

LAUDO TÉCNICO N ° 31/ 2017

PAAF n° 0024.17.003571-1
Inquérito Civil n° 0470.06.000039-0

1. **Objeto:** Edificação residencial.
2. **Endereço:** Rua Benjamim Carneiro, n° 146.
3. **Proprietário:** Nirley Rubinger Costa.
4. **Município:** Paracatu – MG.
5. **Proteção existente:** Inserida no perímetro de tombamento municipal e no perímetro de entorno de tombamento federal do Núcleo Histórico de Paracatu.
6. **Objetivo:** Análise da demolição do imóvel.
7. **Considerações Preliminares:**

Em atendimento ao requerimento da 2ª Promotoria de Justiça da Comarca de Paracatu, entre os dias 07 e 09 de junho de 2017 foi realizada vistoria técnica no Núcleo Histórico da cidade pelas analistas do Ministério Público Andréa Lanna Mendes Novais, arquiteta, e Neise Mendes Duarte, historiadora.

Este laudo técnico tem como objetivo analisar a regularidade da demolição do imóvel situado na Rua Benjamim Carneiro, n° 146, inserido no Núcleo Histórico de Paracatu.

8. Metodologia:

Para elaboração deste laudo foram utilizados os seguintes procedimentos técnicos: inspeção “in loco” no Núcleo Histórico de Paracatu, com registro fotográfico; consulta à documentação enviada pelo município ao IEPHA para fins de pontuação no programa de ICMS Cultural; consulta aos autos do Inquérito Civil n° 0470.06.000039-0.

9. Contextualização:

Em 15 de fevereiro de 2006, o Conselho Municipal de Patrimônio Histórico e Artístico de Paracatu- COMPHAP, por meio de ofício¹, solicitou a Promotoria de Justiça de Paracatu que averiguasse a demolição de edificação de tipologia tradicional localizada na

¹ Ofício n° 006/2006.

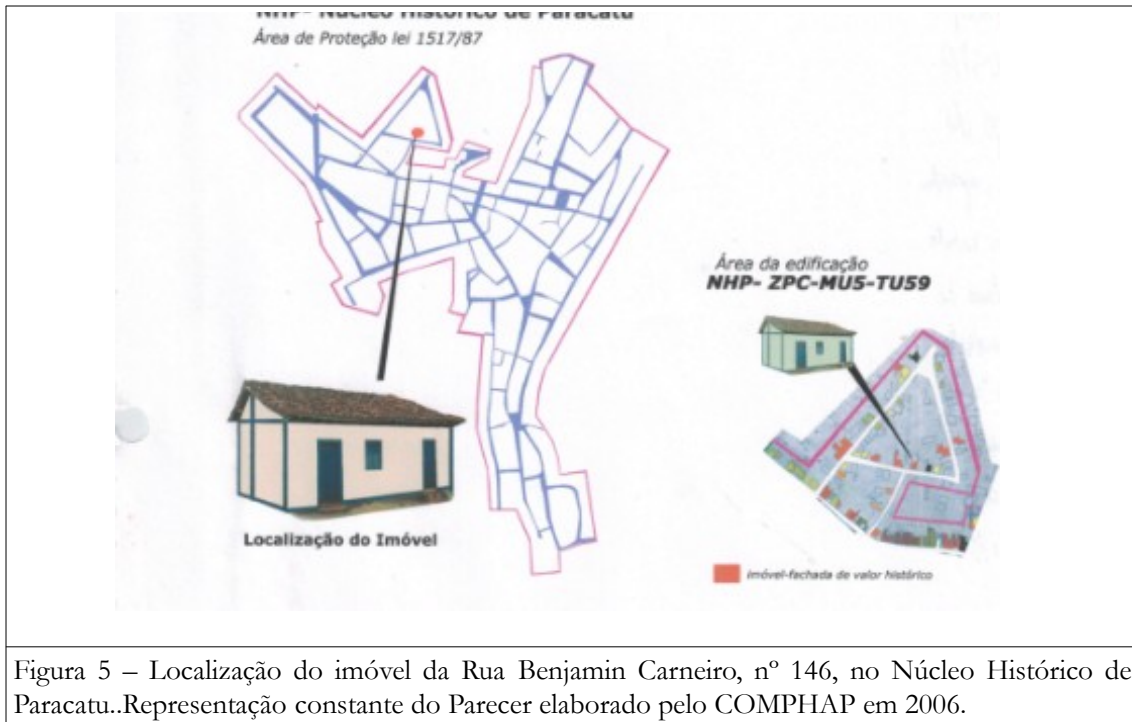
Rua Benjamin Carneiro, nº 156². Após a demolição teria sido apresentado ao COMPHAP projeto em nome de Nirley Rubinger Costa (processo nº 1.417/2006). Segundo o ofício, “no processo de eliminação do imóvel, a cobertura foi retirada (telhas) e a alvenaria foi exposta a intempéries e abalos provocados e degradação rápida para facilitar a destruição”. Teria sido avisado ao proprietário sobre os danos que poderiam advir com a permanência da situação que provocaria a perda do bem cultural. Ainda segundo o ofício, o projeto apresentado era uma construção de três pavimentos, tendo sido rejeitado pelo COMPHAP, conforme parecer juntado nos autos.

De acordo com o parecer elaborado pelo COMPHAP sobre o projeto de nova edificação na Rua Benjamin Carneiro, nº 156, o imóvel antigo estava localizado na Zona de Preservação Central e que após sua demolição todos os materiais resultantes foram imediatamente retirados do local, evitando a mensuração exercida pelo conselho. Afirmou-se que o novo projeto não condizia com as intervenções de construções novas no tecido urbano, afinal uma edificação térrea seria substituída pela verticalidade. Ressaltou-se, por fim, que os engenheiros responsáveis pela elaboração do projeto possuíam pendências de aprovações no Núcleo Histórico de Paracatu, uma vez que teriam sido constatadas irregularidades em seus projetos, tendo sido inclusive acionada a Procuradoria Geral da República, bem como o Ministério Público. O COMPHAP concluiu que a demolição foi arbitrária e que o proprietário usou de má-fé.



Figuras 1, 2, 3 e 4 - Imóvel da Rua Benjamin Carneiro, nº 156. Imagens constantes do Parecer elaborado pelo COMPHAP em 2006.

² O ofício do COMPHAP cita o nº 156, mas o imóvel demolido corresponde, segundo imagens constantes dos autos, o nº 146.



Em 19 de dezembro de 2006, por meio de ofício³, o COMPHAP informou à Promotoria de Justiça de Paracatu que havia aprovado em reunião realizada no dia 05/12/2006 o projeto de construção de um prédio na Rua Benjamim Carneiro, nº 146, projeto nº 1417/06. Esclareceu que foi verificado com moradores antigos da área que já havia ocorrido uma demolição nos anos 1960 da edificação tradicional outrora existente no local.

Em 22 de janeiro de 2007, a 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu notificou o sr. Nirley Rubinger Costa. Para apresentar informações escritas acerca dos danos comunicados pelo COMPHAP.

Em 07 de fevereiro de 2007, o sr. Nirley Rubinger Costa informou à 2ª Promotoria de Paracatu que nunca houve dano do imóvel da Rua Benjamim Carneiro, nº 156, sendo que o imóvel “já era bastante velho, e em decorrência dos anos que se passaram e por ninguém morar no local, o mesmo foi se degradando naturalmente, mas nunca sequer houve qualquer tipo de interferência humana”. O sr. Nirley Rubinger acrescentou que o imóvel não estava dentro da área de preservação do Núcleo Histórico de Paracatu, alegando que o COMPHAP, “em sua administração anterior, arbitrariamente adulterou o mapa” da Lei Municipal nº 1.517/87, “criando um braço a mais no mapa, desta forma abrangendo o local onde se situa o imóvel do notificado”. Alegou também que o Decreto Municipal nº 2.465/98 não elenca o imóvel em questão dentro da área de preservação do

³ Ofício nº 082/2006.

núcleo histórico. O proprietário apresentou ofício do COMPHAP⁴, de 08 de maio de 2006, reportando ao protocolo dos engenheiros Antônio Sérgio Caetano e Dometilde Aparecida Carvalho Braga, autores do projeto apresentado. Neste documento o COMPHAP esclarecia que “o mapa apresentado no espelho cartográfico enviado no ofício nº 0007/06, com os limites apresentados onde está inserida a área em dúvida, corresponde a Zona de Proteção Especial- ZPE em processo de emenda, onde apesar de não sancionada pelo poder executivo e legislativo deste município já se encontra contemplada para devidos procedimentos de análise de projetos de intervenção”. O COMPHAP acrescenta ainda que a “área em dúvida foi contemplada pela inserção na ZPE, por equivaler de acordo com a prospecção histórica, uma das maiores representações dos tropeiros em Paracatu, onde o município foi contemplado e nomeado a fazer parte de acordo com o Decreto do Governo do Estado, do Circuito dos Tropeiros de Minas”. O ofício do COMPHAP deixa claro que é vedada a demolição de qualquer bem edificado de valor histórico na respectiva área.

Consta dos autos cópia de petição, de 14 de julho de 2006, em que Antônio Sérgio Caetano e Dometilde Aparecida Carvalho Braga propõem ação de indenização por danos morais e materiais em face do COMPHAP e do Município de Paracatu, em razão das questões que envolviam o imóvel da Rua Benjamim Carneiro, nº 156. Consta também a sentença proferida pelo Poder Judiciário, em 18 de outubro de 2007, julgando parcialmente procedentes os pedidos dos autores, ao condenar o Município de Paracatu a pagar a títulos de danos morais o valor de R 3.000,00 para cada autor.

Em 06 de setembro de 2012, a 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu determinou que fosse oficiado ao COMPHAP solicitando resposta sobre a alegação do investigado, no sentido de que o valor histórico e cultural do imóvel ainda não havia sido reconhecido por lei ou ato administrativo na época da realização das obras.

Por meio de ofício⁵, em 29 de maio de 2013, o COMPHAP encaminhou à 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu vários documentos referentes à questão do imóvel da Rua Benjamim Carneiro, nº 156. Dentre eles, consta o Laudo Técnico nº 013/2013, de 14 de março de 2013, elaborado pelo COMPHAP, que descreve as características arquitetônicas da edificação demolida, afirmando que ela apresentava características coloniais e estava inserida na antiga “Rua do Piolho”, que era trajeto dos tropeiros.

10. Análise Técnica:

Na data da vistoria, realizada pelo setor técnico desta Coordenadoria, verificou-se que o imóvel da Rua Benjamim Carneiro, nº 146, trata-se de uma edificação contemporânea, onde funciona um escritório de contabilidade. Nada restou da antiga edificação com características arquitetônicas coloniais que existia no terreno.

⁴ Ofício nº 012/2006.

⁵ SEAJUR. Of. 052/2013.





Figuras 5 e 6- Imóvel da Rua Benjamim Carneiro, nº 146. Fotos da vistoria.

11. Conclusões:

O Núcleo Histórico de Paracatu é protegido pela Lei Municipal nº 1.517, de 28/08/1987. O Conjunto Histórico de Paracatu teve seu tombamento federal homologado por meio da Portaria nº 78, de 19 de junho de 2012, publicada no Diário Oficial da União. O tombamento definitivo do Conjunto Histórico de Paracatu pelo IPHAN, processo nº 1592 – T, foi publicado no Diário Oficial da União em 08 de maio de 2017.

O imóvel da Rua Benjamim Carneiro, nº 146 está localizado no perímetro de entorno do tombamento do Núcleo Histórico Tombado pelo IPHAN, e inserido no perímetro de tombamento municipal, compondo a ambiência destes conjuntos.

Este setor técnico verificou a existência de uma questão jurídica a ser dirimida. O proprietário do imóvel, bem como os engenheiros contratados para elaboração de novo projeto de construção, alegaram que o imóvel da Rua Benjamim Carneiro, nº 156, não estava incluído originalmente no Núcleo Histórico de Paracatu, estabelecido pela Lei Municipal nº 1.517/87.

No entanto, o COMPHAP afirma, por meio de parecer, que o imóvel estava localizado na Zona de Preservação Central, apresentando espelho cartográfico da área protegida. Sobre a divergência dos mapas, o COMPHAP, por meio de ofício⁶, esclareceu que o mapa apresentado no espelho cartográfico, com os limites apresentados onde está inserida a área em dúvida, corresponde a Zona de Proteção Especial- ZPE em processo de emenda. Segundo o COMPHAP, “onde apesar de não sancionada pelo poder executivo e legislativo deste município já se encontra contemplada para devidos procedimentos de análise de projetos de intervenção, para assegurar quando oficializada, a permanência dos

⁶ Ofício nº 012/2006/COMPHAP, de 08 de maio de 2006.

aspectos morfológicos da área, garantindo sua proteção averiguada atualmente nos artigos que conferem a Lei 1.517/87 na redação em vigor como área complementar.”

Além disso, é preciso considerar que no primeiro momento o COMPHAP indeferiu a proposta de construção apresentada pelo proprietário de imóvel, que previa edificação de três pavimentos. Porém, no segundo momento, em dezembro de 2006, a COMPHAP aprovou o projeto de construção de um prédio na Rua Benjamim Carneiro, nº 146, considerando sua localização na zona de preservação complementar.

Por todo o exposto, sugere-se que seja oficiado ao COMPHAP para que o órgão se manifeste, de forma fundamentada, sobre a regularidade ou não demolição do imóvel da Rua Benjamin Carneiro, nº 146, e esclareça a questão da alteração do mapa da área protegida alegada pelo proprietário. Cabe ao COMPHAP propor, se for o caso, adequações no imóvel para garantir a ambiência.

12. Encerramento

São essas as considerações desta Promotoria, que se coloca à disposição para o que mais se fizer necessário.

Belo Horizonte, 26 de julho de 2018.

Andréa Lanna Mendes Novais
Analista do Ministério Público – MAMP 3951
Arquiteta Urbanista – CAU A 27713-4

Neise Mendes Duarte
Analista do Ministério Público – MAMP 5011
Historiadora