

## LAUDO TÉCNICO N ° 13/2020

**PAAF n° 0024.17.009378-5**

**IC n° 0470.12.000009-1**

1. **Objeto:** Imóvel de uso misto.
2. **Município:** Paracatu
3. **Endereço:** Rua Dr. Sérgio Ulhoa, 160
4. **Proprietária:** Nirte Ulhõa Batista
5. **Proteção existente:** Tombado em nível municipal através do Decreto n° 2.465/1998. Integra o perímetro de tombamento do Núcleo Histórico de Paracatu, tombado em nível federal através da Portaria n° 78, de 19 de junho de 2012, publicada no Diário Oficial da União.
6. **Objetivo:** Apurar estado de conservação do imóvel situado na Rua Dr. Sérgio Ulhoa, n° 160, Paracatu/MG.
7. **Considerações preliminares:**

Trata-se de pedido de apoio à atividade fim apresentado pela Promotoria de Justiça da Comarca de Paracatu no Inquérito Civil 0470.12.000009-1, instaurado para apurar estado de conservação do imóvel situado na Rua Dr. Sérgio Ulhoa, n° 160, Paracatu/MG.

Em 24 de novembro de 2011, a Sra. Nirte Ulhõa Batista encaminhou à Promotoria de Justiça da Comarca de Paracatu pedido para reforma do imóvel situado na Rua Dr. Sérgio Ulhõa, 160, do qual é inventariante, tendo em vista que o referido imóvel é tombado pelo Patrimônio Histórico, se encontra em péssimo estado de conservação, com risco de desabamento e que os herdeiros não possuem condições financeiras para tal reforma.

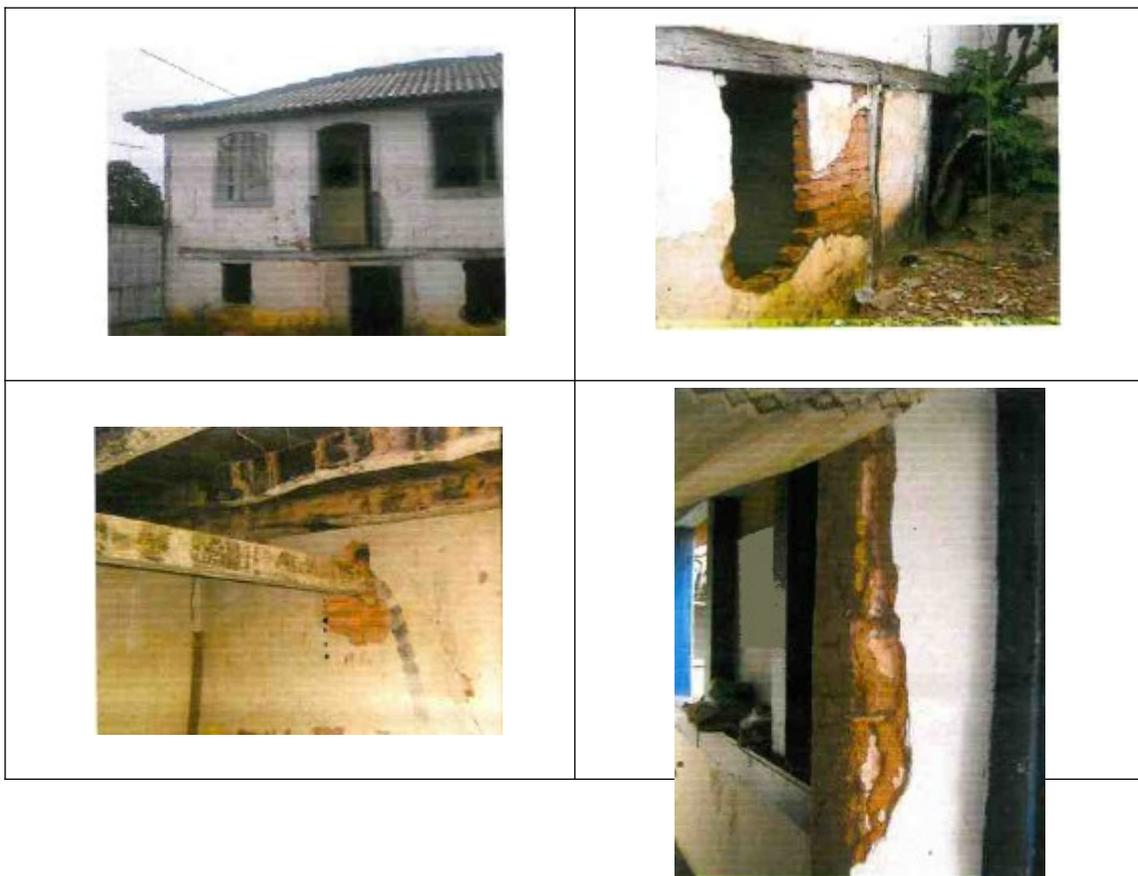
Em 17 de janeiro de 2012, a 2ª Promotoria de Justiça da Comarca de Paracatu requisitou ao Secretário Municipal de Ação Social, por meio do Ofício n° 32/2012/2ªPJP, a realização de diligências no sentido de averiguar a situação econômica da Sra. Nirte Ulhõa Batista e dos herdeiros do Sr. Adalberto Ulhõa Batista, emitindo parecer. Por meio do Ofício n° 33/2012, requisitou-se ao COMPHAP a realização de vistoria no imóvel localizado na Rua Dr. Sérgio Ulhõa, 160, para aferir se havia



necessidade de realização de obras emergenciais de contenção e escoramento, bem como para que informasse o preço estimado para o restauro do bem.

Em 27 de janeiro de 2012, o COMPHAP, por meio do Ofício nº 47/2012, encaminhou à 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu o Laudo Técnico nº 017/12, referente à vistoria técnica realizada no imóvel em questão, bem como planilha orçamentária de restauração da edificação. Informou ainda que foi encaminhada à Secretária Municipal de Ação Social o pedido de realização da avaliação socioeconômica dos requerentes.

De acordo com o Laudo Técnico nº 017/12, vários ambientes do imóvel foram alugados como pontos para o comércio, sendo apenas a entrada de nº 160 (janela e porta) como acesso ao imóvel. A falta de manutenção regular foi considerada o principal fator de degradação. Foram apontados os seguintes problemas: infiltração ascendente, provocando surgimento de manchas escuras no revestimento e desprendimento do reboco nas paredes internas e externas; desmoronamento de alvenaria para sustentação de barrotes que servem como apoio ao piso de madeira; exposição das molduras dos vãos e cunhais às intempéries, ocasionando deterioração da pintura; telhas quebradas e deterioração do madeiramento na cobertura; instalações hidráulica e sanitária em péssimas condições e risco iminente de desmoronamento de paredes.



Figuras 1, 2, 3 e 4- Fundos e parte interna do imóvel da Rua Dr. Sérgio Ulhôa, 160. Fonte: Laudo Técnico nº 017/12.	

Em 16 de março de 2012, por meio do Ofício nº 060/2012, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento e Ação Social informou ao COMPHAP que não foi possível a realização da avaliação socioeconômica do requerente, pois, por várias vezes, ninguém foi encontrado para responder a avaliação.

Em 17 de setembro de 2012, a Sra. Marta Isabel Ulhôa Batista André compareceu à 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu e prestou a seguinte declaração:

“Que é filha de Nirte Ulhoa Batista (87 anos), proprietária de um imóvel tombado pelo patrimônio público; que o imóvel está se deteriorando e uma parte dela já afundou (desmoronou); que já esteve no MP pedindo ajuda para que a Prefeitura Municipal financiasse a reforma do imóvel; que quatro cômodos da frente estão alugados para comércio; que essa parte do imóvel está sendo atualmente utilizada por pessoas o tempo todo; que a situação da casa coloca os transeuntes em perigo, visto que a casa é de adobe e parte dela está demorando na direção da rua; que procurou o COMPHAP e eles somente tiraram fotos e não tomaram nenhuma providência; que a declarante não possui condições financeiras para reformar o imóvel; que procurou a Prefeitura e não obteve nenhuma resposta; que procurou a Ação Social e eles estiveram no local e foram tiradas fotos mas, até o momento, nada fizeram para solucionar o problema; que três pedreiros disseram que com a chuva o imóvel certamente virá abaixo e podendo lesar alguma pessoa, visto que o imóvel fica próximo à parada de ônibus; que já arrumou comprador para o imóvel; mas o novo comprador somente tem interesse em comprar se puder demolir o imóvel para construir outro de 2 pavimentos, mas que irá manter o estilo antigo da construção.” (grifo nosso)

Na mesma data, a 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu requisitou ao Prefeito Municipal, por meio do Ofício nº 390/2012/2ªPJP, que fosse realizada inspeção *in loco* no imóvel em questão a fim de verificar se o prédio se encontra em situação de risco de desabamento, devendo ser informado quais medidas urgentes foram tomadas pelo município em caso de constatação de risco à incolumidade pública física dos cidadãos que transitam no local. Requisitou também ao COMPHAP, por meio do Ofício nº 391/2012/2ªPJP, que fosse realizada a avaliação socioeconômica na residência da Sra. Marta Isabel Batista, filha dos proprietários do imóvel tombado da Rua Dr. Dr. Sérgio Ulhôa, 160. Requisitou também que fosse encaminhada resposta fundamentada quanto à viabilidade de auxílio financeiro, considerando que a solicitação foi realizada em



novembro de 2011. Por fim, requisitou que fosse realizada inspeção *in loco*, juntamente a setor competente do Município de Paracatu, e seja fornecido laudo conclusivo sobre a necessidade ou não de adoção de medidas emergenciais de contenção e escoramento do imóvel.

Em 25 de outubro de 2012, a 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu instaurou o Inquérito Civil nº MPMG-0470.12.000009-1, visando apurar imóvel tombado do patrimônio histórico que se encontra em péssimo estado de conservação.

Em 9 de novembro de 2012, por meio do Ofício nº 175 AL/2012, o Secretário Municipal de Assuntos Jurídicos encaminhou à 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu o Ofício nº 330/12 e seus anexos, oriundos da Secretaria Municipal de Cultura, que correspondem à cópia da avaliação socioeconômica da Sra. Marta Isabel Batista e ao Laudo Técnico nº 238/12, sobre adoção de medidas emergenciais de contenção e escoramento do imóvel. Neste documento, o Grupo Técnico do COMPHAP constatou, após visita ao local, que a falta de manutenção da edificação é o principal fator de degradação, e que parte do imóvel encontrava-se em avançado estágio de desabamento.

## **8. Análise técnica:**

O imóvel localizado na Rua Dr. Sérgio Ulhôa, nº 160, Centro, em Paracatu Foi tombado pelo município através do Decreto nº 2.465/1998, que aprova o cadastro individual dos bens imóveis tombados do Núcleo Histórico de Paracatu, sendo o item de nº 218, classificado como “Edificação Tradicional Descaracterizada”.

Além disso, integra o perímetro de tombamento do Núcleo Histórico de Paracatu, tombado em nível federal através da Portaria nº 78, de 19 de junho de 2012, publicada no Diário Oficial da União.

Na data da vistoria realizada por este setor técnico, em junho de 2017, verificou-se que, externamente, o imóvel apresentava regular estado de conservação. Constatou-se que a edificação abriga diversos estabelecimentos comerciais, apresentando tonalidades distintas na pintura da fachada e falta de padronização das placas, toldos, dentre outros instrumentos de publicidade utilizados pelos comerciantes. Esta intensa poluição visual verificada no imóvel dificulta sua leitura no conjunto arquitetônico, interferindo negativamente na ambiência do núcleo tombado.





Figuras 5, 6 e 7- Imóvel localizado na Rua Dr. Sérgio Ulhôa, nº 160, Centro, em Paracatu. Fotos da vistoria.

Este setor técnico não realizou vistoria na parte interna do imóvel. Contudo, o Laudo Técnico nº 017/12 apontou diversos problemas no imóvel da Rua Dr. Sérgio Ulhôa, nº 160:

- falta de manutenção regular;
- exposição das molduras dos vãos e dos cunhais às intempéries;
- infiltração ascendente, provocando surgimento de manchas escuras no revestimento e desprendimento do reboco nas paredes internas e externas;
- telhas quebradas e deterioração do madeiramento na cobertura;
- desmoronamento de alvenaria para sustentação de barrotes que servem como apoio ao piso de madeira;



- instalações hidráulica e sanitária em péssimas condições de conservação e higiene;
- desmoronamento de paredes principal e lateral do banheiro, já que esta parte do imóvel estava interditada em risco iminente de cair.

O Laudo Técnico nº 238/12, também constante dos autos, trata da necessidade de adoção de medidas emergenciais de contenção e escoramento do imóvel. O Grupo Técnico do COMPAH sugeriu a realização de limpeza do local, conservando os materiais construtivos originais que possam ser reaproveitados; o escoramento de paredes externas e peças importantes do sistema estrutural da edificação, sob orientação de profissional qualificado e elaboração de projeto de restauração detalhado e memorial descritivo de todo o sistema construtivo deste imóvel em particular para salvaguarda do bem tombado.

O Laudo Técnico nº 238/12 destacou ainda que, devido às intempéries e infiltrações, ocorreu o comprometimento do sistema estrutural da parte dos fundos do imóvel e devido a enxurrada que entra no compartimento do porão, acumulando umidade extrema ao longo do tempo, as paredes laterais ficaram comprometidas, abalando a estrutura da edificação.

## 9. Conclusões:

O imóvel localizado na Rua Dr. Sérgio Ulhôa, nº 160, em Paracatu, consta do Decreto nº 2.465/1998, que aprova o cadastro individual dos bens imóveis tombados do Núcleo Histórico de Paracatu. Além disso, integra o perímetro de tombamento do Núcleo Histórico de Paracatu, tombado em nível federal através 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 possui indiscutível valor cultural e seu atual estado de conservação, além de colocar em risco a integridade da edificação, compromete a ambiência do núcleo histórico tombado em nível municipal e federal.

Tendo em vista o estado de conservação do imóvel, considerando laudos técnicos nº 017/12 e nº 238/12, elaborados pelo COMPHAP, e após a constatação deste Setor Técnico do avançado estado de degradação da edificação, recomenda-se a restauração do imóvel e a adoção das medidas de conservação e manutenção necessárias à sua preservação. 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.



Considerando que, por meio de ofício<sup>1</sup>, o IPHAN informou à 3ª Promotoria de Justiça de Paracatu que, no período de 23 a 27/03/2020, que estão agendadas vistorias no conjunto protegido de Paracatu, ocasião em que serão atualizadas as situações dos imóveis listados pelo setor técnico desta coordenadoria, entende-se que cabe ao referido órgão indicar as medidas emergenciais e/ou intervenções necessárias para preservação do imóvel da Rua Sérgio Ulhôa, nº 160, bem como propor meios de viabilizar a execução de tais medidas e/ou intervenções, tendo em vista as condições financeiras dos proprietários.

Por se tratar de imóvel integrante de núcleo protegido em níveis federal e municipal, a preservação do mesmo é de interesse público, podendo ser 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.

É importante que o COMPHAP tenha conhecimento dos documentos técnicos elaborados pelo IPHAN para que possa atuar em conjunto com o órgão federal, no sentido de garantir a uniformidade de decisões e evitar eventuais conflitos na gestão do Núcleo Histórico de Paracatu.

<sup>1</sup> Ofício nº 473/2020/DIVAP IPHAN-MG/IPHA-MG-IPHAN



## 10. Encerramento:

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

Belo Horizonte, 20 de fevereiro de 2020.

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

Neise Mendes Duarte  
Analista do Ministério Público – MAMP 5011  
Historiadora

