

LAUDO TÉCNICO N ° 29/ 2017

PAAF n° 0024.17.009622-6
Inquérito Civil n° 0470.09.000035-2

1. **Objeto:** Edificação residencial.
1. **Endereço:** Rua Manoel Caetano, n° 360.
2. **Proprietário:** Agostinho Martins de Oliveira Neto.
3. **Município:** Paracatu – MG.
4. **Proteção existente:** Inserida no Núcleo Histórico de Paracatu definido pela Lei n° 1.517/87 e no perímetro de entorno de tombamento federal.
5. **Objetivo:** Análise da regularidade das obras executadas no imóvel.
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 a regularidade das obras realizadas no imóvel situado na Rua Manoel Caetano, n° 360.

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° 0470.09.000035-2.

8. Contextualização:

Em 04/06/2008 foi feito requerimento de aprovação de projeto junto à Prefeitura Municipal de Paracatu para demolição parcial da edificação localizada na rua Manoel Caetano n° 360¹ e em 03/07/2008 foi feito requerimento de alvará de demolição².

¹ Protocolo 7388/2008.

² Protocolo 8779/08

Em 16/06/2008 o COMPHAP solicitou à arquiteta responsável pelo projeto a realização de adequações.

Em 17/07/2008 o COMPHAP deferiu o pedido de demolição após confirmar que não haveria perda para o patrimônio cultural edificado de Paracatu, constatada a ausência de elementos coloniais na edificação. Em relação ao projeto arquitetônico, foi sugerido à arquiteta que padronizasse os elementos em ferro especificados para o portão e para peitoril da sacada.

Em 15/09/2008 o projeto de levantamento com acréscimo foi aprovado na Prefeitura Municipal de Paracatu. Em 22/08/2008 foi emitido o alvará de construção nº 117.

Em 23/03/2009 a arquiteta da Secretaria de Cultura de Paracatu e Conselheira do COMPHAP Gláucia Goellner, e a fiscal Roselene Cardoso, em visita à obra em andamento na rua Manoel Caetano nº 360, constataram a presença de um terceiro pavimento que não constava do projeto apresentado, já com a inserção de vão de iluminação e ventilação neste, e a existência de um volume vazado na fachada principal. Foi elaborado laudo técnico em 03/06/2009 descrevendo a situação.

Em 28/04/2009 foi realizada reunião extraordinária do COMPHAP onde foi tratada a alteração ocorrida no projeto, sendo acordado que seria enviada correspondência ao proprietário solicitando regularização da construção de acordo com o projeto aprovado, o que foi feito em 30/04/2009.

Em 11/05/2009 o proprietário do imóvel compareceu a reunião do COMPHAP e informou que não se tratava de um terceiro pavimento, mas sim de um acréscimo de 60 cm para colocação de caixa d'água. Foi solicitado a ele que procedesse alteração no projeto arquitetônico e reenvio para análise

Em 28/05/2009 o Grupo Técnico, após análise do projeto, sugeriu ao COMPHAP que indeferisse o projeto tendo em vista que permanecia com o terceiro pavimento, contrariando a Lei 1517/87. O assunto foi novamente debatido na reunião do COMPHAP do dia 01/06/09 sendo acordado que seria realizada vistoria técnica no local.

Em 08/06/2009 a Promotoria de Justiça de Paracatu- Curadoria do Patrimônio Histórico e Cultural instaurou Procedimento Preparatório, com o objetivo de apurar reforma/construção/ampliação do imóvel situado na Rua Manoel Caetano, nº 360, de propriedade do sr. Agostinho Martins de Oliveira Neto. As obras estariam ocorrendo em desacordo com o projeto aprovado pelo município e pelo Conselho de Patrimônio Histórico e Artístico de Paracatu- COMPHAP.

Na reunião do COMPHAP, realizada em 10/06/09, a sra Cláudia, esposa do proprietário esteve presente e foi orientada a procurar a Promotoria de Justiça, tendo em vista que havia sido solicitado o apoio do Ministério Público, uma vez que o COMPHAP não chegava a um consenso sobre o caso.

Em 10 de junho de 2009, foi encaminhado ao COMPHAP o laudo técnico elaborado pelos profissionais nomeados pelo Conselho, Ronaldo Silva Jordão e Vânia Lucia Dias Botelho, que descreveram que no imóvel da Rua Manoel Caetano, nº 360 “ foi criado um terceiro piso onde seria apenas cobertura, mas que em sua fachada frontal nos mostra apenas dois pavimentos”.

Em 15 de junho de 2009, o sr. Agostinho Martins de Oliveira Neto compareceu à 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu declarando que era proprietário do imóvel da Rua Manoel Caetano, nº 360, desde 1982. Segundo o proprietário, quando o imóvel foi adquirido, não se tratava de uma construção histórica, mas tinha ciência de que estava localizado no núcleo protegido da cidade. O sr. Agostinho Martins informou que havia apresentado projeto ao COMPHAP que teria sido aprovado, com alterações mínimas. Posteriormente, já com a obra em execução, teria sido informado pelo carpinteiro de que o local destinado para a caixa d'água quente, localizada no segundo piso, não seria suficiente para este fim, necessitando que mais 60 cm fossem levantados. Informou também que havia sido notificado pelo COMPHAP devido à suspeita de irregularidade na obra. Esclareceu que o local estava sendo construído para colocação da caixa d'água e não se tratava de um terceiro pavimento. O COMPHAP havia notificado para paralisação da obra e apresentação de novo projeto em 30 dias. O sr. Agostinho informou que a obra continuava em andamento e que por ter aumentado 60 cm de altura no último pavimento iria providenciar um acabamento de madeira para recompor o padrão histórico da obra. Informou por fim que a autora do projeto era a arquiteta Dometilde Braga e que o responsável técnico era o engenheiro Antônio Sérgio Caetano de Souza.

Em 15 de junho de 2009 também compareceu à 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu o engenheiro Antônio Sérgio Caetano de Souza, que informou que o projeto inicial de sua responsabilidade não contemplava local para colocação de caixas d'água e boiler para energia solar, sendo que apenas no final da obra teria tomado conhecimento de que o proprietário se interessava em fazer uso deste tipo de energia. Diante disso, havia duas opções: a primeira seria fazer uma caixa d'água externa por cima do telhado e a segunda, seria levantar o telhado para armazenar o boiler. O sr. Agostinho havia perguntado ao declarante se haveria algum problema quanto à modificação da fachada do projeto, tendo sido informado de que não haveria problema, de acordo com a Lei nº 1.517/87. De lado e do fundo também não haveria problema, porque, apesar de a construção ter ficado um pouco mais alta, não se notaria três pavimentos. O problema maior teria sido a abertura de uma janela lateral, motivo pelo qual o COMPHAP havia notificado o proprietário. O declarante informou que estava sendo discutido pelo COMPHAP sobre “ser o sótão



considerado um pavimento ou não”, tendo sido nomeados engenheiros da prefeitura para resolver a questão. O declarante informou que na época da aprovação do projeto ele não era conselheiro do COMPHAP e que por ter participado da discussão acerca do novo projeto acabou por não fazer parte da decisão que resolveu levar o caso aos órgãos técnicos. Informou, por fim, que o acréscimo de altura no sótão da obra foi de realmente 60 cm, ou seja, tendo sido elevado à altura máxima de 1,27 m, já que esta é a soma dos 60 cm com a testeira anterior.

Em 16/06/2009 o senhor Agostinho Martins de Oliveira Neto foi notificado a paralisar de imediato a obra no imóvel de sua propriedade.

Aos 22 de junho de 2009, o sr. Agostinho Martins de Oliveira Neto compareceu à 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu, tendo se dirigido à obra em questão juntamente com o Promotor de Justiça. O sr. Agostinho Martins explicou que o piso, que se diz tratar de terceiro pavimento, era, na verdade, uma laje de forro, o que teria ficado comprovado ao Promotor de Justiça. Foi determinada a nomeação de um engenheiro perito para elaboração de laudo sobre a questão. O perito não chegou a ser nomeado.

Em 09 de setembro de 2009, por meio de ofício³, o IPHAN encaminhou à 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu Relatório de Vistoria/Parecer sobre o imóvel da Rua Manoel Caetano, nº 360. Constatou-se que a edificação encontrava-se na área de entorno do tombamento proposto pelo IPHAN, onde podiam ser observados diversos imóveis com tipologia e altimetria inadequadas. Constatou-se que a edificação ultrapassa em aproximadamente 1,00 m a altura recomendada pela legislação municipal, o que possibilita a utilização do desvão do telhado como ambiente habitável. Concluiu-se que apesar da boa qualidade construtiva, a edificação, juntamente com outras existentes na mesma quadra e no entorno do perímetro proposto pelo IPHAN para tombamento, causava prejuízo ao patrimônio cultural de Paracatu.

Foi solicitado o apoio da Coordenadoria das Promotorias de Justiça de Defesa do Patrimônio Histórico, Cultural e Turístico para atuação no caso. Realizada vistoria técnica.

Foi solicitado o apoio da Coordenadoria das Promotorias de Justiça de Defesa do Patrimônio Histórico, Cultural e Turístico para atuação no caso, tendo sido realizada vistoria técnica.

9. Análise Técnica:

O projeto inicial foi aprovado em 15/09/2008 e em 22/08/2008 foi emitido o alvará de construção nº 117, na vigência da Lei 1517/1987, que define em seu artigo 6º:

³ Ofício/GAB/IPHAN-MG nº 1302/10.

O gabarito permitido é de 02 (dois) pavimentos, considerados em relação à via pública ou fachada principal, sem prejuízo do que dispõe os artigos que tratam da harmonia e da compatibilidade com o conjunto arquitetônico local.

Parágrafo único: Será permitida a edificação de 1 (um) subsolo nos casos de ampliação ou construção nova, com área máxima e limites correspondentes à sua projeção.

No decorrer da obra foi realizada alteração do projeto original, com acréscimo de altura frontal da edificação, para possibilitar a instalação de sistema de aquecimento solar sob a cobertura (caixa d'água e boiler), descartando a alternativa de criação de um novo volume para abrigar estes equipamentos. Para acesso aos equipamentos, foi construída escadaria e, tendo em vista o acréscimo de altura e a inserção de janela, o sótão tornou-se habitável.

Em maio de 2009 foi apresentado novo projeto para aprovação, contendo a representação do acréscimo de altura. Apesar do proprietário alegar que houve a necessidade de se acrescentar somente 60 centímetros na altura da edificação, em análise e comparação dos projetos, constatou-se que foram acrescentados aproximadamente 1,35 metros⁴. Em 28/05/2009 o Grupo Técnico, após análise do projeto, sugeriu ao COMPHAP que indeferisse o projeto tendo em vista que permanecia com o terceiro pavimento, contrariando a Lei 1517/87.

Na data da vistoria realizada pelo setor técnico desta Coordenadoria, verificou-se que o imóvel da Rua Manoel Caetano nº 360 é uma construção contemporânea, implantada no alinhamento da via. A estrutura é em concreto armado e tijolos cerâmicos, a cobertura possui engradamento em madeira e vedação em telhas cerâmicas no padrão colonial, as esquadrias são de madeira e vidro.



Figura 1- Imóvel Rua Manoel Caetano, nº 360. Foto da vistoria realizada por este setor técnico.

4 Utilizamos o escalímetro tendo em vista que os projetos não possuem cotas.

O Setor Técnico não teve acesso ao interior do imóvel, mas foi possível constatar que a edificação foi construída com o acréscimo de altura previsto no segundo projeto apresentado. O vão previsto em projeto na fachada lateral direita não existe mais. A aparência da construção, vista a partir da sua fachada frontal, é de um imóvel de dois pavimentos. A fachada lateral direita, apesar de não haver mais o vão de iluminação e ventilação, possui altura equivalente a edificação de três pavimentos.

Em análise à legislação urbanística, constatou-se que em 08/04/2009 entrou em vigor a Lei Complementar nº 60/2009, que revoga alguns artigos da Lei 1517/87, entre eles o artigo 6º, que define o gabarito máximo de 2 pavimentos na Zona de Preservação Central. Segundo a Lei Complementar nº 60/2009, para as edificações situadas em ZNH1, como o imóvel em análise, o modelo de assentamento permitido é o MA 1, onde a altura máxima da edificação deve seguir o alinhamento das edificações vizinhas, entretanto, define que o número máximo de pavimentos é 1.

O imóvel insere-se no perímetro de entorno de tombamento do Iphan., entretanto o núcleo histórico foi tombado em 2012, de forma que o mesmo ainda não era protegido pelo Iphan quando da construção da edificação. Constatou-se em seu entorno a existência de outros prédios com altimetria superior a dois pavimentos, também já existentes antes da proteção federal.

10. Conclusões:

O Núcleo Histórico de Paracatu é protegido pela Lei Municipal nº 1.517, de 28/08/1987. O imóvel da Rua Manoel Caetano, nº 360, integra o Núcleo Histórico de Paracatu, e está localizado no perímetro de entorno do tombamento do Núcleo Histórico Tombado pelo IPHAN.

O IPHAN considerou que a edificação, junto a outras existentes na mesma quadra e no entorno do perímetro proposto pelo IPHAN para tombamento, causa prejuízo ao patrimônio cultural de Paracatu, entretanto, quando da realização da obra ainda não havia sido efetivado o tombamento federal do Núcleo Histórico, efetivado em 2012.

A construção se iniciou de forma regular, entretanto foi acrescida altura para, segundo o proprietário, ser possível embutir as caixas de água fria e quente. No entendimento do Conselho de Patrimônio Cultural, o acréscimo de altura se configurou em um novo pavimento, passando o imóvel a ter 3 pavimentos, descumprindo a legislação municipal vigente à época. A obra, portanto, não correspondia ao projeto arquitetônico aprovado pelo COMPHAP.

É necessária expressa decisão do COMPHAP sobre a regularidade ou não da obra.

Este Setor Técnico entende que a partir da sua fachada frontal, a aparência do imóvel é de dois pavimentos, entretanto a fachada lateral direita, a possui altura equivalente a edificação de três pavimentos.

Considerando a justificativa do engenheiro e do proprietário de que o acréscimo de altura no desvão da cobertura foi necessário para embutir as caixas d'água, entendemos que este acréscimo poderia ser tolerado, tendo em vista que a presença dos volumes e / ou das caixas d'água na paisagem podem ser mais prejudiciais à ambiência do que o acréscimo de altura da cobertura. Entretanto, caso o terceiro piso esteja tendo outro uso além da instalação das caixas d'água, sendo utilizado como acréscimo de área da residência, a edificação deverá ser adequada, conforme projeto anteriormente aprovado.

Para tanto, é necessária vistoria no local pela fiscalização da Prefeitura municipal para verificar a atual utilização do terceiro nível.

11. Encerramento

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

Belo Horizonte, 23 de junho 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