

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

NOTA TÉCNICA nº 81/2012

- I. **Identificação do bem cultural:** Imóvel situado à rua Américo Macedo, 93, esquina com Rua Manoel Caetano.
- II. **Proprietário:** Humberto Euler da Silva Neiva
- III. **Município:** Paracatu – MG.
- IV. **Objetivo:** Apuração de intervenção possivelmente irregular em imóvel.
- V. **Considerações preliminares:**

Chegou ao conhecimento da Promotoria de Justiça da Comarca de Paracatu a notícia de demolição de parede lateral do imóvel em tela para construção de um poço artesiano. Em ofício datado de 08/11/2010 encaminhado ao Promotor Dr. Daniel dos Santos Rodrigues, a Secretária de Cultura de Paracatu e Presidente do COMPHAP, Sra. Marina de Fátima Simões Cunha informa da **vistoria dos fiscais do COMPHAP à obra e da notificação de paralisação da mesma até que houvesse análise e parecer do conselho. Há autorização para a construção do poço tubular, expedida pelo Instituto Mineiro de Gestão das Águas – IGAM – no dia 22/04/2010, entretanto não é possível afirmar que se refere ao imóvel em tela por não conter o endereço e sim as coordenadas geográficas. Consta no procedimento cópia da autorização e da notificação ao proprietário.**

Em 17/02/2011 o Promotor de Justiça da Comarca de Paracatu, Daniel dos Santos Rodrigues, instaurou Procedimento Preparatório requisitando notificação do Conselho Municipal de Defesa do Patrimônio Cultural de Paracatu – COMHAP – para fiscalização da obra na R. Manoel Caetano, após suspeita de intervenção possivelmente irregular no imóvel. No dia 01/03/2011 o órgão encaminhou ofício à Promotoria, informando que **o projeto elaborado para a edificação foi aprovado pelo referido conselho em 20/12/2010, devendo ser mantidas as características físicas (volumetria e esquadrias). Informou também que houve atendimento aos requisitos da Lei Municipal 1517/1987 e da Lei Complementar 60/2009.**

No dia 02/03/2011 novamente o Promotor Daniel Rodrigues requisitou visita imediata ao imóvel pela Polícia Militar Ambiental para fiscalizar a obra requerendo do responsável a autorização do COMHAP para a intervenção no imóvel e outorga ou cadastro de uso insignificante de recursos hídricos. Em boletim de ocorrência consta que o responsável apresentou a documentação autorizando a obra e para a perfuração de poço artesiano, que seguem anexas ao procedimento. **O alvará de construção foi expedido em 05/01/2011 e tem validade até o dia 05/01/2013.**

Em 18 e 22 de novembro de 2011 a 02ª Promotoria de Justiça da Comarca de Paracatu solicitou vistoria na obra com apresentação de laudo técnico da conclusão da obra, relatório fotográfico, cópia do projeto e verificação se ele foi cumprido, e informações sobre quais os padrões arquitetônicos adotados para a aprovação do projeto. Em ofícios datados de 28 e 30 de novembro o COMHAP encaminhou os documentos e respostas solicitadas, **informando que a obra estava**

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

sendo concluída de acordo com o projeto apresentado, com um acréscimo nos fundos da edificação, tendo sido preservadas as características existentes na área externa.

No dia 11/01/2012 a Promotora de Justiça Dra. Sophia Sousa Mesquita David, da 2ª Promotoria de Justiça da Comarca de Paracatu determinou a junção dos feitos e conversão do procedimento preparatório em inquérito civil. No mesmo dia foi expedida Certidão de Juntada de Notícia de Fato pela oficial do Ministério Público, Rosângela Alves do Prado, reunindo toda a documentação.

Em 17 de abril de 2012, em resposta ao ofício encaminhado pela Promotora de Justiça Dra. Sophia Sousa Mesquita David, da 2ª Promotoria de Justiça da Comarca de Paracatu, o COMPHAP encaminha a documentação solicitada, que será analisada do decorrer deste documento.

VI. Breve histórico de Paracatu¹:

O interior do Brasil foi esquadrihado pelos, pelos pecuaristas e pelos aventureiros durante todo o período colonial. Segundo o historiador Antônio de Oliveira Mello, a região Noroeste de Minas Gerais foi visitada, conhecida e perscrutada desde o final do século XVI. Ele reuniu indícios de que as bandeiras de Domingos Luis Grau (1586-1587), Antônio Macedo (1590), Domingos Rodrigues (1596), Domingos Fernandes (1599) e Nicolau Barreto (1602-1604), palmilharam esta região.

Em 1744 os bandeirantes Felisberto Caldeira Brant e José Rodrigues Fróis comunicaram à coroa o descobrimento das minas do vale do Paracatu. Existem indícios de que o arraial já havia sido fundado muitos anos antes, pois a essa época já se tem conhecimento da existência de casas de morada e igrejas no local. Após essa descoberta, não surgiu no cenário das Gerais nenhuma nova região aurífera de importância. Portanto, a última grande descoberta aurífera das Minas Gerais ocorreu no Vale do Rio Paracatu no início do século XVIII.

A conquista da região vinha sendo estruturada há muitos anos. Em 1722, quando Tomás do Lago Medeiros recebeu a patente de Coronel de Paracatu, o direito de guardamoria e o privilégio de distribuição das datas de terras desta região, o ouro não havia sido descoberto, mas a região já era conhecida e havia a expectativa da descoberta de metais preciosos por ali. Em documento datado de 1722, era exigido dele como contrapartida pelos privilégios recebidos, zelar pela boa composição do povoamento a ser estabelecido nestas paragens:

... terá grandíssimo cuidado de que na gente com que entrar na dita conquista haja toda quietação e sossego, para o que aproveitara muito não levar em sua companhia criminosos, nem malfetores antes pessoas que vão só a ela, não por fugirem à justiça, mas por buscar a conveniência nos descobrimentos...

Os cuidados que as prováveis regiões mineradoras mereciam das cortes portuguesas indicam a importância dessa atividade para a economia da época.

Descoberto o ouro, a atração exercida pela abundância com que este fluía de seus veios d'água contribuiu para o rápido crescimento do Arraial de São Luiz e Sant'Anna das Minas do Paracatu. Após período de grande crescimento, o arraial foi elevado a vila com o nome de Paracatu do Príncipe, em 1798, por um alvará de D. Maria (a louca).

A efêmera riqueza logo se dissipou e o declínio produtivo do ouro aluvial provocou a decadência econômica da vila. Dos tempos de glória, a cidade conservou duas igrejas construídas no século XVIII – tombadas pelo patrimônio histórico – que abrigam uma grande coleção de imagens sacras dos séculos XVIII e XIX.

¹ Fonte : Texto de Helen Ulhôa Pimentel, disponível no site www.paracatu.mg.gov.br

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

A cidade retomou seu crescimento com base na agropecuária e viveu uma efervescência cultural no século XIX, da qual ainda hoje se orgulha. Desta época ainda existe um conjunto arquitetônico com características particulares e um interesse por todos os tipos de manifestações artísticas e culturais.

Em meados do século XX, com a construção de Brasília, a região tomou novo impulso e Paracatu beneficiou-se da sua situação às margens da BR 040. A transferência da capital federal para o interior do país já havia sido sugerida durante o período monárquico por José Bonifácio de Andrada, que apontou como ideal a localização da comarca de Paracatu. A modernidade chegou trazendo inúmeras transformações, que vão desde um incremento da economia até uma mudança de mentalidade que inclui novos valores, nova arquitetura e novo estilo de vida.

Paracatu conta hoje com uma agricultura altamente tecnificada, implantada em larga escala; com uma pecuária intensiva; uma exploração mineral das mais modernas do mundo; convivendo com uma exploração agrícola rudimentar de subsistência e uma pecuária extensiva. No campo da mineração, o antigo método do garimpo foi interdito.

A cidade se mantém como pólo irradiador de cultura, de tecnologia e de desenvolvimento dentro da região Noroeste de Minas Gerais e se orgulha de sua gente hospitaleira, laboriosa e da sua tradição artística e cultural.



Figura 01 – Antiga casa de Câmara e Cadeia de Paracatu.



Figura 02 – Imagem antiga de Paracatu.



Figura 03 – Igreja Matriz.



Figura 04 – Igreja do Rosário.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico



Figura 05: Vista panorâmica Paracatu a partir do Bairro Alto do Córrego.

Fonte: <http://paracatumemoria.wordpress.com/paracatu/fotos/>

VII. Breve histórico do bem cultural²:

Trata-se de imóvel construído por Geraldo Pimentel, por volta de 1945, antes de se casar com Terezinha Pimentel. Geraldo Pimentel era comerciante e posteriormente tornou-se fazendeiro, sendo importante agenciador local. Ajudou a fundar a hidrelétrica, a Cooperativa Agropecuária, o Sindicato rural, a telefônica, o hospital São Lucas (do qual se tornou sócio-fundador), o Jôquei Clube, o Automóvel Clube (sede dos udenistas da cidade) e a Companhia de Aviação conhecida como aeroclube.

Esta edificação funcionava como o salão de danças do “Nosso Bar” – ponto de encontro dos intelectuais de Paracatu – que tinha o aceso principal pela Rua Goiás. No Nosso Bar servia-se vinho, usavam-se louças inglesas e havia liberdade para se discutir idéias. Havia um curioso serviço de auto-falante onde se anunciava de tudo: desde festas músicas para quem pedia e, mortes que aconteciam na cidade.

A edificação onde funcionava o Salão de Dança do “Nosso Bar” foi vendida ao sócio de Geraldo Pimentel, Sr. Manuel de Melo Franco. Mais tarde, o imóvel foi adquirido por Jorge Turmin e, por fim, aproximadamente em 1996, foi adquirido pela Sociedade Comercial.

É um imóvel sob proteção municipal – NHU de Paracatu: Lei nº1.435/1985 – e atualmente também é tombada a nível federal juntamente com o Núcleo Histórico. Teve como proposta legal o inventário, elaborado em junho/2010.

VIII. Análise técnica

O bem cultural localiza-se na rua Américo Macedo, 93 com Rua Manoel Caetano, centro de Paracatu. Está inserido no Núcleo Histórico de Paracatu, bem tombado a nível municipal (Lei nº 1435/1985) e federal (em 10/12/2010 pelo IPHAN) e foi inventariado em junho de 2010. O imóvel é de propriedade e responsabilidade de Humberto Euler da Silva Neiva.

² Fonte: <http://portal.iphan.gov.br/portal/montarPaginaSecao.do?id=12297&retorno=paginaIphan>, acesso em julho/2012.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

Segundo descrição da ficha de inventário, está implantada em terreno de esquina com declive em direção à Rua Goiás. Trata-se de um imóvel térreo, com afastamento lateral e posterior, com fachadas frontais nos alinhamentos do terreno. Apresenta sistema construtivo de alvenaria autoportante de tijolos de adobe. O acesso principal ao interior da residência se faz pelo recuo lateral esquerdo, que por sua vez remete às portas principais. A fachada é constituída por três janelas distribuídas proporcionalmente, formadas através de vergas retas, enquadramentos em madeira, três folhas de abrir compostas de caixilhos de madeira com vedação superior em vidro e inferior do tipo veneziana. O telhado da edificação é composto de quatro águas, apresenta engradamento em madeira e vedação em telhas cerâmicas do tipo capa e bica. O afastamento lateral esquerdo possui fechamento frontal feito por grades metálicas. A residência recebe acabamento em pintura na cor branca nas alvenarias e azul escuro nas esquadrias e enquadramentos de madeira, nas esquadrias metálicas e no embasamento.

De acordo com a mesma ficha, na época de seu levantamento o imóvel encontrava-se desocupado e fechado para reformas, o que não permitiu o acesso ao interior da edificação, e apresentava estado regular de conservação. A propriedade era de uma Sociedade Comercial.

Em análise às atas de reuniões do COMPHAP encaminhadas verifica-se:

- O projeto arquitetônico da edificação em tela foi aprovado previamente em 16/12/2010, baseado em Laudo Técnico nº 37/2010 que informa que as intervenções não modificarão a estética da edificação, entretanto sugere que seja alterada a estética do portão de metal existente. Solicita também que o proprietário seja oficiado a preservar as telhas antigas como capas.
- O projeto foi aprovado em 20/12/2010, contemplando a redução do portão existente na rua Manuel Caetano para 5 metros.
- Em 29/11/2011 foi protocolado projeto substitutivo que foi aprovado por unanimidade pelos membros do conselho, baseado em Laudo Técnico nº 74/2011 que informa que apesar de haver acréscimo de área construída, esta não excede aos parâmetros urbanísticos definidos para a área. Foi emitido novo alvará de construção em 11/04/2012 com validade até o dia 11/04/2014.

Em ofícios datados de 28 e 30 de novembro o COMHAP encaminhou os documentos e respostas solicitadas pela Promotoria, informando que a obra estava sendo concluída de acordo com o projeto apresentado, com um acréscimo nos fundos da edificação, tendo sido preservadas as características existentes na área externa.

Em análise ao projeto arquitetônico que substituiu o projeto original, verifica-se que o mesmo foi aprovado em 06/12/2011 pela Prefeitura Municipal de Paracatu. Não consta no carimbo do mesmo o zoneamento onde a edificação se localiza, entretanto, em análise à Lei Complementar 60/2009³, é possível deduzir que a mesma situa-se na ZNH-1, que compreende a área delimitada pela Lei de Proteção ao Patrimônio Cultural.

Em análise ao texto da referida Lei e ao Anexo III integrante da mesma, verifica-se que o projeto em tela desrespeita alguns parâmetros urbanísticos definidos. São eles:

- A Taxa de ocupação máxima permitida para a área é de 60 %. Conforme é informado no carimbo do projeto apresentado, a taxa de ocupação é 62,38 %, ou seja, ultrapassa o valor máximo permitido em 2,38%.
- A área máxima a ser construída no local é a área do terreno X 0,6. Fazendo esta multiplicação, chega-se ao valor de 165,87 m² (área do terreno informada no carimbo

³ Dispõe sobre o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo de Paracatu.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

do projeto e no alvará de construção 276,45 m² x 0,6). A área a ser construída proposta em projeto é 172,47 m², ou seja, 6,6 m² superior à área máxima permitida.

- A Taxa de Permeabilidade⁴ mínima exigida é 20 % da área do terreno, ou seja, pelo menos 55,29 m². Não consta no projeto a indicação da área permeável existente. Verifica-se que há duas áreas descobertas em projeto, destinadas ao acesso e ao estacionamento de veículos, sem especificação dos materiais de revestimento a serem utilizados nestas áreas e sem representação de vegetação, fato que nos leva a acreditar que estas áreas serão impermeabilizadas, não havendo respeito à área permeável mínima exigida em Lei.
- Quanto ao uso pretendido no local, verifica-se que enquadra-se na categoria Comércio e Serviço de atendimento local, uma vez que a área construída não ultrapassa 200 m². Não é informado em projeto o uso específico do local, mas em análise à planta e denominação dos cômodos (consultório, ultra-som, raio-x, etc) verifica-se que se trata de uma clínica, estabelecimento considerado de Uso Especial, conforme definido na Lei Complementar n^o 60/2009⁵, para os quais é necessário licenciamento específico. Não é informado se houve este licenciamento.

IX. Conclusões

Por todo exposto, é necessária a adequação do projeto arquitetônico que deverá prever:

- Redução da Taxa de Ocupação Máxima que deverá obedecer aos 60 % permitidos em lei.
- Redução da área construída, respeitando a área máxima de 165,87 m², conforme previsto em lei.
- Previsão de área permeável mínima de 20 % da área do terreno.
- Na hipótese da construção já estar concluída, recomenda-se a definição de medida compensatória pelas desconformidades.

Além dos parâmetros constantes da Lei Complementar n^o 60/2009, deverão ser obedecidas as seguintes recomendações:

- Manutenção das telhas antigas que deverão ser utilizadas como capas⁶.
- Dimensão do portão reduzida para 5 metros, usando alumínio ripado (10 a 12 cm) na vertical e que seja pintado na cor do muro da edificação⁷.

Sugere-se que seja solicitada a fiscalização do Crea para verificar a regularidade da obra. A execução de todos os serviços referentes à obra em questão (projeto, execução de obra, projetos complementares, etc), por se tratar de patrimônio cultural, deverão ser realizados pro profissionais habilitados conforme DN 83/2008 do Confea, com a anotação da respectiva ART.

Art. 3^o Para efeito da fiscalização das atividades profissionais, consideram-se

⁴ Área descoberta e permeável, dotada de vegetação.

⁵ Seção III, artigo 19, parágrafo 2^o, inciso IV

⁶ Laudo Técnico n^o 37/2010, elaborado por técnicos da Prefeitura Municipal de Paracatu

⁷ Ata da 152^a reunião do COMPHAP

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

atividades referentes a patrimônio cultural a elaboração de projeto e a execução de serviços e obras de conservação, preservação, reabilitação, reconstrução e restauração em monumentos, em sítios de valor cultural e em seu entorno ou ambiência.

Art. 4º Para efeito da fiscalização do exercício profissional, consideram-se habilitados a exercer as atividades especificadas no art. 3º os arquitetos, arquitetos e urbanistas, engenheiros arquitetos e engenheiros contemplados no Decreto nº 23.569, de 11 de dezembro de 1933, diplomados em cursos regulares e reconhecidos na forma da lei, conforme as Resoluções nº 218, de 1973, e nº 1.010, de 2005.

Parágrafo único. Os projetos e serviços de engenharia afins e complementares, nos diversos campos do saber, vinculados às atividades especificadas no art. 3º deverão ser executados com assistência, e/ou consultoria, e/ou assessoria e/ou coordenação de arquitetos, arquitetos e urbanistas, engenheiros arquitetos ou engenheiros mencionados no caput deste artigo, respeitando-se o nível de responsabilidade técnica profissional exigidos.

Deverá haver especificação dos revestimentos e tonalidades a serem utilizados nas fachadas e nos acréscimos para prévia análise dos órgãos de preservação competentes.

Deverá haver consulta ao Iphan por se tratar de intervenção em imóvel integrante de área de proteção federal.

Além disso deverá haver o licenciamento específico pelos órgãos competentes no que se refere ao uso pretendido para a edificação.

Observação: O COMPHAP e o Setor da Prefeitura responsável pela aprovação de projetos deverão realizar análise minuciosa dos projetos apresentados para que não ocorra aprovação dos mesmos em descumprimento à legislação vigente, conforme ocorreu no caso em tela. Não deverão ser aceitos projetos incompletos ou que não contenham dados importantes necessários para a análise dos mesmos. É desejável a solicitação de desenhos tridimensionais quando da realização de intervenções em áreas tombadas ou no entorno das mesmas para facilitar a análise.

IX - Encerramento:

São essas as considerações deste setor técnico, que se coloca à disposição para o que mais se fizer necessário.

Belo Horizonte, 29 de agosto de 2012.

Andréa Lanna Mendes Novais
Analista do Ministério Público – MAMP 3951
Arquiteta Urbanista – CAU 53880-9