



Governo do Estado do Rio de Janeiro  
Secretaria de Estado de Cultura e Economia Criativa  
Instituto Estadual do Patrimônio Cultural

## **RELATÓRIO**

O presente Relatório apresenta, exatamente, os textos constantes do Relatório Fotográfico (25982923) das vistorias dos dias 26/11/2021, 29/11/2021 e 03/12/2021 realizadas ao bem tombado estadual localizado na Rua Montecaseros, nºs 22/24, Centro, Petrópolis, com o único objetivo de validação das assinaturas digitais dos técnicos envolvidos. As fotos em referência podem ser verificadas no referido Relatório, em anexo.

**Instituto Estadual do Patrimônio Cultural**  
**Departamento de Patrimônio Cultural e Natural (DPCN)**  
**Escritório Técnico Regional - Serrana/ Petrópolis (ETRS)**

**Vistorias no Bem Tombado Estadual denominado:**  
**CASTELINHO DA MONTECASEROS, PETRÓPOLIS.**

VISTORIA EXTERNA

Data: 26 de novembro de 2021

Participante: Arq.Patricia Huguene (ETRS)

VISTORIA EXTERNA

Data: 29 de novembro de 2021

Participantes: Arq.Thais Antoniazzi e Arq.Denise Mendes (DPCN)

VISTORIA EXTERNA E INTERNA

Data: 03 de dezembro de 2021

Participantes: Arq.Thais Antoniazzi (DPCN), Arq.Patricia Huguene (ETRS), Engº. Bruno Santos(Engenharia-SECEC)

Relatório elaborado por:

Denise Mendes, Thais Antoniazzi e Patricia Huguene.

## RUA MONTECASEROS Nº 22 E 24 - PETRÓPOLIS

Em 26 e 29 de novembro p.p. foram realizadas vistorias externas ao bem tombado estadual, denominado **Castelinho da Montecaseros**, localizado na Rua Montecaseros nº 22 e 24, em Petrópolis, imóvel que integra o Conjunto urbano-paisagístico das ruas Padre Siqueira, Alfredo Pachá, Sete de Abril e Montecaseros, conforme determina a Resolução SECE nº 65 de 4.12.1998.

Na ocasião **não** foi possível acessar o interior do bem tombado, visto que a Sra. Roselane Reise Vianna, uma das moradoras do imóvel, informou estar com suspeita de Covid 19, apresentando atestado médico que lhe conferiu dias de afastamento por motivo de moléstia. Portanto, e considerando as características de implantação do referido bem, apenas a avaliação da fachada frontal pôde ser realizada naquela data.

No dia 03 de dezembro p.p. foi realizada a vistoria interna, após contato no dia anterior com a Sra. Roselane Reise Vianna, quando a mesma informou que a suspeita da Covid 19 não havia sido confirmada.

As vistorias tiveram por objetivo avaliar o estado geral do imóvel, bem como identificar e listar os serviços necessários à sua recuperação visando fornecer subsídios para a elaboração de Projeto Básico para os serviços de restauração necessários, conforme determinação judicial constante no Processo SEI 140001/015638/2021.

Inicialmente, objetivando a elaboração do referido projeto, necessário para a devida elaboração de Planilha de quantitativos e orçamento da obra, conforme requisitado na determinação judicial, o Escritório Técnico Regional do INEPAC procurou ter acesso às plantas de arquitetura do imóvel junto à Prefeitura de Petrópolis, no entanto, o setor responsável informou não possuir tal documentação técnica mas, apenas, a planta geral do terreno.

Sem as plantas de arquitetura, em escala, da referida edificação não é possível a elaboração do levantamento dos quantitativos necessários a compor a Planilha Orçamentária da Obra.

Além do levantamento arquitetônico é necessária a elaboração de Laudo Estrutural do imóvel, a ser elaborado por **engenheiro civil com experiência em estruturas de bens históricos**, conforme já descrito em Relatório Técnico do ETRS/INEPAC em 2019.

Além desses fatores técnicos, existe outro fator, social, que impossibilita o início das obras no referido bem: **o mesmo não se encontra desocupado**. Famílias, inclusive com criança, habitam e trabalham no interior do imóvel, mesmo que esse não apresente, para algumas, condições mínimas de segurança e habitabilidade, conforme identificado no momento da vistoria. Por conta disso, o INEPAC elaborou o Ofício nº 909/2021 à Secretaria Municipal de Defesa Civil e Ações Voluntárias e o Ofício nº 910/2021 à Secretaria Municipal de Assistência Social enviados no dia útil seguinte ao da última vistoria referenciada, solicitando providências quanto à segurança e condições de habitabilidade nas quais essas pessoas se encontram.

Dando continuidade ao processo de diagnóstico das patologias existentes, seguem as considerações técnicas deste DPCN/INEPAC, para comporem o Projeto Básico a ser licitado pelo Governo do Estado, necessário para o posterior orçamento, e execução, da referida obra conforme, judicialmente, determinado.

### VISTORIA DE 26/11/21

A principal diferença entre a situação externa do imóvel, observada nessa vistoria e as dos dias 29/11/21 e 03/12/21, é a presença de diversos tipos de vegetação na fachada, além da substituição do toldo.

## INFORMAÇÕES RELEVANTES

Em 06/05/2021, em procedimento de fiscalização de rotina, o ETRS identificou o desprendimento de parte da fachada do imóvel, ocasionando danos no toldo existente na entrada do estabelecimento comercial, localizado no pavimento térreo, e, também, grande acúmulo de vegetação na fachada. No mesmo dia, o ETRS acionou a Prefeitura de Petrópolis, solicitando apoio à Defesa Civil para interditar a área, por esta apresentar grande risco aos transeuntes no local. A Defesa Civil atendeu de imediato e, no mesmo dia, interditou a área. Alguns dias depois, a interdição foi removida sem anuência deste INEPAC. Observou-se que as partes soltas do reboco da fachada foram removidas, também sem comunicação prévia ao órgão.(Fotos 04 a 08).

Nota-se que a quantidade de vegetação em maio deste ano foi superior a observada na vistoria de 26 de novembro p.p., concluindo-se que estão sendo realizados, periodicamente, serviços paliativos, de remoção **superficial** da vegetação **sem** anuência/ autorização prévia e/ou orientação técnica deste INEPAC, ocasionando a sua **aparente** diminuição, mas, provavelmente, o desenvolvimento e crescimento de raízes para dentro das alvenarias de tijolos maciços do bem tombado, podendo vir a comprometer, de forma significativa, sua integridade estrutural.

**VISTORIAS DE 29/11/2021 e 03/12/2021** – as fotos de ambas as vistorias estarão sendo apresentadas de forma conjunta, objetivando uma representação fotográfica mais completa da atual situação do imóvel. Não foi possível, em nenhuma das ocasiões, adentrar no telhado da edificação, devido à falta de condições de segurança, ou equipamentos de proteção específicos, para tal inspeção, em função do alto grau de deterioração interna do imóvel.

### FACHADA FRONTAL

Na pequena empena gerada pelo desalinhamento do corpo central com o corpo lateral esquerdo, projetado para a testada do lote, uma grande quantidade de vegetação foi recentemente arrancada, sem qualquer orientação deste Instituto. Tal fato pode ser constatado na comparação de fotos registradas nos dias 26 (fotos 01 a 03) e 29 de novembro p.p (fotos 09 a 11).

### FACHADA FRONTAL (continuação)

A fachada apresenta o agravamento das patologias previamente identificadas no Relatório Técnico deste INEPAC de 2019, tais como: pichações, manchas de umidade, crosta negra, pátina biológica, vegetação, deslocamento do revestimento, pulverulência na argamassa, empolamento, desprendimento de pintura, trincas e fissuras, ornatos danificados, trincados ou rachados, esquadrias danificadas, vidros quebrados, instalações aparente, lacunas volumétricas, dentre outras. (Fotos 12 a 16 ).

Neste mesmo alinhamento, na altura da platibanda do telhado, há concentração de manchas de umidade, tubulação aparente, e presença de arbustos na parte posterior da platibanda ( fotos 15,17 e18). Tais fatores indicam pontos de grande acúmulo de umidade local, indicando necessidade de revisão de todo o sistema de captação e escoamento de águas pluviais do telhado (calhas, ralos, descidas de A.P., etc), bem como no madeiramento da estrutura do telhado e do forro (área do entre forro), principalmente o madeiramento localizado nas áreas próximas às calhas (ponta do madeiramento das linhas das tesouras e caibros, ripas e frechal, etc).

### TORREÃO

Da mesma forma, o madeiramento do beiral do torreão apresenta-se deteriorado por umidade e elementos faltantes. A cobertura do torreão em cúpula tipo cone apresenta uma base, aparentemente com placas de chapa metálica lisa (do tipo cobre, zinco, flandres ou similar) sobrepostas por “telhamento” de material similar em formato de escama de peixe, existente atualmente apenas na área superior do coroamento. Apresenta pintura inapropriada, já envelhecida, em tom semelhante ao da fachada.(Fotos 19 e

20).

No outro extremo da fachada principal, o frontão ornamentado apresenta manchas de umidade, sujidades, costra negra e **rachadura** (foto 21 e 22). No topo da sua alvenaria foi aplicado, de forma inapropriada, algum tipo de manta (ou elemento de proteção).(Foto 21).

Frisos intermediários, vergas e sobrevergas argamassadas apresentam crosta negra e sujidades. As janelas do corpo central apresentam painel superior trabalhado em madeira vazada, pichada, também apresenta sinais de umidade e sujidades (fotos 23, 24 e 26). As esquadrias necessitam ser revisadas e recuperadas.(Fotos 23, 24 e 26).

Os balcões do 1º pavimento apresentam o gradil de ferro deteriorado, com partes faltantes e ausência da peça de peitoril do guarda-corpo (Fotos 23, 24 e 26). Os balcões do pavimento térreo apresentam balaústres de argamassa em péssimas condições, com rachaduras, trechos pulverulentos e deslocamento de argamassa (Fotos 24, 27 e 28).

## **ACESSOS E MURO FRONTAL**

A edificação apresenta acessos pela fachada frontal (fotos 29 e 34), lateral (fotos 35 e 36) e aos fundos (foto 39). Na fachada frontal, a porta de madeira original remanescente, com postigo de ferro e vidro, necessita de reparos e recuperação das partes faltantes (Fotos 29, 30 e 31) . Observou-se a substituição da maçaneta original dessa esquadria (sem autorização prévia do INEPAC) que, segundo apresentado pelos atuais moradores em vistoria anterior, se encontra guardada para posterior recuperação (foto 31).

O muro frontal alterna trechos em alvenaria e gradis de ferro com desenho que remetem a borboletas. Estes encontram-se bastantes danificados, com sujidades, oxidação, descolamento de camada pictórica e partes faltantes (Fotos 32, 33, 34 e 38).

Os outros 02 (dois) acessos ao imóvel são feitos a partir do portão de ferro no muro frontal (fotos 34 e 38).

O acesso ao primeiro pavimento, o mais deteriorado do bem (sem condições mínimas de habitabilidade), se dá através de uma escada, junto à fachada lateral esquerda da edificação (fotos 35 e 36), que necessita de reparos e apresenta partes faltantes. Atualmente as mãos francesas de ferro sobre a entrada lateral, encontram-se sem cobertura (foto 37) e os guarda-corpos deteriorados. A porta de acesso a esse principal primeiro pavimento do imóvel também se encontra em péssimo estado de conservação, com trechos faltantes e outros deteriorados, necessitando completa restauração (foto 36).

O segundo acesso se dá através de escada localizada aos fundos do corredor lateral (foto 39), levando ao interior do corpo edificado aos fundos do terreno, o qual não possui visibilidade direta da rua.

## **FACHADA LATERAL ESQUERDA**

O pano dessa fachada também encontra-se significativamente degradado, com presença de vegetação, pátina biológica, manchas de umidade, vidros quebrados, esquadrias danificadas, elementos significativos deteriorados, beirais com madeiramento faltantes, grandes trechos de deslocamentos e pulverulência do reboco, além de trechos pichados (fotos 40 a 42).

## **FACHADA POSTERIOR**

Apresenta serviços pontuais de intervenção, sem orientação ou autorização deste INEPAC, beiral deteriorado, **fissuras** (foto 46 e 47), esquadrias avariadas, descida de águas pluviais inadequada, dentre outras irregularidades (fotos 43 a 45). Essa fachada permanece com sua integridade estética comprometida pela construção de anexo, que interfere, significativamente, na harmonia, na volumetria e na estética do bem tombado (fotos 43 e 44). O edifício vizinho apresenta alto grau de danos causados por umidade em área próxima à captação e escoamento de águas pluviais provenientes do telhado do bem tombado. (fotos 43, 44, 45 e 47) .

## INTERIOR DO BEM TOMBADO

O imóvel apresenta seus ambientes internos em diferentes estágios de degradação. As principais patologias são provenientes de umidade descendente, causadas por calhas ineficientes, tubulação de águas pluviais danificadas, dentre outras possíveis causas a ser mais profundamente investigadas.

É preocupante a situação de alguns ambientes, nos quais existem pessoas residindo até a presente data, conforme será apresentado nas fotos seguintes.

### BLOCO PRINCIPAL (Castelinho com Torreão)

#### PAVIMENTO SUPERIOR – encontra-se DESOCUPADO.

O acesso ao pavimento superior é feito pela porta de madeira frontal, e escada interna (foto 48 e 49). As paredes internas tiveram parte de suas argamassas de revestimento removidas (sem a anuência ou autorização prévia deste INEPAC), o que dificulta a identificação de possíveis fissuras ou rachaduras (fotos 48 a 64, 66 e 67). As partes de alvenaria que mantêm o revestimento de argamassa se encontram com descolamento de camada pictórica, manchas e sujidades (foto 49).

Grande parte das paredes no andar superior (próximas à cobertura do imóvel) **apresentam desalinhamento dos tijos maciços, rachaduras e alto grau de umidade em seus tijolos maciços.** (fotos 51 a 56 e 61).

Parte do piso de madeira, em áreas próximas às paredes externas da edificação, se encontram deteriorados (foto 54). Existem paredes com tijolos faltantes e outros deteriorados (fotos 54, 55, 58 a 62).

Algumas paredes frontais **apresentam raízes e intensa umidade** (foto 56). **Algumas peças de madeiramento deterioradas por xilófagos se encontram empilhadas no interior do pavimento** (fotos 58 e 59).

A parte aos fundos da construção, foi ampliada (anexo irregular) (foto 63 e 65) e teve o forro original substituído por forro PVC (fotos 63). As paredes de tijolos maciços apresentam os mesmos danos identificados na parte frontal, tais como rachaduras e tijolos deteriorados (fotos 63 e 64).

A parte frontal apresenta ambientes com o forro original em madeira e alto pé direito (foto 66). As esquadrias se encontram deterioradas (foto 67).

#### PRIMEIRO PAVIMENTO

Uma parcela do primeiro pavimento tem acesso através de escada na lateral do imóvel e a outra parcela através de porta aos fundos do bem. Os atuais “apartamentos” foram divididos, com emparedamento de vãos originais, e não possuem comunicação interna (fotos 68 e 69).

#### APARTAMENTO FRONTAL – OCUPADO

A parte frontal do corpo principal do imóvel se encontra **SEM CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE**. O local não possui banheiro ou cozinha mas, apenas, dois compartimentos, sendo uma “sala” e um “quarto”. A “sala” possui parte do piso “estável” e outra parte em processo de desmoronamento (fotos 70 a 72). As esquadrias de ventilação (portas - balcão da fachada frontal) não abrem (fotos 73 e 74). O ambiente é escuro e as paredes estão com alto grau de mofo e umidade. (fotos 70 a 76). Parte do forro está se desprendendo (foto 76) e trechos da alvenaria sobre a porta de acesso não apresentam estabilidade (foto 77).

#### APARTAMENTO AOS FUNDOS – OCUPADO (Família com criança)

A parte do primeiro pavimento, com acesso aos fundos do terreno, é a que apresenta maior índice de reparos e serviços pontuais de conservação (fotos 78 a 80), todos sem anuência, análise, orientação ou aprovação prévia deste INEPAC. Vale ressaltar que a execução desses serviços **não garantem a estabilidade** do “apartamento” cujos quartos se localizam no corpo principal do “Castelinho” e cuja situação

de estabilidade **pode estar seriamente comprometida**, devido a todas informações já apresentadas neste Relatório de vistorias. Ressalta-se que o ambientes estão ocupados com família e **criança**.

Algumas paredes também apresentam descolamento de reboco e umidade (fotos 81 e 82). O forro se encontra com pontos de deterioração (fotos 82 e 83). No momento da vistoria, foi informado, pelo sr. Manoel (possuidor do bem) que foram feitos serviços de conservação no telhado, pois haviam goteiras no interior deste apartamento.

O teto sobre a área de serviço (anexo superior irregular) se encontra com algumas ferragens aparentes (foto 84). As esquadrias internas se encontram em razoável estado de conservação (foto 85).

## **CONCLUSÃO**

- **O imóvel apresenta patologias significativas, contínuas ao longo dos últimos anos, que podem estar comprometendo a sua estabilidade estrutural;**
- **O imóvel recebeu serviços de manutenção, alguns paliativos, todos SEM A AUTORIZAÇÃO OU ANUÊNCIA PRÉVIA do órgão competente, que podem estar intensificando seus danos;**
- **O imóvel não apresenta as características de diagnóstico visual necessárias a garantir a sua estabilidade ou a integridade física de seus ocupantes, salvo melhor juízo;**
- Os atuais ocupantes devem desocupar o imóvel – **SALVO MELHOR JUÍZO**;
- Deve ser enviado Ofício INEPAC à Secretaria Municipal de Assistência Social e à Secretaria Municipal de Defesa Civil e Ações Voluntárias de Petrópolis para as providências necessárias;
- É indicada a instalação de andaime fachadeiro com apra lixo e tela de proteção em toda extensão da fachada, com vistas a atender à futura realização dos serviços de diagnóstico e conservação, e a atual, e necessária, integridade física de quem circula pelo local.

## **ITENS A SEREM CONTEMPLADOS NO TERMO DE REFERÊNCIA/ PLANILHA E CRONOGRAMA PARA A CONTRATAÇÃO DE PROJETO DE RESTAURAÇÃO DO REFERIDO BEM**

Diante do exposto, e do **ponto de vista estrito do tombamento estadual**, seguem, abaixo, alguns itens listados pela equipe técnica do INEPAC **a serem contemplados na Planilha Orçamentária e no Termo de Referência para contratação de Projeto de Restauração do imóvel, objetivando a posterior contratação de obra, a fim de sustar o processo de deterioração em curso**, constatado nestas vistorias:

- Os serviços deverão ser executados por profissionais com experiência comprovada em restauração, e consolidação estrutural, de bens culturais protegidos pelas legislações de tombamento;
- Como medida de precaução, para evitar acidentes, deverá ser mantido no local todo o EPI necessário para segurança de quem circula de forma operacional na área dos serviços preliminares necessários aos levantamentos/diagnósticos/prospecções visando a elaboração do referido projeto;
- Todas as etapas do Projeto deverão ter Anotação/ Registro de Responsabilidade Técnica recolhidos, assinados e pagos, pelos profissionais competentes dentro de suas especialidades;
- O Projeto Básico deverá ser elaborado por arquiteto devidamente registrado e apresentar o levantamento completo do imóvel através de plantas de arquitetura, em escala, em forma física e digital, de todos os seus elementos, incluindo Cortes, Plantas Baixas, Planta de Cobertura, Fachadas, Planta de Estrutura, Instalações e Situação;
- Deverá ser elaborada uma prospecção estrutural do imóvel, desde as suas fundações aos seus elementos de cobertura, por profissional competente da área de engenharia estrutural;
- Deverá ser apresentada planta de reforço estrutural, caso necessário, de forma a garantir a

estabilidade estrutural do referido bem;

- Deverá ser elaborada Planta de Mapeamento de Danos das Fachadas e Telhado da edificação, com a identificação, localização e representação gráfica dos danos existentes, além da descrição das metodologias e materiais a serem empregados para saná-los, objetivando a completa estanqueidade do bem e a restauração de todos os seus elementos deteriorados, mal dimensionados e/ou inadequados, visando sanar, definitivamente, todos os problemas de infiltrações decorrentes pelo ineficiente sistema de captação e escoamento das águas pluviais, dentre outras possíveis fontes de infiltrações, tais como: telhas quebradas, deterioração e arruinamento das peças que compõem a sua estrutura em madeira, vazamentos e/ou declividade inadequada de calhas, entupimento e/ou danos nos tubos de descida de AP, dentre outras;
- O revestimento externo deverá passar por cuidadoso exame e testes de percussão, para identificação dos trechos onde será necessária a sua consolidação ou substituição (a ser representado no Mapeamento de Danos);
- Todo elemento que estiver se desprendendo da fachada deverá ser cuidadosamente removido, de forma a evitar sua queda;
- Efetuar a retirada de vegetação existente utilizando produto adequado (herbicida), devendo ter atenção especial, com as proteções necessárias no momento da sua aplicação;
- Após a elaboração, apresentação e aprovação prévia pelo INEPAC do Projeto Básico, contendo todos os serviços acima descritos e os demais que irão compor o Termo de Referência, deverão ser elaborados o Cronograma da Obra e sua respectiva Planilha Orçamentária, base EMOP, contendo o valor unitário e o quantitativos de todos os itens necessários à restauração, conservação e, caso necessário, a consolidação estrutural do referido bem tombado.

Dado o exposto, o INEPAC permanece à disposição para eventuais esclarecimentos.

Rio de Janeiro, 08 dezembro de 2021



Documento assinado eletronicamente por **Patricia Carvalho Hugueney, Chefe de Departamento**, em 08/12/2021, às 17:18, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento nos art. 21º e 22º do [Decreto nº 46.730, de 9 de agosto de 2019](#).



Documento assinado eletronicamente por **Thais Hofmeister Antoniazzi, Assistente II**, em 09/12/2021, às 09:30, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento nos art. 21º e 22º do [Decreto nº 46.730, de 9 de agosto de 2019](#).



Documento assinado eletronicamente por **DENISE DE SOUZA MENDES, Arquiteta**, em 09/12/2021, às 10:03, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento nos art. 21º e 22º do [Decreto nº 46.730, de 9 de agosto de 2019](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [http://sei.fazenda.rj.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=6](http://sei.fazenda.rj.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=6), informando o código verificador **25983946** e o código CRC **64518ADB**.