

LAUDO TÉCNICO N ° 27/ 2018

PAAF n° 0024.17.009993-1

Procedimento Preparatório n° 0470.11.000104-2

1.Objeto: Imóvel residencial.

2.Endereço: Rua Goiás, 207

3.Proprietário: Francisco Ranulfo Neiva

4.Município: Paracatu – MG.

5.Proteção existente: Protegida pelo Decreto Municipal n° 2465/98 (edificação tradicional comum), inserida no perímetro de tombamento federal do Núcleo Histórico de Paracatu.

6.Objetivo: Análise das obras de reforma realizadas 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 o estado de conservação do imóvel situado na Rua Goiás, 207 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 Procedimento Preparatório n° 0470.11.000104-2.

9.Contextualização:

Em 04 de março de 2011, o Sr. Francisco Ranulfo Neiva encaminhou ofício à Promotoria de Justiça de Paracatu, informando que o imóvel de sua propriedade que havia sido entregue, 4 anos antes da data da manifestação, aos cuidados do serviço municipal de proteção do patrimônio histórico, por intermédio do Ministério Público, para realização de

reformas, não havia ainda sido entregue e que acreditava haver irregularidades na obra. De acordo com o proprietário do imóvel da rua Goiás, nº 207, o forro de PVC não original e o remanescente do forro original de tábua estariam sendo substituídos por pinho que este acreditava ser de baixa qualidade; a parte hidráulica da edificação havia sido destruída e não reformada até o momento, o telhado substituído sem observação à fundação. Afirma ainda que o telhado estaria em má condição, com várias telhas caindo, e que no geral, a edificação que havia sido sua residência ano antes, não mais se apresentava em condições seguras para domiciliar sua família. Acrescenta também que desde a entrega do imóvel vem morando de favor na casa de sua filha, que também precisa de reformas.

Em 28 de julho de 2011, a Prefeitura Municipal de Paracatu encaminhou ofício¹ em resposta à solicitação² da 2ª Promotoria de Justiça da Comarca de Paracatu, com documentação anexa³ elaborado por engenheiro da Secretaria Municipal de Obras, informando sobre os fatos ocorridos, são eles:

- Final 2007 – disponibilização do imóvel;
- 18/12/2007 – Reunião ordinária do COMPHAP deliberou pela destinação de verba para 4 edificações no Núcleo Histórico. Foram destinados R\$10.000,00 (dez mil reais) à edificação da rua Goiás, 2007;
- 01/09/2008 – Licitação para compras de material através da Administração Pública Municipal. A divisão proporcional deliberou pela destinação de R\$ 9.830,23 (nove mil oitocentos e trinta reais e vinte e três centavos);
- 14/06/2009 – primeira licitação - não houve licitante;
- Ago/2009 – segunda licitação – não houve licitante;
- 22/10/2009 – terceira licitação – se habilitou uma empresa para a execução dos serviços;
- 16/11/2009 – Assinatura do contrato entre a Administração Pública e a empresa. Da planilha licitada e contratada, foi distribuído o valor total entre as 4 edificações do Núcleo Histórico, sendo R\$13.661,50 (treze mil seiscentos e sessenta e um reais e cinquenta centavos) destinados ao imóvel em análise – Somando os valores de material e mão de obra, o valor total de recursos disponíveis totalizou em R\$23.491,73 (vinte e três mil quatrocentos e noventa e um reais e setenta e três centavos), que foram destinados basicamente à troca do telhado;
- 17/11/2009 – início dos serviços;
- 30/07/2010 – conclusão dos serviços.

Quanto às demais reclamações expressas pelo proprietário no ofício encaminhado à Promotoria, o engenheiro informou que:

¹ SEAJUR Of. N° 464/2011 – Fls. 6

² Ofício n° 160/2011 – 2ª Promotoria de Justiça da Comarca de Paracatu – Fls. 04

³ Documento s/n – Secretaria Municipal de Obras de Paracatu – Fls. 09-12

- Durante a troca do madeiramento do telhado, foi necessária a retirada das instalações elétricas que se encontravam afixadas diretamente a ele, e que apesar de funcionando, a instalação era precária;
- Não foi possível o aproveitamento do forro de PVC e do forro de madeira antiga, dessa forma, foi recolocado forro de madeira em todo o imóvel, faltando ainda o acabamento;
- Foram refeitas todas as instalações elétricas, que se encontram em perfeito estado;
- Após realizados os serviços acima descritos, ainda se faz necessária a amarração de todas as capas das telhas, que estão se deslocando das bicas devido as trepidações geradas pelo tráfego de veículos pesados na rua, e este serviço não se encontrava na planilha licitada e contratada;

Para a conclusão da obra, informa ainda que são necessários os seguintes serviços:

- Reforço da fundação em vários esteios de madeira;
- Execução de vigas baldrames, principalmente na fachada principal;
- Retirada e execução de grande parte de reboco;
- Preparação e pintura de todas as paredes.
- Restauração e pintura das esquadrias de madeira;
- Pintura do forro com verniz incolor;
- Amarração das telhas;
- Limpeza geral.

Em 19 de setembro de 2011, a Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos da Prefeitura de Paracatu encaminhou ofício⁴ em resposta à solicitação⁵ com Relatório⁶ anexo da Secretaria Municipal de Obras, informando que os serviços listados na documentação anterior, necessários para a conclusão das obras de restauração do imóvel da rua Goiás, 207, ainda não haviam sido executados, sendo necessária a realização de licitação e contratação da planilha de serviços encaminhada, totalizando num valor de R\$ 26.750,25 (vinte e seis mil setecentos e cinquenta reais e vinte e cinco centavos).

Em 17 de janeiro de 2012, o Vice-Presidente do COMPHAP encaminhou ofício⁷ à 2ª Promotoria de Justiça da Comarca de Paracatu, informando que a tomada de preço n° 15, gerada pela prévia de contratação do valor de 28.250,00, prevista para 03/11/2011 havia sido revogada visto que nenhuma empresa manifestou interesse em participar. E que novamente, em 12/12/2011, a tomada de preço n° 16, referente a mesma planilha, não obteve nenhuma participação. Dessa forma, foi determinada contratação do serviço por

4 SEAJUR Of. N° 569/2011 – Fls. 15

5 Ofício n° 241/2011/2ªPJP – Fls. 13

6 SEOB. OF. 183/2011 – Fls. 16-18

7 Ofício n° 025/2012 – Fls. 38



compra direta, e que se encontravam no estágio de habilitação de profissional com qualificações comprovadas e interesse em executar os serviços faltantes.

10. Análise Técnica:

Na data da vistoria, realizada pelo setor técnico desta Coordenadoria, verificou-se a existência na Rua Goiás dos imóveis nº 207 e 207 A. No imóvel amarelo (nº 207) funciona um estabelecimento comercial e o imóvel pintado de branco, com vãos amarelos, emolduradas de azul (nº 207 A), ao que tudo indica, trata-se de uma residência. Aparentemente, os imóveis apresentam bom estado de conservação.



Figuras 1 e 2- Imóveis da Rua Goiás, nº 207. Fotos da vistoria realizada pelo setor técnico desta coordenadoria.



É importante ressaltar que o imóvel nº 207 está implantado em um terreno de esquina com o Beco do Ranulfo e nele foram instaladas esquadrias de vidro na fachada frontal e lateral.



Figura 3- Lateral do imóvel da Rua Goiás, nº 207. Fotos da vistoria realizada pelo setor técnico desta coordenadoria.

Estabelecendo uma análise comparativa da foto da vistoria realizada em junho de 2017 com uma imagem coletada no GOOGLEEARTH, datada de 09/2011, verificou-se que o imóvel da Rua Goiás nº 207 passou por intervenções descaracterizantes.



Figura 4- Imóvel da Rua Goiás, nº 207, em Paracatu. Fonte: GOOGLEEARTH, 2017. Data da imagem: 09/2011

Não constam dos autos do procedimento preparatório informações sobre a substituição das esquadrias em madeira por vidro. Ao contrário, o ofício nº 120/2011 da Secretaria de Obras de Paracatu, relaciona como um dos serviços necessários para a conclusão da obra a “restauração e pintura das esquadrias de madeira”. Portanto, não se sabe se houve autorização do COMPHAP e do IPHAN para substituição das esquadrias, nem qual foi a destinação das peças de madeira retiradas do imóvel.

11. 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 Goiás, nº 207/2017 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 município e pelo IPHAN.

O procedimento preparatório em análise trata especificamente das obras realizadas pela Prefeitura Municipal de Paracatu no imóvel da Rua Goiás, nº 207, de propriedade do sr. Francisco Ranulfo Neiva. Não constam dos autos informações sobre a substituição das esquadrias em madeira por vidro constatada na vistoria.

Portanto, sugere-se que sejam oficiados os seguintes órgãos:

- Secretaria de Obras de Paracatu para que informe quais foram os serviços efetivamente realizados no imóvel pela Prefeitura Municipal e apresente o laudo de entrega da obra;
- Conselho Municipal de Patrimônio Histórico e Artístico de Paracatu- COMPHAP para que informe sobre a autorização para as intervenções realizadas no imóvel, incluindo a substituição das esquadrias em madeira por vidro;
- IPHAN para que se manifeste quanto à regularidade das intervenções realizadas no imóvel.

12. Encerramento

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

Belo Horizonte, 19 de julho 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

