

## LAUDO TÉCNICO N ° 22 / 2017

**PAAF n° 0024.17.003574-5**  
**Inquérito Civil n° 0470.07.000020-8**

1. **Objeto:** Edificação residencial.
2. **Endereço:** Rua Dr. Seabra, n° 150.
3. **Proprietário:** Roberto Gonçalves Carvalho e outros 11 herdeiros.
4. **Município:** Paracatu – MG.
5. **Proteção existente:** Protegida pelo Decreto Municipal n° 2465/98, inserida 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 sua preservação.
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 o estado de conservação do imóvel situado na Rua Dr. Seabra, n° 150 e propor medidas para sua preservação.

### 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° 0470.07.000020-8.

### 9. 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 do imóvel situado na Rua Dr. Seabra, n° 150.



Consta dos autos um documento elaborado pelo COMPHAP com a caracterização específica do imóvel da Rua Dr. Seabra, nº 150 (Bem 6). O principal dano apontado foi a degradação acentuada devido ao abandono, retirada da cobertura e parte das esquadrias. A conduta do proprietário foi considerada omissa, sendo que o imóvel foi fechado a partir de 1995. Consta ainda como nota a informação de que em 1995 foi retirada a cobertura da edificação, permanecendo no local somente a fachada frontal.

Em 24 de março de 2010, a 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu determinou a expedição de ofício ao COMPHAP, requisitando a realização de vistoria no imóvel da Rua Dr. Seabra, nº 150, com informações sobre área total da edificação, estado de conservação, medidas emergenciais necessárias e, sendo possível, elaboração de projeto de restauração, com planilha de custos.

Em 02 de março de 2011, a Prefeitura Municipal de Paracatu, por meio da Secretaria Municipal de Obras, apresentou o laudo técnico<sup>1</sup> sobre o imóvel em questão. Segundo o laudo, os proprietários não possuíam condições financeiras para restauração da edificação, cuja área era de aproximadamente 105 m<sup>2</sup>. Ressaltou-se que somente a parede da fachada principal havia restado da edificação e que não possuía disponibilidade de mão de obra para elaboração de projeto de restauração e planilha de custos.



Figuras 1 e 2- Imóvel da Rua Dr. Seabra, nº 150. Imagens constantes do laudo técnico nº 09/2010.

Em 19 de janeiro de 2012, a 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu determinou que fosse oficiado ao COMPHAP para realização de vistoria no imóvel da Rua Dr. Seabra, nº 150, contendo fotografias antigas da edificação e apontando soluções técnicas para evitar sua ruína.

<sup>1</sup> Laudo nº 009/2010.

Por meio de ofício<sup>2</sup>, o COMPHAP apresentou o laudo técnico solicitado, afirmando que as soluções técnicas para adequação do imóvel deverão obedecer ao art. 33 da Lei Municipal nº 1.517, que dispõe que “nova edificação só será permitida se mantiver a mesma área e volume anterior”. Foi apresentado croqui que seria analisado pelo COMPHAP antes da aprovação do projeto. Consta ainda do ofício que uma das proprietárias do imóvel havia procurado a Prefeitura Municipal, em dezembro de 2011, solicitando a elaboração de um projeto de restauração/reconstrução da edificação.

Em 02 de fevereiro de 2012, o COMPHAP encaminhou o laudo técnico<sup>3</sup> sobre o imóvel da Rua Dr. Seabra, nº 150. Segundo referido laudo, a edificação está inserida na ZNH1 e, de acordo com fontes orais, já abrigou ilustres personagens, como o professor Graciano Gomes Calçado e o maestro José Gonçalves de Araújo. Afirmou-se que a edificação possui valor histórico e que a falta de manutenção regular foi o principal fator de degradação.

Por meio de ofício<sup>4</sup>, o COMPHAP apresentou à 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu a lista dos herdeiros do imóvel da Rua Dr. Seabra, nº 150 (folha 60). Sobre o pedido de auxílio financeiro pelos proprietários, foi informado que o processo é analisado pelo COMPHAP e encaminhado à Secretaria de Ação Social para elaboração de laudo. Após o retorno do processo, o mesmo é encaminhado ao arquiteto para elaboração de projeto e planilha orçamentária, seguindo para o Gabinete do Prefeito para providências cabíveis.

Em 17 de abril de 2012, o COMPHAP apresentou o laudo técnico<sup>5</sup> sobre a situação do imóvel em questão. Destacou-se que a fachada não corria risco eminente de ruir, tendo sido descartado o seu escoramento.

Em 16/03/2012 a Secretaria Municipal de Ação Social enviou ofício ao Ministério Público, informando que os herdeiros do imóvel, apesar de reconhecerem o valor simbólico da edificação, não possuem condições financeiras para realizar as obras de restauro.

Consta dos autos, requerimento dirigido ao COMPHAP pela herdeira Rosilena Gonçalves de Carvalho, solicitando autorização para construção de um “barracão provisório” nos fundos da edificação. Em resposta, foi informado que o arquiteto da Secretaria de Cultura havia elaborado o projeto conforme a solicitação da requerente, mas que seria necessária a aprovação do projeto mediante a apresentação de alguns documentos.

<sup>2</sup> Ofício nº 086/2012.

<sup>3</sup> Laudo Técnico nº 29/2012.

<sup>4</sup> Ofício nº 085/2012.

<sup>5</sup> Laudo Técnico nº 085/2012.



Em 21 de novembro de 2014, a 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu requisitou ao COMPHAP a realização de nova vistoria no imóvel da Rua Dr. Seabra, nº 150. Atendendo a esta solicitação, foi apresentado pelo COMPHAP, em 29 de junho de 2015, o laudo técnico nº 053/2015. Segundo referido laudo, o imóvel pertenceu aos pais do sr. José Araújo, um dos fundadores da Banda Lyra Paracatuense.

O professor Graciano Gomes Calcado também morou na edificação, que, antes de ser comprada pelo sr. Aristides Gonçalves, pertenceu ao comerciante Celso do Carmo. Uma das herdeiras afirmou que a fachada frontal da casa estava situada na antiga Rua Direita e os fundos para a Rua de Baixo, atual Rio Grande do Sul. O imóvel começou a se deteriorar após a morte dos proprietários. O COMPHAP ressaltou que a edificação se encontrava em ruínas, tendo restado apenas a fachada frontal.

### **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 da Rua Dr. Seabra nº 150 está inserido na ZNH 1 e no perímetro de tombamento federal do Núcleo Histórico de Paracatu. 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 descaracterizada. Além disso, a edificação integra o perímetro de tombamento do Núcleo Histórico Tombado pelo IPHAN.

Originalmente, tratava-se de edificação térrea que seguia as características do padrão colonial, inserida no alinhamento da via pública, com telhado em duas águas e 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.





Figura 3- Imóvel da Rua Dr. Seabra, nº 150. Acervo da Secretaria Municipal de Cultura.

Na data da vistoria, constatou-se que somente esta fachada frontal da edificação ainda está parcialmente preservada, havendo muita vegetação e entulhos no interior do lote. Ressalta-se que o imóvel encontra-se em estado de abandono desde 1995, conforme ficha técnica juntada nos autos, e esta situação persiste há muitos anos.

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.



Figura 4 - Imóvel da Rua Dr. Seabra, nº 150. Foto da vistoria realizada em junho de 2017.



Figuras 5 e 6- Interior do imóvel da Rua Dr. Seabra, nº 150. Imagens do laudo 029/2012.

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 pelo Iphan e o estado de abandono da edificação compromete a ambiência da área protegida.

#### **11. Conclusões:**

O imóvel em análise integra o Núcleo Histórico de Paracatu protegido pela Lei Municipal nº 1.517 de 28/08/1987, no zoneamento ZNH 1, insere-se no perímetro de tombamento federal do Conjunto Histórico de Paracatu<sup>6</sup> e é protegido pelo Decreto Municipal nº 2465/98, classificado como edificação tradicional descaracterizada,

Segundo informações constantes dos autos do Inquérito Civil, o imóvel foi abandonado desde 1995, tendo sua cobertura sido retirada, o que contribuiu para acelerar o processo de degradação. Atualmente apenas a fachada frontal da edificação ainda está parcialmente preservada, havendo muita vegetação e entulhos no interior do lote.

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 esta hoje, compromete a ambiência do Núcleo Histórico protegido nos níveis municipal e federal.

Por todo o exposto, recomenda-se, de forma emergencial, a elaboração de projeto de restauro / reconstrução / requalificação do imóvel, tendo como referência as imagens antigas existentes, prevendo a estabilização e preservação da fachada frontal original, que ainda se faz presente 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:

<sup>6</sup> 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.

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.

Como medida emergencial, sugere-se a limpeza do lote, com retirada da vegetação e dos entulhos.

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.

## 12. Encerramento

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

Belo Horizonte, 09 de agosto 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

