

LAUDO TÉCNICO N ° 16/2020

PAAF nº 0024.17.009371-0 IC nº 0470.11.000097-8

1. **Objeto:** Imóvel residencial.
2. **Endereço:** Rua Dr. Seabra, 47
3. **Município:** Paracatu
4. **Proprietário:** Marlene Aparecida Santos
5. **Proteção existente:** 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. Pertence à Zona do Núcleo Histórico 1 – NNH1.
6. **Objetivo:** Apurar sobre suposta irregularidade em obra efetuada no imóvel .
7. **Considerações preliminares:**

Trata-se de pedido de apoio à atividade fim apresentado pela 2ª Promotoria de Justiça da Comarca de Paracatu no Inquérito Civil 0470.11.000097-8, instaurado para apurar suposta irregularidade em obra efetuada no imóvel situado na Rua Dr. Seabra, nº 47, Paracatu/MG.

Em 6 de setembro de 2011 o Conselho Municipal de Patrimônio Histórico, Artístico e Paisagístico de Paracatu – COMPHAP comunicou à 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu, por meio do Ofício nº 0211/2011, acerca da existência de uma obra irregular realizada à Rua Dr. Seabra, 47, Centro, de propriedade da senhora Marlene Aparecida Santos. Segundo o documento:

“A proprietária foi notificada no mês de dezembro de 2010 a parar a obra de imediato até apresentação de projeto arquitetônico para aprovação do Conselho (segundo o que manda o artigo 35 da Lei 1517/87) e liberação de alvará pela Secretaria Municipal de Obras, uma vez que a mesma estava construindo nos fundos da edificação. Porém, não obedeceu à notificação. Em um final de semana, fez uma intervenção na fachada da edificação, trocando suas portas e janelas por um elemento extremamente agressivo à Zona do Núcleo Histórico 1: o vidro temperado fumê (blindex escuro).



No dia 02 de fevereiro de 2011 a proprietária teve sua obra embargada, e após esta data, aparentemente, as intervenções que vinham sendo feitas pela Senhora Marlene Santos, cessaram com o fechamento da edificação. Depois dessa data, a proprietária foi procurada pelos funcionários da Secretaria de Cultura em diversos momentos, mas ela não era encontrada, uma vez que a edificação permanecia fechada.

No dia 02 de setembro de 2011 recebemos denúncias que ela havia retornado e estaria dando continuidade à obra nos finais de semana e à noite. A equipe da Secretaria de Cultura esteve no local nesse mesmo dia às 15 horas. Aparentemente, não havia ninguém em casa, mas foram surpreendidos com a aparição de um pintor que afirmou estar pintando o interior da edificação. Neste momento foi verificado que realmente a edificação sofreu outra intervenção, posterior à data em que a obra havia sido embargada (02 de fevereiro de 2011), com a colocação de piso novo.

No mesmo dia, por volta das 17 horas, a proprietária esteve na Secretaria de Cultura e disse que não irá paralisar a obra e que só apresentará o projeto em dezembro deste ano.

Informamos que esta casa não se enquadra dentro do conceito de edificação tradicional, mas uma moderna descaracterizada. Independente disso, é necessário a apresentação do projeto conforme o que determina o referido artigo 35 da Lei 1517/87. Vale ressaltar ainda que a situação foi agravada com a inserção do vidro temperado fumê na fachada da edificação, elemento negativo para a área em que se encontra a edificação.”

Em 29 de setembro de 2011 foi instaurado, pela 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu, o Inquérito Civil nº MPMG-0470.11.000097-8, visando apurar notícia de realização de obra irregular em imóvel de patrimônio histórico, localizado na Rua Dr. Seabra, nº 47, Centro. Por meio do Ofício nº 303/2011, determinou-se fossem requisitadas ao COMPHAP informações a respeito das providências que foram adotadas pelo órgão (multa / embargo da obra) com relação ao dano no imóvel em questão, de propriedade da Sra. Marlene Aparecida Santos. Por meio da Notificação nº 41/2011, a proprietária do imóvel foi notificada a comparecer na Promotoria de Justiça, a fim de prestar esclarecimentos a respeito do Inquérito Civil.

No dia 04 de outubro de 2011, a 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu certificou o comparecimento no endereço do Ofício nº 305/2011 e da Notificação nº 41/2011, mas a locatária não quis receber as correspondências, com o argumento de que a proprietária não mora em Paracatu/MG, e não teria como entregá-las.



Em 13 de outubro de 2011, em resposta ao Ofício nº 303/2011, a Secretária Interina de Cultura enviou à 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu informações quanto às providências adotadas em relação à obra irregular do imóvel em questão, sendo elas:

“Informamos que a proprietária, a senhora Marlene Aparecida dos Santos, foi notificada em dezembro de 2010. Em fevereiro de 2011, após constatação de que a obra vinha sendo realizada às escondidas, a mesma foi embargada. Após embargo a proprietária não foi mais encontrada. Em setembro de 2011, recebemos novas denúncias de que a obra estava sendo executada clandestinamente. A equipe da Secretaria Municipal de Cultura esteve no local e realizou novo embargo.

Com relação ao dano no imóvel, em princípio não ocorreu, pois, a proprietária não modificou a volumetria. A mesma construiu um anexo nos fundos e trocou as esquadrias frontais (janelas e porta), que eram metálicas, por esquadrias de vidro temperado (tipo blindex).

A questão é que as modificações foram realizadas sem apresentação de projeto, como exige a Lei 1.517/87.

Portanto a proprietária já foi notificada a regularizar a situação.”

Em 18 de novembro de 2011 a 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu requisitou ao COMPHAP, por meio do Ofício nº 371/2011, as seguintes providências:

“1) Realize nova vistoria no imóvel situado na Rua Dr. Seabra, n. 47, apresentando laudo técnico acerca da situação atual do bem, que deverá conter relatório fotográfico, incluindo fotos antigas do bem;

2) Aponte as soluções técnicas que entender cabíveis para a adequação do imóvel esclarecendo quais os padrões arquitetônicos utilizados, bem como se o imóvel encontra-se no núcleo histórico, zona especial de proteção, informando o seu valor histórico e cultural;

3) Esclareça se a proprietária apresentou o projeto e, em caso positivo, forneça cópia a esta Promotoria de Justiça.”

Em 30 de novembro de 2011, em resposta ao Ofício nº 371/2011, o COMPHAP enviou à 2ª Promotoria de Justiça, por meio do Ofício nº 0253/2011, os seguintes documentos: o Laudo Técnico nº 063/11; o Ofício 0211/11; e o Ofício nº 027/11 (notificação / embargo). Informou ainda que a proprietária não apresentou projeto arquitetônico ao COMPHAP.



No Laudo Técnico nº 068/2011, que trata da realização de nova vistoria no imóvel situado na Rua Dr. Seabra, nº 47, conforme pedido do Ministério Público, constatou-se que:

“1) A edificação foi descaracterizada em sua fachada frontal, com acréscimo de área. A proprietária construiu um anexo nos fundos e trocou as esquadrias frontais (janelas e porta), que eram metálicas, por esquadrias de vidro temperado (tipo blindex).

2) A proprietária não apresentou projeto arquitetônico, com exige a Lei 1.517/87.

3) O imóvel está inserido no Núcleo Histórico 1 e apresentava traços da arquitetura colonial, que foi descaracterizada por proprietários anteriores, segundo depoimento do Senhor Deiró Roriz Meireles, antigo morador, na rua Dr. Seabra. O grupo técnico sugere que a proprietária providencie um projeto arquitetônico de forma que a edificação harmonize com o conjunto no qual ela está inserida, ou seja, que a edificação siga o padrão do imóvel protegido de nº. 39, com janelas de vergas retas verticalizadas, o beiral gerado pela cobertura seja constituído e cachorros, substituindo as telhas tipo planas, pelas telhas tipo colonial capa e bica.”

8. Análise técnica:

O imóvel da Rua Dr. Seabra nº 47 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.

De acordo com a Lei Complementar nº 060/2009, que dispõe sobre o zoneamento e regulamenta o uso e a ocupação do solo urbano do Município de Paracatu, e dá outras providências (bem como as Leis Complementares nº 67/2009, 69/2009 e 71/2010), em dezembro de 2010, quando foi expedida a primeira notificação pelo COMPHAP para paralisação das obras, o imóvel se localizava na Zona do Núcleo Histórico 1 – ZNH1, sob seguinte descrição:

“Compreende a área delimitada pela lei de proteção ao patrimônio cultural, onde existe o interesse público de conservação do conjunto urbano e arquitetônico do núcleo histórico da cidade.”

Na data da vistoria, realizada pelo setor técnico desta Coordenadoria, verificou-se no imóvel da Rua Dr. Seabra nº 47 é uma edificação térrea e apresenta



características contemporâneas. As esquadrias metálicas originais foram substituídas por vidro temperado (tipo blindex) no tom fumê na fachada frontal. Trata-se de uma intervenção descaracterizante na ambiência do núcleo protegido.

Na data da vistoria, não tivemos acesso ao interior do imóvel. Desta forma, não foi possível verificar a existência do suposto anexo construído nos fundos e analisar suas características. Externamente, o referido anexo não é visualizado a partir do logradouro público, ou seja, não houve alteração da volumetria original se considerado o volume frontal.



Figura 1- Imóvel da Rua Dr. Seabra, nº 47. Fonte: Foto da vistoria.

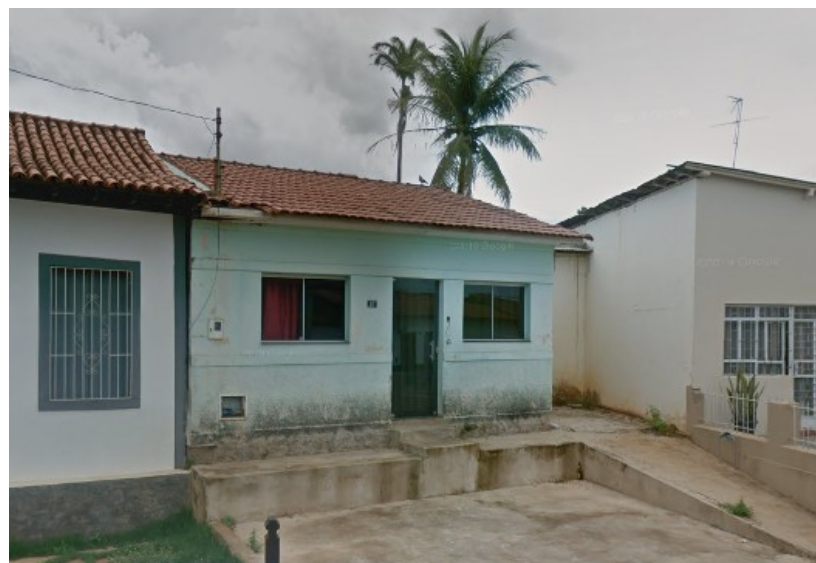


Figura 2- Imóvel da Rua Dr. Seabra, nº 47, em novembro de 2018. Fonte: Google Street View.

9. 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. O imóvel da Rua Dr. Seabra nº 47 integra o perímetro de tombamento federal do Núcleo Histórico de Paracatu.

O imóvel em análise, apesar das características contemporâneas, integra o Núcleo Histórico de Paracatu protegido pela Lei Municipal nº 1.517 de 28/08/1987. As obras de intervenção foram anteriores ao tombamento federal, entretanto, o tombamento municipal estava vigente desde o ano de 1987.

Segundo os artigos 22 e 23 da Lei Municipal nº 1517/87:

Art. 22 - É permitida a reforma, em edificação descaracterizada, para recuperação das características originais significativas de coberturas, paredes externas, esquadrias, vedações, acabamentos e ornamentos.

Art. 23 - É permitida edificação sem valor histórico contígua ou inserida no interstício de edificações tradicionais, a reforma de elementos externos para adequá-las às "características básicas das edificações tradicionais", se localizadas na ZNH1.

No final de 2010 e início de 2011, foram realizadas intervenções descaracterizantes no imóvel da Rua Dr. Seabra, nº 47. Embora a volumetria da edificação não tenha sido modificada, suas esquadrias frontais foram substituídas por esquadrias de vidro temperado fumê (tipo blindex) e houve construção de um anexo nos fundos. As obras chegaram a ser embargadas pelo COMPHAP, tendo em vista que não foi apresentado o projeto de intervenção para aprovação, mas sua proprietária ignorou as notificações e deu continuidade às intervenções.

Este Setor Técnico entende que as obras ocorreram de forma irregular, em desrespeito às diretrizes estabelecidas pelos artigos 22 e 23 da Lei Municipal nº 1517/87, tendo em vista que não houve aprovação prévia do COMPHAP e a intervenção realizada não se harmonizou com as características do Núcleo Histórico protegido.



Para regularizar a situação do imóvel, o proprietário do imóvel deverá contratar profissional habilitado para elaborar levantamento arquitetônico do imóvel, considerando o acréscimo realizado, e propor alternativas para adequação da fachada / esquadrias . O projeto deverá ser apresentado à Prefeitura Municipal para verificar o atendimento da legislação urbanística e de proteção ao patrimônio cultural. Após aprovação do projeto, as adequações deverão ser executadas imediatamente.

Poderão ser aplicadas multas conforme legislação vigente pelo prazo em que a edificação esteve irregular, comprometendo a ambiência do núcleo histórico.

Considerando que, por meio de ofício¹, o IPHAN informou à 3ª Promotoria de Justiça de Paracatu que, no período de 23 a 27/03/2020, 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 também ao referido órgão indicar as medidas e/ou intervenções necessárias para adequação do imóvel em questão.

Neste sentido, é fundamental que 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 urbano protegido.

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, 21 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

¹ Ofício nº 473/2020/DIVAP IPHAN-MG/IPHA-MG-IPHAN

