

LAUDO TÉCNICO N ° 19/2020

Ref: PAAF n° 0024.17.009430-4 IC n° 0470.12.000038-0

1. **Objeto:** Imóvel abandonado.
2. **Município:** Paracatu
3. **Endereço:** Rua Adelina Silva, 150
4. **Proteção existente:** Imóvel tombado em nível municipal através do Decreto n° 2.465/1998, classificado como edificação tradicional comum. Integra o perímetro de entorno 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.
5. **Objetivo:** Apurar o completo estado de abandono e avançado processo de deterioração do imóvel.
6. **Considerações preliminares:**

Trata-se de pedido de apoio à atividade fim apresentado pela Promotoria de Justiça da Comarca de Paracatu no Inquérito Civil 0470.12.000038-0, instaurado para apurar mau estado de conservação do imóvel situado na Rua Adelina Silva, n° 150, Paracatu/MG.

Em 31 de janeiro de 2012 a Sra. Fabiana Menezes Botelho Ferreira requereu a abertura do Processo n° 1278/2012, solicitando ao Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Artístico de Paracatu – COMPHAP que informasse: se o imóvel situado à Rua Adelina Silva, n° 150, bairro Santana, possui valor histórico; o que pode ser construído no local; se podem haver modificações externas e internas; se pode se construir nos fundos; e quantos pavimentos podem ser construídos.

Em 1 de fevereiro de 2012 o COMPHAP, elaborou o Laudo Técnico n° 028/2012, para analisar a situação do imóvel situado à Rua Adelina Silva, n° 150. Segundo o Laudo:

“1. A edificação está situada na ZNH2, possui valor histórico, não pode ser demolida e deve ser restaurada, em primeiro lugar, pelo proprietário.

2. A falta de manutenção regular da edificação é o principal fator de degradação. O intenso fluxo de veículos pesados no entorno comprometeu a integridade do imóvel.

3. A edificação possuía um pavimento e subsolo.



4. As demais perguntas poderão ser respondidas mediante apresentação de projeto de arquitetura, pois se faz necessário ter ciência da taxa de ocupação e índice de utilização, bem como o conhecimento da área total do terreno.”

Em 17 de fevereiro de 2012 o COMPHAP encaminhou à Promotoria de Justiça de Paracatu, por meio do Ofício nº 070/2012, denúncia de que, após visita ao imóvel da Rua Adelina Silva, nº 150, se constatou que a edificação se encontrava em situação de completo abandono e bastante deteriorada.

Em 14 de março de 2012, a 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu instaurou a Notícia de Fato nº MPMG-0470.12.000038-0, visando apurar a situação do imóvel localizado na Rua Adelina Silva, nº 150. Por meio da Notificação nº 14/2012, a Sra. Fabiana Menezes Botelho Ferreira foi notificada a comparecer na Promotoria de Justiça, munida de documentos que comprovem a propriedade/posse do imóvel em questão, para esclarecimentos.

Em 27 de março de 2012 a Sra. Fabiana Menezes Botelho Ferreira compareceu à Promotoria de Justiça, declarando o seguinte:

“Que o imóvel localizado na Rua Adelina Silva, nº 150, Santana, não é de sua propriedade, que apenas pediu informações ao COMPHAP, pois estava interessada em comprar o imóvel, informou também que conhece a esposa de um dos proprietários, a Sra. Diva, mas que não sabe o endereço dela.”

Em 11 de abril de 2012, a 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu requisitou à Tabeliã do Cartório de Registro de Imóveis, por meio do Ofício nº 191/2012/2ªPJP, que encaminhasse certidão imobiliária do imóvel localizado na Rua Adelina Silva, 150, Santana. Requisitou também ao Prefeito Municipal, por meio do Ofício nº 192/2012/2ªPJP, que informasse em nome de quem o referido imóvel estava cadastrado no banco de dados do município e há quanto tempo.

Em 24/04/2012 o proprietário solicitou ao COMPHAP autorização para limpeza do terreno e retirada dos entulhos. Informam que foi preservada a fachada frontal e que pretendem reconstruir nova edificação, respeitando a planta original. Solicitam apoio do arquiteto do COMPHAP para assistência técnica no decorrer da obra. Na mesma data também há protocolo junto à prefeitura municipal requerendo a demolição do imóvel.

Em 26/04/2012 foi elaborado o Laudo Técnico nº 158/2012 pelo COMPHAP informando que a edificação possui valor histórico, foi tombada pelo município e situa-se no perímetro de entorno de tombamento do Iphan. Junta fotografias demonstrando o estado de degradação do imóvel, cuja causa principal era a falta de manutenção do mesmo.



Foi indeferido o pedido de demolição mas foi deferida a limpeza do local para posterior restauração da edificação.

Em 2 de maio de 2012, o Secretário Municipal de Fazenda e o Diretor do Departamento de Cadastro e Fiscalização Imobiliária, informaram ao Promotor de Justiça, por meio do CADFISC Ofício nº 19/2012, que, conforme Relatório do Cadastro Imobiliário, o imóvel encontrava-se em nome do Sr. Lucas da Silva, estando cadastrado em seu nome desde 27 de fevereiro de 1998.

Em 28 de maio de 2012, o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Paracatu encaminhou ao Promotor de Justiça, por meio do Ofício nº 324/12, a certidão imobiliária do imóvel em questão, constando registro de compra, de 29/07/1983, pelo sr. Lucas da Silva.

Em 22 de agosto de 2012, a 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu notificou o Sr. Honório José da Silva, por meio da Notificação nº 44/2012, para que se manifestasse acerca da intenção de firmar Termo de Ajuste de Conduta para adoção de medidas para a preservação, conservação e restauração do imóvel situado na rua Adelina Silva, nº 150, bairro Santana, do município de Paracatu. Esta notificação, contudo, não foi efetivada, pois, conforme certidão, o Sr. Honório não residia no endereço e os moradores vizinhos não souberam informar o novo endereço do notificado.

Em 3 de outubro de 2012, a 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu notificou o Sr. Lucas da Silva, através da Notificação nº 63/2012, para que se manifestasse acerca da intenção de firmar termo de ajusta de conduta para adoção de medidas para a preservação, conservação e restauração do imóvel situado na rua Adelina Silva, nº 150, bairro Santana, do Município de Paracatu, encaminhando cópia de documentação que comprove a propriedade do referido imóvel.

Em 15 de outubro de 2012, o Sr. Silas da Silva, em resposta à Notificação nº 63/2012, encaminhou à a 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu documento que contém as seguintes informações:

“Justifica o manifestante que o imóvel situado na Rua Adelina Silva nº 150, pelo falecimento de seu genitor LUCAS DA SILVA, foi inventariado e partilhado por força da sentença no processo 02493086656-1 da segunda vara de sucessões de Belo Horizonte, como faz prova da cópia do formal de partilha em anexo.

Referido formal de partilha, foi levado a registro junto ao Cartório Competente, mas os Co-herdeiros, (meio irmãos) Rodrigo da Silva Neiva e Daniel da Silva Neiva se negam à apresentação de cópias de documentos pessoais para que se proceda as averbações necessárias.



Tal fato veio a dificultar qualquer pleito para a conservação do imóvel, uma vez que os demais co-herdeiros sem condições financeiras para tal, tentaram alienar o imóvel ou levantar recursos financeiros, sem contudo lograrem êxito, uma vez que a certidão de registro de imóvel é documento fundamental para qualquer providência.

Vale salientar sua intenção para a preservação, conservação e restauração do imóvel, tanto que junto ao COMPHAP, foi requerido assistência técnica para futuros trabalhos de recuperação, como fazem provas os documentos em anexo.

Desta feita, pugna pela extensão da notificação os co-proprietários DANIEL DA SILVA NEIVA E RODRIGO DA SILVA NEIVA que residem na Rua Presidente Manoel Silva Costa, n. 471, apt. 204 Bairro Serra Verde em Belo Horizonte (MG) CEP: 31.610.490, para que também se manifestem sobre o fato, vez que além da apresentação de cópias autenticadas de seus documentos pessoais, é fundamental a anuência dos mesmos para a regularização do imóvel junto ao Registro de Imóveis e para qualquer providência em prol do imóvel.”

No Formal de Partilha do Processo nº 024.93.086656.1 consta que o imóvel localizado na Rua Adelina Silva, nº 150, do inventário do falecido Sr. Lucas da Silva, foi repassado em favor dos seguintes herdeiros: Maria de Lourdes Cardoso da Silva (1/2 dos direitos sobre a casa e o respectivo lote); Silas da Silva (1/16 dos direitos); Simone da Silva do Monte (1/16 dos direitos); Samuel da Silva (1/16 dos direitos); Oséias Silva (1/16 dos direitos); Adelina Silva (1/16 dos direitos); Esdras Silva (1/16 dos direitos); Rodrigo da Silva Neiva (1/16 dos direitos); e Daniel da Silva Neiva (1/16 dos direitos).

Em 19 de outubro de 2012, 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu instaurou o Inquérito Civil nº MPMG-0470.12.000038-0, visando apurar a situação de abandono do imóvel localizado na Rua Adelina Silva, nº 150.

Em 5 de novembro de 2012, o COMPHAP, em resposta ao Ofício nº 452/2012, informou ao Promotor de Justiça, por meio do Ofício nº 358/2012, que a edificação situada na Rua Adelina Silva, 150, foi cadastrada pelo Decreto nº 2.465/98. Informou ainda que:

“Trata-se de uma edificação de valor histórico, inserida na poligonal de entorno da IPHAN e na ZNH3, conforme mapa de zoneamento da Lei Complementar 060/2009.

Foram realizados laudos técnicos, após visita “in loco”, para esclarecer aos proprietários e interessados em adquirir o imóvel, quais as possíveis intervenções poderiam ser tomadas para a preservação deste.



O Processo nº 1278/2012 foi o único que obteve resposta aos questionamentos, pois os demais foram protocolizados com o endereço da edificação que se encontra abandonada pelos proprietários, impossibilitando a entrega das demais correspondências.

[...]

Ressaltamos que em nenhum momento houve negligência ou omissão por parte deste Conselho, apenas não foi possível encontrar os herdeiros, já que fomos informados que o senhor Lucas é falecido.”

Juntamente com o ofício o COMPHAP encaminhou os seguintes documentos: Laudo Técnico nº 028/12, Laudo Técnico nº 158/12, Ofício nº 231/2012 e Ofício nº 344/2012.

7. Análise técnica:

O Núcleo Histórico de Paracatu é protegido pela Lei Municipal nº 1.517, de 28/08/1987. O imóvel consta do Decreto nº 2.465/1998, que aprova o cadastro individual dos bens imóveis tombados do Núcleo Histórico de Paracatu, classificado como “Edificação Tradicional Comum”.

O imóvel da Rua Adelina Silva nº 150 integra o perímetro de entorno 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.

Conforme descrito, desde o ano de 2012 a edificação encontra-se em total estado de abandono, de conhecimento dos seus proprietários. O pedido de demolição foi rejeitado pelo COMPHAP, que autorizou a limpeza do terreno e requereu a apresentação de projeto de restauração da edificação.

Apesar de não possuímos imagens antigas da edificação, podemos afirmar que a mesma seguia as características do padrão colonial, inserida no alinhamento da via pública, com cumeeira paralela à via pública, vãos com vergas retas e vedação com esquadrias de madeira.

Na data da vistoria realizada por este setor técnico, em junho de 2017, verificou-se que a edificação encontrava-se em total estado de abandono, em processo de arruinamento, sem cobertura e com crescimento de muita vegetação em seu interior. Contudo, restavam preservadas parte das fachadas frontal e da lateral direita.





Figuras 1 e 2 - Imóvel da Rua Adelina Silva, 150, em Paracatu. Fotos da vistoria.



Figura 3 - Imóvel da Rua Adelina Silva, 150, em Paracatu. Foto da vistoria.

O art. 18 da Lei Municipal nº 1517/87 veda a demolição total ou parcial das edificações de valor histórico. No caso em análise, não ocorreu a demolição, entretanto o abandono do imóvel resultou no arruinamento quase que total do bem cultural, com efeitos semelhantes à demolição.



Segundo informado nos autos, o imóvel pertence a vários herdeiros, que não possuem condições financeiras para restaurar o imóvel. Entretanto, como já citado neste documento, o bem integra o Núcleo Histórico de Paracatu, tombado pelo município e no entorno do núcleo protegido pelo Iphan e o estado de abandono da edificação compromete a ambiência da área protegida.

8. 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 localizado na Rua Adelina Silva, nº 150, no bairro Santana, que foi classificado como “Edificação Tradicional Comum”. Além disso, o imóvel integra o perímetro de entorno de tombamento federal do Núcleo Histórico de Paracatu, que 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.

Não obstante sua proteção e localização no perímetro de entorno de tombamento do IPHAN, a edificação encontra-se em estado de abandono desde 2011 e encontra-se em processo de arruinação, restando parte de sua fachada frontal e lateral direita. A ausência de cobertura e o crescimento intenso de vegetação em seu interior contribuem para acelerar o processo de degradação do bem.

A demolição total ou parcial das edificações de valor histórico é vedada pelo artigo 18 da Lei Municipal 1517/87. A edificação, na forma como está hoje, compromete a ambiência do Núcleo Histórico protegido nos níveis municipal e federal.

Tendo em vista, o estado de conservação do imóvel constatado em vistoria, este setor técnico recomenda, como medida emergencial, a capina e limpeza interna do imóvel, de modo a possibilitar a realização de uma avaliação estrutural para verificar se as alvenarias remanescentes são passíveis de recuperação. Caso necessário, deverá ser elaborado projeto de escoramento e / ou estabilização das alvenarias.

Recomenda-se também a elaboração de projeto de restauro / reconstrução / requalificação do imóvel, tendo como referência as imagens antigas existentes, prevendo a estabilização e preservação das fachadas frontal e lateral originais, que ainda se fazem presentes no local. O projeto deverá ser previamente analisado e aprovado pelo Iphan e pelo município, e obedecer aos parâmetros urbanísticos previstos na Lei Complementar 60/2009 e suas alterações e ao artigo 29 da Lei 1517/87 que define:



Art. 29 - Para efeito de aplicação das presentes normas considerar-se-á como características básicas das edificações tradicionais:

- a) implantação - coincidindo com a faixa de domínio original da rua e de modo geral, na atual testada do lote, integrado de forma harmônica com o conjunto arquitetônico local;
- b) volumetria - bloco principal ou matriz na forma de paralelepípedo, paralelo à rua, coberto por dois planos de escoamento d'água, dando para a via pública e para o interior do lote, com inclinação variável média de 35% e 45%;
- c) telhado - em detalhes de barro cozido, tipo capa e canal;
- d) paredes - revestidas com argamassa desempenada, acabamento à cal ou substitutivo;
- e) envazaduras - vãos de formato predominantemente verticais.

Eventual nova construção que venha a ser edificada no terreno deverá obedecer ao artigo 33 da Lei 1517/85, que define:

Art. 33 - Em caso de demolição, deterioração, incêndio ou qualquer outro evento que acarrete a perda de edificação histórica, ainda que por motivos fortuitos, e a impossibilidade técnica de sua reconstrução, nova edificação só será permitida se mantiver, obrigatoriamente, a mesma área e o volume da anterior.

Por se tratar de imóvel integrante de núcleo protegido em níveis federal e municipal, a preservação dos mesmos 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.



Ressalta-se a necessidade de se propor uso à edificação após concluídas as obras de restauração / reconstrução / requalificação, de forma a garantir sua manutenção periódica. A preservação é de suma importância para a perpetuação do bem e uma das formas de preservar é atribuir um uso ao imóvel, a fim de incorporá-lo ao cotidiano dos habitantes, fazendo com que o imóvel cultural cumpra sua função social.

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 também cabe ao referido órgão indicar as medidas emergenciais e/ou intervenções necessárias para preservação do imóvel, bem como propor meios de viabilizar a execução de tais medidas e/ou intervenções.

Tendo em vista que o imóvel consta do Decreto Municipal nº 2465/98, que aprovou o cadastro de bens imóveis tombados do Núcleo Histórico de Paracatu, 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.

9. Encerramento

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

Belo Horizonte, 27 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

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

