

## LAUDO TÉCNICO N ° 18/ 2018

**PAAF n° 0024.17.009617-6**  
**Inquérito Civil n° 0470.11.000021-8**

- 1. Objeto:** Imóvel localizado no Centro Histórico de Paracatu
- 2. Endereço:** Rua Américo Macedo, 93
- 3. Proprietário:** Humberto Euler da Silva Neiva
- 4. Município:** Paracatu – MG.
- 5. Proteção existente:** Inventariada, inserida no núcleo histórico de Paracatu e no perímetro de tombamento federal do Núcleo Histórico de Paracatu.
- 6. Objetivo:** Análise da regularidade das obras executadas no 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 das obras realizadas no imóvel situado na Rua Américo Macedo, n° 93, esquina com rua Manoel Caetano.

### **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 0470.11.000021-8

### **9. Contextualização:**

Em 12/08/2009 o senhor Humberto Euler da Silva Neiva proprietário do imóvel situado na rua Américo Macedo n° 93 protocolou requerimento junto ao Conselho Municipal de Proteção de Patrimônio Histórico e Artístico de Paracatu, informando que o imóvel encontrava-se em mau estado de conservação e solicitou que o COMPHAP autorizasse uma pequena intervenção no imóvel para estabilização estrutural, instalação de



laje, substituição da cobertura, pintura e abertura de portão de garagem voltado para a rua Américo Macedo. Informa que a fachada principal seria preservada e solicita a dispensa de apresentação de projeto.

Em 21/09/2009 o COMPHAP solicitou que fosse apresentado projeto e memorial descritivo especificando todas as intervenções pretendidas na obra.

Em 16/12/2010 o projeto de intervenção no imóvel foi objeto de pauta da reunião do COMPHAP. Constatou-se que o projeto atendia à Lei nº 1517/87 e foi solicitado que o portão reduzisse sua dimensão para 5 metros e que fosse utilizado o alumínio ripado como material de acabamento.

Em 01/03/2011, em resposta à solicitação da Promotoria de Justiça de Paracatu, o Conselho Municipal de Proteção de Patrimônio Histórico e Artístico de Paracatu informou que o imóvel situado na rua Américo Macedo nº 93 não se encontrava protegido pelo Decreto nº 2465/98, entretanto entendeu que por possuir características tradicionais e compor o núcleo histórico, deveria ter sua volumetria e esquadrias preservadas. Informa que o projeto (processo nº 14846-2010) foi aprovado pelo COMPHAP em 20/12/2010 por atender aos requisitos da Lei 1517/87 e também a Lei Complementar nº 60/2009 e suas posteriores alterações. Acrescenta que naquela data a obra não havia sido iniciada, a não ser com a retirada do muro da rua Manoel Caetano, previsto em projeto, para inserção de um portão de garagem.

Consta nos autos alvará de licença para construção nº 847 datado de 05/01/2011, com validade até 05/01/2013. Tratava-se de aprovação de projeto de levantamento para reforma com redução de área para uso comercial, que foi aprovado pela Secretaria Municipal de Obras em 30/12/2010.

Em 20/11/2011 a obra da rua Américo Macedo nº 93 foi objeto de pauta da reunião do COMPHAP que aprovou substitutivo de projeto. Consta que apesar de haver aumento da área construída, os parâmetros urbanísticos da legislação vigente (Lei 1517/85 e Leis complementares 59 e 60) haviam sido respeitados.

Em 28/11/2011, o COMPHAP realizou vistoria no imóvel e informou que a obra estava sendo concluída conforme projeto apresentado, com um acréscimo na parte dos fundos da edificação, mas sem descaracterização da fachada externa.

Em 11/04/2012 foi emitido novo alvará de licença para construção nº 1148 do projeto substitutivo, válido até 11/04/2012.

Em 29 de agosto de 2012, foi elaborada Nota Técnica nº 81/2012 por este Setor Técnico a fim apurar as possíveis irregularidades da intervenção no imóvel da rua Américo Macedo, nº93.

Em 11 de outubro de 2012 foi firmado Termo de Compromisso<sup>1</sup> entre a 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu e o proprietário do imóvel, Sr. Humberto Euler da Silva Neiva, onde foi acordado:

- Manter as telhas antigas, que deverão ser utilizadas como capas;
- Redução da dimensão do portão para 5 metros e pintá-lo na cor do muro da edificação, devendo ser apresentado num prazo de 30 dias após a assinatura do TAC aprovação do Conselho Municipal de Patrimônio Histórico e Artístico de Paracatu (COMPHAP) para utilização de material diverso do que constava na Ata da 152ª Reunião do Conselho (alumínio ripado);
- Apresentação de especificação dos materiais de revestimento e das tonalidades a serem utilizado nas fachadas e no anexo, para prévia análise do COMPHAP e do IPHAN;
- Adoção de área permeável de 20%;
- Apresentação de novo projeto com as alterações previstas aos órgãos de proteção no prazo de 30 dias;
- Execução de todos os serviços referentes à obra em questão realizados por profissionais habilitados conforme DN nº83/2008 do CONFEA, com a respectiva ART;
- Submeter o projeto de intervenção à análise do IPHAN, visto que se encontra em área de proteção federal;
- Não destruir, demolir ou mutilar o objeto do Termo, nem, sem prévia autorização do COMPHAP e do IPHAN promover novas reparações, pinturas ou restaurações do prédio;
- Manter o imóvel em bom estado de conservação, adotando as medidas necessárias para tanto, assegurando ao imóvel uso compatível com sua finalidade;
- Requerer averbação do ato de tombamento no Cartório de Registro de Imóveis no prazo de 15 dias após o recebimento do habite-se pelo Município de Paracatu, e encaminhar comprovação no prazo de 30 dias após o ato de averbação.

Consta nos autos cópia do projeto que foi encaminhado ao Iphan para análise em abril de 2013 onde está representada a área permeável na garagem e em parte do corredor lateral. Entretanto o mesmo não possui aprovação pela Prefeitura Municipal.

Em 01 de fevereiro de 2017, o proprietário do imóvel, Sr. Humberto Euler da Silva Neiva, encaminhou ofício<sup>2</sup> em respostas à notificação<sup>3</sup> encaminhada pela 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu, informando que enviou os esforços necessários para se fazer cumprir os compromissos do Termo de Compromisso, no entanto, aguardava liberação do IPHAN para execução do projeto elaborado por profissional de Engenharia Civil, que o não

<sup>1</sup> Termo de Compromisso – 11/10/2012 – IC 0470.11.000021-8 – Fls. 161-166

<sup>2</sup> Ofício s/n – Leme & Schettini Advocacia – IC 0470.11.000021-8 – Fls. 169-171

<sup>3</sup> Notificação nº 01/207/2ªPJP – IC idem – Fls. 168

pronunciamento do órgão impossibilitava a continuidade da obra. Além disso, alega que só seria possível atender o preconizado na Cláusula Primeira do Termo, quanto à taxa de ocupação exigida pela Lei Municipal Complementar nº 60/2009, se houvesse demolição de parte do imóvel que já estava construído a mais de 50 anos.

## 10. Análise Técnica

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.

Apesar de não constar na lista do Decreto Municipal nº 2465/98 que aprovou o cadastro de bens imóveis tombados do Núcleo Histórico de Paracatu, o imóvel da Rua Américo Macedo nº 93 foi inventariado pelo município em junho de 2010.

Na data da vistoria realizada por este Setor Técnico entre os dias 07 e 09 de junho de 2017, constatamos que o imóvel encontrava-se em obras e sem cobertura, mas com a laje pré-fabricada já instalada. Não tivemos acesso ao interior do imóvel.



Figura 01 – Fachada da edificação em junho de 2017.

Segundo consta nos autos, o projeto (processo nº 14846-2010) foi aprovado pelo COMPHAP em 20/12/2010 por atender aos requisitos da Lei 1517/87 e também a Lei Complementar nº 60/2009 e suas posteriores alterações. Na data da aprovação do projeto pelo COMPHAP em 20/12/2010 encontrava-se vigente a Lei Complementar nº 71/2010,

que acrescentou dispositivos e deu nova redação aos anexos da Lei Complementar nº 60/2009.

Segundo o alvará de construção nº 847 de 05/01/2011, a área construída era de 153,06 m<sup>2</sup> e o terreno possuía 276,45 m<sup>2</sup>. Analisando o projeto conforme a Lei Complementar nº 71/2009, constatamos que o modelo de assentamento permitido na ZNH 1 é o MA 01. A tabela abaixo demonstra os seguintes parâmetros urbanísticos estabelecidos por Lei e os que foram utilizados no projeto em análise :

	Taxa de Ocupação máxima	Taxa de Permeabilidade Mínima	Número máximo de pavimentos	Área máxima construída
LC 71/2009	75%	20 %	2	1,5 x área do terreno
Projeto	55,36%	0%	1	Menos do que 1 x a área do terreno.

Segundo o alvará de construção nº 1148 de 11/04/2012, referente ao projeto substitutivo, a área construída era de 172,47 m<sup>2</sup> e o terreno possuía 276,45 m<sup>2</sup>. Analisando o projeto conforme a Lei Complementar nº 71/2009, constatamos :

	Taxa de Ocupação máxima	Taxa de Permeabilidade Mínima	Número máximo de pavimentos	Área máxima construída
LC 71/2009	75%	20 %	2	1,5 x área do terreno
Projeto	62,38 %	Não representado em projeto	1	Menos do que 1 x a área do terreno.

Reverendo a análise do projeto aprovado pela Prefeitura, constatamos que obedece a todos os parâmetros urbanísticos estabelecidos (afastamentos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento), conforme a Lei Complementar nº 71/2009, exceto no que se refere à taxa de permeabilidade.

Consta nos autos (página 182) cópia do projeto que foi encaminhado ao Iphan para análise em abril de 2013 onde está representada a área permeável na garagem e em parte do corredor lateral, com 55,48 m<sup>2</sup> de área permeável. O projeto não possui carimbo de aprovação pela Prefeitura Municipal.



Considerando este projeto (página 182), verificamos que são cumpridos todos os parâmetros urbanísticos estabelecidos pela LC 71/2009, ou seja, o projeto passível de aprovação perante a Prefeitura Municipal.

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 m<sup>2</sup>. 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° 60/2009<sup>4</sup>, para os quais é necessário licenciamento específico, devendo ser aprovados pelos órgãos competentes e pelo Conselho Municipal de Política Urbana. Não consta nos autos informação se houve este licenciamento.

Em relação à aprovação do projeto pelo Iphan, consta no ofício do órgão de proteção federal que o profissional responsável técnico pelo projeto é engenheiro civil, contrariando a Lei Federal 12378/2010 que especifica que intervenções em bens protegidos são atribuições específicas de arquitetos. Entendemos que este tema ainda é bastante controverso e tem sido questionado pelos profissionais de outras áreas, inclusive através do Projeto de Lei n° 9818/2008 e Projeto de Decreto Legislativo 901/2018.

Consideramos que no caso em análise, não haverá alterações na fachada da edificação que não é tombada individualmente, mas integra o núcleo histórico protegido. Por se tratar de obras estruturais, com alterações de alvenarias internas e troca de materiais de acabamentos, além da execução da cobertura, entendemos que o profissional da engenharia civil é necessário, entretanto, recomendamos a presença do profissional arquiteto na coordenação da execução da obra para que as intervenções não causem impactos e se harmonizem ao núcleo histórico protegido.

## 11. Conclusões:

Por todo o exposto, conclui-se que o projeto constante na página 182 do Inquérito Civil n° MPMG 0470.11.000021-8 há cumprimento dos parâmetros urbanísticos estabelecidos pela LC 71/2009 (Taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, número máximo de pavimentos e área total construída), ou seja, o projeto é passível de aprovação perante a Prefeitura Municipal.

Verificou-se, entretanto, que é prevista cobertura em telhas de fibrocimento nos acréscimos realizados nos fundos do terreno, diferente da proposta original que previa cobertura em telhas coloniais. Para que a ampliação se harmonize com o conjunto protegido, recomenda-se a utilização das telhas cerâmicas, em cumprimento ao artigo 25 da Lei Municipal 1517/87 que descreve:

---

<sup>4</sup> Seção III, artigo 19, parágrafo 2°, inciso IV

Art. 25 - As ampliações frontais ou laterais, quando implantadas no alinhamento de edificação de valor histórico localizadas na ZNH1, contígua ou inserida no interstício de edificações tradicionais, implicarão na reforma para adequação às "características básicas das edificações tradicionais"<sup>5</sup>. **(NR)**

Portanto, para conclusão do processo e cumprimento do TAC, é necessário que o projeto com as alterações acima seja apresentado junto a Prefeitura Municipal para aprovação final do COMPHAP, da Secretaria de Obras e licenciamento específico do uso proposto pelos órgãos competentes e pelo Conselho Municipal de Política Urbana.

Em relação à presença do profissional arquiteto conforme recomendado pelo Iphan, entendemos que este tema ainda é bastante controverso e tem sido questionado pelos profissionais de outras áreas, inclusive através do Projeto de Lei nº 9818/2008 e Projeto de Decreto Legislativo 901/2018. Consideramos que no caso em análise, não haverá alterações na fachada da edificação que não é tombada individualmente, mas integra o núcleo histórico protegido. Por se tratar de obras estruturais, com alterações de alvenarias internas e troca de materiais de acabamentos, além da execução da cobertura, entendemos que o profissional da engenharia civil é necessário, entretanto, recomendamos a presença do profissional arquiteto na coordenação da execução da obra para que as intervenções não causem impactos e se harmonizem ao núcleo histórico protegido. Portanto, é necessária a contratação de arquiteto para coordenação da obra e emissão de RRT pelo profissional dos serviços prestados.

## 12. Encerramento

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

Belo Horizonte, 25 de maio de 2018.

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

---

<sup>5</sup>Art. 29 - Para efeito de aplicação das presentes normas considerar-se-á como características básicas das edificações tradicionais:

- a) implantação - coincidindo com a faixa de domínio original da rua e de modo geral, na atual testada do lote, integrado de forma harmônica com o conjunto arquitetônico local;
- b) volumetria - bloco principal ou matriz na forma de paralelepípedo, paralelo à rua, coberto por dois planos de escoamento d'água, dando para a via pública e para o interior do lote, com inclinação variável média de 35% e 45%;
- c) telhado - em detalhes de barro cozido, tipo capa e canal;
- d) paredes - revestidas com argamassa desempenada, acabamento à cal ou substitutivo;
- e) envazaduras - vãos de formato predominantemente verticais.

