

INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO CIÊNCIA E TECNOLOGIA DE MINAS
GERAIS – IFMG *CAMPUS* OURO PRETO
ESPECIALIZAÇÃO EM GESTÃO E CONSERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL

Luís Phillipe Grande Sarto

**DIAGNÓSTICO E DIRETRIZES PARA CONSERVAÇÃO E RESTAURAÇÃO DO
CASARÃO DOS PRESENTES**

Ouro Preto

2024

LUÍS PHILLIPE GRANDE SARTO

**DIAGNÓSTICO E DIRETRIZES PARA CONSERVAÇÃO E RESTAURAÇÃO DO
CASARÃO DOS PRESENTES**

Trabalho de conclusão de curso apresentado ao Curso Especialização em Gestão e Conservação do Patrimônio Cultural do Instituto Federal de Minas Gerais - *Campus* Ouro Preto para obtenção do grau de especialista em Gestão e Conservação do Patrimônio Cultural. Orientadora: Prof^a. Ma. Paola de Macedo Gomes Dias Villas-Bôas

Ouro Preto

2024

S251d

Sarto, Luís Phillipe Grande.

Diagnóstico e diretrizes para conservação e restauração do Casarão dos Presentes [manuscrito] / Luís Phillipe Grande Sarto. – 2024.

61 f. : il.

Orientadora: Paola de Macedo Gomes Dias Villas Bôas.

Trabalho de Conclusão de Curso (especialização) – Instituto Federal de Minas Gerais. *Campus* Ouro Preto, 2024.

1. Conservação histórica - diagnóstico. 2. Patrimônio cultural - Proteção. 3. Edifícios históricos - Conservação e restauração . I. Villas Bôas, Paola de Macedo Gomes Dias. II. Instituto Federal de Minas Gerais. *Campus* Ouro Preto. III. Título.

CDU: 719


Catálogo: Kelly Cristiane Santos Morais - CRB-6/3217

LUÍS PHILLIPE GRANDE SARTO


**DIAGNÓSTICO E DIRETRIZES PARA CONSERVAÇÃO E RESTAURAÇÃO DO
CASARÃO DOS PRESENTES**

Trabalho de conclusão de curso apresentado ao Curso Especialização em Gestão e Conservação do Patrimônio Cultural do Instituto Federal de Minas Gerais - *Campus* Ouro Preto para obtenção do grau de especialista em Gestão e Conservação do Patrimônio Cultural. Orientadora: Prof^a. Ma. Paola de Macedo Gomes Dias Villas-Bôas


Aprovado em: 19 / 04 / 2024 pela banca examinadora:

Documento assinado digitalmente
 **PAOLA DE MACEDO GOMES DIAS VILLAS BOAS**
Data: 25/04/2024 11:24:07-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Prof^a. Ma. Paola de Macedo Gomes Dias Villas-Bôas

Documento assinado digitalmente
 **RODRIGO OTAVIO DE MARCO MENICONI**
Data: 26/04/2024 09:16:54-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Prof. Me. Rodrigo Otávio de Marco Meniconi

Documento assinado digitalmente
 **THAIS HOELZLE ALVES DA COSTA**
Data: 25/04/2024 19:38:49-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Prof^a. Ma. Thais Hoelzle Alves da Costa

Ouro Preto

2024

RESUMO

Este trabalho apresenta diretrizes para conservação e restauração do Casarão dos Presentes, edificação tombada como Patrimônio Cultural na cidade de Varginha, no sul de Minas Gerais, que se encontra em situação de abandono. Como embasamento para o trabalho destaca-se: a análise do histórico do imóvel, a identificação de suas técnicas construtivas, o levantamento métrico da edificação e a elaboração de diagnóstico do estado de conservação do bem cultural. Diante disso, levando em consideração a carência de práticas de conservação e restauro no contexto do sul de Minas Gerais, o estudo apresenta-se como importante instrumento para direcionar os processos e intervenções em edificações de interesse cultural, visando a salvaguarda de sua integridade e autenticidade. O estudo foi dividido em três partes: a primeira aborda a pesquisa histórica da edificação, descrição detalhada, o levantamento métrico arquitetônico e o contexto urbano no qual ela está inserida. A segunda, por sua vez, traz uma análise técnica acerca do diagnóstico do estado de conservação com mapeamento de danos. Por fim, na terceira parte, a proposta de diretrizes de intervenção e procedimentos técnicos como subsídio para elaboração de um projeto básico e executivo de restauro. Como resultado, pode-se destacar a contribuição deste trabalho para ampliar a discussão acerca da necessidade de preservação do patrimônio cultural, em especial dos bens arquitetônicos no contexto urbano da cidade de Varginha/MG.

Palavras-chave: Diretrizes para conservação e restauração. Diagnóstico do estado de conservação. Patrimônio Cultural.

ABSTRACT

This work presents guidelines for the conservation and restoration of the Casarão dos Presentes, a historic building listed as a Cultural Heritage Site in the city of Varginha, in the south of Minas Gerais, which is in a state of neglect. The work was based mainly on an analysis of the history of the building, identification of its construction techniques, a metric survey of the building and a diagnosis of the state of conservation of the cultural asset. Taking into account the lack of conservation and restoration practices in southern Minas Gerais, this study is an important tool for directing processes and interventions in buildings of cultural interest, with a view to safeguarding their integrity and authenticity. This study was divided into three parts: the first deals with the historical research of the building, a detailed description, the architectural metric survey and the urban context in which it is located. The second, in turn, provides a technical analysis of the diagnosis of the state of conservation with damage mapping. Finally, the third part proposes intervention guidelines and technical procedures to help draw up a basic and executive restoration project. As a result, we can highlight the contribution of this work to broadening the discussion about the need to preserve cultural heritage, especially architectural assets in the urban context of the city of Varginha/MG.

Keywords: Conservation and restoration guidelines. Diagnosis of conservation status. Cultural Heritage.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	7
2. LEVANTAMENTO E CONTEXTO DA PROPOSTA	11
2.1. A cidade de Varginha e o desenvolvimento sulmineiro	11
2.2. Contextualização Histórica do bem	14
2.3. A área de intervenção e o contexto do entorno	17
2.4. Aspectos físicos e visuais	21
2.5. O Dossiê de Tombamento e as Diretrizes de Intervenção	23
2.6. Descrição e Análise da edificação	25
2.7. Levantamento Métrico - Arquitetônico	37
3. DIAGNÓSTICO	41
3.1. Sistema estrutural e alvenarias	41
3.2. Revestimentos	43
3.3. Barroteamento e assoalhos de madeira	45
3.4. Forros e cobertura	46
3.5. Esquadrias	47
3.6. Instalações elétricas e hidrossanitárias	49
3.7. Agenciamento externo	51
3.8. Mapeamento de danos	52
3.9. Análise final do estado de conservação	53
4. DIRETRIZES DE CONSERVAÇÃO E RESTAURO	54
5. CONSIDERAÇÕES	60
6. REFERÊNCIAS	61

1. INTRODUÇÃO

A cidade de Varginha, no contexto do sul de Minas Gerais, possui poucos exemplos de intervenções de restauro em edificações de interesse cultural. Alguns deles, exitosos; outros tantos, arbitrários e/ou descaracterizantes. Os poucos exemplares são aqueles voltados para edificações emblemáticas, de arquitetura excepcional e de grande destaque, como o Theatro Capitólio (Figura 1) e a Câmara Municipal (Figura 2). Diante deste contexto, o casario que remonta ao desenvolvimento da cidade, bem como toda a estrutura urbana central foi sendo descaracterizada pela crescente especulação imobiliária.

Figura 1: Theatro Capitólio de Varginha.



Fonte: acervo da Fundação Cultural de Varginha.

Figura 2: Câmara Municipal de Varginha.



Fonte: acervo da Fundação Cultural de Varginha.

Diante disso, mesmo considerando-se os esforços do Conselho Municipal do Patrimônio Cultural em não apenas identificar os bens de interesse cultural, como também instituir processos de proteção, por exemplo, por meio dos instrumentos como o tombamento e o inventário, nota-se que o município carece de ações de conservação e proteção mais incisivas e que busquem a preservação dos bens remanescentes.

A proposta deste trabalho justifica-se, portanto, com base neste cenário, o da busca pela valorização do patrimônio cultural local e sua relevância para a dinâmica urbana central, o que é perceptível não apenas pelo seu valor arquitetônico e estilístico, como também pelo seu testemunho da história da cidade, fazendo parte da memória e da vivência dos varginhenses (Figura 3).

Figura 3: Perspectiva geral da cidade de Varginha no início do século XX.



Fonte: acervo da Fundação Cultural de Varginha.

O Casarão situado à Avenida Rio Branco, nº 70/74, também conhecido como Casarão dos Presentes (Figura 4), foi edificado no início do século XX, mais exatamente no ano de 1915 em terreno que pertenceu ao Alferes Manoel Francisco de Oliveira (VARGINHA, 2023, p.4). O edifício apresenta importância histórica, com valor arquitetônico que remonta aos primeiros assentamentos da região central da cidade de Varginha, tornando-se um importante exemplar do período eclético, com programa, tipologia e técnicas construtivas ainda preservadas. Atualmente é um dos poucos remanescentes arquitetônicos do período na região central. Tais características nortearam a escolha do bem cultural como objeto de estudo deste trabalho.

O processo de tombamento da edificação teve início nos anos 2000 (VARGINHA, 2023, p.5), e foi finalizado em 2023. Naquele momento do início do processo de tombamento se mantinha em pleno uso: como comércio no térreo e, no pavimento superior, como residência. Alguns anos depois, mais exatamente em 2020, caiu em desuso – situação de abandono que acelerou seu estado de degradação.

Diante disso, o objetivo principal do presente trabalho foi desenvolver diretrizes de intervenção e procedimentos técnicos como subsídio para elaboração de um projeto básico e executivo de restauro para o Casarão dos Presentes, tendo como premissa as teorias contemporâneas de intervenção em edificações de interesse cultural.

Figura 4: Fachada frontal do bem cultural: Casarão dos Presentes em Varginha/MG.



Fonte: fotografia editada pelo autor. Nov/2023;

Para que tal objetivo fosse alcançado, objetivos específicos como explorar por meio de pesquisas, histórico da edificação, os usos, bem como possíveis intervenções ocorridas ao longo do tempo; elaborar estudo do contexto urbano local, a inserção da edificação no lote central e as características físicas que configuram o entorno do bem cultural; consultar o dossiê de tombamento do bem, levando em consideração as diretrizes de intervenção não apenas para o perímetro de tombamento, como também para o perímetro de entorno; elaborar o levantamento métrico-arquitetônico da edificação, gerando com isso o registro técnico do bem e, por fim, elaborar diagnóstico do estado de conservação da edificação, por meio de fotografias e fichas de danos identificados no ato de visita técnica ao local fossem levados em consideração também como metodologia de trabalho.

2. LEVANTAMENTO E CONTEXTO DA PROPOSTA

2.1. A cidade de Varginha e o desenvolvimento sulmineiro

O Sul de Minas, onde se formou o município de Varginha (Figura 5), é o quinhão mineiro demarcado pelo Rio Grande e que se confronta com os estados do Rio de Janeiro e de São Paulo através da Serra da Mantiqueira (VARGINHA, 2023, p.6), teve um processo de ocupação tardio em relação à região central e mineradora da província de Minas Gerais.

Figura 5: Localização de Varginha no contexto do sul de Minas Gerais.



Fonte: *Google Maps*; nov/2023. Imagem editada pelo autor. Nov/2023.

De acordo com o histórico do município descrito no Dossiê de Tombamento do bem cultural, nos primeiros séculos de ocupação, toda a região pertencia à Comarca do Rio das Mortes, tendo como sede a vila de São João Del Rei. Essa região sulmineira foi ocupada, principalmente, a partir das descobertas do ouro na região central das Minas e logo se tornaria alvo de disputas entre a Capitania de São Paulo e das Minas (VARGINHA, 2023, p.6). Geograficamente corresponde a uma “vasta área entrecortada por vários caminhos que garantiram o acesso e possibilitaram a interconexão comercial das principais áreas escravistas do Centro-Sul” (ANDRADE, 2005 *apud* VARGINHA, 2023, p.6).

Ainda de acordo com o Dossiê (2023),

o Sul Mineiro constituía o caminho das tropas que abasteciam a Corte, além de ter se convertido no principal centro de produção e abastecimento do mercado carioca. Tal região era composta por grandes propriedades

escravistas essencialmente voltadas para o abastecimento interno. “A economia de subsistência do Sul de Minas, então, teria sido estabelecida para abastecer a Província no século XVIII, mantendo a mesma natureza da economia regional através do direcionamento do excedente para o mercado do Rio de Janeiro” (LENHARO, 1993 *apud* VARGINHA, 2023, p.7).

Na primeira metade do século XIX a região do sul de Minas possuía relações comerciais com o Império; na transição do XIX para o XX as relações entre essa região e São Paulo foram intensificadas. O Sul do Estado de Minas Gerais passaria de uma região que produzia gêneros de abastecimento para uma região voltada para a atividade exportadora, graças à cultura do café (VARGINHA, 2023, p. 8) .

O histórico do município pontua ainda que “foi no último quartel do século XIX que a estrada de ferro chegou à região, juntamente com os bancos, que supriam apenas necessidades pequenas” (VARGINHA, 2023, p.9), estando as relações comerciais de maior porte a cargo dos bancos do Rio de Janeiro e São Paulo. Diante disso, com o surgimento de pequenos empreendimentos e fábricas, o setor comercial se desenvolve e intensifica (Figura 6).

Figura 6: Avenida Rio Branco em Varginha/MG, com edificações de uso misto: térreo comercial e habitação no pavimento superior. Fotografia do início do século XX.



Fonte: acervo CEDOC.

As cidades se caracterizavam por ser de médio porte, com populações entre dez a quarenta mil habitantes (VARGINHA, 2023, p.9), mas existiam também muitas vilas menores.

O dossiê (2023) pontua ainda que

“a partir de 1890 pode ser observado o aumento do número das cidades e a expansão da rede ferroviária. Isso fez com que aumentasse a capacidade de exportação da região para outros locais vizinhos, mas também ampliava a competição dos mercados locais com produtos importados. A região onde se situa o município de Varginha, mais precisamente, foi habitada, até o final do séc. XVII, pelo grupo indígena dos Cataguás. Esta etnia – cujo nome significa “gente boa” – é descrita por historiadores e arqueólogos como um povo guerreiro e forte, de estatura mediana, conhecedor da cerâmica, nômade, que vivia em abrigos rudimentares. Catandubas (ou Catandubas), palavra de origem tupi, foi o nome que deram a esta região, e significa “mato espinhoso e rasteiro”, comum nestas terras com solo argiloso e pouco fértil (LENHARO, 1993 *apud* VARGINHA, 2023, p.9).

As primeiras alusões que se têm sobre Varginha datam de 1763 e mencionam a Ermida de Santo Antônio do Rio Verde, localizada na antiga estrada que ligava Três Pontas à Campanha, edificada provavelmente por bandeirantes que ali transitavam. Em torno da capela desenvolveram-se ranchos de pouso para viajantes, de maneira que o povoado crescia no caminho das tropas que vinham de São Paulo.

Em 1820 Varginha (ainda conhecida como Espírito Santo das Catandubas) possuía “6 casas de telhas e alguns ranchos de capim, construídos todos próximo à capela, no local onde hoje se vê a Avenida Rio Branco” (SALES, 2003, p.219 *apud* VARGINHA, 2023, p.14).

Ainda de acordo com o dossiê de tombamento,

Varginha obedecia na fase nascente da autonomia administrativa e afirmação econômica que caracterizou o período compreendido entre os anos de 1882 e 1892, aos padrões ainda predominantes nas cidades mineiras da época. A trama viária, desenvolveu-se paralela ou perpendicularmente a velhos caminhos-troncos do primitivo arraial, gerando um arruamento quase sempre aleatório ou de circunstância, num processo de expansão condicionado pela premência ou imposição de novas construções para abrigar a população em aumento. O caminho-tronco principal, à cuja margem surgiu nas alturas de 1875 a primeira capela e se construíram entre aquele ano e 1820 as seis primeiras casas de telhas, correspondia à estrada ou simples picada, ligando a Vila de Campanha ao então chamado Sertão de Três Pontas, e é de se supor que cortasse em diagonal o atual perímetro central da cidade. O referido aglomerado de primeiras habitações se formou em local próximo ao em que se abriria, bem mais tarde, a Avenida Rio Branco (ÁVILA, 1983 *apud* VARGINHA, 2023, p 15).

Em relação às obras de infraestrutura urbana, o documento pontua que

Em 1902 ocorreu a inauguração da iluminação pública a gás de acetileno. Em 1913 ocorreu a transferência do Cemitério Municipal, que ficava na Praça da Fonte, além da demolição da antiga Igreja do Rosário. A instalação da luz elétrica ocorreu em 1914 e o mercado municipal foi inaugurado em 1915. No mesmo ano foi inaugurada a primeira agência bancária da cidade, o Banco Hypotecário Agrícola, na Av. Rio Branco, seguido, em 1918, pelo Banco do Brasil, instalado na Praça Dom Pedro II. Esses acontecimentos mostram que a cidade tomava uma dinamização importante para sua modernização. Foi em 1915 que o Casarão dos Presentes, objeto deste trabalho, teria sido construído (VARGINHA, 2023, p.17).

O núcleo urbano de Varginha se desenvolveu a partir da Igreja Matriz, localizada na atual Avenida Rio Branco (Figura 7). O Casarão dos Presentes localiza-se na lateral direita da Igreja Matriz, com vista privilegiada para a praça. As primeiras ruas que se desenvolveram nas imediações da Matriz e da Avenida Rio Branco coram as Rua Santa Cruz, Rua Presidente Antônio Carlos e Rua Silva Bittencourt.

Figura 7: Perspectiva geral da Av. Rio Branco em Varginha/MG no início do século XX.



Fonte: acervo CEDOC.

2.2. Contextualização Histórica do bem

Os textos referentes à contextualização histórica do bem e ao histórico e desenvolvimento da cidade de Varginha fazem parte do Processo de Tombamento do Bem Imóvel – Casarão dos Presentes, elaborado pela Prefeitura Municipal de

Varginha, do qual o autor fez parte da equipe técnica para a elaboração do trabalho. Diante disso, tem que tais informações, citações e demais fontes históricas foram retiradas do referido documento.

No contexto da construção do imóvel, a cidade de Varginha passava por um grande desenvolvimento urbano, em consequência das novas indústrias que se instalavam na região (VARGINHA, 2023, p.46). Esse processo resultou na edificação de novas residências, que seguiam o estilo eclético e eram renovadas entre as demais existentes, em sua maioria de tipologia e estilo coloniais (Figura 8).

Figura 8: Perspectiva da Av. Rio Branco com destaque para o Casarão dos Presentes ao centro, indicado pela seta vermelha. Fotografia do início do século XX.



Fonte: acervo CEDOC. Imagem editada pelo autor. Nov/2023.

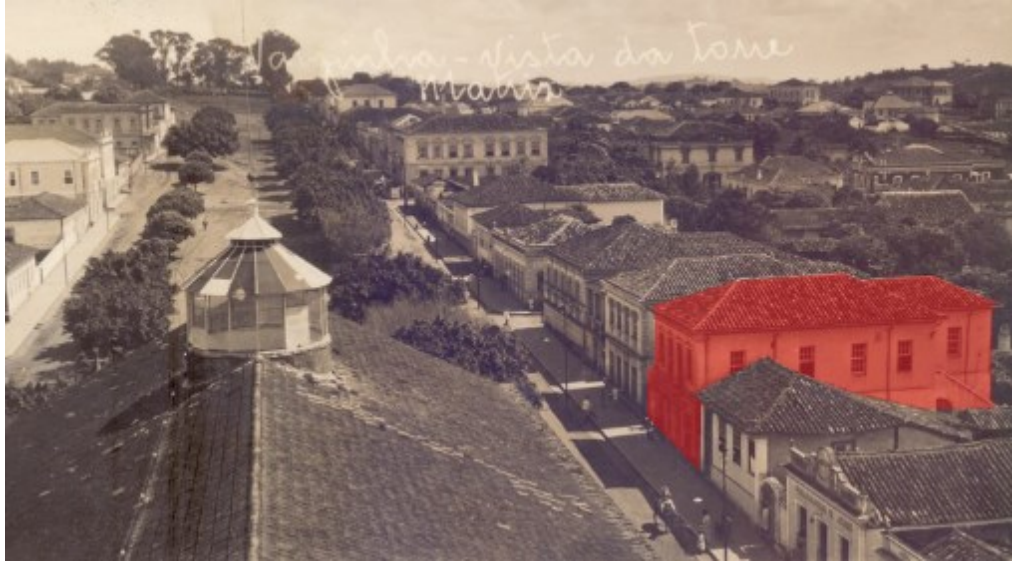
No correr do tempo e mais fortemente na segunda metade do século XIX e início do XX, a localidade recebeu forte influência do gosto e da cultura europeia, assim como aconteceu nas cidades vizinhas. Tal influência se materializou e fica perceptível na arquitetura, tanto no que diz respeito aos estilos, tipologias, técnicas e materiais adotados, quanto nos elementos artísticos aplicados, originados em grande medida na Europa e reproduzidos em larga escala no Brasil. Os estilos Neoclássico e Eclético, em voga nesse período, refletem essa influência.

O imóvel ainda preserva as características próprias das edificações realizadas nesse tempo, na passagem do século XIX para o XX. Portanto, o bem remonta um importante período impulsionador do desenvolvimento da cidade de

Varginha. Diante disso, seus valores patrimoniais se fundamentam na relevância histórica e em suas características estéticas e estilísticas.

Localizado no então Largo da Matriz – ou Praça Rio Branco -, o Casarão dos Presentes (Figura 9), juntamente às demais edificações que seguiam estilos e tipologias semelhantes, compunha o casario característico da formação urbana do centro da cidade.

Figura 9: Perspectiva da Av. Rio Branco a partir da torre da antiga Matriz em Varginha, com destaque para o Casarão dos Presentes indicado em vermelho. Fotografia do início do século XX.



Fonte: acervo CEDOC. Imagem editada pelo autor. Nov/2023.

Os registros históricos (VARGINHA, 2023, p.47) trazem que o imóvel foi construído pelo casal Antônio Augusto da Silva e dona Alexandrina Dorotéia Ferreira e, desde então, mantém o programa para o qual foi originalmente projetado: possui térreo com uso comercial e o pavimento superior de uso habitacional.

Ainda de acordo com o histórico do bem cultural,

Nos anos de 1960 e 1970 a loja do Sr. Neif, de nome Cruzeiro do Sul, era referência na venda de tecidos na cidade. Em 1978 instalou-se no térreo a loja Casarão dos Presentes, também referência na cidade pela venda de artigos em cristais, louçarias e porcelanas. A Loja das irmãs Zelia e Rosângela Totti funcionou até o ano de 2020, quando pela circunstância da pandemia do Coronavírus, encerrou as atividades. Desde então a edificação que se encontra em desuso, passa por processo de deterioração causado não só pela ação do intemperismo, como também pela ausência de práticas de manutenção periódica (VARGINHA, 2023, p.45).

De acordo com os registros, os antigos proprietários zelavam pelo bem cultural de forma que todo o programa arquitetônico, as alvenarias, pisos em madeira e tipologias das janelas foram mantidos, sem que as intervenções ocorridas ao longo do tempo descaracterizassem a edificação.

2.3. A área de intervenção e o contexto do entorno

O entorno (Figura 10) se caracteriza por ser uma região consolidada da cidade de Varginha, correspondendo à região central e também núcleo histórico da cidade. Na porção frontal do Casarão dos Presentes se destaca a Praça da Matriz do Divino Espírito Santo, o que confere uma ambiência bastante característica e de destaque para a edificação.

Figura 10: Localização do Casarão dos Presentes (em vermelho) no contexto do centro da cidade de Varginha, com destaque para a Igreja Matriz no entorno imediato à edificação.



Fonte: *Google Maps*. Acesso em nov/2023. Imagem editada pelo autor. Nov/2023.

As edificações predominantes no entorno são as residências de até três pavimentos. Aquelas com mais de três pavimentos também existem, porém em menor proporção, com alguns edifícios multifamiliares de vários pavimentos marcando a paisagem. O uso misto se destaca, com predomínio do uso comercial, residencial e, em menor número, institucional.

Edifícios contemporâneos em meio a edificações ecléticas remanescentes do início do século XX marcam o estilo da região central, contando com alguns exemplares também de inspiração nos estilos Moderno e Art Déco.

Além do Casarão dos Presentes, objeto de estudo deste trabalho, o entorno conta também com outras edificação de interesse cultural, também tombadas como Patrimônio Cultural da cidade de Varginha, como é o caso do Museu Municipal – antigo Casarão Mariana Figueiredo Frota (Figura 11), o Casarão Dona Vica Frota (Figura 12) e o Cine Rio Branco (Figura 13) – este último tombado estadualmente, em estilo modernista. Além destes, a Praça Dom Pedro II (Figura 14), tombada em nível municipal como Conjunto Paisagístico. Tais edificações contribuem para a ambiência bastante característica da região, remontando ao desenvolvimento da cidade no decorrer do século XX.

Figura 11: Museu Municipal de Varginha. Edificação tombada presente na região central da cidade, no entorno ao Casarão dos Presentes.



Fonte: acervo da Fundação Cultural de Varginha.

Figura 12: Casarão Dona Vica Frota. Edificação tombada presente na região central da cidade, no entorno ao Casarão dos Presentes.



Fonte: acervo da Fundação Cultural de Varginha.

Figura 13: Cine Rio Branco. Edificação tombada – a nível estadual - presente na região central da cidade, no entorno ao Casarão dos Presentes.



Fonte: acervo da Fundação Cultural de Varginha.

Figura 14: Praça Dom Pedro II, tombada como Conjunto Paisagístico, presente na região central da cidade, no entorno ao Casarão dos Presentes.



Fonte: acervo da Fundação Cultural de Varginha.

São raras as exceções em que é possível identificar uma arquitetura com características de apenas um estilo específico. Isso se dá principalmente pela época em que foram construídas e pelo contexto sociocultural e de transformação do espaço ao longo dos anos.

De forma geral, a infraestrutura urbana se mostra satisfatória (Figura 15). Os passeios do entorno apresentam revestimento em ladrilhos hidráulicos, majoritariamente. O estado geral de conservação destes elementos é bom (Figura 16). Além disso, a via possui arborização em alguns trechos, a iluminação pública é feita por postes de concreto com fiação aérea e a drenagem pluvial acontece através bueiros e bocas de lobo. A região é atendida por rede de água, energia elétrica e esgoto canalizado.

Figura 15: O contexto do entorno ao Casarão dos Presentes na Av. Rio Branco, região central da cidade de Varginha/MG.



Fonte: Acervo do autor. Mar/2024.

Figura 16: O contexto do entorno ao Casarão dos Presentes na Av. Rio Branco, região central da cidade de Varginha/MG.



Fonte: Acervo do autor. Mar/2024

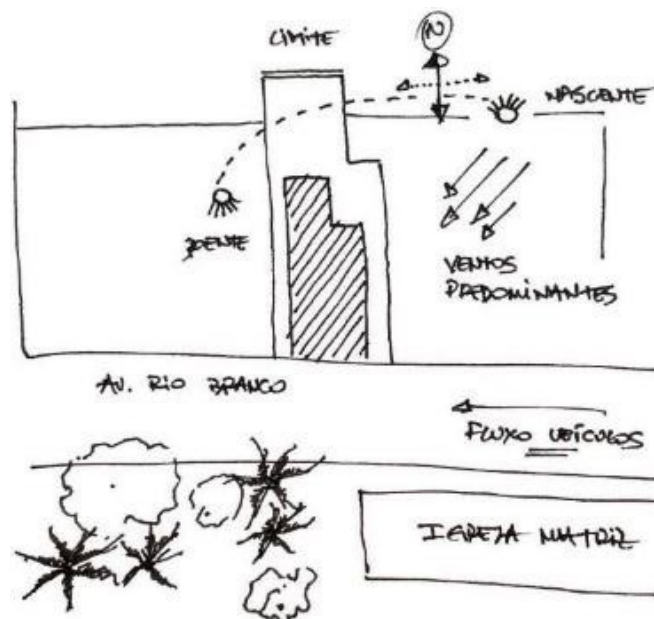
Entretanto, como importante condicionante e que deve ser levada em consideração é o trânsito intenso de veículos (de pequeno, médio e grande portes) em todo o horário comercial, sendo que nesse trecho da via – Avenida Rio Branco - a circulação ocorre em mão única.

2.4. Aspectos físicos e visuais

A edificação possui elevação frontal voltada para a lateral da Igreja Matriz de Varginha, seguindo o alinhamento da calçada, portanto sem recuo. As demais elevações possuem aberturas para o interior do terreno (tanto no pavimento térreo quanto no pavimento superior) uma vez que há afastamentos laterais e posterior. Os limites do terreno são delimitados por muros elevados a uma altura média em relação à volumetria da edificação, portanto a entrada de luz natural se dá de maneira satisfatória em todos os ambientes.

As fachadas voltadas para o oeste referem-se aos ambientes de serviço, copa e um dormitório. Aquela voltada para o leste, por sua vez, refere-se ao vestíbulo e a dois dormitórios. A fachada frontal é voltada para o sul (Figura 17).

Figura 17: Croqui representativo dos aspectos físicos do Casarão dos Presentes e o contexto do entorno. Croqui sem escala.



Fonte: imagem produzida pelo autor. Nov/2023.

O lote possui topografia predominantemente plana, e as edificações que fazem limite com o terreno do Casarão possuem volumetria seguindo sua altimetria, o que não gera grandes barreiras visuais ou físicas (o que poderia interferir na circulação do ar e na incidência de luz solar na edificação).

De acordo com a imagem a seguir (Figura 18), é possível notar que a quadra em que o bem se encontra caracteriza-se por possuir, predominantemente, edificações de até dois pavimentos. Os edifícios residenciais acima de três pavimentos distam-se do alinhamento do objeto em estudo. Tais edificações de relevância volumétrica interferem na paisagem do entorno e nas perspectivas em relação ao bem tombado, mas seu impacto no aspecto físico da edificação é pouco significativo.

Figura 18: Mapa mostrando a variação de altimetria no contexto do entorno do Casarão dos Presentes. Escala gráfica



Fonte: imagem produzida pelo autor. Nov/2023.

2.5. O Dossiê de Tombamento e as Diretrizes de Intervenção

O Dossiê de Tombamento do bem imóvel foi elaborado pela Prefeitura Municipal de Varginha ainda no início dos anos 2000. No ano de 2023, entretanto, a Fundação Cultural de Varginha, nas suas atribuições, elaborou um documento técnico de complementação do processo de tombamento, revisando as diretrizes de intervenção, as delimitações tanto do perímetro de tombamento quanto do perímetro de entorno do bem cultural (Figura 19), além de todo o seu histórico.

Figura 19: Mapa de delimitação do perímetro de entorno à edificação. Escala Gráfica.



Fonte: Dossiê de Tombamento do bem cultural; Fundação Cultural de Varginha. Imagem produzida pelo autor. Nov/2023.

Os perímetros de tombamento e de entorno referem-se às poligonais que englobam as áreas para as quais as diretrizes propostas incidirão, considerando tanto uma possível intervenção no bem tombado quanto no seu entorno. O perímetro de tombamento coincide com a área do lote, ou seja, engloba toda a

volumetria da edificação e também a área externa permeável do terreno. Portanto o traçado segue o alinhamento dos fechamentos em muro de alvenaria. O perímetro de entorno, por sua vez, engloba a quadra na qual a edificação encontra-se implantada, além da praça da Igreja Matriz de Varginha na parte frontal do bem cultural.

Diante disso, considera-se o previsto no Dossiê de Tombamento, a relação de diretrizes de intervenção estabelecidas para cada poligonal. De forma geral, as tais diretrizes sintetizam os preceitos contemporâneos de intervenção em edificações de interesse cultural e que são protegidas pelo instrumento do tombamento. E traçam um panorama conceitual com a finalidade de orientar as futuras intervenções de forma a manter a integridade e a autenticidade do bem cultural, garantindo, com isso, que não sejam feitas intervenções arbitrárias ou descaracterizantes.

Abaixo, relação síntese das diretrizes presentes no documento:

Os projetos de restauração deverão ser elaborados por profissional habilitado com comprovado acervo técnico;

De acordo com o previsto nas Teorias Contemporâneas do Restauo, deve-se respeitar as instâncias histórica e estética da obra e, do ponto de vista estético, assinala que os acréscimos que deturpem ou ofusquem a leitura genuína do objeto devem ser suprimidos;

Conforme o Manual de Elaboração de Projetos de Preservação do Patrimônio Cultural - IPHAN (Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional): "Os projetos deverão ser elaborados respeitando os valores estéticos e culturais do bem, com o mínimo de interferência na autenticidade do mesmo, seja autenticidade estética, histórica, dos materiais, dos processos construtivos, do espaço envolvente ou outras." (MINISTÉRIO DA CULTURA, 2005, p.15);

Ainda de acordo com o Manual de Elaboração de Projetos de Preservação do Patrimônio Cultural - IPHAN (Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional): "Tão importante quanto à manutenção dos materiais e dos aspectos estéticos do Bem é a garantia da preservação da autenticidade dos processos construtivos e suas peculiaridades, evitando o uso de técnica que seja incompatível e descaracterize o sistema existente." (MINISTÉRIO DA CULTURA, 2005, p.15);

A adição de novos materiais deverá ser sempre comedida e, preferencialmente, será recomendada a utilização de materiais e técnicas reversíveis, ou seja, que possam ser removidos a qualquer momento, sem danos ao Bem Cultural. Na impossibilidade, haja vista a diversidade de tipologias e situações, a proposição deverá ser justificada, técnica e teoricamente;

Os vãos originais de portas e janelas não deverão ser alterados - vedados, deslocados ou interligados, bem como seus elementos compositivos. Tanto os elementos compositivos significativos do estilo como os materiais de revestimento empregados nos planos de fachada e internamente só

poderão verter eventuais descaracterizações, desde que acompanhado de justificativa conceitualmente consistente;

Fica estabelecido que, em relação às remoções ou demolições, considera-se o previsto na Carta de Restauro de 1972: "...não são permitidas, a menos que se trate de alterações limitadas, deturpadoras ou incongruentes em relação aos valores históricos da obra, ou de complementamentos em estilo que falsifiquem a obra;"

Admite-se futura intervenção desde que a nova proposta não rompa com a harmonia do estilo, observada a composição característica dos elementos presentes nas fachadas e internamente, visando conservá-los, como tipologias das esquadrias, volumes em massa, frisos, elementos constituintes do coroamento, cimalthas, a ornamentação de forma geral, etc. e a tipologia arquitetônica da edificação, considerando ainda o princípio da distinguibilidade e da reversibilidade;

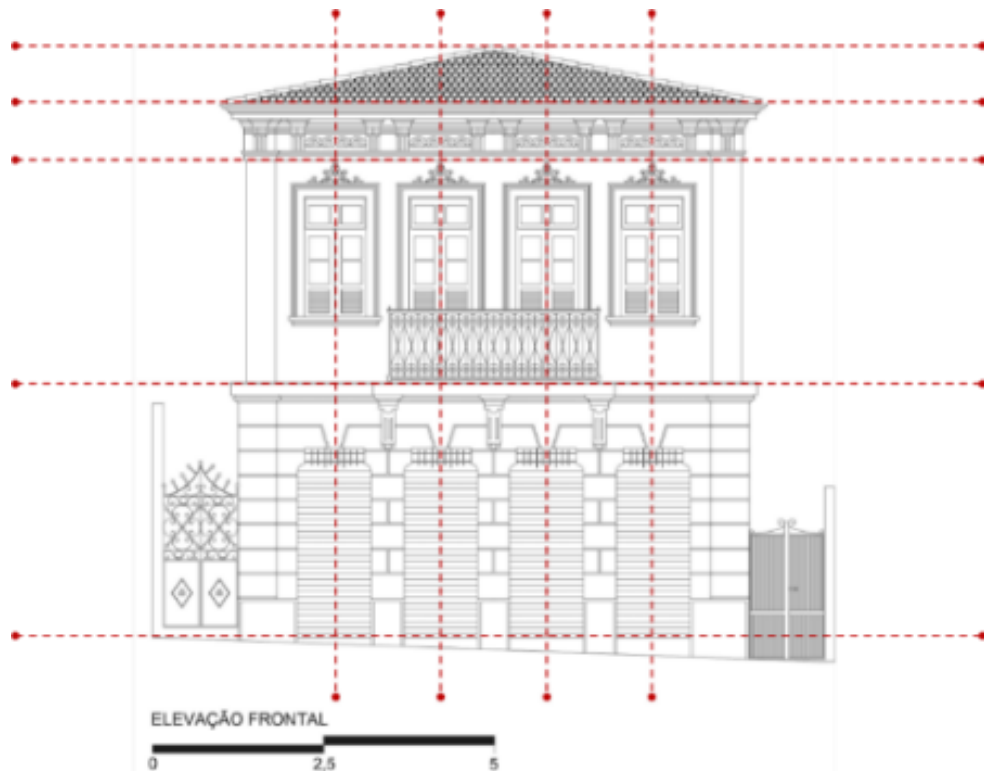
A ambiência do lugar, estabelecida pelos elementos arquitetônicos presentes nela e a relação com a paisagem circundante deve ser preservada, ficando por isso estabelecido que, na vizinhança da coisa tombada, não se poderá fazer construção que lhe impeça ou reduza a visibilidade, portanto, no caso da inserção de novas edificações, manter a altimetria predominante das edificações que estão no entorno, tendo sempre como referência a altimetria da edificação tombada como parâmetro, respeitando a importância do bem tombado e mantendo com ele um diálogo. (PROCESSO DE TOMBAMENTO BEM MATERIAL – BI "CASARÃO DOS PRESENTES", VARGINHA/MG, 2023, p. 86).

2.6. Descrição e Análise da edificação

- **Estilo e características**

A edificação apresenta características do estilo Eclético com elementos em referência ao Neoclássico. Isto se torna perceptível por diversos fatores, como por exemplo pela implantação seguindo o alinhamento da calçada, a fachada simétrica e ornamentada, com balcão e elementos artísticos em massa presentes nas sobrevergas e nos requadros das esquadrias, a escadaria de acesso lateral (Figura 20); assim como pela utilização de materiais e soluções técnicas considerados sofisticados para a época, como a utilização da cimaltha fazendo o arremate do telhado, além de soluções de caráter funcional, como o programa dividido entre habitação no pavimento superior e ponto comercial no térreo, o que confere uma característica assobradada ao edifício.

Figura 20: Elevação frontal do Casarão dos Presentes com destaque para os eixos de simetria (horizontais e verticais) que compõem a fachada. Croqui em escala gráfica.



Fonte: imagem produzida autor. Nov/2023.

- **Implantação, Sistema Construtivo e Agenciamento Externo**

A edificação foi implantada em terreno com leve desnível, com fachada frontal seguindo o alinhamento da calçada (Figura 21). Possui recuos laterais e um amplo recuo posterior. O recuo lateral direito se configura como um corredor de acesso à parte posterior da edificação; o recuo lateral esquerdo, por sua vez, possui escadaria que dá acesso ao segundo pavimento – recurso amplamente utilizado durante o Eclétismo e que configura, aqui, importante elemento compositivo tanto do programa quanto da volumetria.

O recuo posterior, por sua vez, possui espaço livre, aberto e permeável. O cercamento se dá em muros de alvenaria que circundam toda a propriedade, tanto nas laterais quanto no alinhamento posterior. Além do amplo espaço, há o acesso secundário ao pavimento superior, através de uma outra escadaria - também em alvenaria em formato “L”, que faz a ligação entre o “quintal” e a cozinha.

Este recurso também configura uma outra solução bastante característica do período, em que os ambientes voltados aos afazeres domésticos e de serviço eram destinados às porções posteriores dos lotes e tinham acesso facilitado a partir da cozinha.

Figura 21: Perspectiva da Avenida Rio Branco a partir da cobertura da antiga Matriz do Divino Espírito Santo em Varginha, com destaque para o Casarão dos Presentes em vermelho e o alinhamento da calçada em tracejado branco. Fotografia do início do século XX.



Fonte: acervo Fundação Cultural de Varginha. Imagem editada pelo autor. Nov/2023.

O partido arquitetônico segue padrão retangular, equilibrado, com volume posterior avançado - área que corresponde aos ambientes de serviço. O amplo terreno de conformação longilínea possui topografia predominantemente plana .

Os muros externos foram elaborados de acordo com a técnica construtiva tradicional dos tijolos maciços (Figura 22). As alvenarias do volume principal da edificação, por sua vez, erigidas com tijolos cerâmicos. O sistema construtivo é composto, também, por barroteamento de madeira e piso em tabuado (Figura 23) – para o pavimento superior -, e piso em ladrilhos hidráulicos para o pavimento térreo. Todas as paredes recebem reboco com aplicação de pintura na cor areia.

Figura 22: Muros externos erigidos com tijolos de maciços.



Fonte: Acervo do autor. Nov/2023.

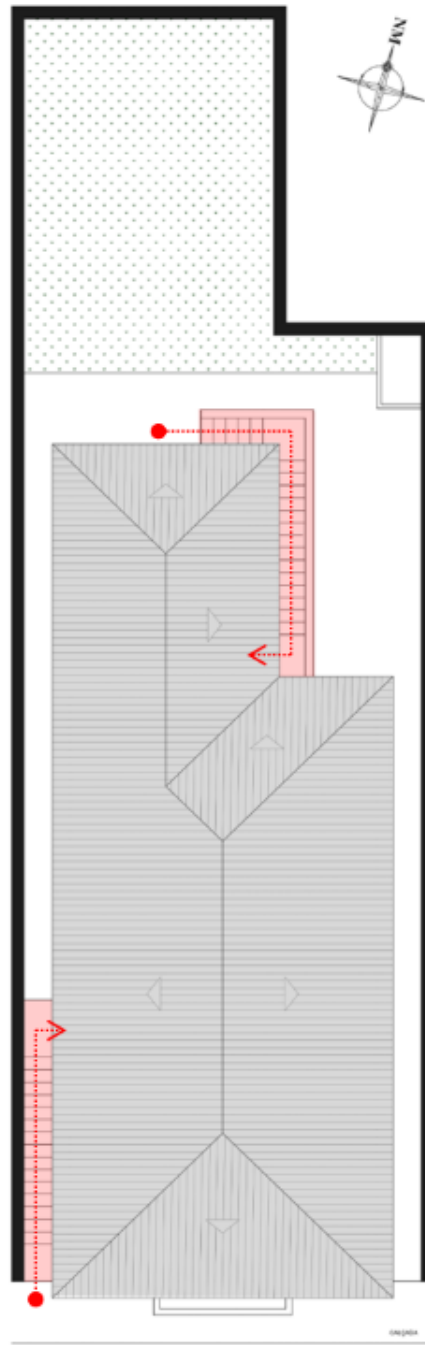
Figura 23: Barroteamento de madeira para piso em tabuado no pavimento superior.



Fonte: Acervo do autor. Nov/2023.

A cobertura, por sua vez, é composta por telhado com estrutura de madeira e manto em telhas cerâmicas do tipo francesas. A distribuição foi elaborada em seis águas, com cumeeira perpendicular ao alinhamento da fachada. A cobertura em telhas cerâmicas compreende toda a volumetria da edificação (Figura 24).

Figura 24: Diagrama de implantação do Casarão dos Presentes com destaque para as escadarias de acesso ao segundo pavimento (em vermelho). No recuo lateral esquerdo, o acesso principal. No recuo posterior, o acesso secundário.



Fonte: imagem produzida pelo autor. Nov/2023.

- **Planta baixa e ambientes internos**

O pavimento térreo, utilizado no decorrer dos anos como ponto comercial, é acessado por quatro portas, equidistantes, em metal e do tipo de enrolar (Figura

25). Internamente possui amplo espaço livre. No centro do salão, duas colunas metálicas sustentam o barroteamento com forro de madeira. O piso foi elaborado com ladrilhos hidráulicos em motivos geométricos e tons de bege, cinza e vermelho escuro (Figura 26).

Além do amplo salão utilizado como ponto comercial, há ainda, na porção posterior, dois ambientes destinados a depósitos e um pequeno recinto, onde funcionava a instalação sanitária – hoje desativada. Uma abertura posterior, que dá para o corredor lateral direito faz a ligação dos ambientes com o pátio posterior da edificação.

Figura 25: Tipologias de portas metálicas presentes no pavimento térreo, compondo a fachada frontal da edificação.



Fonte: Acervo do autor. Nov/2023.

Figura 26: Salão principal presente no pavimento térreo, com alvenarias rebocadas e pintadas de branco, e piso em ladrilhos hidráulicos.



Fonte: Acervo do autor. Nov/2023.

As esquadrias são em madeira, com janelas de duas folhas e guilhotina em caixilhos de madeira e vidro (Figura 27). As portas internas são também em madeira, de duas folhas e verga reta, com bandeira em caixilho de madeira e vidro

(Figura 28). O ambiente possui alvenarias rebocadas e aplicação de pintura na cor branca.

O segundo pavimento, por sua vez, é acessado por uma escadaria em alvenaria presente no recuo lateral direito. Internamente, os ambientes seguem padrão ortogonal, e o programa é bastante característico das habitações daquele período, com ambientes de estar na porção frontal da residência, dormitórios seguindo um alinhamento lateral e os ambientes de serviço na parte posterior, como cozinha e instalações sanitárias.

Figura 27: Detalhe para as esquadrias em madeira: janelas do tipo guilhotina; e janelas de duas folhas com bandeira fixa em vidro e verga reta.



Fonte: Acervo do autor. Nov/2023.

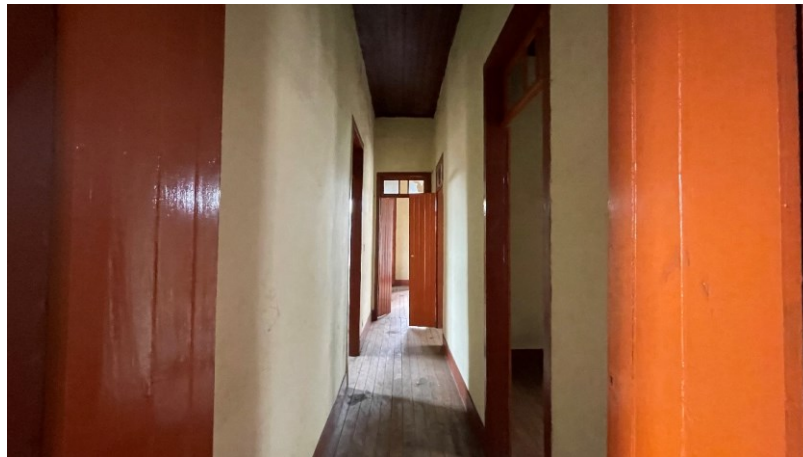
Figura 28: Detalhe para as portas de duas folhas em madeira e bandeira fixa em vidro.



Fonte: Acervo do autor. Nov/2023.

O pequeno vestíbulo, logo na entrada principal, dá acesso tanto ao grande salão com sacada voltada para a via, quanto para o corredor de circulação (Figura 29). Do salão principal se abre uma outra saleta, cuja janela também está voltada para a via. O corredor de circulação distribui o acesso aos demais ambientes, sendo eles três dormitórios, sequenciados e seguindo um alinhamento até a copa, de onde se acessa um outro dormitório, de menores dimensões. Da copa é possível acessar a cozinha (Figura 30) e a instalação sanitária (Figura 31) – ambos na porção posterior da edificação. Uma escadaria em “L” faz a ligação destes ambientes de serviço ao pátio posterior (Figura 32).

Figura 29: Perspectiva geral do corredor de circulação interno, com detalhe para as esquadrias em madeira, o piso em tabuado e o forro também em madeira.



Fonte: Acervo do autor. Nov/2023.

Figura 30: Perspectiva geral da cozinha do Casarão dos Presentes, com detalhe para os revestimentos cerâmicos no piso e esquadrias do tipo guilhotina, em verga reta, madeira e vidro.



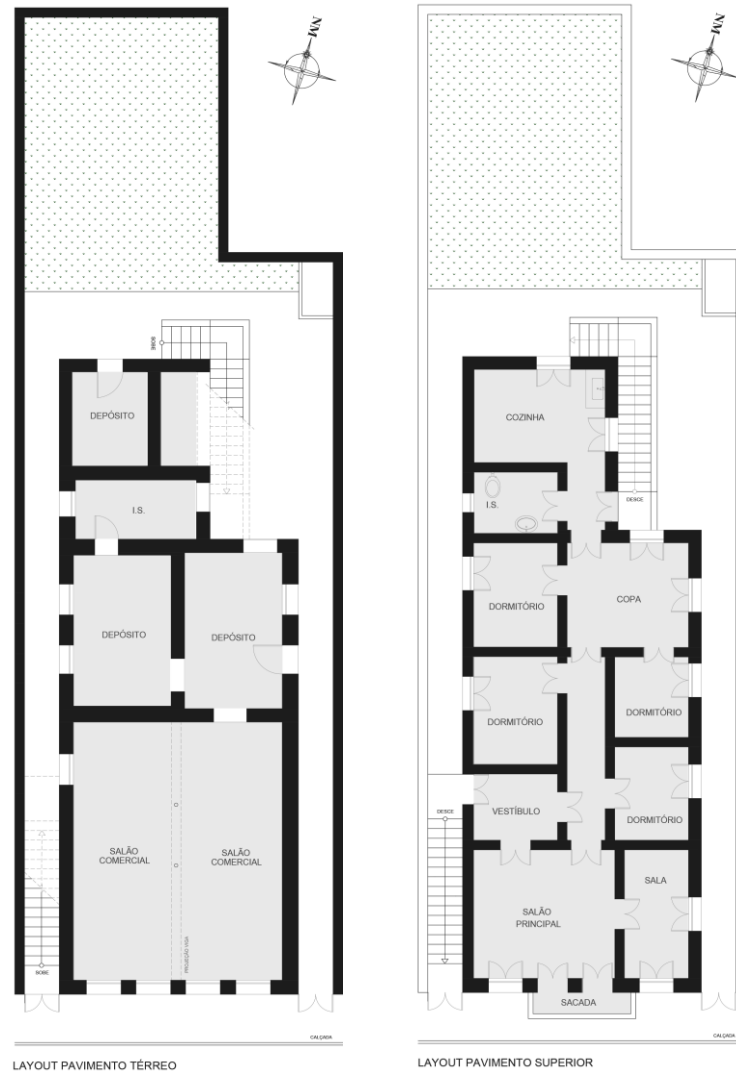
Fonte: Acervo do autor. Nov/2023.

Figura 31: Perspectiva do banheiro presente no pavimento superior.



Fonte: Acervo do autor. Nov/2023.

Figura 32: Layout do imóvel em planta: térreo e pavimento superior. Croqui sem escala.



Fonte: imagem produzida pelo autor. Nov/2023.

De forma geral, segue simplicidade na ornamentação, possui alvenarias rebocadas e pintadas nas cores branca e bege. O piso segue padrão em tabuado de madeira (Figura 33) em praticamente todo o pavimento superior, com exceção das áreas molhadas – banheiro e cozinha.

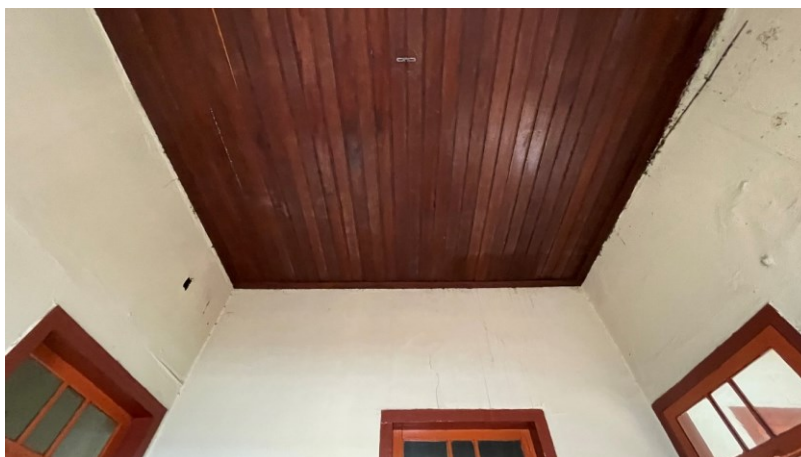
Possui forro em réguas de madeira (Figura 34) e as esquadrias, por sua vez, possuem padrão e tipologia daquelas presentes no pavimento térreo, com janelas de duas folhas em madeira, verga reta e guilhotina com caixilho de madeira e vidro. As portas, assim como as janelas, também são em madeira, de duas folhas, verga reta e bandeira em caixilho de madeira e vidro.

Figura 33: Detalhe para o piso em madeira no pavimento superior.



Fonte: Acervo do autor. Nov/2023.

Figura 34: Detalhe para o forro em madeira, presente em todo o pavimento superior do Casarão dos Presentes.



Fonte: Acervo do autor. Nov/2023.

- **Análise dos Planos de fachada e seus elementos artísticos aplicados**

A fachada frontal do Casarão dos Presentes (Figura 35) possui maior riqueza de ornamentação em relação às demais - laterais e posterior. O alinhamento segue o limite da calçada e a verticalidade prevalece. O plano de fachada possui alvenarias rebocadas e pintadas na cor areia, com esquadrias e gradil na cor marrom e os elementos de ornamentação na cor branca.

Na parte inferior, as aberturas se dão em quatro vãos, equidistantes, com portas metálicas de enrolar. Já o revestimento da alvenaria possui um tratamento diferenciado, tem sulcos horizontais e verticais quadriculando a argamassa em referência à rusticação.

Figura 35: Fachada frontal do Casarão dos Presentes.



Fonte: Acervo do autor, nov/2023.

No pavimento superior os dois vãos centrais são portas-janelas de madeira, com duas folhas de abrir, com porção inferior em veneziana e a superior em caixilhos envidraçados que se abrem em um balcão dotado de guarda-corpo em grade metálica pintada na cor marrom. Tal elemento construtivo se destaca na fachada pois está em um plano avançado, simetricamente, dando dinamismo à elevação frontal. Possui mísulas de sustentação também na cor areia (Figura 36).

Os vãos restantes, localizados nas extremidades, são janelas de madeira, com duas folhas de abrir e venezianas na porção inferior, encimadas por caixilharia de madeira vedada com vidro liso e incolor, com peitoril salientado e decorado em massa. Todos os vãos desse pavimento exibem bandeiras fixas com vedação em vidro liso e incolor, além de requadro também em massa, elaborado em frisos e elementos com motivos geométricos, como as volutas e as rocalhas.

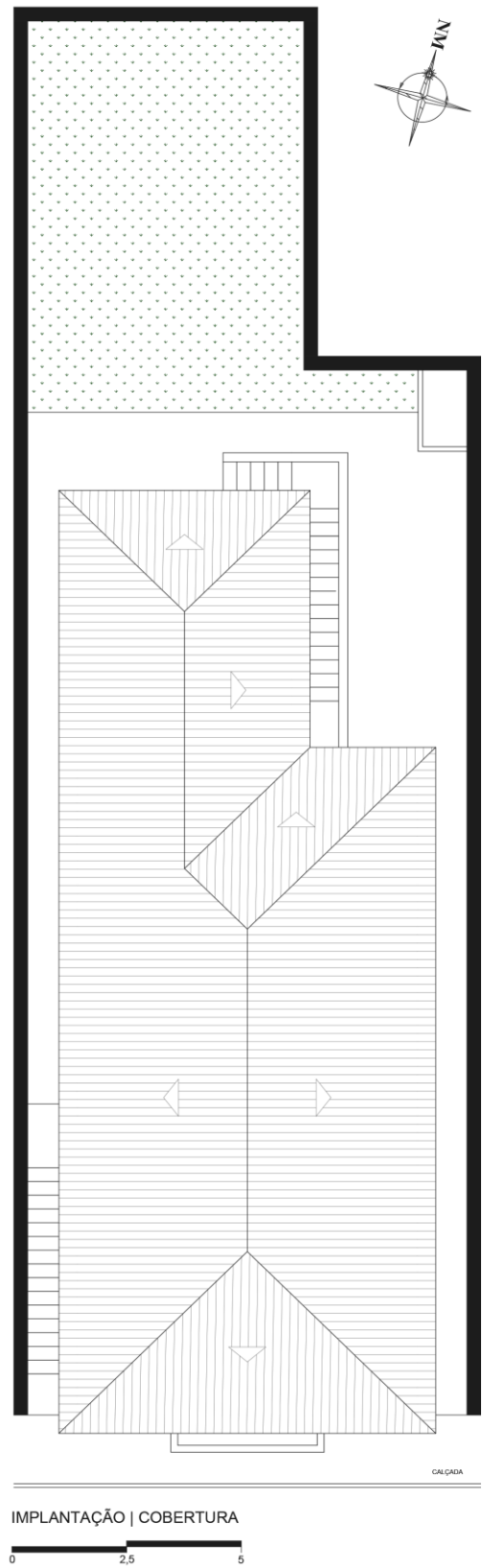
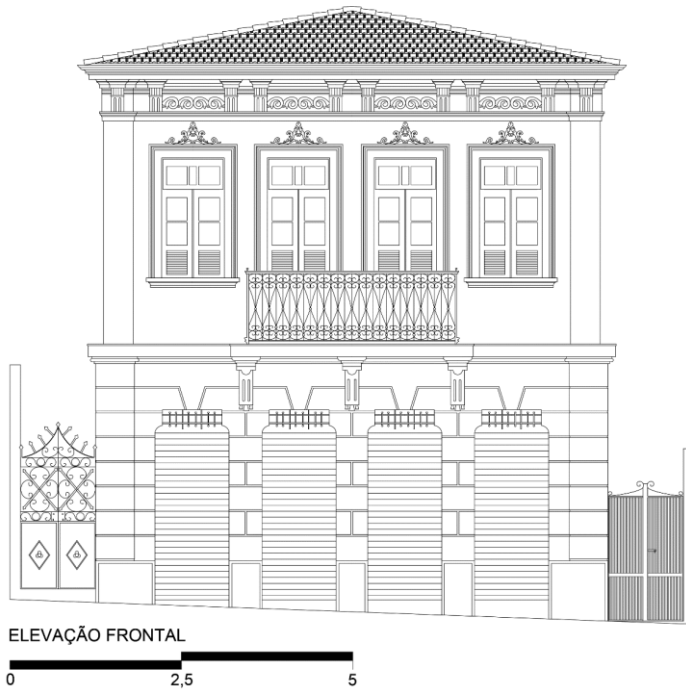
Figura 36: Detalhes da ornamentação presente na fachada frontal do Casarão dos Presentes.

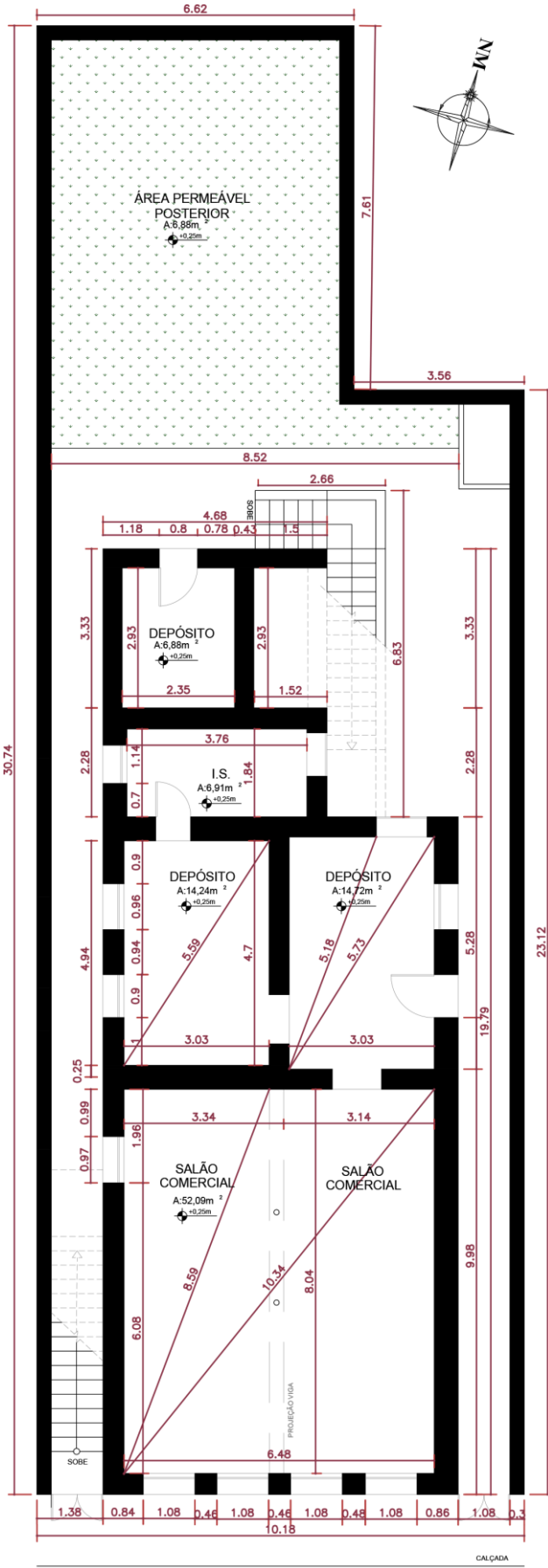


Fonte: Acervo do autor, nov/2023.

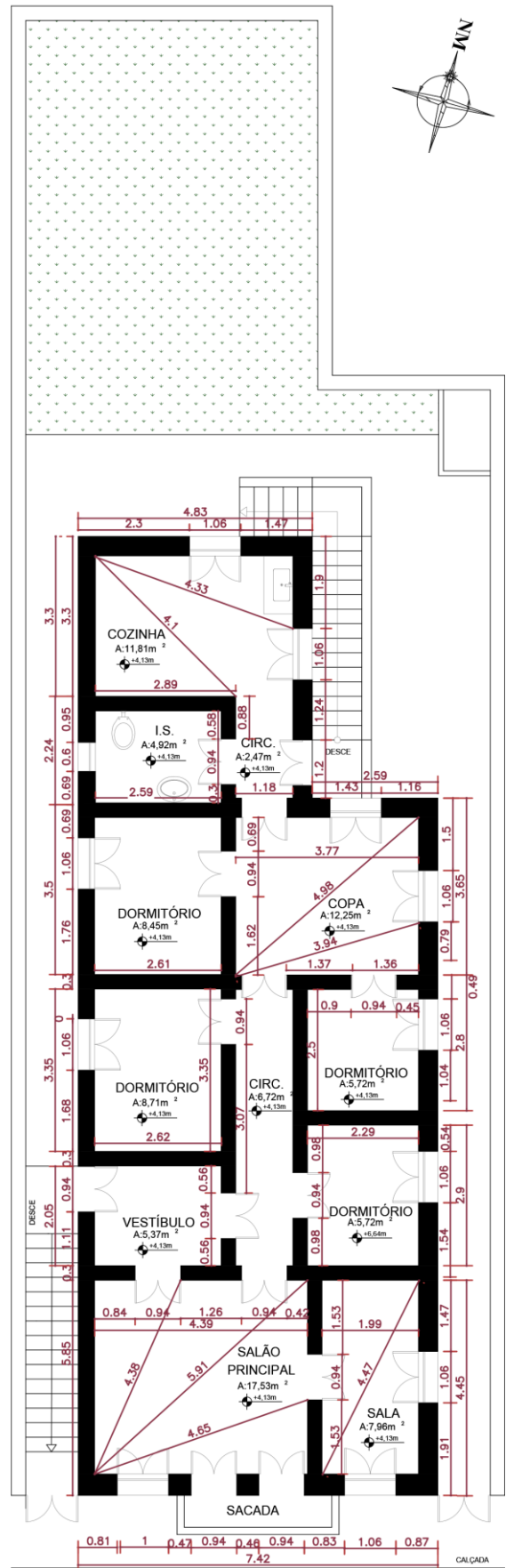
Arrematando a fachada, destaca-se no entablamento a cimalha elaborada com frisos e elementos artísticos aplicados em massa, volutas e altos-relevos, dispostos de forma simétrica e equilibrada desde a finalização das duas pilastras nas extremidades da volumetria, por todo o plano de fachada, seguindo os alinhamentos dos vãos das esquadrias, onde se destaca um florão elaborado em volutas e arabescos. Acima, eleva-se a cobertura em telhas cerâmicas do tipo francesas, com cumeeira perpendicular ao alinhamento da fachada.

2.7. Levantamento Métrico - Arquitetônico

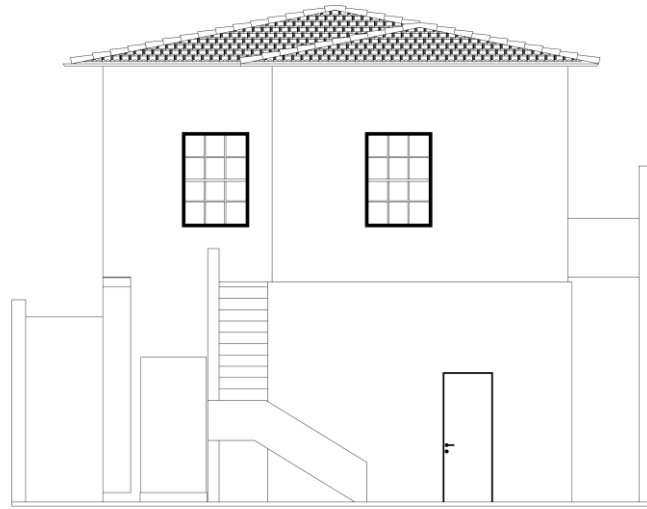




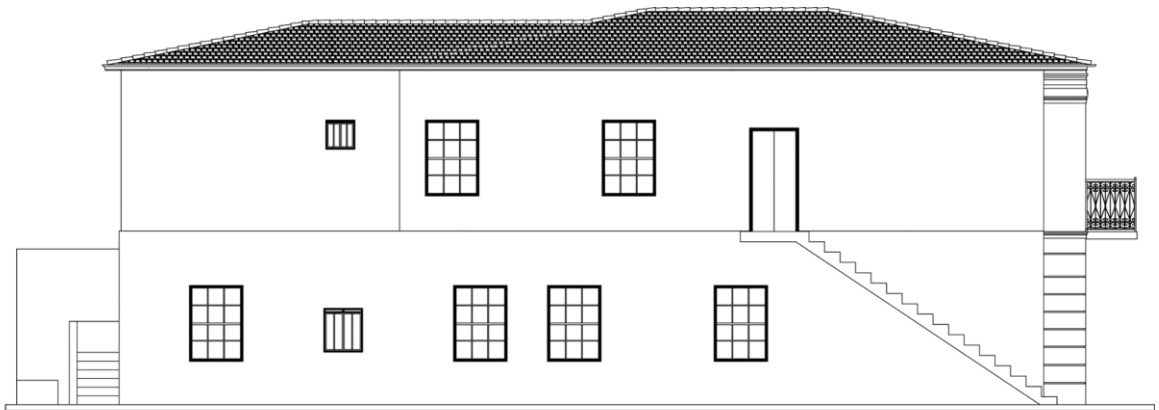
PLANTA PAVIMENTO TÉRREO



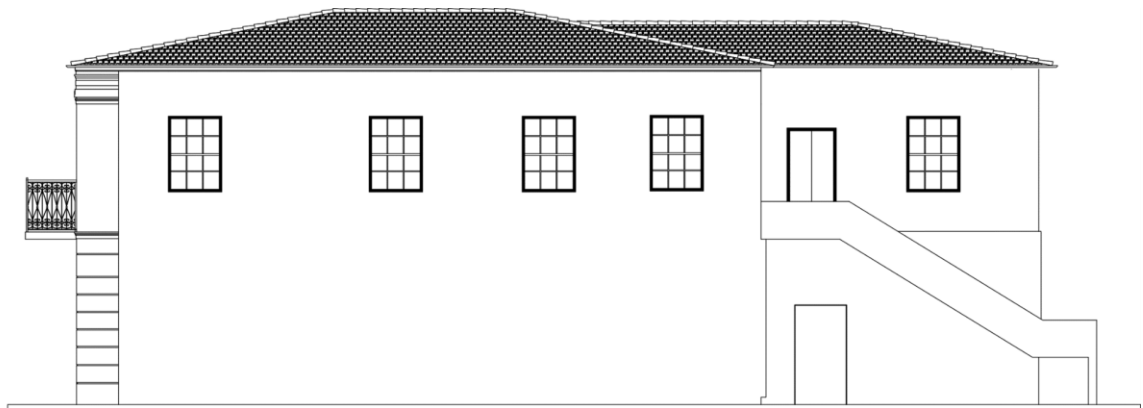
PLANTA PAVIMENTO SUPERIOR



ELEVAÇÃO POSTERIOR

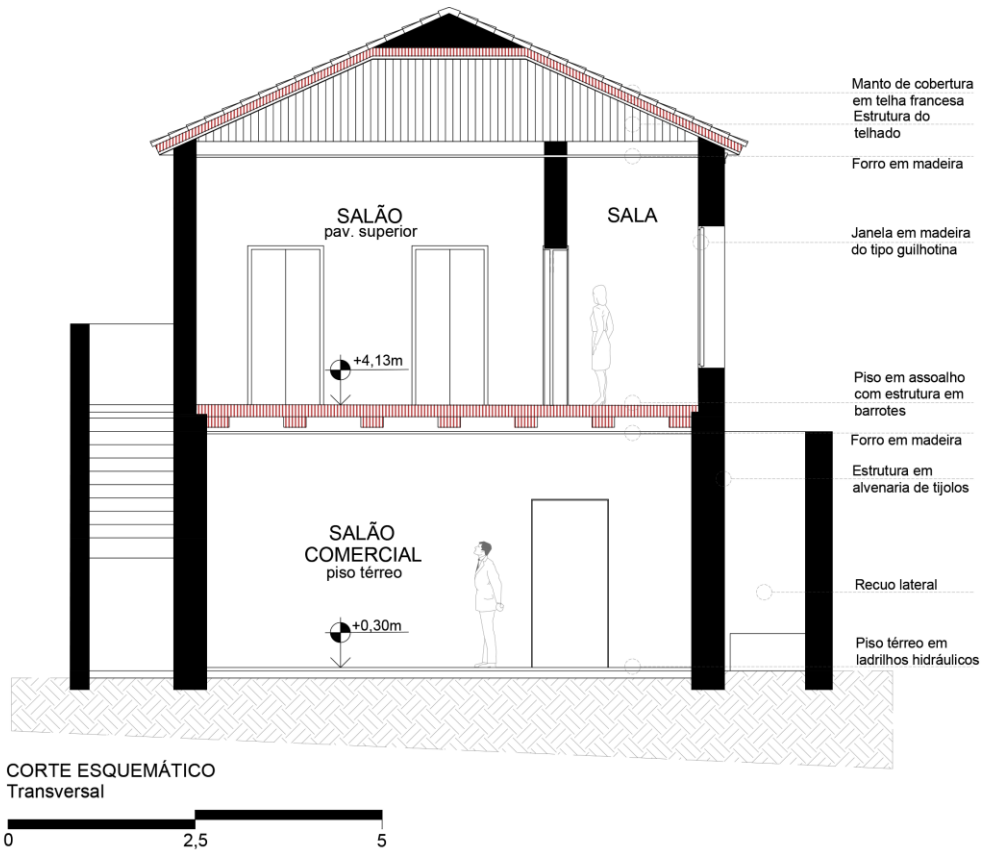
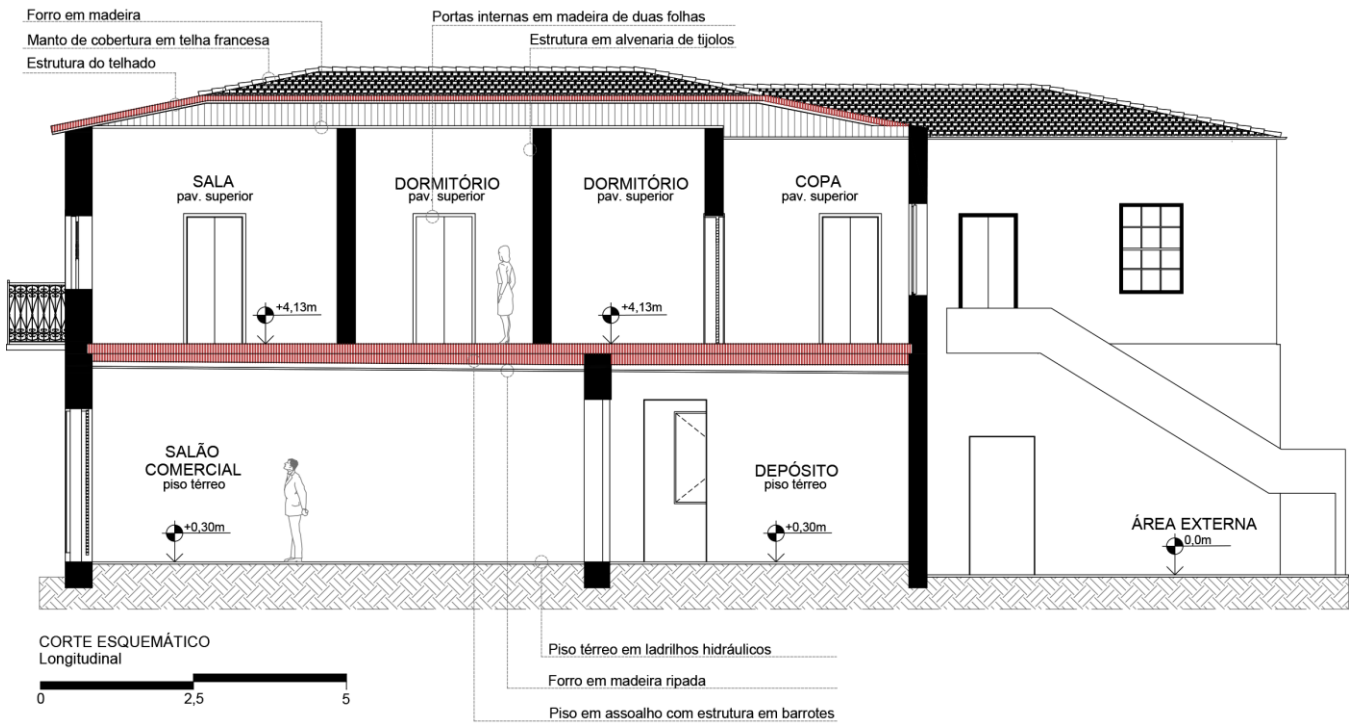


ELEVAÇÃO LATERAL ESQUERDA



ELEVAÇÃO LATERAL DIREITA





3. DIAGNÓSTICO

Propõe-se a análise detalhada do atual estado de conservação do imóvel, que será dividida em uma análise fotográfica contendo a sistematização e catalogação dos danos identificadas, além da análise descritiva das avarias, de forma técnica e objetiva, destacando os diversos elementos arquitetônicos e as técnicas construtivas característicos da edificação. Além da análise fotográfica pormenorizada, com imagens obtidas a partir de visita técnica realizada em outubro de 2023, propõe-se a análise do mapeamento de danos da fachada frontal como ferramenta para a compreensão dos danos ali encontrados e, com isso, embasar de forma crítica a proposta das ações de restauro.

3.1. Sistema estrutural e alvenarias

O sistema estrutural do Casarão dos Presentes, que possui dois pavimentos, foi elaborado em espessas alvenarias de tijolos de barro, com piso intermediário em barrotes de madeira. As alvenarias, embora a sua maioria se mostre íntegra fisicamente, apresenta danos comuns às edificações constantemente expostas às intempéries, principalmente externamente. De forma geral, os elementos estruturais mostram-se estáveis, sem grandes avarias como fendas, rachaduras ou recalques que possam comprometer-lo estruturalmente.

As alvenarias, por sua vez, apresentam danos oriundos não apenas da ação do tempo, das chuvas e da umidade ascendente, como também trazem desprendimentos, desagregações, esfarelamentos pontuais e lacunas no reboco, além de degradação da camada superficial de pintura, como sujidades aderidas, escurecimento e formação de biofilme, além de pontuais intervenções com material incompatível. De forma geral, tais avarias identificadas não comprometem a integridade do imóvel, entretanto carecem de intervenção de restauro para sanar os danos e impedir sua evolução (Figura 37).

Figura 37: Danos relacionados ao sistema estrutural e/ou às alvenarias.



Fonte: Acervo do autor, nov/2023.

3.2. Revestimentos

A edificação possui alvenarias rebocadas e pintadas, pisos ora revestidos em peças cerâmicas, ora em ladrilhos hidráulicos, além de azulejos cerâmicos em parte da instalação sanitária e na cozinha. De forma geral os revestimentos apresentam danos provenientes, em sua maioria, da umidade, do desgaste natural causado pelo uso e pela passagem do tempo e, como agravante, pontuais intervenções inadequadas ocorridas ao longo do tempo.

As avarias que ocorrem com maior frequência e que pode-se perceber em toda a edificação são os desgastes no reboco e na pintura, que se mostram deteriorados, com manchas de umidade, desprendimento da camada superficial, estufamento pontual, sinais de vandalismo, acúmulo de biofilme e desbotamento da cor.

O mesmo se repete na parte externa da edificação, porém em maior intensidade, uma vez que as avarias causadas pelas intempéries tendem a se intensificar devido a exposição constante. Nos trechos de muros em alvenaria com técnica construtiva em tijolos maciços, nota-se a perda do revestimento em grande parte dos muros, o que deixa os tijolos expostos e suscetíveis a maiores danos. Percebe-se, também, pontos de desagregação, acúmulo de limo e biofilme pelo escoamento das águas pluviais e manchas de umidade de forma geral.

Os revestimentos cerâmicos, por sua vez, apresentam danos como acúmulo de sujidades e opacidade, perda de rejunte e deslocamento pontual. Por fim os ladrilhos hidráulicos, presentes em todo o piso térreo da edificação e que configuram excepcional unidade estética para os ambientes, apresentam manchas de umidade, acúmulo de sujidades aderidas, presença de excrementos de aves e insetos, além de pontuais ondulações, pequenas fissuras, opacidade, e pequenas lacunas geradas por partes faltantes (Figura 38).

Figura 38: Danos relacionados aos pisos e revestimentos.



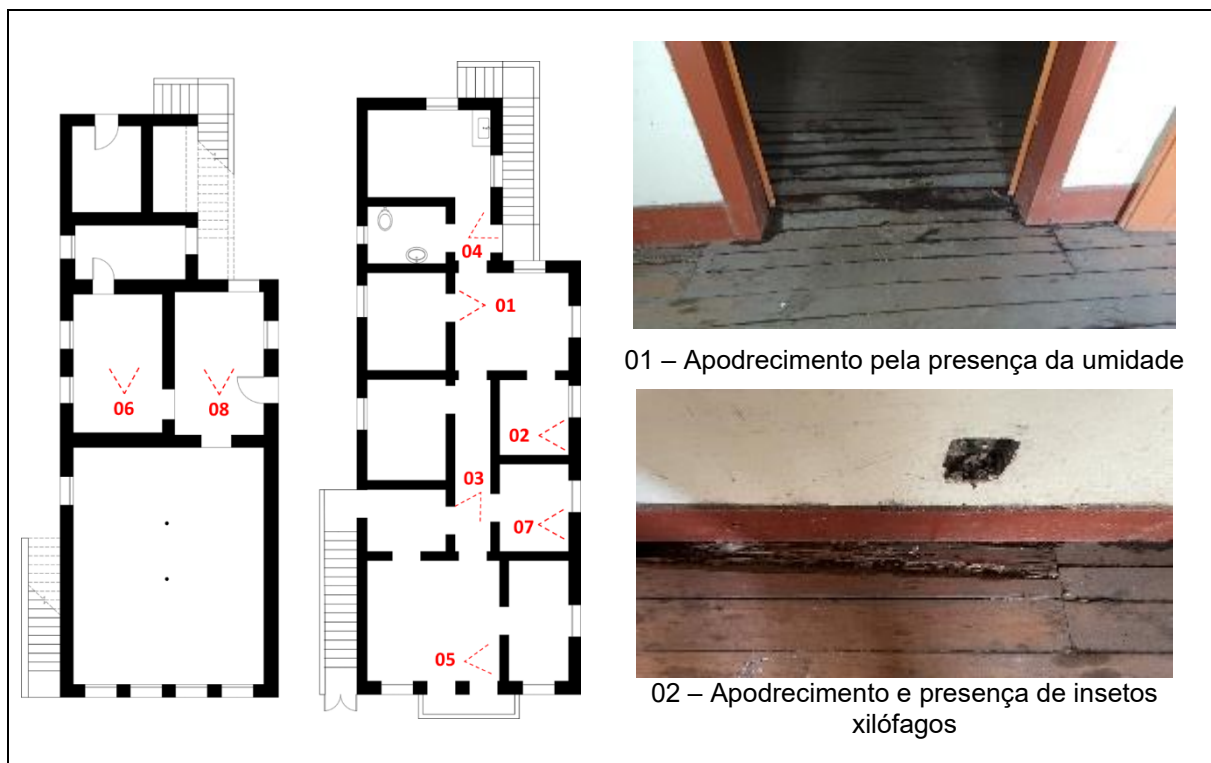
Fonte: Acervo do autor, nov/2023.

3.3. Barroteamento e assoalhos de madeira

Os barrotes de madeira com piso em tabuado compreendem todo o pavimento superior da edificação, com exceção das áreas molhadas na parte posterior do imóvel – que se refere ao banheiro e à cozinha. Há trechos no piso térreo em que é possível visualizar os barrotes, uma vez que parte do forro se perdeu, portanto as peças estão expostas.

As avarias identificadas são aquelas provenientes do desgaste pelo uso no decorrer do tempo, pela exposição às intempéries (principalmente os trechos em que a luz solar incide com maior frequência) e, principalmente, aquelas provenientes da umidade. Estas últimas de forma pontual, apenas nos trechos em que foi possível identificar vazamento na cobertura, acarretando apodrecimento de parte do piso. De forma geral apresenta opacidade das ripas, acúmulo de sujidades, riscos, empenamento e presença de insetos xilófagos (Figura 39).

Figura 39: Danos relacionados aos barrotes e aos assoalhos.





Fonte: Acervo do autor, nov/2023.

3.4. Forros e cobertura

Os forros de madeira estão presentes nos dois pavimentos da edificação. No térreo, compreende todo o salão principal. Foi elaborado em ripado de madeira e pintado na cor branca. Os danos identificados foram: desprendimento de parte das ripas, presença de insetos xilófagos, apodrecimento de parte da madeira, empenamento e abaulamento da peças. Além disso, sujidades de forma geral, com presença de excrementos de insetos e escurecimento da pintura.

O forro do pavimento superior, por sua vez, apresenta bom estado de conservação, entretanto, traz avarias como sujidades e presença de insetos xilófagos, opacidade das ripas e pontuais apodrecimentos provenientes dos

vazamentos na cobertura. O manto de cobertura, por sua vez, aparentemente mostra-se em estado regular de conservação, sem abaulamentos ou perdas que estejam visíveis, entretanto, devido aos pontos de vazamento identificados na parte interna, parte das telhas está danificada (Figura 40).

Figura 40: Danos relacionados aos forros e/ou à cobertura.



Fonte: Acervo do autor, nov/2023.

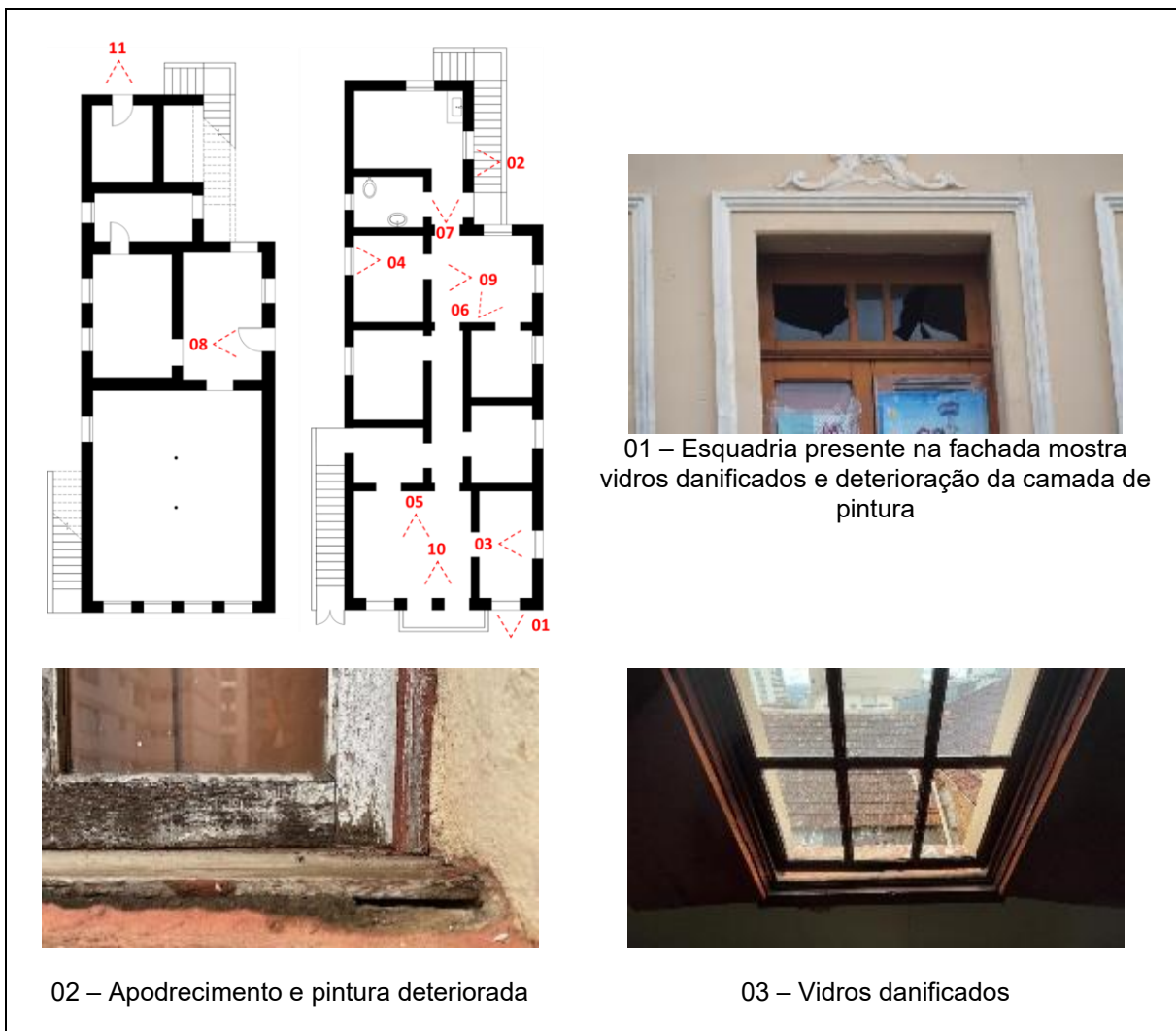
3.5. Esquadrias

A edificação possui basicamente cinco tipologias de esquadrias, a maioria em madeira. As janelas do tipo guilhotina e duas folhas internas, e as janelas mais elaboradas, presentes na fachada frontal, também em madeira, com verga reta e

bandeira fixa em vidro. As portas internas, de duas folhas e bandeira fixa e verga reta, além das portas de folha única presentes no piso térreo. As demais tipologias, presentes em menor número, referem-se às portas metálicas do tipo de enrolar no piso térreo, que apresentam pontos de oxidação e camadas sobrepostas de tinta.

O estado de conservação dos elementos em madeira pode ser considerado regular, uma vez que, pela exposição às intempéries e a ausência de práticas de manutenção periódica, apresentam danos como desgaste da camada superficial da madeira, acúmulo de sujidades, camadas de tinta sobrepostas, presença de insetos xilófagos e alguns pontos de apodrecimento devido a umidade. Alguns exemplares também apresentam vidro faltante ou danificado, assim como seus mecanismos de funcionamento, também danificados ou oxidados (Figura 41).

Figura 41: Danos relacionados às esquadrias.





Fonte: Acervo do autor, nov/2023.

3.6. Instalações elétricas e hidrossanitárias

As instalações elétricas se mostram em estado precário de conservação. Como a edificação passou por processo de abandono nos últimos anos, sofreu também com o vandalismo e com sucessivos furtos da fiação elétrica. O pouco que restou refere-se às instalações presentes apenas no pavimento térreo. Ainda assim

percebe-se instalações improvisadas e fiação solta. As instalações hidrossanitárias, por sua vez, mostram-se igualmente precárias, com tubulação deteriorada e louças danificadas (Figura 42).

Figura 42: Danos relacionados às instalações elétricas e hidrossanitárias.

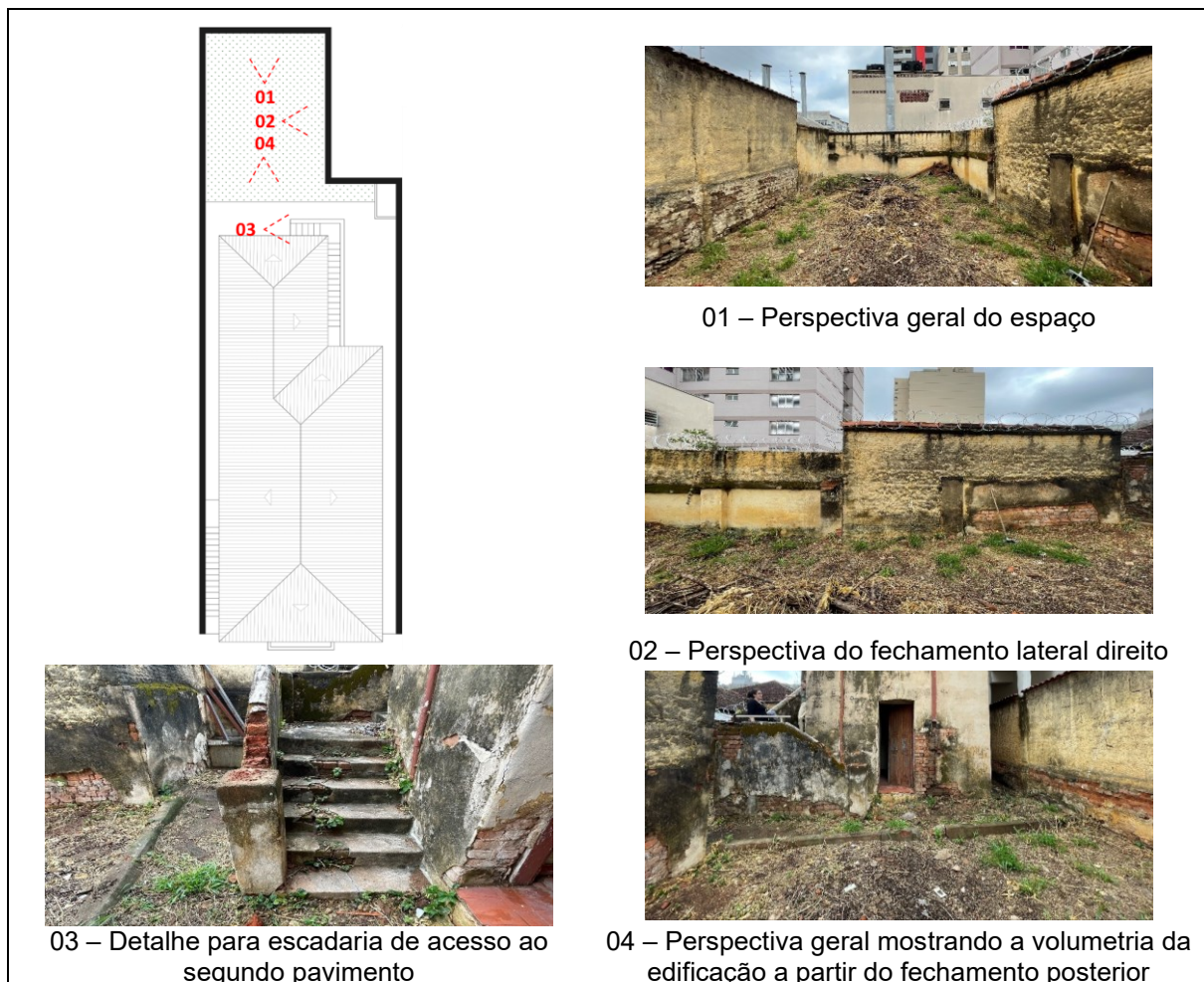


Fonte: Acervo do autor, nov/2023.

3.7. Agenciamento externo

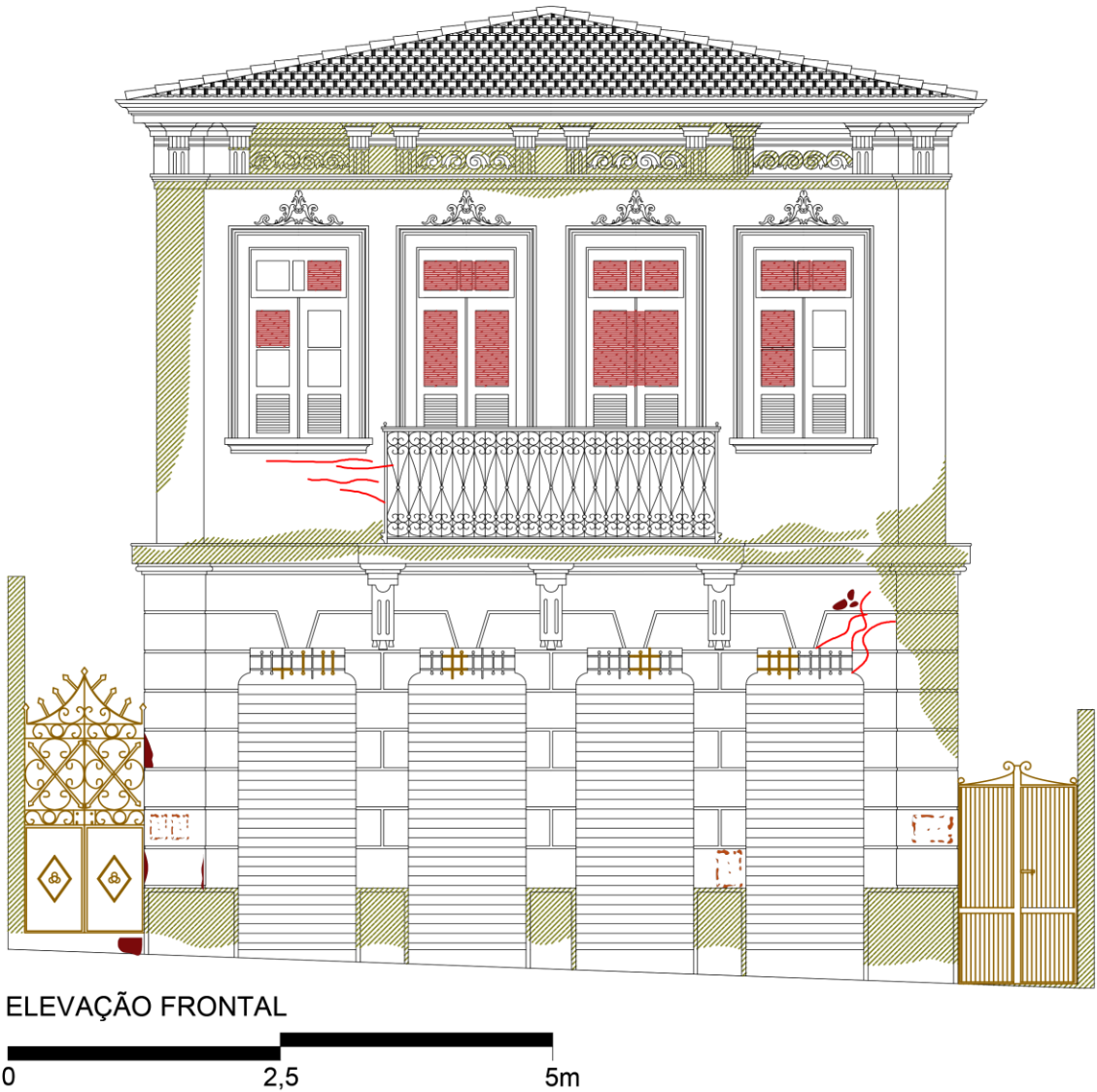
Os recuos laterais configuram estreitos corredores que levam à porção posterior do terreno. A parte posterior se dá por um espaço livre, aberto e permeável. O estado de conservação pode ser considerado precário. Os danos identificados são aqueles referentes aos muros em alvenaria de tijolos, que apresentam trechos com esfarelamento, pontuais perdas da camada de reboco e presença de umidade, principalmente na base da alvenaria. A área permeável está com a vegetação controlada, porém consta descarte de entulho e/ou lixo. A escadaria de acesso ao segundo pavimento apresenta os mesmos desgastes dos muros em alvenaria (Figura 43).







Figura 43: Danos relacionados ao agenciamento externo.



Fonte: Acervo do autor, nov/2023.

3.8. Mapeamento de danos



	CAUSA	AGENTE	
	Manchas de umidade; fungo; biofilme	Intemperismo; condições propícias para proliferação	Presença de umidade; fungo
	Danos nas vedações em vidro	Intemperismo; depredação	Agentes antrópicos
	Material colante aderido	Desinformação; uso inadequado	Agentes antrópicos
	Desprendimento da camada de reboco	Desagregação do material; uso inadequado	Intemperismo
	Oxidação dos componentes metálicos	Pintura inadequada; falta de proteção superficial	Reações químicas em decorrência da presença de umidade
	Fissuras superficiais	Dilatação térmica	Movimentação; estresse estrutural e /ou incompatibilidade de material

3.9. Análise final do estado de conservação

Desde sua edificação, ainda no início do século XX, o imóvel vem passando por processo de deterioração, naturalmente causado não só pela passagem do tempo, como também pelo uso e pela situação de abandono na qual se encontra atualmente. Levando em consideração o diagnóstico elaborado considera-se seu estado de conservação como regular, de forma geral.

Não foram identificadas, tanto no sistema estrutural quanto nas alvenarias de tijolos, avarias que coloquem em risco a integridade do bem, ou que possa comprometê-lo de maneira a descaracterizá-lo.

Os demais danos listados acima referem-se, em boa parte, à ausência de práticas de manutenção periódica e de pequenos reparos, além do período em que passou em desuso – até os dias atuais -, sofrendo com a exposição às intempéries.

Os danos mais severos, como esquadrias danificadas, presença de umidade na base das alvenarias e no tabuado em madeira carecem de intervenção imediata, assim como os reparos na cobertura. Os demais danos, verificados principalmente nos elementos como revestimentos, pintura, louças e metais, carecem de reparo e/ou substituição a depender do estado de conservação referente a cada peça.

Em um panorama geral, diante do diagnóstico aqui apresentado fica perceptível que a edificação ainda mantém sua integridade, sua ambiência e seu programa tão característico das edificações do início do século XX na região. Sua fachada preserva um diagrama de considerável unidade formal e com os elementos artísticos aplicados (principalmente nos requadros dos vãos e na cimalha ornamentada) ainda preservados e íntegros.

Aqui salienta-se que para a elaboração de projeto executivo de restauro e intervenção no edifício, faz-se necessária a elaboração do mapeamento de danos das demais fachadas, assim como de todos os demais elementos compositivos do bem cultural.

4. DIRETRIZES DE CONSERVAÇÃO E RESTAURO

De acordo com o Código de Ética dos Conservadores – Restauradores do Brasil, (2005), quando se fala em “Conservação-Restauração”, fala-se especificamente, sobre um “conjunto de práticas destinadas a estabilizar o bem cultural sob a forma física em que se encontra, ou, no máximo, recuperando os elementos que o tornem compreensível e utilizável caso tenha deixado de sê-lo.” Diante disso, aqui serão estabelecidas as orientações técnicas com o intuito de orientar a intervenção levando em consideração o previsto nas teorias contemporâneas do restauro, como “mínima intervenção”, “respeito às instâncias estéticas e históricas do bem”, “distinguibilidade”, “respeito à unidade potencial e à autenticidade da obra”. Além disso, propõe-se o “registro minucioso das fases da obra” por meio de memorial descritivo e relatórios fotográficos, com o intuito de documentar a intervenção.

Um primeiro fator a ser considerado, consiste no respeito a todos os aspectos construtivos, decorativos e técnicos da obra. Conforme o Manual de Elaboração de Projetos de Preservação do Patrimônio Cultural - IPHAN (Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional):

“Os projetos deverão ser elaborados respeitando os valores estéticos e culturais do bem, com o mínimo de interferência na autenticidade do mesmo, seja autenticidade estética, histórica, dos materiais, dos processos construtivos, do espaço envolvente ou outras.” (MINISTÉRIO DA CULTURA, 2005, p.15).

Ainda de acordo com o IPHAN,

“Tão importante quanto à manutenção dos materiais e dos aspectos estéticos do bem é a garantia da preservação da autenticidade dos processos construtivos e suas peculiaridades, evitando o uso de técnica que seja incompatível e descaracterize o sistema existente.” (MINISTÉRIO DA CULTURA, 2005, p.15).”

Levando em consideração o previsto nas Diretrizes de Intervenção que compõem o Dossiê de Tombamento da edificação, tem-se que: “Toda e qualquer intervenção no perímetro de tombamento delimitado, deverá visar direta e exclusivamente à conservação, valorização e salvaguarda do bem cultural, no sentido de manter ou restabelecer sua integridade física (VARGINHA, 2023, p.90). Diante disso, por se tratar, também, de uma edificação de propriedade privada e que

mantém seu programa interno original, optou-se por manter o programa de necessidades existente, manter o uso comercial no térreo e o uso para habitação no pavimento superior.

O referencial teórico no qual se baseia as diretrizes perpassa as Teorias do Restauro Crítico, que postula os conceitos de intervenção mínima e distinguibilidade dos materiais - considerando a necessidade de preenchimento de lacunas, se for o caso -, as Cartas Patrimoniais até as teorias contemporâneas de Restauração, com a obra de Salvador Muñoz Viñas.

O autor traz à luz uma reflexão que permite o ressignificado das teorias clássicas de restauro e dá foco ao viés cultural, explanando também a respeito dos diferentes pontos de vista – aquele voltado para os valores estéticos e aquele voltado para os valores científicos.

Seu estudo indica que duas correntes dominantes orientaram grande parte das intervenções nos bens culturais nos últimos cem anos: uma inclinada para valores estéticos e outra para preceitos científicos. Sustenta que as teorias clássicas apresentam-se limitadas para o escopo atual da cultura, considerando que nem todos os objetos sujeitos ao restauro são obras de arte, bem como os motivos que levam a restauração desses bens podem relacionar-se a outros valores além do histórico e do artístico – sejam estes ideológicos, afetivos, religiosos, etc. - não sendo, portanto, inerentes ao próprio objeto nem, tampouco, cientificamente quantificáveis (CALDAS, 2013, p.2).

Aqui, portanto, leva-se em consideração o significado cultural do edifício no momento da tomada de decisões, tendo posto que o ato da intervenção é de fato uma ação que busca o restabelecimento da edificação enquanto bem cultural apto ao uso, entretanto, de maneira equilibrada e harmônica, resgatando o previsto pelas teorias do restauro crítico no sentido de se fazer uma mínima intervenção, buscando manter e preservar a integridade do bem, além de ter documentadas todas as fases da obra como documento de intervenção.

Para o estabelecimentos das Diretrizes de Conservação e Restauração foram definidas tabelas de acordo com o identificado na análise do estado de conservação do bem imóvel. Tais diretrizes foram baseadas nos manuais técnicos publicados pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), bem como nos Cadernos Técnicos do Programa Monumenta.

SISTEMA ESTRUTURAL E ALVENARIA DE TIJOLOS				
MEDIDAS CORRETIVAS CURATIVAS	UMIDADE	DESAGREGAÇÃO	PERDAS PONTUAIS	TRINCAS FENDAS
	Inspeção e verificação do foco da umidade (caso seja ascendente, para os danos na base da edificação; caso seja por danos na cobertura, provenientes das águas pluviais).	Inspeção para verificação da necessidade de medidas de consolidação do material e dos procedimentos adequados a cada caso. Após, proceder à limpeza e escareação das lacunas em que os tijolos estão expostos e que devem ser preenchidos, segundo sua extensão e localização no bem, utilizando material compatível e atestado tecnicamente.	Para o caso de identificação de possíveis fragilidades estruturais, proceder a inspeção e verificação pro profissional qualificado que ateste a estabilidade da estrutura e qual a melhor abordagem para a intervenção.	

ELEMENTOS EM MADEIRA (ESTRUTURA DA COBERTURA, ASSOALHO E FORROS)				
MEDIDAS CORRETIVAS CURATIVAS	SUJIDADES ADERIDAS	INFESTAÇÃO DE INSETOS XILÓFAGOS	LACUNAS E PERDA DE MATERIAL	UMIDADE PONTUAL
	<p>Para os forros, barroteamento e assoalho, proceder análise minuciosa dos elementos afetados mediante mapeamento de danos, considerando o ripamento e todos os componentes da estrutura em barrotes, assim como do piso em assoalho e dos forros em madeira ripada. Após, para retirada de sujidades, realizar limpeza a seco por aspiração, uso de trinchas/escovas de cerdas macias ou sopro de baixa pressão. Em seguida promover a retirada de material aderido (se houver), realizar a substituição das peças danificadas, promover a descupinização e a imunização preventiva. Em seguida, lixar e envernizar (para os elementos que receberão camada de verniz).</p> <p>Para os componentes do telhado, no caso de manutenção das peças eventualmente desgastadas, danificadas e/ou faltantes, deve-se manter a tipologia de telha francesa, garantindo a unidade da cobertura. Qualquer peça que necessitar de substituição, após atestado seu grau avançado de degradação, deverá ser substituída de forma coerente e compatível com a estrutura original, garantindo, com isso, sua função estrutural. A elaboração da proposta de intervenção, tecnicamente justificada, deve ter incluído cálculo estrutural e formas de proteção de elementos como forros e beirais.</p> <p>De acordo com o IPHAN (1999) “inserir sistema adicional de captação e escoamento de eventuais infiltrações sob o ripamento, garantindo a ventilação do telhado. Estes sistemas são constituídos de mantas que podem ser de “não tecido” de poliéster, lâminas de alumínio com espuma de poliuretano ou placas de alumínio. Recomenda-se a adoção deste último, que configura uma espécie de guarda-pó, feito de placas de alumínio, adequadamente cortadas e fixadas entre os caibros, sobre as quais são pregadas as ripas” (IPHAN, 1999, p.49).</p>			

ESQUADRIAS EM MADEIRA				
MEDIDAS CORRETIVAS CURATIVAS	SUJIDADES ADERIDAS	INFESTAÇÃO DE INSETOS XILÓFAGOS	APODRECIMENTO	MATERIAL DE VEDAÇÃO DANIFICADO
	<p>Realizar os procedimentos comuns ao tratamento de peças em madeira, seguindo especificação técnica e respeito à unidade estética dos elementos. Realizar análise quantitativa dos elementos danificados mediante mapeamento de danos e estudos de prospecção pictórica. Após, para retirada de sujidades, realizar limpeza a seco por aspiração, uso de trinchas/escovas de cerdas macias ou sopro de baixa pressão. Em seguida promover a retirada de material aderido, realizar a substituição das peças danificadas, promover a descupinização e a imunização preventiva. Em seguida, lixar e pintar.</p> <p>Ainda de acordo com o IPHAN (1999), “ as peças danificadas devem ser restauradas cuidadosamente, com a regeneração (recuperação do material existente através de consolidação, reforço interno ou complementação) de cada peça buscando-se a eficiência sem prejuízo da apreciação estética. No caso de perda total, executar réplica, de preferência com a mesma espécie de madeira ou então de qualidade similar.” Para as peças de vedação das esquadrias em vidro, como as folhas móveis e as bandeiras fixas das janelas da fachada frontal e das portas internamente, realizar substituição da peças em vidro seguindo mesma especificação técnica (IPHAN, 1999,p.47).</p>			

REVESTIMENTOS (REBOCO)				
MEDIDAS CORRETIVAS CURATIVAS	DESGASTE SUPERFICIAL	DESAGREGAÇÃO	PERDAS PONTUAIS	SUJIDADES ADERIDAS
	<p>Inspeção e verificação quantitativa mediante cálculo da área a sofrer intervenção; após, proceder à preparação dos tijolos existentes para aplicação do reboco com a limpeza e reintegração da camada de recobrimento dos tijolos, retirada de possível biofilme, limo, vegetação e/ou partículas soltas. Neste caso, os materiais adequados ao tratamento relacionado à técnica tradicional são rebocos à base de cal e areia, pois os rebocos e argamassas cimentícios são incompatíveis com as técnicas tradicionais. O traço utilizado deve ser previsto em projeto de acordo com as especificações técnicas correta.</p>			<p>Limpeza a seco por aspiração, uso de trinchas/escovas de cerdas macias ou sopro de baixa pressão seguida de retirada de material aderido..</p>

REVESTIMENTOS (PINTURA)				
MEDIDAS CORRETIVAS CURATIVAS	DESGASTE SUPERFICIAL	MANCHAS ENEGRECIDAS	OPACIDADE DA COR	SUJIDADES ADERIDAS
	<p>Para projeto executivo de restauro, prever estudos de prospecção pictórica para cores originais ou existência de pinturas artísticas.</p> <p>Realizar a preparação da superfície seguindo especificações técnicas como limpeza superficial e lixamento (caso necessário), promovendo a retirada de sujidades e manchas; após, proceder à pintura das alvenarias e dos elementos artísticos aplicados, principalmente na fachada frontal (balcão, platibanda, requadros das portas e janelas, frisos) seguindo padrão existente e cor; Nos demais planos de alvenaria, interna e externamente, seguir o previsto e especificado em projeto quanto ao tipo e cor da tinta.</p>			

REVESTIMENTOS (CERÂMICAS E LADRILHOS HIDRÁULICOS)				
MEDIDAS CORRETIVAS CURATIVAS	PEÇA DANIFICADA	ESTUFAMENTO	PERDAS PONTUAIS	SUJIDADES ADERIDAS E CROSTA
	<p>Inspeção e verificação quantitativa mediante mapeamento de danos; após, proceder a substituição da peça por material compatível com os pré-existentes, em suas características físicas, químicas e mecânicas e características visuais.</p>	<p>Inspeção para verificação da necessidade de medidas de consolidação do revestimento e dos procedimentos adequados a cada caso. Após, proceder à reinstalação das peças em bom estado de conservação e daquelas que deverão ser substituídas, levando em consideração a compatibilidade com materiais pré-existentes e a argamassa de assentamento adequada.</p>	<p>Limpeza a seco por aspiração, uso de trinchas/escovas de cerdas macias ou sopro de baixa pressão seguida de umedecimento das áreas afetadas para retirada de material aderido. Posteriormente, lavagem com água (pH neutro) em jato de baixa pressão para remoção de poeira e sujidades superficiais. Proceder à proteção das peças.</p>	

ESQUADRIAS METÁLICAS			
MEDIDAS CORRETIVAS CURATIVAS	SUJIDADES ADERIDAS	PRESENÇA DE OXIDAÇÃO E FERRUGEM	DESGASTE
	<p>Realizar análise quantitativa dos elementos danificados mediante mapeamento de danos; Após, para retirada de sujidades, realizar limpeza a seco por aspiração, uso de trinchas/escovas de cerdas macias ou sopro de baixa pressão seguida de retirada de material aderido. Além disso, realizar procedimento de impermeabilização contra a oxidação e ferrugem, promovendo a aplicação de camada antioxidante e posterior aplicação de pintura em esmalte sintético hidrofugante;</p>		

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDROSSANITÁRIAS		
MEDIDAS CORRETIVAS CURATIVAS	DANOS NOS SISTEMAS ELÉTRICO E HIDRÁULICO	DESGASTE e PERDA DA TUBULAÇÃO
	<p>Como os quesitos encontram-se em estado precário de conservação, realizar novo projeto elétrico e hidrossanitário considerando as especificidades dos materiais e técnicas preexistentes. Para isso, considerar a adequação do novo sistema à edificação histórica, de maneira e não descaracterizá-la.</p> <p>Para o projeto elétrico prever a substituição dos interruptores, caixas de passagem, quadro geral de energia e o embutimento da fiação, assim como o reparo/substituição dos elementos quando possível, garantindo, com isso, segurança aos usuários e minimizando o risco de acidentes;</p>	

AGENCIAMENTO EXTERNO		
MEDIDAS CORRETIVAS CURATIVAS	VEGETAÇÃO INVASORA	LIXO E DESCARTE DE ENTULHO
	<p>Para o agenciamento externo, promover limpeza da área, poda da vegetação existente e descarte do lixo que se encontra no local;</p> <p>Promover projeto paisagístico e luminotécnico considerando as potencialidades da área, como uma maneira de valorizar a edificação histórica, se adequando a ela.</p>	

5. CONSIDERAÇÕES

No decorrer da elaboração deste trabalho foi possível compreender, por meio da análise dos pressupostos teóricos e do diagnóstico do estado de conservação do bem cultural, não apenas a importância de se preservar as edificações de interesse cultural remanescentes que ainda constituem o casario da região central da cidade de Varginha, como também a necessidade de elaboração de projetos técnicos específicos de restauro para estes bens.

De forma geral, acredita-se que este trabalho possa contribuir como embasamento e subsídio para futuras ações e elaboração de projeto executivo de restauro para o Casarão dos Presentes. Para que isso se concretize, salienta-se que, além das informações aqui elencadas, o projeto técnico executivo deve ser elaborado considerando o mapeamento geral de danos incluindo as demais elevações e eventuais elementos compositivos do estilo, assim como o levantamento métrico arquitetônico preciso da edificação, além de uma análise minuciosa do madeiramento dos elementos compositivos da cobertura, dos sistemas hidrossanitário e elétrico e da estabilidade estrutural, portanto elaborar tais projetos complementares. Como embasamento técnico, sugere-se considerar as publicações e manuais publicados pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), bem como nos Cadernos Técnicos do Programa Monumenta.

Por fim, diante das etapas até aqui desenvolvidas, considera-se ter alcançado os objetivos de maneira satisfatória, uma vez que a pesquisa tem sua efetividade evidenciada ao se construir o embasamento necessário para o processo de elaboração do projeto técnico de restauro.

6. REFERÊNCIAS

ANDRADE, Marcos Ferreira. **Elites regionais e a formação do Estado Imperial Brasileiro: Minas Gerais – Campanha da Princesa (1799-1850)**. Rio de Janeiro: Arquivo Nacional, 2005.

ANDRADE, Marcos Ferreira de. **Família, fortuna e poder no Império do Brasil: Minas Gerais – Campanha da Princesa (1799-1850)**. Tese de Doutorado. Niterói: UFF, 2005.

ÁVILA, Affonso. (1983). **Varginha: formação e evolução**. Revista da Fundação João Pinheiro. Belo Horizonte. Vol. 13 (7/8), p. 2-18, jul/ago, 1983.

BRAGA, Sylvia Maria Nelo; GOMIDE, José Hailon; SILVA, Patrícia Reis da. **Manual De Elaboração De Projetos De Preservação Do Patrimônio Cultural**. Brasília, DF: IPHAN/Programa Monumenta, 2005. (Cadernos Técnicos, 1).

BRANDI, C. **Teoria da Restauração**. Tradução de Beatriz Mugayar Kühl. Cotia - Ateliê Editorial, Coleção Artes & Ofícios, 2008.

CALDAS; Karen Velleda. **A Restauração em foco: entre mitos e realidades**. ano 12, jun. 2013. 138.01. Disponível em:

<https://vitruvius.com.br/revistas/read/resenhasonline/12.138/4765>. Acesso em: jan/24.

LENHARO, Alcir. **As tropas da moderação: o abastecimento da Corte na formação da política do Brasil, 1808-1842**. 2. ed. Rio de Janeiro: Secretaria Municipal de Cultura, Turismo e Esportes, Departamento Geral de Documentação e Informação Cultural, Divisão de Editoração, 1993.

Manual de Conservação de Cantarias. 1ª ed. Brasília: IPHAN/Programa Monumenta, 2005. ALMEIDA, L. M. de. **Passeio a Diamantina**. São Paulo, 1960.

SALES, José Roberto. **Espírito Santo da Varginha: 1763-1920**. Varginha: Gráfica Sul Mineira, 2003.

TEIXEIRA, Manuel C.; SILVA, Maria Manuela C. G. da. **A construção da cidade brasileira**. Coleção Estudos de arte. São Paulo: Livros Horizonte, 2004.

TOMAZ, Paulo César. **A Preservação do Patrimônio Cultural e sua Trajetória no Brasil**. São Paulo: Universidade Mackenzie, 2010.

SALES, José Roberto. **Tráfico de escravos no município de Varginha - MG (1884-1887)**. Varginha: José Roberto Sales, 2008.

VARGINHA, Prefeitura Municipal. **Processo de Tombamento– BI “Casarão dos Presentes”**, Varginha/MG, 2023.