

LAUDO TÉCNICO Nº 12/2020

Ref: IC – 0470.07.000027-3 PAAF – 0024.17.003554-7

1. **Objeto:** Imóvel da Rua Getúlio de Melo Franco, 128
2. **Município:** Paracatu
3. **Endereço:** Rua Getúlio de Melo Franco, 128
4. **Objetivo:** Versa sobre a demolição/construção de nova edificação na rua Getúlio Guarita, esquina com Benjamim Carneiro, Centro – Paracatu/MG.
5. **Considerações preliminares:**

Em 8 de novembro de 2006 a Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos emite a Notificação nº 004954 ao Sr. Agostinho (Jovem Lar), notificando a paralisação imediata das obras da Rua Getúlio de Melo Franco, 128, até que seja apresentado projeto de construção aprovado pela Prefeitura em um prazo de 10 dias.. Notifica também que seja retirado material de construção da via pública, conforme Art. 161, 171 e 173 do Código de Obras do Município.

Em 26 de abril de 2007 a Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos emite a Notificação nº 001406 ao Sr. Humberto Maxuel Barbosa, notificando a paralisação imediata das obras da Rua Getúlio de Melo Franco, 128, até que seja apresentado projeto de construção aprovado pela Prefeitura, conforme Art. 171 do Código de Obras do Município.

Em 18 de maio de 2007 a Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos emite a Notificação nº 004016 ao Sr. Humberto Maxuel Barbosa, notificando o embargo imediato das obras da Rua Getúlio de Melo Franco, 128, devido à desobediência à Lei Federal 6.766 e ao Código de Obras, Art. 171, ficando as obras paralisadas até posterior decisão e apresentação de documentação devidamente aprovada pelo município.

Em 18 de junho de 2007 a Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos emite a Notificação nº 001423 ao Sr. Humberto Maxuel Barbosa, notificando a paralisação imediata das obras da Rua Getúlio de Melo Franco, 128, e apresentação do projeto de construção devidamente aprovado pela Prefeitura no prazo de 10 dias, conforme Art. 171 do Código de Obras e Lei 1435/1935 sobre o Patrimônio Histórico.



Em 6 de julho de 2007 o Conselho Municipal de Patrimônio Histórico e Artístico de Paracatu – COMPHAP comunica ao Promotor de Justiça Mauro da Fonseca Hellovitch, através do Ofício nº 0015/2007, que aquele conselho **reprovou** em reunião ordinária ocorrida no dia 05 de julho, o Projeto de construção do Sr. Humberto Maxuel Barbosa e irmãos, sito, à Rua Getúlio de Melo Franco com Benjamim Carneiro, tendo em vista que o referido Projeto feriu a Lei 1.157/87 Capítulo I Seção 02 Art. 02 e da lei 1435/85 Art. 6º de Proteção do Patrimônio Histórico (taxa de ocupação superior a 70 % nos primeiro e segundo pavimentos). Acrescenta que a demolição do referido imóvel ocorreu sem autorização do Comphap e da prefeitura, que apesar de orientação e interdição da Secretaria de Recursos Urbanos e equipe de fiscalização do Dep. de Patrimônio Histórico, proprietários arbitrariamente continuam a obra. Naquela oportunidade o prédio já se encontrava com três pavimentos construídos.

Em 6 de setembro de 2007 o Promotor de Justiça Mauro da Fonseca Ellovitch notifica o Sr. Humberto Maxuel Barbosa, através da Notificação nº 88, para comparecer na Promotoria de Justiça para prestar esclarecimentos.

Em 12 de setembro de 2007 é celebrado Termo de Ajustamento de Conduta Preliminar pelo Promotor de Justiça Mauro da Fonseca Ellovitch e o Sr. Humberto Maxuel Barbosa, tendo em vista construção irregular no Centro Histórico de Paracatu. O TAC consta das seguintes obrigações do comprometente e compromissário:

“1) O **COMPROMISSÁRIO**, proprietário do imóvel na Rua Getúlio de Melo Franco, esquina com Rua Benjamim Carneiro no Município de Paracatu/MG, obriga-se a apresentar ao COMPHAP (Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Artístico de Paracatu) e ao **COMPROMITENTE**, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da assinatura desse acordo, novo projeto para construção do imóvel, subscrito por profissional competente, com anotação de responsabilidade técnica, seguindo as exigências da Lei Municipal 1517/87, mantendo a técnica construtiva estabelecida para a Zona de Preservação Complementar do Núcleo Histórico de Paracatu;

2) O **COMPROMITENTE** obriga-se a oficiar o COMPHAP, requisitando parecer técnico sobre o projeto no prazo de 30 (trinta) dias;

3) O **COMPROMISSÁRIO** obriga-se a cumprir os exatos termos do projeto, com todas as alterações e recomendações formuladas no parecer do COMPHAP;

4) O **COMPROMISSÁRIO** se obriga a só iniciar as obras correspondentes após aprovação integral do projeto pelo COMPHAP e pelo **COMPROMITENTE**, ressaltando a retirada de madeiras e material de construção na terceira lage da obra (uma vez que há risco em



caso de paralisação neste estado), que dar-se-á em 07 (sete) dias a contar da assinatura do presente termo;

5) Após o término da construção do imóvel, o **COMPROMISSÁRIO** se obriga a providenciar a realização de vistoria pelo COMPHAP, com o intuito de demonstrar a estrita obediência ao projeto de construção aprovado, remetendo os respectivos laudos à 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu no prazo de 10 (dez) dias após ciência do mesmo;

6) O **COMPROMITENTE** poderá, a qualquer tempo fiscalizar a execução desta avença, mediante realização de vistorias e encaminhamento de ofícios requisitórios; e, diante de novas informações ou se assim as circunstâncias o exigirem, retificar ou complementar este compromisso mediante prévio ajuste com o compromissário, determinando outras providências que se fizerem necessárias;" (grifo do autor)

O protocolo do projeto na Prefeitura de Paracatu foi realizado em 25/09/2007.

Em 1 de outubro de 2007 o Sr. Humberto Maxuel Barbosa encaminha ao Promotor de Justiça Mauro da Fonseca Ellovitch cópia do protocolo e do novo projeto de construção do imóvel, sito à Rua Getúlio de Melo Franco, comprovando o cumprimento das cláusulas n°s 01, 02 e 03 do TACP. Quanto ao cumprimento do item 04, foi feito o esclarecimento do motivo para extensão do prazo em 10 dias. Consta que:

Em 11 de outubro de 2007 a Presidente do COMPHAP Maria das Graças Caetano Jales informa ao Promotor de Justiça Mauro da Fonseca Ellovitch, através do Ofício n° 0117/2007, que, em reunião do dia 9 de outubro de 2007, na Casa de Cultura, foi aprovado o projeto de construção do Sr. Humberto Maxuel Barbosa, na Rua Getúlio de Melo Franco, esquina com Rua Benjamim Carneiro, considerando que houve alteração do projeto e da destinação da edificação de residencial para comercial.

Em 21 de novembro de 2014 o Promotor de Justiça Paulo Campos Chaves requisita ao Presidente do COMPHAP Isac Costa Arruda, através do Ofício n° 215/2014/2ªPJP, a realização de vistoria técnica no imóvel situado na Rua Getúlio de Melo Franco, esquina com Rua Benjamim Carneiro, de propriedade do Sr. Humberto Maxuel Barbosa.

Em 29 de junho de 2015 o Presidente do COMPHAP Isac Costa Arruda, em resposta ao Ofício n° 215/2014/2ªPJP, encaminha ao Promotor de Justiça Paulo Campos Chaves, através do Ofício n° 119/2015, Laudo Técnico n° 044/15 de 22 de abril de 2015, onde consta que a edificação original foi demolida e no local foi construída edificação de uso residencial.



Em 18 de novembro de 2016 o Promotor de Justiça Nilo Virgílio dos Guimarães Alvim requisita ao Promotor Marcos Paulo de Souza Miranda, através de e-mail, apoio técnico em diversos inquéritos civis na cidade de Paracatu, dentre eles o Inquérito Civil de nº 0470.07.000027-3, que versa sobre a demolição/construção de nova edificação na rua Getúlio Guarita, esquina com Benjamim Carneiro, Centro – Paracatu/MG.

6. Análise técnica:

O imóvel em análise situa-se na Rua Getúlio de Melo Franco nº 128, em Paracatu, - MG, na esquina da rua Benjamim Carneiro.

O imóvel não se insere nos limites da Zona de Preservação Central do Núcleo Histórico de Paracatu, protegido pela Lei Municipal pela Lei nº 1.517/1987. Também não consta no cadastro individual dos bens imóveis tombados do Núcleo Histórico de Paracatu, estabelecido pelo Decreto Municipal nº 2.465, de 28 de abril de 1998.

Em análise ao mapa que define as poligonais de tombamento federal, constatamos que, embora bem próximo do limite, o imóvel em análise encontra-se fora do perímetro de entorno do tombamento do Iphan, através da Portaria nº 78, de 19 de junho de 2012, publicada no Diário Oficial da União.

Não se situa no perímetro de tombamento ou no perímetro de entorno de tombamento de outros bens tombados individualmente no município.

Tratava-se de edificação térrea, originalmente residencial, com influências do estilo *Art Decó*, com linhas retas e platibanda protegendo o telhado. Ao longo do tempo o imóvel sofreu alterações para abrigar novos usos, como a alteração de vãos e esquadrias. Entretanto, preservava grande parte das características originais e compunha um conjunto arquitetônico digno de proteção junto com outras edificações na mesma rua. Apesar do seu valor histórico e paisagístico, não foi formalmente protegida e foi demolida em setembro de 2006. No local foi construído edifício contemporâneo de 4 pavimentos, na vigência da Lei 1517/1987 (A Lei complementar nº 60 somente entrou em vigor em janeiro de 2009). Sua altimetria destoava do contexto urbano onde se localiza, onde predominam edificações térreas e / ou de dois pavimentos.

Consta nos autos que a demolição da antiga edificação não foi autorizada previamente pela Prefeitura Municipal e pelo COMPHAP. A construção também se iniciou sem a aprovação dos órgãos competentes e somente foi regularizada após diversas notificações do Poder Público Municipal.





Figura 1- Imóvel demolido Rua Getúlio Melo Franco, esquina com Rua Benjamim Carneiro. Imagem constante dos autos.



Figuras 2 e 3- Prédio construído na Rua Getúlio Melo Franco, esquina com Rua Benjamim Carneiro. Fotos da vistoria.



Após a celebração de TAC com a Promotoria local, o proprietário elaborou projeto arquitetônico e o submeteu à análise do COMPHAP que em reunião do dia 9 de outubro de 2007, aprovou o projeto considerando que houve alteração do projeto e da destinação da edificação de residencial para comercial (informação constante no Ofício nº 0117/2007 da Presidente do COMPHAP Maria das Graças Caetano Jales).

Entretanto, no Laudo Técnico nº 044/15 de 22 de abril de 2015 elaborado pelo COMPHAP, consta que a edificação original foi demolida e no local foi construída edificação de uso residencial.

Durante a vistoria realizada pelo Setor Técnico desta Promotoria em junho de 2017, verificamos que o imóvel encontra-se ocupado. O uso do pavimento térreo é comercial mas não foi possível verificar o uso do imóvel dos demais pavimentos. Na parte externa, constatou-se o respeito ao projeto (juntado nos autos), com alteração da dimensão de alguns vãos.

7. Conclusões:

Este Setor Técnico entende que apesar da edificação em análise não ser formalmente protegida, possuía valor arquitetônico, histórico e paisagístico e compunha um conjunto histórico digno de proteção.

Não houve autorização do COMPHAP e da Prefeitura local para a demolição do imóvel à época, desta forma, poderão ser aplicadas as multas cabíveis pelo descumprimento da legislação urbanística vigente à época.

A respeito na nova construção, este Setor Técnico entende que o edifício destoa do conjunto onde se encontra inserido pela sua altimetria, volumetria e cores utilizadas. Entretanto, o projeto foi aprovado pelo COMPHAP, a obra foi executada e ocupada.

Conforme exposto, o projeto foi aprovado pelo COMPHAP para uso comercial e laudo técnico elaborado em 2015 descreve que o uso é residencial. Além disso, na vistoria deste Setor Técnico foram constatadas algumas alterações nas esquadrias.

Por todo o exposto, sugere-se:

- Verificar junto à Prefeitura local se o edifício possui Baixa e habite-se e se foram obedecidas as normas urbanísticas vigentes à época da construção.



- Esclarecer junto ao COMPHAP, mediante a realização de vistoria, sobre o atual uso do imóvel e as condições impostas por aquele conselho quando da aprovação do projeto.
- Verificar junto ao COMPHAP e prefeitura local a necessidade de adequações no imóvel em análise, situado nas imediações de núcleo histórico protegido.

8. Encerramento

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

Belo Horizonte, 19 de fevereiro de 2020.

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

