

LAUDO TÉCNICO N° 17/2018

Inquérito Civil n° 0470.07.000019-0 PAAF 0024.18.004723-5

1. **Objeto:** Edificações residenciais.
2. **Endereço:** Rua Temístocles Rocha n° 103, 105 e 109.
3. **Município:** Paracatu – MG.
4. **Proteção existente:** Inventariadas, protegidas pelo Decreto Municipal n° 2465/98, inseridas na ZNH1 e no perímetro de tombamento federal do Núcleo Histórico de Paracatu.
5. **Objetivo:** Análise do estado de conservação e medidas necessárias para sua preservação.
6. **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 o estado de conservação dos imóveis tombados situados na Rua Temístocles Rocha n° 103, 105 e 109.

7. 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° 0470.07.000019-0

8. Contextualização:

Em 24 de maio de 2007, a Promotoria de Justiça da Comarca de Paracatu-Curadoria do Patrimônio Histórico instaurou Inquérito Civil para apurar degradação por abandono e adoção de medidas de recuperação e preservação dos imóveis situados na Rua Temístocles Rocha n° 103, 105 e 109.



Consta dos autos esclarecimentos encaminhados pela sra. Maria Rita Cardoso Santos Caetano sobre o imóvel da Rua Temístocles Rocha nº 103. A representante da família informou que os danos que o imóvel estava sofrendo eram decorrentes de intempéries e, como a família não tinha condições financeiras para arcar com a recuperação da edificação, a mesma teria sido colocada à venda, tendo sido apresentada à Prefeitura Municipal a proposta de venda.

Em 27 de junho de 2007, o Conselho Municipal de Patrimônio Histórico e Artístico de Paracatu- COMPHAP encaminhou à 2ª Promotoria de Justiça ofício descrevendo nas medidas emergenciais que haviam sido tomadas em relação aos imóveis da Rua Temístocles Rocha nº 103, 105 e 109. À época foi impedido o tráfego de veículos pesados no local. Neste documento, ressaltou-se a intenção de implantar o Museu do Ouro no conjunto arquitetônico, cujos imóveis seriam desapropriados pelo município. O projeto deste museu teria sido encaminhado para o Fundo Estadual de Cultura.

Em 21 de agosto de 2007, o IEPHA enviou relatório técnico sobre os imóveis em questão. Na oportunidade, os imóveis apresentavam sérios danos estruturais e na cobertura. Recomendou-se o escoramento do sobrado e dos casarões para evitar novos desabamentos e a instalação de cobertura provisória, com lona, sobre o telhado dos dois casarões. Ressaltou-se que a contenção das laterais do canal subterrâneo seria executada durante as obras de restauração.

Em 13 de maio de 2008 foi apresentado laudo de vistoria das edificações situadas à Rua Temístocles Rocha nº 103, 105 e 109, elaborado pelo Diretor do Departamento de Projetos e Obras da Secretaria Municipal de Paracatu. Segundo o engenheiro civil, os imóveis estavam em péssimo estado de conservação, sendo que a edificação nº 105 havia ruído, uma vez que estava localizada sobre um córrego. O sobrado de nº 103 teria sofrido avarias em decorrência do desabamento do imóvel nº 105 e também corria risco de ruir, assim como parte da edificação de nº 109 (que no cadastro imobiliário possui o nº 125) “que teve parte de sua estrutura tragada pela cunha aberta ao ruir a edificação nº 105”. Sugeriu-se o desmonte, em caráter emergencial, da edificação nº 105 e de parte da edificação nº 125. Solicitou que o desmonte fosse criterioso para reutilizar os materiais em bom estado de conservação.

Consta dos autos do Inquérito Civil parte da ação de desapropriação com imissão de posse movida pelo município de Paracatu contra o espólio de Redelvino José Santos, tendo sido juntado memorial descritivo e laudo de avaliação dos imóveis da Rua Temístocles Rocha nº 103, 105 e 109. Encontra-se juntado o Decreto nº 3.611, de 10 de setembro de 2007, que declara de utilidade pública para fins de desapropriação os imóveis mencionados. Em 21 de fevereiro de 2008, o Juiz de Direito da Comarca de Paracatu determinou que dois oficiais de justiça avaliadores procedessem à avaliação dos imóveis, tendo sido lavrado Auto de Avaliação de Imóvel em 04 de março de 2008. Em 03 de abril



de 2008, foi deferida a imissão provisória da posse, mediante depósito judicial prévio, conforme valores apontados pela avaliação prévia do juízo. Foi nomeado perito para realização de avaliação definitiva do imóvel. Em 16 de setembro de 2008, Iracy Cardoso dos Santos apresentou contestação à ação de desapropriação. Em 11 de setembro de 2009, o perito Eldan Ramos Crispim apresentou laudo pericial com a avaliação do imóvel em questão.

Consta dos autos do Inquérito Civil parte de outra ação de desapropriação com imissão de posse movida pelo município de Paracatu contra o espólio de Francisco Timóteo Lisboa, tendo sido juntado memorial descritivo e laudo de avaliação do imóvel da Rua Temístocles Rocha nº 125. Encontra-se juntado também Decreto nº 3.612, de 10 de setembro de 2007, que declara de utilidade pública para fins de desapropriação o imóvel mencionado. Em 25 de fevereiro de 2008 foi nomeado perito que apresentou laudo de avaliação em 08 de maio de 2008. O município de Paracatu apresentou memoriais em 21 de maio de 2009, constando também dos autos o Projeto de Lei nº 057/2009 que dispunha sobre a criação do Museu do Ouro de Paracatu. Em 07 de dezembro de 2012, o inventariante Ézio Ulpiano Lisboa apresentou contestação à ação de desapropriação, afirmando que o imóvel em questão encontrava-se “sequestrado” pela justiça local, tendo sido apresentado auto de penhora e avaliação lavrado pela Vara do Trabalho de Paracatu.

Em 13 de maio de 2010, o IEPHA apresentou Nota Técnica referente aos imóveis da Rua Temístocles Rocha, onde seria implantado o Museu do Ouro. Relatórios de acompanhamento de obras nas edificações também foram apresentados pelo Instituto, que se manifestou favorável à preservação do sistema construtivo em alvenaria de pedra e estrutura de madeira da contenção do córrego e reconstrução do casarão do meio.

Em 21 de novembro de 2014, a 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu requisitou ao COMPHAP informações sobre os imóveis da Rua Temístocles Rocha nº 103, 105 e 109.

Em 30 de junho de 2015, por meio de ofício¹, o COMPHAP encaminhou o laudo técnico nº 046/2015, de 22 de abril de 2015, informando que “após a desapropriação dos imóveis, o município deu início à restauração do conjunto com apoio do Fundo Estadual de Cultura e da Kinross Paracatu”. De acordo com o laudo:

Foi restaurada a residência que funcionará o museu do ouro, de nº 109, e apenas a fachada e volumetria da casa do meio de nº 105, o restante do imóvel não pode ser concluído por motivos de finanças. O sobrado passou por reforma, para recuperação estrutural, onde este estava prestes a ruir, sendo que ainda necessita de complemento de restauração em todo o interior, como reparos no reboco interno, instalações (hidráulica, sanitária e elétrica), bem como combate aos xilófagos, etc.

¹ Ofício nº 128/2015.

O COMPHAP encaminhou também diversos outros laudos e ofícios referentes aos imóveis em questão nos anos de 2012 e 2013. Nestes documentos é possível acompanhar as principais medidas tomadas em relação ao estado de conservação das edificações.

9. Análise Técnica:

O Núcleo Histórico de Paracatu é protegido pela Lei Municipal nº 1.517, de 28/08/1987. O Decreto Municipal nº 2465/98 aprovou o cadastro de bens imóveis tombados do Núcleo Histórico de Paracatu, considerando as edificações tradicionais e de valor histórico e artístico, conforme estabelecido pela Lei Municipal nº 1.517/87.

Os imóveis da Rua Temístocles Rocha nº 103, 105 e 109 foram classificados como edificações tradicionais comuns. Segundo o artigo 18 da Lei Municipal nº 1.517, de 28/08/1987, é vedada a demolição total ou parcial das edificações de valor histórico, dentre as quais se encontram as edificações tradicionais comuns, sendo permitidas obras de reforma, ampliações, recuperação e manutenção desde que não interfiram nas suas características externas e volumétricas e que o projeto seja previamente apresentado à Prefeitura Municipal.

As edificações integram o Núcleo Histórico Tombado pelo IPHAN e pelo município e estão localizados ZNH1.

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.

Trata-se de um conjunto de três edificações no padrão colonial, sendo uma delas um sobrado. As edificações possuem cobertura em duas águas com cumeeira paralela à via pública. Conforme consta dos autos, no final de 2007 os imóveis encontravam-se em estado precário de conservação e no ano de 2008 a edificação de nº 105 arruinou-se. A Prefeitura desapropriou os imóveis com o objetivo de preservar o acervo do centro histórico e implantar o Museu do Ouro. Conseguiu captar recursos para consolidação e estabilização dos imóveis de números 103 e 109, cujas obras foram acompanhadas pelo Iepha.

Na data da vistoria, realizada pelo setor técnico desta Coordenadoria entre os dias 07 e 09 de junho de 2017. Na oportunidade verificou-se que o sobrado de nº 103 encontrava-se aparentemente sem uso, entretanto as esquadrias do pavimento superior encontravam-se abertas, expondo o imóvel à ação das intempéries. Não foi possível o acesso ao interior da edificação, mas externamente foi possível verificar que apresentava sinais de degradação, com descolamento do reboco e exposição do sistema construtivo à



ação do tempo. Segundo informações da Secretaria Municipal de Cultura, a edificação havia passado por algumas intervenções para abrigar a sede do IPHAN, contudo, não houve continuidade das obras.

A edificação de nº 105 que arruinou-se no ano de 2008 teve sua fachada e volumetria reconstruídas seguindo as características originais. Não foi possível o acesso ao interior da edificação, mas externamente encontra-se em bom estado de conservação. Encontra-se aparentemente sem uso.

A edificação de nº 109, que foi restaurada para abrigar o Museu do Ouro, atualmente é utilizada como sede da Secretaria Municipal de Ação Social e encontra-se em bom estado de conservação.



Figuras 1 e 2 - Imagens do conjunto da Rua Temístocles Rocha nº 103, 105 e 109. Fotos constantes dos autos.

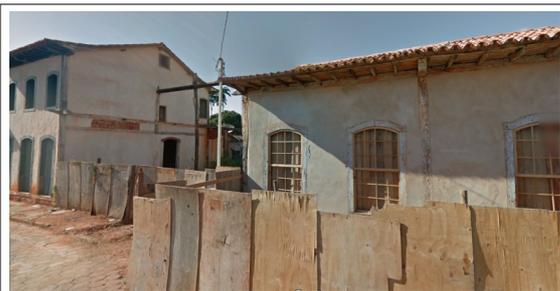


Figura 03 – As edificações em 2011.

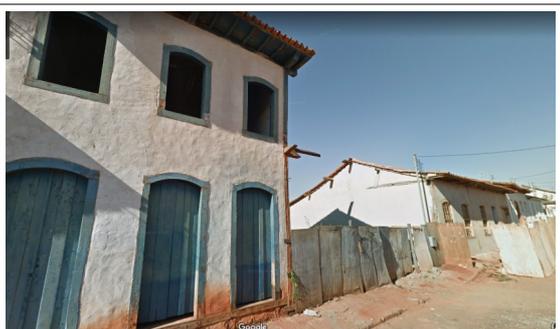


Figura 04 – As edificações em 2011.





Figura 5- Conjunto arquitetônico da Rua Temístocles Rocha nº 103, 105 e 109. Foto da vistoria.



Figuras 6 e 7 – Detalhe do descolamento do reboco do sobrado de nº 103. Vista geral das edificações de nº 103 e 105. Fotos da vistoria.

10. 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.



Os imóveis da Rua Temístocles Rocha nº 103, 105 e 109 encontram-se listados no Decreto Municipal nº 2465/98 que aprovou o cadastro de bens imóveis tombados do Núcleo Histórico de Paracatu. Além disso, as edificações integram o Núcleo Histórico Tombado pelo IPHAN e pelo município e estão localizados ZNH1.

Conforme se apurou, a Prefeitura Municipal tem se esforçado ao longo dos anos objetivando a preservação dos imóveis. Inicialmente foi realizada a desapropriação dos imóveis, em seguida foram executadas obras de estabilização e consolidação da edificação de nº 103, reconstrução da fachada e volumetria da edificação de nº 105 e restauro do imóvel de nº 109.

Entretanto, somente a edificação de nº 109 possui uso específico, cumprindo a sua função social. Com a falta de uso das edificações de nº 103 e 105, não são adotadas as medidas de conservação² e manutenção³ necessárias, o que contribui com o avanço do processo de degradação das edificações, especialmente do sobrado de nº 103.

Portanto, o Setor Técnico da CPPC sugere:

- Elaboração de um projeto de restauração da edificação de nº 103 por profissional habilitado, que deverá ser submetido para aprovação prévia do COMPAC. Recomenda-se a execução das obras no menor prazo possível, tendo em vista que com o avanço do processo de degradação da edificação, novos danos podem ocorrer, tornando o processo de restauração mais complexo e, conseqüentemente mais oneroso.
- Como medida emergencial, recomenda-se a limpeza interna e externa do imóvel de nº 103. As esquadrias devem ser mantidas fechadas, protegendo a área interna do imóvel da ação das intempéries.
- É recomendável que o Município estabeleça uso às edificações de nº 103 e 105, compatível com as suas características, de forma a garantir sua manutenção periódica. A preservação é de suma importância para a perpetuação do bem e uma das formas de preservar é atribuir um uso ao imóvel, a fim de incorporá-lo ao cotidiano dos habitantes, fazendo com que o imóvel cultural cumpra sua função social. Como possíveis usos, sugere-se retomar o projeto de implantação do Museu do Ouro ou utilização do imóvel como Sede do Escritório Técnico do Iphan.

²Conservação : intervenção voltada para a manutenção das condições físicas de um bem , com intuito de conter a sua deterioração. Instrução Normativa nº 1/2003 – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN.

³ Manutenção : operação contínua de promoção das medidas necessárias ao funcionamento e permanência dos efeitos da conservação . Instrução Normativa nº 1/2003 – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN



- Para o imóvel de nº 109, que encontra-se restaurado, recomenda-se apenas a adoção de medidas ordinárias de conservação preventiva para prevenir danos futuros.

11. Encerramento

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

Belo Horizonte, 21 de maio 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