

## LAUDO TÉCNICO N ° 10/2017

PAAF n° 0024.16.017539-4

Inquéritos Civis n° 0470.06.000031-7 e 0470.12.000041-4

1. **Objeto:** Edificações residenciais.
2. **Endereço:** Rua Américo Macedo n°s 56, 64, 72 e 72A.
3. **Município:** Paracatu – MG.
4. **Proteção existente:** Protegidas pelo Decreto Municipal n° 2465/98, inseridas na no perímetro de tombamento municipal e federal do Núcleo Histórico de Paracatu.
5. **Objetivo:** Análise do estado de conservação e medidas necessárias para sua preservação.
6. **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 o estado de conservação dos imóveis tombados situados na Rua Américo Macedo, n° 56, 64, 72 e 72 A.

### 7. 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 dos Inquéritos Civis n° 0470.06.000031-7 e 0470.12.000041-4.

### 8. Contextualização:

Em 19 de janeiro de 2006, a 2ª Promotoria de Justiça da Comarca de Paracatu encaminhou ao Prefeito Municipal ofício<sup>1</sup>, requisitando documentos contábeis

<sup>1</sup> Ofício n° 39/2006.



comprovando a receita e a utilização dos recursos do ICMS Cultural no exercício 2005. Em anexo, foi encaminhada cópia de BO nº 047/05 lavrado pela Polícia Militar Ambiental, demonstrando a necessidade de intervenções do município para restauração do imóvel tombado, situado na Rua Américo Macedo, nº 56. Consta deste BO que a sra. Maria do Carmo Neiva Campos relatou que sua casa é geminada com outras duas, sendo uma só construção. A casa do lado esquerdo, nº 64, estava abandonada e em mau estado de conservação. As casas nº 72 e 72 A estavam habitadas.

Em 20 de janeiro de 2006, a 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu, por meio de ofício<sup>2</sup>, requisitou da Secretaria Municipal de Obras a elaboração de parecer técnico sobre as residências mencionadas no BO nº 047/05.

Em 23 de janeiro de 2006, foi instaurado pelo Ministério Público do Estado de Minas Gerais- Curadoria do Patrimônio Histórico e Cultural de Paracatu o Inquérito Civil nº 0470.06.000031-7 para apurar o estado de conservação dos imóveis situados na Rua Américo Macedo, nº 56, 64, 72 e 72 A.

Em 27 de janeiro de 2006, a Prefeitura Municipal de Paracatu apresentou laudo técnico sobre o imóvel da Rua Américo Macedo, nº 56. Constatou-se que a edificação estava degradada, apresentando sérios problemas: a parte frontal, construída em com reboco de barro e tijolo de adobe, estava desmoronando; algumas peças de madeira estavam danificadas, ocasionando risco para as pessoas e veículos que trafegam pela área; uma parede interna ruiu. Sugeriu-se, em caráter emergencial, a troca de todo madeiramento do telhado.

Em 14 de março de 2006, a 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu requisitou informações relativas às obras realizadas pela Prefeitura Municipal nos imóveis da Rua Américo Macedo, nº 56, 64, 72 e 72 A. Em 16 de março de 2006, a Prefeitura informou que já haviam sido executados os serviços emergenciais: substituição de caibros e terças podres; retirada de goteiras e troca de telhas quebradas e escoramento do espigão central da cumeeira da casa nº 72 que havia se partido. Foram relacionados outros serviços que seriam executados assim que passasse o período chuvoso: retirada de todo o telhado, substituição de todo ripamento, substituição de parte do madeiramento e calhas, recolocação das telhas, reconstrução de paredes, reconstituição de revestimentos, pintura.

Em 19 de abril de 2006 foi assinado Termo de Ajustamento de Conduta- TAC entre o Ministério Público de Minas Gerais e o município de Paracatu relativo aos imóveis da Rua Américo Macedo, nº 64, 72 e 72 A. O município assumiu o compromisso de elaborar projeto de reforma das edificações, acompanhado de

<sup>2</sup> Ofício nº 41/2006.

cronograma de execução das obras, e submeter a proposta ao Conselho Municipal do Patrimônio Cultural- COMPHAP, que deveria acompanhar a execução das obras. Os materiais a serem utilizados nos serviços deveriam ser adquiridos no prazo de 60 dias a contar da assinatura do TAC e o município assumiu ainda a obrigação de substituir o madeiramento necessário à sustentação do telhado que cobre a totalidade das residências.

Em maio de 2006, a Prefeitura Municipal de Paracatu informou sobre o encaminhamento dos projetos de reforma das edificações tombadas ao COMPHAP<sup>3</sup>. Foram relacionados serviços a serem executados no prazo de 120 dias nos imóveis em questão.

Em 24 de julho de 2006, a Prefeitura Municipal de Paracatu informou que o projeto das residências da Rua Américo Macedo, nº 64, 72 e 72 A havia sido aprovado pelo COMPHAP e que a prévia para adquirir os materiais já havia sido enviada ao Departamento de Compras<sup>4</sup>. Foi apresentada cópia de ofício expedido pelo COMPHAP, comunicando sobre a aprovação dos projetos em questão<sup>5</sup>.

Encontram-se juntadas aos autos notas fiscais de compras de materiais de construção.

Em 12 de janeiro de 2007, a Prefeitura Municipal de Paracatu informou que diversos serviços nos imóveis da Rua Américo Macedo, nº 64, 72 e 72 A já haviam sido concluídos: retirada de todo telhado, substituição de todo ripamento, substituição de parte do madeiramento e calhas, recolocação das telhas, reconstrução de paredes, reconstituição de revestimentos e pintura. Informou que ainda está pendente a ligação externa do padrão de energia elétrica<sup>6</sup>.

Em março de 2007, foi lavrado termo de declaração do sr. Glaycon Tavares da Silva que compareceu à Promotoria de Justiça de Paracatu, informando que era morador do imóvel da Rua Américo Macedo, nº 64, que havia passado por reformas realizadas pela Prefeitura. O morador relatou a permanência de problemas na edificação, como muro em péssimas condições, portas e janelas que não foram recuperadas e existência de goteiras.

Em 30 de março de 2007, foi realizada visita pelo Promotor de Justiça de Paracatu, pelo Secretário Municipal de Obras, pelo Diretor do Departamento de Obras e pelo sr. Glaycon Tavares da Silva aos imóveis da Rua Américo Macedo. No termo de

<sup>3</sup> Ofício nº 092/2006

<sup>4</sup> Ofício nº 139/2006.

<sup>5</sup> Ofício nº 020/2006, de 11 de julho de 2006.

<sup>6</sup> Ofício nº 013/2007.



visita redigido pelo Promotor consta a descrição de diversos problemas nas edificações. O Secretário de Obras comprometeu-se a vistoriar a obra do telhado, a realizar o escoramento do muro com risco de desabamento, dentre outras obrigações.

Nesta mesma data, a Promotoria de Justiça expediu ofício à vigilância sanitária, requisitando adoção de medidas para solucionar a infestação de ratos e escorpiões nos imóveis em questão<sup>7</sup>. Em 13 de abril de 2007, a Diretoria do Departamento de Vigilância Epidemiológica informou sobre a realização dos trabalhos de combate a escorpiões, baratas, cupins e ratos nos imóveis.

Em 19 de abril de 2007, foi apresentado pela Prefeitura Municipal de Paracatu laudo de vistoria relacionando os principais problemas existentes nos imóveis da Rua Américo Macedo, nº 64, 72 e 72 A

Em 10 de abril de 2008, a Secretário Municipal de Obras de Paracatu informou à 2ª Promotoria de Justiça sobre os trabalhos realizados nas edificações: construção de muro de divisa entre as casas nº 64 e 52 e entrega de areia para reboco e sacos de cimentos para piso da casa nº 72 A.

Em 09/04/2012 o Ministério Público de Minas Gerais solicitou ao COMPHAP a realização de vistoria no imóvel localizado na rua Américo Macedo nº 52/56. A proprietária do referido imóvel também solicitou à Prefeitura Municipal a reforma da sua residência, tendo em vista o precário estado de conservação e a impossibilidade de realizar as obras às suas expensas.

Em 17 de abril de 2012, o COMPHAP apresentou laudos técnicos nº 099/2012 e nº 100/2012 relativos aos imóveis da Rua Américo Macedo, nº 64 e nº 72 e 72 A, respectivamente. Constatou-se que imóveis estavam em bom estado de conservação.

Em 28 de agosto de 2013, Maria do Carmo Neiva Campos juntou aos autos petição, solicitando a inclusão de seu imóvel - Rua Américo Macedo, nº 52/56, na lista de prioridade de projetos e execução de obras de restauração constante do laudo técnico nº 040/2013 da Prefeitura Municipal de Paracatu. Ressaltou-se que dentre os quatro imóveis da Rua Américo Macedo, apontados para restauração, constava o de nº 56, de propriedade de Maria do Carmo. No entanto, o TAC assinado entre o Ministério Público e o município de Paracatu havia contemplado somente os imóveis nº 64, 72 e 72 A. Ressaltou-se que no BO nº 047/05 a numeração do imóvel como nº 56, mas que posteriormente foi alterada para nº 52. O inquérito civil nº 0470.12.000041-4, anexo ao de nº 0470.06.000031-7, trata mais especificamente do imóvel da Rua Américo Macedo, nº 52.

<sup>7</sup> Ofício nº 109/2007.



Em 21 de novembro de 2014, a 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu requisitou ao COMPHAP realização de vistoria técnica nos imóveis da Rua Américo Macedo, nº 56, 64, 72 e 72A<sup>8</sup>.

Em abril de 2015, o COMPHAP apresentou o laudo técnico nº 039/2015 sobre os quatro imóveis da Rua Américo Macedo. Sobre o de nº 56 ressaltou-se que a casa passou por intervenções em 2014 e abriga atualmente a “Casa Cenário”. Conclui-se que as edificações estavam em regular estado de conservação, não oferecendo riscos aos moradores. Ressaltou-se que a pintura interna dos imóveis estava desgastada e que seria preciso que os proprietários efetuassem manutenção regular dos elementos construtivos para garantir a integridade dos imóveis.

### **9. 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.

Os imóveis da Rua Américo Macedo nºs 56, 64, 72 e 72<sup>a</sup> encontram-se listados no Decreto Municipal nº 2465/98 que aprovou o cadastro de bens imóveis tombados do Núcleo Histórico de Paracatu. Além disso, as edificações integram o Núcleo Histórico Tombado pelo IPHAN e pelo município e estão localizados nas adjacências da Igreja do Rosário.

Trata-se de um conjunto de edificações no padrão colonial que possuem cobertura comum em duas águas com cumeeira paralela à via pública. Originalmente, possuíam estrutura em gaiola de madeira, vedações em adobe e esquadrias de madeira. Os imóveis passaram por intervenções realizadas pelo município e pelos proprietários, com algumas alterações, especialmente na área interna, para atualização e adequação aos novos usos que passaram a abrigar.

Na data da vistoria, realizada pelo setor técnico desta Coordenadoria, verificou-se que o conjunto urbano formado pelos imóveis nº 52, 64, 72 e 72 A da Rua Américo Macedo encontra-se em bom estado de conservação.

<sup>8</sup> Ofício nº 228/2014/2ª PJP.



Internamente, visitamos a edificação nº 52, onde funciona a “Casa Cenário”, uma espécie de centro recreativo infantil e a edificação nº 72, onde funciona um estabelecimento comercial “Produtos Barreirinho”. Os dois imóveis passaram por intervenções recentes e estão em bom estado de conservação. Segundo informações da proprietária do referido estabelecimento comercial, a edificação nº 64 é utilizada como residência por sua família e também está em bom estado de conservação . Somente, a edificação nº 72 A estava fechada com cadeado, não sendo possível a realização de vistoria na sua parte interna. Aparentemente encontra-se em regular estado de conservação e apresenta danos nas esquadrias de madeira, sobretudo na porta.



Figura 1- conjunto de imóveis tombados situados na Rua Américo Macedo, nº 52/56, 64, 72 e 72 A em Paracatu.



Figura 02 - Fachadas dos imóveis localizados



Figura 03 - Detalhe da fachada do imóvel de nº



na rua Américo Macedo n°s 72 A, 72 e 64



64



Figuras 4 e 5- Imóveis tombados situados na Rua Américo Macedo n°s 72 e 72 A em Paracatu.





Figura 6- Fundos do imóvel de nº 52/56 ocupado pela “Casa Cenário”.

## 10. 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 Américo Macedo nºs 56, 64, 72 e 72<sup>a</sup> encontram-se listados no Decreto Municipal nº 2465/98 que aprovou o cadastro de bens imóveis tombados do Núcleo Histórico de Paracatu. Além disso, as edificações integram o Núcleo Histórico Tombado pelo IPHAN e pelo município e estão localizados nas adjacências da Igreja do Rosário, compondo a ambiência destes conjuntos.

Segundo informações constantes dos autos dos Inquéritos Cíveis, no ano de 2007 a Prefeitura Municipal de Paracatu realizou diversos serviços nos imóveis da Rua Américo Macedo, nº 64, 72 e 72 A. Em 2008, foram realizados outros trabalhos nas edificações, como a construção de muro de divisa entre as casas nº 64 e 52. De acordo



com laudo técnico nº 039/2015 elaborado pelo COMPHAP em abril de 2015, as edificações da Rua Américo Macedo, nº 52, 64, 72 e 72 A estavam em regular estado de conservação. Foi recomendado que os proprietários efetuassem manutenção regular dos elementos construtivos para garantir a integridade dos imóveis.

Na data da vistoria, realizada pelo setor técnico desta Coordenadoria, verificou-se que o conjunto urbano formado pelos imóveis nºs 52, 64, 72 e 72 A da Rua Américo Macedo encontra-se em bom estado de conservação. Somente a fachada da edificação nº 72 A apresentava sinais de degradação das esquadrias, mas aparentemente, encontrava-se em regular estado de conservação.

**Não necessitam de intervenções de forma imediata. Não obstante, para prevenir danos futuros, sugere-se para todos os imóveis listados neste trabalho a adoção de medidas de conservação<sup>9</sup> e manutenção<sup>10</sup>, que são intervenções de menor complexidade e baixo custo.**

De forma prática, para se fazer uma boa conservação é necessário que sejam estabelecidas rotinas periódicas de inspeção durante as quais o imóvel é percorrido e são identificados os problemas existentes. Recomenda-se que estas vistorias sejam realizadas antes e após o período chuvoso. Após a inspeção e caso verificada a existência de patologias, é necessária a realização de intervenções para solução dos problemas apresentados. As intervenções mais comuns são:

- revisão de telhado, calhas e condutores;
- drenagem pluvial de terreno adjacente;
- imunização contra insetos xilófagos;
- reboco e pintura interna e externa de alvenarias e esquadrias;
- revisão de instalações elétricas e hidráulicas;
- estabilização de recalques estruturais de pequenas proporções;
- reconstituição de alvenarias arruinadas;
- revisão de esquadrias, com ênfase nos aspectos de segurança contra roubo e vandalismo;
- prevenção contra incêndio.

---

<sup>9</sup>Conservação: intervenção voltada para a manutenção das condições físicas de um bem, com intuito de conter a sua deterioração. Instrução Normativa nº 1/2003 – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN.

<sup>10</sup> Manutenção : operação contínua de promoção das medidas necessárias ao funcionamento e permanência dos efeitos da conservação . Instrução Normativa nº 1/2003 – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN



Ressalta-se a necessidade de se manter o uso dos imóveis, compatíveis com suas características, 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.

Desta forma, o patrimônio será mantido em condições íntegras permitindo que seja utilizado e possibilitando a sua sobrevivência no tempo, por várias gerações.

## **11. Encerramento**

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

Belo Horizonte, 06 de julho de 2017.

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

