

LAUDO TÉCNICO N ° 20/ 2017

PAAF n° 0024.17.009780-2
Inquérito Civil n° 0470.12.000111-5

1. **Objeto:** Edificação residencial.
2. **Endereço:** Rua Pinheiro Chagas n° 116.
3. **Proprietário:** Elta Chaves Neto
4. **Município:** Paracatu – MG.
5. **Proteção existente:** Inventariada, inserida no perímetro de proteção municipal e no perímetro de entorno de tombamento federal do Núcleo Histórico de Paracatu.
6. **Objetivo:** Análise do estado de conservação e medidas necessárias para sua preservação.
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 do imóvel situado na Rua Pinheiro Chagas n° 116, 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° 0470.12.000111-5

9. Contextualização:

Em 26/06/2012 a senhora Elita Chaves Neto, proprietária do imóvel situado na rua Pinheiro Chagas n° 116 protocolou pedido junto à Prefeitura Municipal de Paracatu requerendo apoio financeiro para restauração do seu imóvel tombado. Foi aberto o processo n° 7495/2012.

Em 04/07/2012 o Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Artístico de Paracatu realizou vistoria no imóvel e elaborou o Laudo Técnico nº 192/2012. Foi constatado que o imóvel inseria-se no núcleo histórico de Paracatu e possuía características históricas. Foi constatado que o imóvel apresentava danos no reboco interno e externo, comprometimento da cobertura e dos elementos de madeira da edificação

Em 15/08/2012 compareceu à Promotoria de Justiça de Paracatu a senhora Elita Chaves Neto que informou que era proprietária do imóvel situado na rua Pinheiro Chagas nº 116 que é tombado pelo município e se encontrava em processo de degradação e temia pelo arruinamento da casa no período chuvoso. Pede apoio à Promotoria tendo em vista que não possui recursos financeiros para recuperar o imóvel e já havia solicitado ajuda à prefeitura, sendo informada que haviam outros pedidos prioritários de restauração de imóveis no núcleo histórico.

Consta nos autos ofício do COMPHAP enviado ao Secretário Municipal de Assuntos Jurídicos encaminhando o Laudo 192/2012 e informando que já foi solicitado ao órgão competente a comprovação de impossibilidade econômica da solicitante. Comunica que o Fundo Municipal de Patrimônio Cultural encontrava-se em processo de regulamentação naquele momento.

Em 10/09/2012 a Secretaria de Desenvolvimento e Ação Social visitou o imóvel em análise e confirmou o avançado estado de degradação do imóvel, recomendando a visita de engenheiro da Secretaria de Obras para providências.

Em 19/09/2012 o COMPHAP elaborou o Laudo nº 221/12 informando que tratava-se de edificação tradicional comum que se encontrava inserida no perímetro de entorno de tombamento do Iphan. Foi constatado que a madeira do baldrame da fachada apodreceu, causando tricas, fissuras e desestabilização da estrutura; estrutura de madeira da cobertura encontrava-se degradada. O Laudo foi encaminhado ao Secretário Municipal de Assuntos Jurídicos informando que o Fundo Municipal de Patrimônio Cultural ainda encontrava-se em processo de regulamentação. Foi elaborada planilha orçamentária contendo os custos da obra, estimados em R\$ 28.434,67.

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.

O imóvel da Rua Pinheiro Chagas nº 116 foi inventariado pelo município em 2009, encontra-se listado como edificação tradicional comum no Decreto Municipal nº 2465 /98 que aprovou o cadastro de bens imóveis tombados do Núcleo Histórico de Paracatu. Insere-se no perímetro de entorno de tombamento do Núcleo Histórico Tombado pelo IPHAN.

Na data da vistoria, realizada pelo setor técnico desta Coordenadoria entre os dias 07 e 09 de julho de 2017, verificou-se que o imóvel apresenta características arquitetônicas coloniais. Trata-se de uma construção térrea, implantada no alinhamento da via. O sistema construtivo é o original em gaiola de madeira, vedações em adobe e cobertura com engradamento em madeira e vedação em telhas curvas no padrão colonial com cumeeira paralela à via pública. A fachada frontal é composta por duas janelas e uma porta de acesso, com alvenarias pintadas em branco e as esquadrias, enquadramentos e demais elementos de madeira em tom laranja.



Figura 1 - Imóvel da Rua Pinheiro Cagas nº 116, em Paracatu. Acervo da CPPC. Foto da vistoria em 2017.

Na data da visita, conversamos com a proprietária do imóvel que nos informou que solicitou apoio do município para realizar obras no imóvel, entretanto, não foi contemplada, mesmo comprovando que não possuía condições financeiras para arcar com os custos da obra. Tendo em vista o avançado estado de degradação da edificação, fez

empréstimo no banco e realizou a obra por conta própria. Trocou madeiramento e telhas da cobertura, realizou nova pintura e o seu genro realizou alguns serviços nas instalações elétricas.

Verificou-se que apesar dos serviços realizados, ainda ocorrem infiltrações de água na cumeeira e através da fachada lateral, onde foi executado um beiral curto, tendo em vista que os vizinhos não aceitaram o prolongamento do beiral. Constatamos que há deslocamento das telhas tendo em vista que não foram amarradas e há intenso tráfego de veículos nas vias adjacentes, formando lacunas e favorecendo o acesso da água ao interior da edificação, causando danos no engradamento e nas alvenarias.

Verificamos também que foram instaladas grades nas duas janelas frontais para promover maior segurança ao imóvel, entretanto, o modelo utilizado não se integra de forma harmônica ao estilo da edificação e à ambiência do núcleo histórico protegido.



Figura 02 – Imagem da edificação em agosto de 2011.



Figura 03 – Imagem da edificação em junho de 2017.

11. Conclusões:

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, entre eles o imóvel em análise. 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 Pinheiro Chagas nº 116 possui indiscutível valor cultural, reconhecido pelo município ao realizar o inventário no ano de 2009. Além disso, a



edificação está localizada no perímetro de entorno do tombamento do Núcleo Histórico Tombado pelo IPHAN, e inserida na ZNH 2 do município, compondo a ambiência destes.

A proprietária da edificação recorreu ao COMPHAP, informando que sua residência estava em mau estado de conservação e que não dispunha de recursos financeiros para sua manutenção, entretanto, não recebeu o apoio solicitado. Sendo assim, fez um empréstimo no banco e realizou as obras, entretanto alguns problemas voltaram a ocorrer, especialmente na cobertura.

Por se tratar de imóvel integrantes de núcleo protegido em níveis federal e municipal, a preservação dos mesmos é de interesse público, devendo aplicado o artigo 22 da Lei Municipal nº 2814/2010 que define:

Artigo 22 . Ouvido o COMPHAP, o órgão municipal de patrimônio cultural da Secretaria Municipal de Cultura poderá determinar ao proprietário a execução de obras imprescindíveis à manutenção da integridade do bem tombado, fixando prazo para seu início e término.

§1º - A providência determinada no caput deste artigo , será de ofício, em função da fiscalização que lhe compete ou por solicitação de qualquer cidadão.

§2º - Se o órgão municipal de patrimônio cultural da Secretaria Municipal de Cultura não determinar as obras solicitadas por qualquer cidadão no prazo de trinta dias, caberá recurso ao COMPHAP que avaliará sua efetiva necessidade e decidirá sobre a determinação no prazo de 15 dias.

§3º - Não cumprido o proprietário do bem tombado o prazo fixado para início das obras recomendadas, o município de Paracatu as executará, lançando em dívida ativa o montante expedido, em caso de comprovada capacidade financeira do proprietário.

§4º - No caso de incapacidade financeira do proprietário para executar as obras de que trata o caput deste artigo, o município de Paracatu as executará.

Considerando que se trata de imóvel inventariado, inserido no núcleo histórico municipal, restando comprovada a incapacidade financeira do proprietário, pode haver aporte de recursos públicos para a obra de restauração necessária no caso.

Tecnicamente, recomenda-se novas intervenções na edificação, especialmente na cobertura, sendo desejável a substituição dos materiais comprometidos, a amarração das telhas e prolongamento dos beirais para uma proteção mais efetiva do imóvel.

As intervenções devem ser realizadas o quanto antes, tendo em vista que os danos existentes tendem a se agravar ao longo dos anos, caso não sejam adotadas as intervenções necessárias, aumentando o custo das obras.

Recomenda-se a substituição das grades instaladas junto aos vãos das janelas na fachada frontal por modelos que se integrem de forma harmônica ao estilo da edificação e à ambiência do núcleo histórico.

12. Encerramento

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

Belo Horizonte, 23 de maio de 2018.

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

