

## LAUDO TÉCNICO N ° 21/2020

**Ref: PAAF n° 0024.17.009615-0 Inquérito Civil n° 0470.09.000021-0**

- 1. Objeto:** Edificação residencial.
- 2. Endereço:** Rua Pinheiro Chagas, n° 307.
- 3. Proprietário:** Luciano Venâncio Filho.
- 4. Município:** Paracatu – MG.
- 5. Proteção existente:** Protegida pelo Decreto Municipal n° 2465/98. Inserida no perímetro de entorno de tombamento federal do Núcleo Histórico de Paracatu.
- 6. Objetivo:** Análise da demolição do imóvel.
- 7. Considerações Preliminares:**

Em atendimento ao requerimento da 2ª Promotoria de Justiça da Comarca de Paracatu, entre os dias 07 e 09 de junho de 2017 foi realizada vistoria técnica no Núcleo Histórico da cidade pelas analistas do Ministério Público Andréa Lanna Mendes Novais, arquiteta, e Neise Mendes Duarte, historiadora.

Este laudo técnico tem como objetivo analisar a regularidade da demolição do imóvel situado na Rua Pinheiro Chagas, n° 307, inserido no Núcleo Histórico de Paracatu.

### **8. Metodologia:**

Para elaboração deste laudo foram utilizados os seguintes procedimentos técnicos: inspeção “in loco” no Núcleo Histórico de Paracatu, com registro fotográfico; consulta à documentação enviada pelo município ao IEPHA para fins de pontuação no programa de ICMS Cultural; consulta aos autos do Inquérito Civil n° 0470.09.000021-0.

### **9. Contextualização:**

Em 09 de março de 2010, o Conselho Municipal de Patrimônio Histórico e Artístico de Paracatu- COMPHAP, por meio de ofício<sup>1</sup>, informou a 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu que o sr. Luciano Venâncio Filho, proprietário do imóvel na Rua

<sup>1</sup> Ofício n° 004/2010.

Pinheiro Chagas, nº 307 havia sido notificado, em 25 de janeiro de 2009, a paralisar a demolição da edificação em questão. Em 29 de julho de 2009, foi encaminhada ao referido proprietário outra notificação, solicitando a apresentação de projeto de restauração do imóvel. Contudo, a solicitação do COMPHAP não havia sido atendida.



Figuras 1 e 2- Imóvel da Rua Pinheiro Chagas, nº 307. Imagens constantes dos autos.

Em 22 de março de 2010, compareceu na 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu a sr. Luciano Venâncio Filho que informou que havia parado a demolição do imóvel assim que foi notificado pelo COMPHAP. O declarante afirmou que havia demolido uma parte do telhado do imóvel, uma vez que a parede lateral direita já havia desmoronado na residência do vizinho e na parede lateral esquerda havia um grande buraco, tendo a referida parte também desabado. Segundo o declarante, o restante do telhado já havia caído em razão das chuvas e que restava somente a fachada da edificação. Informou que não tinha recursos para arcar com as despesas de restauração do imóvel e que autorizava que a equipe do COMPHAP realizasse vistoria e elaborasse o projeto de restauração. O declarante manifestou interesse em firmar eventual termo de ajustamento de conduta para garantir as medidas emergenciais do que havia restado do imóvel, que, segundo ele, era de propriedade de sua falecida mãe Alda Guimarães Fernandes.

Em 13 de abril de 2010, a 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu instaurou Procedimento Preparatório para apurar a questão da demolição de parte da casa situada na Rua Pinheiro Chagas, nº 307.

Em 26/11/2013 o COMPHAP enviou o ofício nº 282/2013 ao proprietário do imóvel solicitando, no prazo de 60 dias, a apresentação de projeto de reconstrução para o imóvel situado na rua Pinheiro Chagas 307.

Por meio de ofício<sup>2</sup>, de 12 de janeiro de 2017, a 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu requisitou do COMPHAP a realização de vistoria no imóvel em questão, com proposição de projeto técnico de restauração e respectiva planilha de custos.

## 10. 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 encontra-se listado no Decreto Municipal nº 2465/98 que aprovou o cadastro de bens imóveis tombados do Núcleo Histórico de Paracatu, classificado como edificação tradicional comum. Além disso, a edificação integra o perímetro de entorno de tombamento do Núcleo Histórico Tombado pelo IPHAN e pelo município.

Segundo consta nos autos, a demolição do imóvel se iniciou em 2009. Naquela oportunidade, apesar de ainda não incidir a proteção federal no Núcleo Histórico de Paracatu, o imóvel já havia sido protegido pelo Decreto Municipal nº 2465, vigente desde o ano de 1998.

Originalmente, tratava-se de edificação térrea que seguia as características do padrão colonial, inserida no alinhamento da via pública, telhado com cumeeira paralela à via pública, com vedação em telhas cerâmicas tipo capa e bica. Os vãos distribuíam-se de forma ritmada na fachada, alternando-se entre portas e janelas, com vergas retas e vedação com esquadrias de madeira.

Analisando imagens existentes no Google Street View, constatamos que em agosto de 2011 apenas a fachada frontal do imóvel encontrava-se preservada. Nos fundos do terreno foi construída nova edificação, de características contemporâneas.



<sup>2</sup> Ofício nº 01/2017/2ªPJP

Figura 01 - Fachada frontal ainda preservada em agosto de 2011. Fonte: Google Street View.

Figura 02 - Fachada frontal preservada e construção nos fundos do terreno em agosto de 2011. Fonte: Google Street View.

Na data da vistoria, realizada em julho de 2017 pelo setor técnico desta Coordenadoria, verificou-se que o imóvel da Rua Pinheiro Chagas, nº 307, havia sido demolido e o trecho frontal do terreno encontrava-se cercado por tapumes. Nos fundos do terreno, havia uma nova edificação.



Figuras 3 e 4- Imóvel do terreno da Rua Pinheiro Chagas, nº 307. Fotos 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, é possível que tenha ocorrido a demolição por parte do proprietário, ou o abandono do imóvel resultando no arruinamento total do bem cultural, com efeitos semelhantes à demolição.

O bem consta como bem protegido pelo Decreto Municipal nº 2465/98 e integra o perímetro de entorno do Núcleo Histórico de Paracatu, tombado pelo Iphan. A situação como se encontra atualmente compromete a ambiência da área protegida.

## 11. 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 da Rua Pinheiro Chagas, nº 30, classificado como “Edificação Tradicional Comum”.

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 Pinheiro Chagas, nº 307 integra o perímetro de entorno de tombamento federal do Núcleo Histórico de Paracatu.

Segundo informações fornecidas em 2010 pelo proprietário do imóvel, a edificação estava em mau estado de conservação, apresentando problemas no telhado e nas alvenarias, que, em parte, já haviam desabado. Por isso, tinha dado início à sua demolição até ser notificado pelo COMPHAP a paralisar as ações.

De acordo com termo de declarações, de 22/03/2010, o proprietário, afirmando que não possuía recursos financeiros, autorizou que a equipe do COMPHAP realizasse vistoria no imóvel e elaborasse projeto para sua restauração. Até agosto de 2011 a fachada da edificação ainda existia. No entanto, não há nos autos nenhuma documentação que comprove ações do proprietário e/ou do COMPHAP no sentido de preservar o que ainda restava do imóvel nesta época e não há informações precisas sobre a data de demolição / arruinamento dos elementos remanescentes da fachada frontal.

Na data da vistoria realizada por este setor técnico, em junho de 2017, verificou-se a demolição e/ ou desabamento total da edificação original. O terreno da Rua Pinheiro Chagas, nº 307, estava cercado por tapumes e em seus fundos constatou-se a presença de uma nova construção.

Podemos afirmar portanto que houve descumprimento do artigo 18 da Lei Municipal 1517/87 que veda a demolição total ou parcial das edificações de valor histórico. Além da aplicação das penalidades conforme legislação municipal, cabe valoração de danos ao patrimônio cultural, que poderá ser calculada utilizando a metodologia Condephaat. Para tanto, é necessária a solicitação do Registro do Imóvel ao Cartório de Registro de Imóveis ou o IPTU onde conste o valor venal da edificação, para posterior envio a este Setor Técnico.

Cabe ao COMPHAP e ao IPHAN o estabelecimento de diretrizes para o terreno anteriormente ocupado pela edificação, no sentido de evitar construções e/ou intervenções que possam conflitar com a ambiência do núcleo histórico. Deve ficar claro para o proprietário que todas as intervenções a serem realizadas no terreno devem passar pela análise e aprovação de ambos os órgãos. Cópia destas decisões devem ser encaminhadas a este Setor Técnico, caso se decida pelo calculo de valoração de Danos ao patrimônio cultural.

Para novas intervenções, além de considerar as diretrizes estabelecidas pelo Iphan e COMPHAP, deverá haver obediência a Lei 1517/85, que estabelece:

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.

[...]

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.

Art. 34 - As reformas, ampliações e construções novas, deverão se enquadrar nas normas urbanísticas e arquitetônicas em vigor na área em questão, além das restrições impostas pelas presentes normas.

Art. 35 - As reformas, ampliações e construções novas abrangidas pelas presentes normas, deverão ser submetidos à apreciação prévia ao Conselho de Patrimônio Histórico e Artístico de Paracatu, sob a forma de projeto arquitetônico, acompanhado de memorial descritivo.

Considerando que foi executada nova construção nos fundos, deverá ser verificada a possibilidade de regularizá-la junto à prefeitura municipal, obedecendo, de forma simultânea, a legislação urbanística e de proteção ao patrimônio cultural.

Considerando que, por meio de ofício<sup>3</sup>, 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, entre eles o imóvel em análise, sugere-se que o órgão de proteção federal elabore documento técnico sobre o terreno da Rua Pinheiro Chagas, nº 307, em complementação a este documento.

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

<sup>3</sup> Ofício nº 473/2020/DIVAP IPHAN-MG/IPHA-MG-IPHAN

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.

## 12. Encerramento

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

Belo Horizonte, 28 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