

LAUDO TÉCNICO N ° 19/2018

PAAF n° 0024.17.009987-3 e Inquérito Civil n° 0470.11.000020-0

1. **Objeto:** Edificação residencial.
2. **Endereço:** Rua Américo Macedo n° 61
3. **Proprietário:** Camilo Franca Pinheiro.
4. **Município:** Paracatu – MG.
5. **Proteção existente:** Inserida no núcleo histórico de Paracatu e no perímetro de tombamento federal do Núcleo Histórico de Paracatu.
6. **Objetivo:** Análise da descaracterização, do estado de conservação e proposição de medidas necessárias para preservação 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 o estado de conservação e as descaracterizações ocorridas no imóvel situado na Rua Américo Macedo n° 61, e propor medidas para sua preservação.

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° 0470.11.000020-0.

9. Contextualização:

Em 17/02/2011 o Promotor de Justiça da Comarca de Paracatu notificou o Conselho Municipal de Patrimônio Histórico e Artístico de Paracatu a realizar fiscalização na obra em andamento na rua Américo Macedo n° 61 para verificar a regularidade da obra e, caso estivesse em desconformidade com a legislação municipal, procedesse ao embargo da obra.



Em 28/02/2011 foi lavrado o Boletim de Ocorrência nº 2011-000356550-001 informando que no local havia uma obra de edificação de 2 pavimentos em andamento e que a antiga construção havia sido demolida. Consta que o proprietário foi localizado e apresentou toda documentação pertinente à obra: ata de reunião do COMPHAP, alvará de licença para construção nº 623 de 09/09/2010, memorial descritivo e fotos anteriores a demolição. O proprietário foi orientado a paralisar as obras até a avaliação dos documentos apresentados pelos órgãos competentes.

Em 01/03/2011, em resposta à Promotoria local, o COMPHAP informou que o imóvel não era protegido pelo Decreto Municipal nº 2465/98 por se tratar de uma construção nova. O projeto cujas obras se encontravam em execução foi aprovado pelo COMPHAP em 30/07/2009, pois atendia aos requisitos da Lei Municipal nº 1517/1987 e ao Código de Obras vigente à época da sua aprovação. Em fiscalização realizada em 02/03/2011, a execução atendia ao projeto aprovado.

10. Análise Técnica:

A demolição da antiga edificação situada no local foi objeto de análise do COMPHAP conforme descrito na ata da 129ª reunião, realizada em 02/04/2009, onde foi aprovada a demolição da edificação, desde que a nova construção estivesse de acordo com a Lei nº 1517/87. O Núcleo Histórico de Paracatu é protegido pela Lei Municipal nº 1.517, de 28/08/1987. Entretanto, o imóvel da Rua Américo Macedo nº 61, apesar de integrar o Núcleo Histórico de Paracatu, não está listado como bem tombado pelo Decreto nº 2465/98. Portanto, a demolição da antiga edificação se deu de forma regular.

Segundo consta nos autos, o projeto da obra foi protocolado sob o número 5079/09 e aprovado pelo COMPHAP na reunião de 27/07/2009, tendo em vista que atendia aos requisitos estabelecidos pela Lei nº 1517/87.

Em 27/08/2010 o projeto foi aprovado pela Secretaria de Obras e em 08/09/2010 foi feita solicitação de substituição de projeto sem acréscimo de área – processo nº 10663/2010. Consta a informação de que o projeto substituído era idêntico ao anterior, somente alterando o nome do proprietário. Foi emitido o alvará de construção nº 623/2010 datado de 09/09/2010, válido até 09/09/2012.

Em vistoria realizada por este Setor Técnico na cidade de Paracatu nos dias 07 a 09 de junho de 2017, constatamos que não havia obras em andamento no local.

Em análise ao projeto apresentado e analisando as imagens existentes constatamos a construção corresponde ao projeto apresentado que foi aprovado pela Prefeitura Municipal de Paracatu. Pequenas alterações foram feitas como a dimensão dos vãos do pavimento superior e a eliminação das sacadas, entretanto respeitando o estilo e as características do projeto.

Segundo informado no memorial descritivo datado de junho de 2009, o imóvel inseria-se na área central do Núcleo Histórico de Paracatu, próximo à Igreja do Rosário, em frente a um conjunto arquitetônico de grande valor cultural. Informa que a nova edificação obedece aos parâmetros estabelecidos pela Lei 1517/87, ou seja, segue o alinhamento das edificações vizinhas implantadas na testada do terreno e utiliza linguagem similar aos imóveis característicos da área de preservação (volumetria, cobertura e vãos). Utiliza materiais contemporâneos e os parâmetros urbanísticos do projeto são Taxa de ocupação 52 %, Índice de Utilização (coeficiente de aproveitamento) 1,05, gabarito 2 pavimentos em relação a via pública com 6,15 metros de altura (até o beiral).



Figura 01 – Imagem da edificação em agosto de 2011.



Figura 02 – Imagem do imóvel em junho de 2017.

A edificação atende aos parâmetros urbanísticos e arquitetônicos da Lei 1517/87, inclusive ao gabarito máximo de 2 pavimentos permitido. Entretanto, na época quando foi submetido para análise do COMPHAC, ou seja, em 27/07/2009, já se encontrava em vigor a Lei Complementar nº 60/2009, datada de 05/01/2009.

Analisando o projeto conforme a Lei Complementar nº 60/2009, o imóvel insere-se em ZNH1, para os quais estão previstos parâmetros urbanísticos do Modelo de Assentamento 1 (MA 1). Constatamos que o projeto apresentado e a obra realizada obedece a todos os parâmetros urbanísticos estabelecidos (afastamentos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, etc). Em relação à altura máxima da edificação, a Lei estabelece que a altura deverá seguir o alinhamento das edificações vizinhas ou possuir 1 pavimento, exceto para os casos de lotes com testada inferior a 10 metros, quando podem ser aceitas edificações de 2 pavimentos, conforme o imóvel em análise.

Portanto, apesar de ter sido analisado pelo COMPHAP a luz da Lei 1517/87, o projeto também atende aos parâmetros urbanísticos da Lei Complementar nº 60/2009.

11. Conclusões:

Por todo o exposto, considera-se que a intervenção em análise encontra-se regular perante o município de Paracatu. Houve abertura de processo junto à Prefeitura solicitando de aprovação de demolição da edificação antiga e de aprovação de nova construção. A demolição foi aprovada pelo COMPHAP, por não se tratar de edificação histórica, e o projeto foi aprovado pelo COMPHAP e pela Secretaria Municipal de Obras, com emissão do alvará de construção. Apesar do projeto ter sido analisado pelo COMPHAP a luz da Lei 1517/87, o projeto também atende aos parâmetros urbanísticos da Lei Complementar nº 60/2009. A obra realizada obedeceu ao projeto aprovado, conforme verificado em vistoria realizada no local em junho de 2017 e integra-se de forma harmônica ao núcleo histórico protegido.

12. Encerramento

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

Belo Horizonte, 24 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

