

## LAUDO TÉCNICO N ° 20/2020

**Ref: PAAF nº 0024.17.003551-3 Inquérito Civil nº 0470.07.000025-7**

- 1. Objeto:** Edificações residenciais.
- 2. Endereço:** Rua Dr. Seabra, nº 249/ 251.
- 3. Proprietário:** Honório Lopes Santana Neto e Maria do Carmo Santos Santana(nº 249) e Juarez da Silva Pereira (nº 251).
- 4. Município:** Paracatu – MG.
- 5. Proteção existente:** Protegidas pelo Decreto Municipal nº 2465/98, inseridas na ZNH 1 e no perímetro de tombamento federal do Núcleo Histórico de Paracatu.
- 6. Objetivo:** Análise do estado de conservação e medidas necessárias para a preservação dos imóveis.
- 7. Contextualização:**

Em 24 de maio de 2007, foi instaurado Inquérito Civil para apurar degradação por abandono de Patrimônio Histórico tombado pelo município de Paracatu, mais especificamente dos imóveis situados na Rua Dr. Seabra, nº 249/251.

Consta dos autos documento encaminhado em abril de 2007 pelo sr. Honório Lopes Santana Neto à Promotoria de Paracatu, informando que o imóvel situado na Rua Dr. Seabra, nº 249 é de sua propriedade. O imóvel nº 251 seria o que teria recebido notificação do COMPHAP, porém não era de propriedade do sr. Honório.

Consta um Boletim de Ocorrência – BO nº 700/07 sobre os imóveis da Rua Dr. Seabra, nº 249/251. Constatou-se que se tratavam de dois imóveis conjugados, sendo que o de nº 249 pertencia a sra. Maria do Carmo Santos e estava desmoronando, pois grande parte do telhado e algumas paredes internas já haviam caído. A proprietária informou que tinha se mudado para outro imóvel, devido às condições precárias da edificação e que não tinha condições financeiras para reforma da mesma. A edificação nº 251 já havia desmoronado completamente, restando somente o lote, que pertencia ao sr. Juarez da Silva Pereira. O proprietário informou que havia adquirido o imóvel há seis anos da sra. Francisca Barbosa, sendo que o mesmo já estava abandonado há cerca de dez anos. A última parede da casa teria caído há 4 anos.

No dia 06 de agosto de 2007, foi colhido termo de declaração da sra. Maria do Carmo Santos Santana, que afirmou ser esposa de Honório Lopes Santana Neto. A



declarante afirmou que é proprietária do imóvel da Rua Dr. Seabra, nº 249, há aproximadamente 20 anos, sendo que quando o adquiriu seu estado de conservação era razoável. Afirmou que há cerca de quatro anos teriam começado a surgir goteiras e infiltrações no imóvel que também foi infestado por cupins. Com as chuvas o telhado havia começado a desabar, sendo que a parte da frente do mesmo afundou. A família não teria tomado providências, pois não tinha condições financeiras para isso. Em 2005, a declarante e sua família deixaram o imóvel e alugaram outro por razões de segurança. A declarante informou ainda que havia procurado o COMPHAP para pedir orientações sobre como proceder diante da situação do imóvel e que nunca recebeu notificação. Afirmou que têm interesse em reformar ou vender a casa, mas que precisavam de ajuda do poder público.

Em 21 de setembro de 2007, a sra. Maria do Carmo Santos Santana encaminhou à 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu várias fotografias, evidenciando o mau estado de conservação de seu imóvel.



Figuras 1 e 2- Imagens internas do imóvel da Rua Dr. Seabra, nº 249. Fotos constantes dos autos.

No dia 06 de agosto de 2007, foi colhido termo de declaração do sr. Juarez da Silva Pereira, que declarou ser co-proprietário do imóvel da Rua Dr. Seabra, nº 251, sendo seu irmão Expedito da Silva Pereira o outro co-proprietário. Eles teriam adquirido o imóvel no ano 2000 de Maria Francisca de Melo Franco Pimentel Barbosa. Na época da aquisição, o imóvel só tinha as paredes da frente, pois o restante já tinha caído há muitos anos. O declarante afirmou que foi vereador de 1996 a 2004 e não tinha ciência de que o imóvel era protegido. Segundo o declarante, em maio de 2001 havia notificado o COMPHAP sobre o risco de desmoronamento da parede do imóvel, mas não obteve resposta. Em dezembro de 2001, em razão das chuvas, a parede restante da edificação desabou. Afirmou também que nunca retirou madeiramento ou partes do imóvel, pois isto já tinha sido feito quando comprou a edificação. Afirmou ainda que construiu um muro a fim de evitar invasões e que as árvores que estavam no local comprovavam que não havia nenhuma construção há, pelo menos, cinco anos. Apresentou fotografias do imóvel em questão.



Figuras 3 e 4- Imóvel da Rua Dr. Seabra, nº 249 e lote do imóvel nº 251. Fotos constantes dos autos.

No dia 07 de dezembro de 2007, compareceram à 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu, o Prefeito da cidade, a sra. Maria do Carmo Santos Santana e outras duas proprietárias de imóveis a serem restaurados. As proprietárias afirmaram que não dispunham de recursos financeiros para proceder à recuperação de seus imóveis. O Prefeito declarou que a Prefeitura tinha interesse em ver projetos e orçamentos e auxiliar na restauração. Foi concedido pelo representante do Ministério Público prazo de três meses para apresentação de projetos individualizados de cada imóvel.

Em 01 de abril de 2008, a 2ª Promotoria de Paracatu certificou que a sra. Maria do Carmo Santos Santana havia entrado em contato afirmando que havia apresentado ao COMPHAP o projeto de restauração, conforme acordado em reunião anterior.

Por meio de ofício<sup>1</sup>, o COMPHAP comunicou à 2ª Promotoria de Paracatu que o único projeto que havia dado entrada para análise relativo ao imóvel da Rua Dr. Seabra, nº 249, fora indeferido. Em reunião do dia 14/08/2008, o COMPHAP indeferiu o pedido de demolição parcial e construção de anexo no imóvel questão, tendo em vista que a planta protocolada não permitia saber sobre o impacto visual do anexo na edificação tombada. Ressaltou-se que a volumetria original não poderia ser demolida, mas deveria ser restaurada. Foi apresentado pelo COMPHAP o laudo técnico nº 007, segundo o qual “a edificação existente possui como maior patrimônio um forro chamado ‘gamela’ que torna a edificação única na cidade”, sendo necessária uma avaliação arquitetônica apurada e a restauração imediata.

Em 25 de fevereiro de 2009, o COMPHAP comunicou à 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu que parte do telhado da edificação da Rua. Dr. Seabra, nº 249 havia desabado. O valor cultural do forro em “gamela” foi novamente ressaltado. Acrescentam que após o indeferimento do projeto apresentado em 2008, não foi apresentado novo projeto com as alterações solicitadas.

Em ofício do COMPHAP datado de 15/07/2009 consta que o projeto arquitetônico foi indeferido mais uma vez tendo em vista que previa a demolição de

<sup>1</sup> Ofício nº 183/2008.

alvenarias que ainda estavam preservadas, o que é vedado pela Lei 1517/87. Além disso, eram necessárias adequações no projeto.

Em 04/03/2010, segundo o ofício nº 047/2010, o projeto de intervenção na edificação em análise foi deferido pelo COMPHAP.

Em 30 de março de 2010, a 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu solicitou ao COMPHAP elaboração de relatório sobre a situação do imóvel da Rua Dr. Seabra, nº 249, apontando medidas emergenciais necessárias<sup>2</sup>.

Em 28 de fevereiro de 2011, foi apresentado pelo COMPHAP o laudo técnico nº 010/2010 sobre o imóvel em questão. Afirmou-se que o sr. Honório Lopes Santana Neto não tinha condições financeiras para restaurar o imóvel, cuja área construída era de 85,00 m<sup>2</sup>. Como medidas para preservação do que restou da edificação foram indicadas: reforço da fundação (esteios), troca do telhado, recomposição de parte do reboco, troca de piso, restauração do forro em gamela, limpeza e pintura geral. Ressaltou-se que já existe um projeto aprovado junto à Secretaria de Obras para o imóvel, mas seus proprietários não tinham condições de executá-lo e a Secretaria de Obras não dispunha de mão de obra especializada para realizar os serviços.

Em 22 de abril de 2015, foi encaminhada a 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu pelo COMPHAP o Laudo Técnico nº 041/2015. Ressaltou-se que o imóvel da Rua Dr. Seabra, nº 249, está localizado na ZNH 1 e na área do tombamento do IPHAN, tendo sido inventariado pelo município. Um breve histórico da edificação destacou que o imóvel pertenceu ao sr. Bernardo Caparuchio de Melo Franco e sua esposa Maria Machado de Melo Franco. Na década de 1950, o imóvel foi dividido entre os herdeiros do casal, sendo que o nº 249 ficou para Francisca Melo Franco e o nº 251 para o sr. “Cazuza”. Ressaltou-se que havia um passo da paixão ao lado da edificação de nº 251, demolido em 1967. Afirmou-se que o imóvel nº 251 foi demolido em 2001 e que o nº 249 estava em avançado estado de deterioração, estando desocupado desde 2005. Como se constatou risco iminente de desabamento, foi sugerido escoramento da cobertura, com a troca das peças principais e instalação de lonas, além de limpeza da parte interna da edificação, que chegou a ser contemplada no Programa Reparar que previa toda sua restauração.

Em 21 de agosto de 2017, o COMPHAP encaminhou, através de e-mail, as seguintes informações a esta coordenadoria:<sup>3</sup>

“4- Rua Dr. Seabra 249- Honório Lopes e 251- Academia Corpus: A edificação de nº 249 já solicitou demolição parcial que fora negada em 2008. Teve projeto de restauração aprovado em 2010, mas o proprietário não executou. O Ministério Público foi informado e tramita o processo de nº 0470.07000025-7. A

<sup>2</sup> Ofício nº 151/2010.

<sup>3</sup> PAAF nº MPMG-0024.17.003551-3 – fls. 04-05



edificação de nº 251 foi demolida em 2001. O proprietário do lote de nº 295 adquiriu o lote onde existia a referida edificação. Em dezembro de 2015 foi aprovado projeto arquitetônico no conselho que o encaminhou ao IPHAN e aguarda parecer para liberação de alvará.”

## 8. Análise Técnica:

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 249/251, é protegido pelo Decreto Municipal nº 2465/98, inserido na ZNH 1 e na área de tombamento federal do Núcleo Histórico de Paracatu.

Na data da vistoria, realizada em junho de 2017, verificou-se que somente o imóvel nº 249 encontrava-se preservado no local. A edificação possui características coloniais, em pavimento único, implantada no alinhamento da via pública. A fachada frontal apresentava três vãos de portas com vergas retas e a cobertura encontrava-se em processo de arruinamento.

Constatamos que a edificação nº 251 havia sido totalmente demolida e o terreno resultante da demolição era utilizado como estacionamento de veículos. Verificou-se, nos fundos do terreno, a construção de um muro “decorativo”, simulando a fachada de um imóvel, voltado para a Travessa Amélia Chaves.





Figuras 5, 6, 7, 8, 9 e 10- Imóveis da Rua Dr. Seabra, nº 249/251. Fotos da vistoria realizada em junho de 2017.

Analisando as imagens existentes no Google Street View, datadas de novembro de 2018, constatamos que encontrava-se em execução obra de acréscimo na lateral esquerda do imóvel de número 249, no local onde se situava o imóvel de nº 251, contendo embasamento em pedras, dois vãos de janelas retangulares com vergas retas que acompanhavam a altura das portas da edificação de nº 249, e uma porta na lateral esquerda, com verga em arco abatido.

Comparando a imagem da edificação original com a que se encontra em obras, verificamos houve respeito ao ritmo e formato dos vãos das janelas, entretanto, originalmente a verga da porta lateral era reta e hoje apresenta-se em arco abatido.



Figura 11 - Imagem antiga da edificação,



Figura 12 - Imagem do Google Street View de novembro de 2018.

integrante do Laudo nº 41/2015 COMPHAP.

## 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.

Os imóveis da Rua Dr. Seabra, nº 249/251 são protegidos pelos Decreto Municipal nº 2465/98, classificados como "edificação tradicional comum", inserem-se na ZNH 1 e no perímetro de tombamento federal do Núcleo Histórico de Paracatu.

Segundo informações constantes dos autos do Inquérito Civil, o imóvel nº 251 foi totalmente demolido em 2001 e o imóvel nº 249 está fechado desde 2005 e se encontra em péssimo estado de conservação.

Em 2017, o COMPHAP informou que a edificação de nº 249 teve projeto de restauração aprovado, mas não foi executado pelo proprietário. O lote da edificação demolida, nº 251, foi adquirido pelo proprietário do lote de nº 295. Em dezembro de 2015 foi aprovado projeto arquitetônico pelo COMPHAP que o encaminhou ao IPHAN e aguarda parecer para liberação de alvará.

Analisando as imagens existentes no Google Street View, datadas de novembro de 2018, constatamos que encontrava-se em execução obra de acréscimo na lateral esquerda do imóvel de número 249, e comparando a imagem da edificação original com a que se encontra em obras, verificamos houve respeito ao ritmo e formato dos vãos das janelas, entretanto, originalmente a verga da porta lateral era reta e hoje apresenta-se em arco abatido. Aparentemente não estão sendo realizadas intervenções no imóvel nº 249.

Sendo assim, recomenda-se:

1. Verificar junto ao Iphan se foi analisado e aprovado o projeto que se encontra em andamento. Em caso positivo, se a obra em andamento, respeita o projeto aprovado.
2. Que seja verificado junto ao COMPHAP se a obra em execução respeita o projeto aprovado.
3. Que seja verificado junto ao COMPHAP se o projeto aprovado respeita o artigo 33 da Lei 1517/85, que estabelece que 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.

4. Apesar dos imóveis n<sup>os</sup> 249 e 251 serem de proprietários diferentes, a restauração deverá considerar as duas propriedades e, externamente, a edificação deverá receber tratamento único, com uniformidade da fachada e cobertura, no que se refere aos acabamentos, tonalidade de pintura e continuidade dos planos de cobertura.
5. Conforme descreve o artigo 18 da Lei Municipal 1517/87, a demolição total ou parcial das edificações de valor histórico é vedada. Desta forma, deverão ser preservados e recuperados os elementos originais ainda presentes na edificação de número 249, com realização de reforços estruturais, caso necessário.

Considerando que, por meio de ofício<sup>4</sup>, o IPHAN informou à 3<sup>a</sup> 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 outras medidas que julgar necessárias em relação ao imóvel em análise, 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 dos mesmos é de interesse público, devendo aplicado o artigo 22 da Lei Municipal n<sup>o</sup> 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.

§1<sup>o</sup> - A providência determinada no caput deste artigo , será de ofício, em função da fiscalização que lhe compete ou por solicitação de qualquer cidadão.

§2<sup>o</sup> - 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.

§3<sup>o</sup> - 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.

<sup>4</sup>

Ofício n<sup>o</sup> 473/2020/DIVAP IPHAN-MG/IPHA-MG-IPHAN



§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.

Ressalta-se a necessidade de se propor uso às edificações 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.

## **10. Encerramento**

São essas as considerações 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

