâmicas. É encoberta visualmente por uma platibanda.

Esse telhado encontra-se totalmente deteriorado e será recuperado, tanto no madeiramento quanto nas telhas.



Fotos n^{os} 21, 22 e 23: Cobertura danificada

O telhado encontra-se parcialmente demolido, permitindo que as águas de chuva permeiem o interior da edificação, promovendo o apodrecimento do madeiramento e consequente colapso da escada de acesso ao pavimento superior.

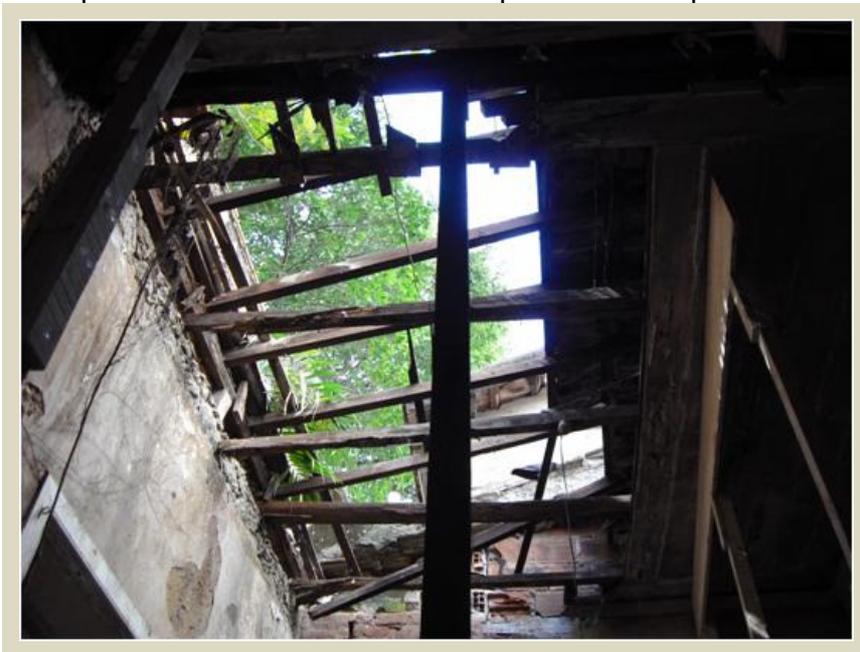


Foto nº 24: Cobertura com madeiramento podre e falta de telhas.



Foto nº 25: Vista interna da edificação, madeiramento danificado em função da umidade e presença de cupim.

CONCLUSÕES

A edificação tombada localizada na Rua Capistrano de Abreu n° 45 – Humaitá tem grande importância histórica, e ficou sem obras de manutenção por longo período.

O telhado encontrava-se totalmente degradado, tanto no madeiramento estrutural, quanto nas telhas cerâmicas de vedação.

A deficiência no telhado ocasionou umidade na edificação, com apodrecimento da argamassa de revestimento das fachadas, que apresentavam sinais de musgo e brotamento de vegetação, necessitando de substituição em alguns trechos e pintura completa.

Pretendia-se a recomposição completa das cantarias, gradis, esquadrias e ornatos, retirando-se tubulação e elementos indevidos e revitalizando completamente as fachadas existentes.

Externamente, o planejamento era a manutenção das características construtivas:

- Implantação à beira da rua;
- Ocupação do porão;
- Manutenção do alto pé direito na área frontal da edificação;
- Manutenção dos ornatos e sobrevergas de composição das fachadas;
- Manutenção da platibanda;
- Manutenção do telhado em estrutura de madeira e telhas cerâmicas;
- Recolocação da escadaria original em madeira na lateral da entrada;
- Recomposição das esquadrias de madeira;

O estado de abandono da edificação gerou uma redução no seu valor, visto o alto custo necessário para revitalização e utilização comercial. O custo de recuperação da edificação foi considerado e descontado no cálculo das benfeitorias.

CASO n°2: EDIFICAÇÃO COMERCIAL – RUA SÃO CLEMENTE n° 39

DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO

O imóvel está localizado à Rua São Clemente n° 39, Botafogo, IV Região Administrativa do Município do Rio de Janeiro, Área de Planejamento 2 – Zona Residencial 3 – Centro de Bairro 1 conforme Decreto n° 322 de 1976.

O imóvel em análise encontra-se inserido na área de APAC, Área de Proteção do Ambiente Cultural de Botafogo – Decreto n° 22.221 de 04.11.2002 modificado pelo Decreto n° 22.643 de 10.02.2003.

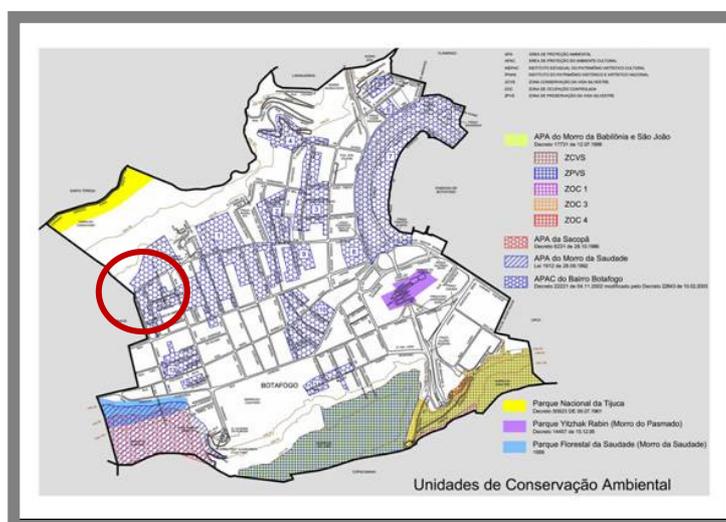
De acordo com o Decreto n° 22.221 de 04.11.2002 e Decreto n° 22.643 de 10.02.2003, o imóvel encontra-se inserido na listagem do anexo II, sendo considerado um imóvel preservado, tal como transcrito a seguir.

“IMÓVEIS PRESERVADOS

Rua São Clemente

Lado ímpar: 7, 9, 13, 17, 19, 21, 23, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 107 (1 a 6, 11, 12, 14, 15A e 16), 239, 265, 285, 287, 289, 291, 295, 407, 409, 411

BPM em 10 de fevereiro de 2003”



Mapa com áreas de preservação.

Como se trata de um imóvel preservado inserido em área de APAC, é considerado um bem de relevante interesse para o ambiente cultural, dessa forma qualquer modificação deverá ser submetida à Secretária de Patrimônio para análise. Tal fato é descrito nos Decretos n° 22.221 e n° 22.643..

“Art. 2º- Ficam preservados os bens imóveis de relevante interesse para o ambiente cultural urbano, listados no Anexo II deste Decreto.

Art. 3- . Os bens imóveis preservados deverão manter suas principais características arquitetônicas e artísticas (ornatos, esquadrias, cantarias, gradis, etc.), assim como a cobertura e volumetria originais, sendo permitidos modificações internas e acréscimos, nas seguintes condições:

I - alterações internas, inclusive subdivisão do pé-direito, desde que os vãos das fachadas sejam mantidos em funcionamento, livres de interferências e garantidos o acesso aos mesmos;

II - acréscimos horizontais na edificação, com altura máxima igual à do beiral ou platibanda da edificação, e cuja altura da cobertura não ultrapasse a linha de cumeeira do imóvel preservado;

III - construção de anexos afastados da construção preservada, com altura máxima igual à estabelecida para a respectiva Área de Preservação.

§ 1º - A construção de acréscimos ou anexos deverá garantir e respeitar a integridade das características arquitetônicas do bem preservado.

§ 2º - A altura máxima das edificações inclui todos os elementos construtivos, inclusive caixa d'água, caixa de escadas e demais equipamentos técnicos.”

...

“Art. 6º- As obras e intervenções a serem realizadas nos bens preservados e tutelados deverão ser previamente aprovadas pelo órgão executivo de proteção do patrimônio cultural do Município.”



Foto nº 26: Vizinhança mantendo a ambiência do local, imóveis com características históricas.

DA EDIFICAÇÃO HISTÓRICA

A edificação principal, que data de 1850, possui características de época e se localiza na parte frontal do terreno. Essa edificação principal possui dois pavimentos, com fechamento das paredes em alvenaria e cobertura em telha cerâmica.

No primeiro pavimento da edificação principal encontra-se instalada uma padaria. O segundo pavimento possui entrada independente e também é ocupado comercialmente.



Fotos nºs 27 e 28: Fachada frontal e data da construção

O estado de conservação do imóvel como um todo, pode ser considerado regular, necessitando de reparos e reforma de forma generalizada.



Fotos nºs 29 e 30: Edificação necessitando de obras de recuperação e reparos de forma generalizada.

CONCLUSÕES

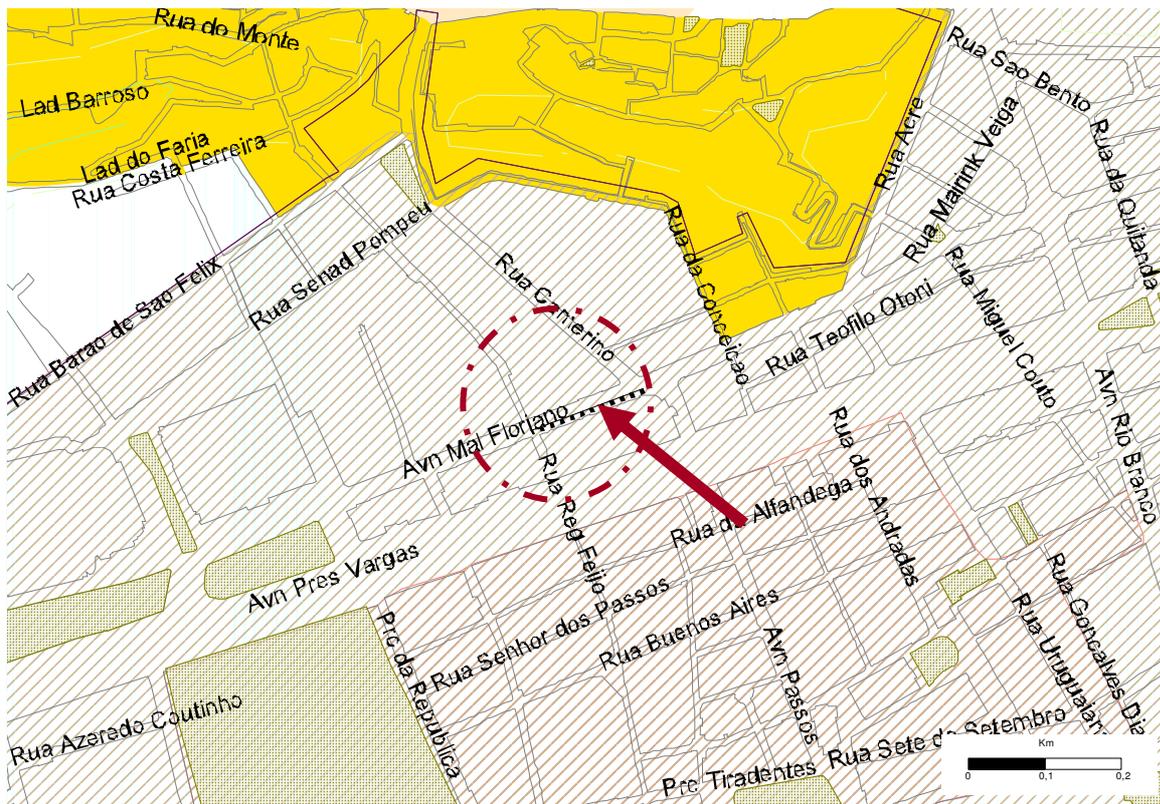
A edificação preservada localizada na Rua São Clemente nº 39 – Botafogo, apresenta restrições construtivas em função da legislação. Encontra-se em estado regular de conservação necessitando de obras de reparos e manutenção. A fachada principal necessita pintura geral e recomposição da cantaria necessita também de recuperação dos gradis e esquadrias.

Na avaliação desse imóvel optou-se pelo Método Evolutivo, com cálculo do terreno em separado das benfeitorias. Considerou-se o valor das obras a serem realizadas para recuperação do imóvel e no final foi aplicado um fator de comercialização inferior a unidade, em função da perda do potencial construtivo do terreno e da dificuldade de comercialização e baixa liquidez do imóvel.

CASO nº3: EDIFICAÇÃO COMERCIAL – AV. MARECHAL FLORIANO nº 121 - CENTRO

DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO

O imóvel em análise localizava-se na Avenida Marechal Floriano nº 121 próximo a Av. Passos - II Região Administrativa do Município do Rio de Janeiro – Área Central 2 limite com Área Central 1 conforme Decreto nº 322 de 1976 – Regulamento de Zoneamento. Área de Especial Interesse Urbanístico conforme Lei nº 2.236/94. O imóvel é tutelado encontrando-se na área de ambiência histórica.



Mapa de Localização

DA EDIFICAÇÃO

A edificação originalmente se constituía de um sobrado residencial que teve seu uso modificado. A região onde o imóvel se localiza era considerada uma área nobre residencial, porém com as mudanças históricas tornou-se uma área essencialmente comercial, que funciona apenas em horários comerciais.

O sobrado atualmente é utilizado como loja no pavimento térreo, depósito no pavimento intermediário e sem utilização no 2º pavimento que possui pé direito alto.



Fotos nº 31 e 32: Fachada frontal e pavimento intermediário com depósito.

O sobrado atualmente apresentava suas características originais construtivas muito descaracterizadas. O telhado original em telhas cerâmicas foi substituído por telhas onduladas, verificou-se que o madeiramento do forro estava muito danificado necessitando substituição. Havia necessidade de recomposição da cantaria e gradil das fachadas. Verificou-se que o custo de recomposição da edificação para suas características originais era bastante alto.

DIAGNÓSTICO DE MERCADO NO LOCAL

O mercado de imóveis antigos, que necessitam de obras generalizadas de manutenção e recuperação e que não podem ser demolidos, tendo que ser preservados com suas características construtivas, apresentava-se em queda no local em análise. Em vistoria, facilmente verificou-se a presença de vários imóveis fechados e completamente sem rentabilidade, tal como demonstram as fotos a seguir.



Fotos n^{os} 33 e 34: Fachada frontal e pavimento intermediário com depósito.

CONCLUSÕES

A edificação tutelada localizada na Av. Marechal Floriano n° 121 – Centro, apresentava restrições construtivas em função da legislação. A loja em análise, com o decorrer dos anos continua sem obras de manutenção, em função da crise econômica existente, estava cada vez mais degradada e com problemas, tais como infiltrações e presença de cupim.

Na avaliação desse imóvel optou-se pelo Método Evolutivo, com cálculo do terreno em separado das benfeitorias. Considerou-se o estado de conservação do imóvel e a necessidade de obras a serem executadas no cálculo da depreciação das benfeitorias. No final foi aplicado um fator de comercialização inferior a unidade, em função da perda do potencial construtivo do terreno e da dificuldade de comercialização e baixa liquidez do imóvel.

DA EDIFICAÇÃO

No terreno existe edificado um sobrado com dois pavimentos, no térreo encontra-se instalada uma loja de material de construção e o 2º pavimento encontrava-se vazio no momento da vistoria.

No pavimento térreo encontra-se instalada uma loja de material de construção constituída de: área de atendimento, copa, banheiros e área de depósito nos fundos. A loja necessita de reformas completas de maneira geral. A área de atendimento possui piso revestido em ladrilho hidráulico, paredes e tetos pintados. Os depósitos possuem piso cimentado, paredes pintadas.



Fotos nºs 35 e 36: Fachada frontal e loja no pavimento térreo.

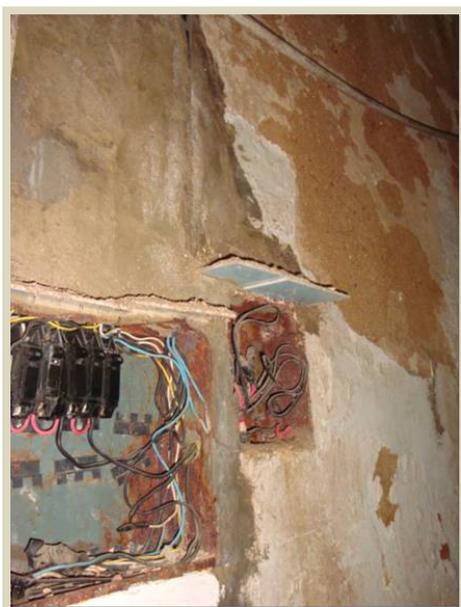
No segundo pavimento existem banheiros na parte dos fundos e quartos na parte intermediária e frontal. A construção encontra-se em estado precário de conservação necessitando de obras de reparo e manutenção de forma generalizada.

O piso dos quartos era revestido em tábuas de madeira, assim como os corredores de circulação, paredes pintadas e teto em forro de madeira. Os acabamentos em madeira encontram-se deteriorados, com forros danificados, pisos em tábuas necessitando de reparos, esquadrias apodrecidas. As instalações hidráulicas encontram-se deficientes. As áreas molhadas, banheiros e copa, necessitam de substituição completa de revestimentos. Verificou-se a presença de cupim em vários ambientes do 2º pavimento.

A fachada apresentava-se desconfigurada em alguns de seus elementos arquitetônicos decorativos, tais como ornatos, cantarias danificadas e pixadas e gradis.



Foto nº 37: Fachada frontal danificada necessitando de reparos.



Fotos nº 38 e 39: Estado de conservação interno precário.



Fotos nºs 40 e 41: Estado de conservação interno precário.

CONCLUSÕES

A edificação preservada localizada na Rua do Catumbi nº 84 – Catumbi, tal como as demais já demonstradas, apresentava restrições construtivas em função da legislação. A edificação em análise encontrava-se sem obras de manutenção e reparos há muito tempo, estando muito degradada, o que gerou uma redução no seu valor imobiliário.

CONCLUSÕES GERAIS E RECOMENDAÇÕES

A falta de uma política de preservação dos imóveis históricos gerou, por muitas décadas, a total degradação de muitos exemplares representativos de época, com alterações tipológicas, modificações de uso e ocupação das edificações. Os imóveis sem manutenção ou sem uso acabaram desocupados, muitas vezes invadidos e, em sua grande maioria, chegaram à ruína.

As propriedades particulares históricas, quer tombadas, quer preservadas, normalmente estão em estado precário de conservação e são muito caras para serem mantidas, necessitando de um alto investimento para obras de recuperação e manutenção. Adicionalmente, há custos para regularização de sua situação fiscal. Tal fato não pode passar despercebido no caso de uma avaliação.

Em relação às vantagens, pode-se citar a manutenção de edificações típicas que retratam uma época e a história de um povo. O projeto de preservação e revitalização urbana propõe, por meio de legislações específicas, proteger o conjunto arquitetônico, resgatando as referências sociais, culturais, arquitetônicas e a memória da cidade.

BIBLIOGRAFIA

- Corredor Cultural – Instituto Pereira Passos – Secretaria de Urbanismo – 4ª edição, 2002.
- Moreira de Souza, Vicente C. & Ripper, Thomaz – Patologia, Recuperação e Reforço de Estruturas de Concreto – Pini - 1998.
- LOPES, J. Tarcísio Doubek – “Depreciação de Edificações” – São Paulo, Setembro/1995.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – ABNT. NBR 14.653 - parte 7 – Avaliação de Bens Históricos. São Paulo, 2008.
- RABELLO DE CASTRO, Sônia – O Estado na Preservação de Bens Culturais – Livraria e Editora Renovar Ltda, 1991.
- PRUDÊNCIO, W. J. A. – “A Durabilidade da Construção é Fator de Custo” – Encontro Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído” - Rio de Janeiro, 1995.
- Verçoza, Ênio José – Patologia das Edificações – Editora Sabra, 1991