

LAUDO TÉCNICO N º 17 / 2017

PAAF nº 0024.17.003567-9 e Inquérito Civil nº 0470.07.000022-4

1. **Objeto:** Edificação residencial.
2. **Endereço:** Rua Dr. Seabra nº 126.
3. **Proprietário:** Leomar da Silva e Leisa Lasa da Silva
4. **Município:** Paracatu – MG.
5. **Proteção existente:** Inventariada, protegida pelo Decreto Municipal nº 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, nº 126, 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 nº 0470.07.000022-4.

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, nº 126.



Consta dos autos um documento elaborado pelo COMPHAP com a caracterização específica do imóvel da Rua Dr. Seabra, nº 126 (Bem 5). O principal dano apontado foi a degradação acentuada devido ao abandono e retirada da cobertura. A conduta do proprietário, Paulo Bianchi, foi considerada omissa, uma vez que teria sido notificado pelo COMPHAP e não havia tomado nenhuma providência. O imóvel havia sido colocado à venda. Consta ainda como nota a informação de que em 2002 foram retiradas as telhas antigas da edificação, facilitando ainda mais o processo de deterioração do bem.

Em 27 de junho de 2007, por meio de ofício¹, a Secretaria de Cultura de Paracatu informou à 2ª Promotoria de Justiça que o Departamento de Patrimônio Histórico constatou que Paulo Bianchi havia vendido a edificação da Rua Dr. Seabra, nº 126, para Maria das Graças, moradora na Rua Dr. Seabra, nº 220. Segundo o ofício, a nova proprietária foi orientada sobre a importância do imóvel para o patrimônio cultural da cidade, mas a mesma havia se mostrado desinteresse na preservação da edificação.

Em 10 de agosto de 2007, foi lavrado termo de declaração de Maria das Graças Silva. A declarante informou que seus filhos Leomar e Leisa Lasa da Silva haviam adquirido o imóvel da Rua Dr. Seabra, nº 126, há aproximadamente 35 dias, diretamente de Paulo Bianchi. Declarou que não foram informados de que a edificação se tratava de patrimônio cultural protegido ou se havia qualquer restrição ao uso e construção no local. Disse que não tinha informações sobre notificação de Paulo Bianchi e existência de Inquérito Civil relativo ao imóvel. A declarante ressaltou que não haviam realizado qualquer intervenção ou alteração no imóvel e que uma representante do COMPHAP havia conversado com ela. Mostradas as fotografias constantes dos autos, a declarante teve dificuldade em reconhecer o imóvel que já estava muito degradado. A declarante apresentou fotografias do estado do imóvel quando de sua aquisição e disse não havia jeito de reconstruí-lo. A declarante e seu filho foram orientados sobre as consequências civis e criminais da destruição total ou parcial do imóvel e da necessidade de submeter futuros projetos ao COMPHAP. Estabeleceu prazo para apresentação da certidão de registro do imóvel, o que foi cumprido posteriormente.

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 126, 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 técnico² sobre o imóvel, sendo informado que os proprietários possuíam condições financeiras para restauração da

¹ Ofício nº 018/2007.

² Laudo nº 008/2010.



edificação, que preservava somente a parede da fachada principal, portas e janelas em mau estado de conservação.

Havia projeto aprovado junto à Secretaria Municipal de Obras e ao COMPHAP, e as obras encontravam-se em execução por conta dos proprietários. Destacou-se que a parte interna da obra já havia sido concluída e que se seguiria a fase de execução do telhado, que contribuiria para estabilização da fachada.

O COMPHAP encaminhou o laudo técnico³ elaborado em 07/03/2012 sobre o imóvel da Rua Dr. Seabra, nº 126. Segundo referido laudo, a edificação inserida na ZNH 1 possui valor cultural, tendo o projeto aprovado, prevendo a restauração da fachada e construção de mais edificações nos fundos do terreno, com frente para a Rua Rio Grande do Sul. Ressaltou-se que uma fiscalização realizada em 25 de fevereiro de 2011 havia constatado algumas irregularidades e que o proprietário havia sido notificado para corrigi-las. O laudo destaca que a obra estava praticamente concluída e que o proprietário havia feito mudanças internas na edificação, mantendo as fachadas da Rua Dr. Seabra e Rio Grande do Sul.

Após a notificação acima referida, o proprietário apresentou projeto que foi aprovado em reunião do COMPHAP em 04 de maio de 2012, cuja ata se encontra juntada aos autos.

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 126 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 comum. Além disso, a edificação integra o perímetro de tombamento do Núcleo Histórico Tombado pelo IPHAN.

O projeto foi aprovado pelo COMPHAP e previa a restauração da fachada voltada para a rua Dr Seabra nº 126 e a construção de novas edificações nos fundos do terreno, com frente para a rua Rio Grande do Sul. Ocorreram alterações internas e na

³ Laudo Técnico nº 45/2012.



fachada voltada para a rua Rio Grande do Sul que, após notificação, foram solucionadas no que se refere às características dos vãos.

Na data da vistoria, realizada pelo setor técnico desta Coordenadoria, verificou-se que o imóvel da Rua Dr. Seabra nº 126, apresenta características arquitetônicas do padrão colonial. Trata-se de uma construção térrea, implantada no alinhamento da via, com cobertura em telhas novas no padrão colonial, com cumeeira paralela a via pública. A fachada frontal é composta por duas janelas e uma porta de acesso, com alvenarias em revestimento cerâmico. Não foi realizada vistoria na parte interna do imóvel, uma vez que o mesmo se encontrava fechado.



Figuras 1 e 2- Imóvel da Rua Dr. Seabra, nº 126. Fotografias apresentadas pela sra. Maria das Graças Silva à Promotoria local.



Figura 3 - Imóvel da Rua Dr. Seabra, nº 126 em Paracatu. Fotografia vistoria realizada em junho 2017.

Em análise às imagens constantes nos autos e comparando com a situação atual, podemos afirmar que foram realizadas as seguintes intervenções:

- Preservação da fachada frontal que foi estabilizada, com substituição parcial da estrutura original e parte das alvenarias por concreto e tijolos,
- Troca do modelo das esquadrias, preservando o ritmo e a dimensão dos vãos,
- Instalação de revestimento cerâmico em toda extensão da fachada principal,
- O telhado foi refeito em duas águas e vedação em telhas cerâmicas no padrão colonial,
- Instalação de lâmpões de iluminação.

Constatamos que externamente a edificação encontrava-se em bom estado de conservação. Entretanto, o imóvel destoa das edificações vizinhas devido ao uso do revestimento cerâmico na fachada que imita pedras filetadas, quebra a harmonia existente e compromete a ambiência do núcleo histórico protegido.

O acréscimo erguido nos fundos da edificação da rua Dr Seabra nº 126 e o outro imóvel construído no terreno, com frente para rua Rio Grande do Sul, possuem características contemporâneas e desenvolvem-se em dois pavimentos. Obedecem ao gabarito máximo previsto para o zoneamento onde se implanta, conforme definido pela Lei 1517/87, vigente à época. Como não tivemos acesso ao projeto, não podemos afirmar que houve obediência aos demais parâmetros urbanísticos previstos em Lei, entretanto, como houve a aprovação do projeto perante a Prefeitura, acredita-se que os índices foram respeitados.

11. Conclusões:

O imóvel em análise integra o Núcleo Histórico de Paracatu protegido pela Lei Municipal nº 1.517 de 28/08/1987 e insere-se no perímetro de tombamento federal do Conjunto Histórico de Paracatu⁴. A edificação voltada para a rua Dr Seabra nº 126 encontra-se listada no Decreto Municipal nº 2465/98 que aprovou o cadastro de bens imóveis tombados do Núcleo Histórico de Paracatu, classificada como edificação tradicional comum.

Ocorreram obras de intervenção no imóvel existente no trecho frontal do terreno, onde permanecia somente a fachada frontal, sendo preservadas parcialmente as características originais e a construção de nova edificação verticalizada nos fundos do lote, voltada para a rua Rio Grande do Sul. As intervenções foram aprovadas pelo município.

Este Setor Técnico considera que as intervenções realizadas na edificação voltada para a rua Dr Seabra nº 126, que seguem o padrão colonial, com respeito ao ritmo e desenho dos vãos e das feições originais da cobertura, preservaram a vo-

⁴ 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.



lumetria e não comprometeram a ambiência do núcleo histórico protegido. Entretanto, o revestimento cerâmico aplicado na fachada frontal, com desenhos

imitando pedras filetadas, não é característico das edificações e do núcleo histórico colonial protegido, destoa das edificações vizinhas e compromete a ambiência existente.

A edificação verticalizada construída nos fundos do lote, apesar de possuir dois pavimentos e características contemporâneas, foi aprovada pelo órgão de proteção municipal, apesar das alterações internas realizadas no decorrer das obras.

Por todo o exposto, este Setor Técnico recomenda:

- Que se proceda a remoção do revestimento cerâmico existente na fachada frontal da edificação voltada para a rua Dr Seabra nº 126. A fachada deverá ser rebocada e as alvenarias deverão ser pintadas, utilizando tons compatíveis com a ambiência do núcleo histórico, a critério do COMP-HAP. Deverá ser concedido prazo para o proprietário realizar estas intervenções.
- Para regularizar a situação do imóvel perante o cadastro do município, é necessária a execução do “as built” e apresentação do junto à Secretaria de Obras, considerando todas as construções existentes no terreno.

12. Encerramento

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

Belo Horizonte, 07 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

