

LAUDO TÉCNICO N° 19 / 2017

PAAF n° 0024.17.003564-6 e Inquérito Civil n° 0470.08.000021-4

1. **Objeto:** Edificação residencial.
2. **Endereço:** Rua Resende Costa Ulhoa, n° 29
3. **Proprietário:** Presídio Fernandes de Oliveira
4. **Município:** Paracatu – MG.
5. **Proteção existente:** Inventariada, protegida pelo Decreto n° 2.465/98, inserida na ZNH 3 e no perímetro de entorno de tombamento federal do Núcleo Histórico de Paracatu.
6. **Objetivo:** Análise do estado de conservação e medidas necessárias para preservação 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 das intervenções realizadas no imóvel situado na Rua Resende Costa Ulhoa, n° 29.

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° 0470.08.000021-4.

9. Contextualização:

Em 6 de julho de 2007¹ e em 9 de novembro de 2007² o proprietário do imóvel foi notificado via ofício encaminhado pelo Departamento de Patrimônio Histórico de

¹ Ofício 016/2007

² Ofício n° 049/2007

Paracatu a conservar seu imóvel, indeferindo a abertura de garagem por modificar as características externas e informando sobre denúncias recebidas sobre o precário estado de conservação da edificação, recomendando o escoramento da mesma.

Em 30/04/2008 foi notificado a paralisar a obra em andamento no imóvel até que o projeto seja apresentado e aprovado pela Prefeitura. Em 03/05/2008 constatou-se que a obra continuava em andamento.

Em 29 de agosto de 2008, conforme acordado na 116ª reunião do COMPHAP, o Conselho Municipal de Patrimônio Histórico e Artístico de Paracatu- COMPHAP, encaminhou ofício³ à Promotoria de Justiça de Paracatu, comunicando que o sr. Presídio Fernandes de Oliveira havia dado início à demolição da edificação situada na Rua Resende Costa Ulhoa, nº 29. Mesmo após recebimento de notificação, em 30 de abril de 2008, o proprietário continuou dando andamento às obras.

Em 13 de outubro de 2008, a Promotoria de Justiça de Paracatu- Curadoria do Patrimônio Histórico e Cultural instaurou Procedimento Preparatório para apurar a regularidade da obra em questão.

Em 21 de outubro de 2008, o sr. Presídio Fernandes de Oliveira compareceu à 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu declarando que era proprietário do imóvel da Rua Resende Costa Ulhoa, nº 29, tendo-o adquirido de herdeiros há cerca de quatro anos. Informou que, quando da aquisição, a edificação já estava bastante degradada e por isso teria dado início às reformas. Informou que não havia construído uma garagem, mas sim um portão que dava acesso à outra construção nos fundos. O declarante informou que teria procurado a Casa de Cultura para buscar orientações, mas o arquiteto que teria ficado de fazer o projeto não mais o procurou. Afirmou que não havia recebido notificação do COMPHAP para suspender a obra e que não tinha conhecimento da necessidade de autorização do órgão de patrimônio cultural municipal para proceder à reforma. O Promotor de Justiça notificou o proprietário para que não realizasse mais nenhuma intervenção no imóvel até assinatura de termo de ajustamento de conduta.

Em dezembro de 2009, a 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu, por meio de ofício⁴, requisitou ao COMPHAP a realização de vistoria no imóvel da Rua Resende Costa Ulhoa, nº 29, para que se verificasse se a obra havia sido concluída indevidamente.

Em 21 de dezembro de 2009, por meio de ofício⁵, o COMPHAP encaminhou Laudo de Vistoria realizada no imóvel. Sugeriu-se a reconstrução imediata da lateral esquerda da fachada, tendo como base o registro fotográfico antigo da edificação. De

³ Ofício nº 170/2008.

⁴ Ofício nº 264/2009.

⁵ Ofício nº 330/2009.

acordo com o laudo nº 63/2009, a antiga edificação já não existia, mas a nova procurou manter a mesma volumetria da anterior. Internamente, constatou-se a inserção de estrutura de laje e novos pisos. Foram colocadas portas e janelas de madeira seguindo o padrão das existentes na antiga fachada que foi reconstruída. Entretanto, a lateral esquerda desta fachada que continha uma porta foi demolida para abertura de uma passagem para os fundos do imóvel.

Em 30 de novembro de 2011, por meio de ofício⁶, o COMPHAP informou à 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu que o proprietário não havia apresentado projeto para aprovação do Conselho.

Por meio do Laudo Técnico nº 067/2011, de 22 de novembro de 2011, constatou-se que a edificação da Rua Resende Costa Ulhoa, nº 29 havia sido parcialmente demolida, restando apenas a parede da fachada frontal que foi reconstruída. A porta direita da fachada foi substituída por uma garagem que dá acesso a outra edificação construída nos fundos. A vistoria foi realizada em 21 de dezembro de 2009, tendo evidenciado a modificação já concluída.



Figura 1- Imóvel da Rua Resende Costa Ulhoa, nº 29, antes da intervenção realizada pelo proprietário.

Em 28 de fevereiro de 2013, por meio de ofício a 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu requisitou ao COMPHAP a elaboração de relatório técnico sobre o imóvel em questão.

⁶ Ofício nº 0260/2011.

Consta dos autos ofício indeferindo o pedido de isenção de IPTU para aos anos de 2004 a 2014, do imóvel da Rua Resende Costa Ulhoa, nº 29. O indeferimento foi justificado devido ao fato de que o proprietário descaracterizou a edificação.

Em 30 de junho de 2015, foi encaminhado pelo COMPHAP o Laudo Técnico nº 048/2015. Ressaltou-se que mesmo tendo sido notificado, o proprietário concluiu as obras, sem apresentação de projeto arquitetônico, realizando a reforma de maneira irregular. Uma parte do imóvel foi demolida para dar acesso aos fundos do terreno.

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 Núcleo Histórico Tombado pelo IPHAN e pelo município.

Na data da vistoria, realizada pelo setor técnico desta Coordenadoria no imóvel da Rua Resende Costa nº 29, verificou-se que o imóvel teve sua fachada frontal reconstruída parcialmente, utilizando sistema construtivo contemporâneo em concreto armado, com características que remetem ao estilo colonial. Trata-se de uma construção térrea, implantada no alinhamento da via. A fachada frontal é composta por três vãos, sendo uma porta e duas janelas. Verificou-se a existência de um portão na lateral esquerda do imóvel que dá acesso a uma edificação contemporânea nos fundos do terreno.



Figuras 2 e 3- Imóvel Rua Resende Costa Ulhoa, nº 29. Fotos da vistoria realizada por este setor técnico.

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

- Substituição da estrutura original por concreto e tijolos,
- Foi feita marcação em massa, anteriormente inexistente, nas alvenarias frontal e laterais, nos locais onde situam-se os pilares e as vigas, que foram pintados em tons diferenciados do restante das alvenarias,
- As alvenarias receberam pintura em tom amarelo, as esquadrias em marrom e a marcação da estrutura em branco,
- A cobertura foi vedada utilizando telhas novas no padrão colonial. Foi preservado o número de águas, entretanto a inclinação é menor, diferente da original, onde havia uma homogeneidade da altura das cumeeiras entre as edificações vizinhas,
- A localização, ritmo e dimensões dos vãos e esquadrias são diferentes do original.
- Existência de vazio na lateral esquerda, onde há um portão de acesso ao terreno dos fundos.
- Nos fundos da edificação verificou-se a existência de uma nova construção.



Figuras 4 e 5- Imagem comparativa entre a edificação original e a existente atualmente.

Ressalta-se as intervenções foram concluída até o ano de 2011, ou seja, anteriores ao tombamento federal do Núcleo Histórico. Entretanto, o imóvel integrava o núcleo protegido pelo município (Lei 1517/87) e já possuía proteção através do Decreto nº 2465/98.

Segundo fomos informados pelo Secretário Municipal de Cultura e Turismo de Paracatu, o senhor Isac Arruda, foi instaurado processo na Justiça Federal que determinou que o proprietário apresentasse projeto de restauração ao COMPHAP. O



projeto de retorno das características originais foi aprovado por aquele conselho, mas o interessado se nega a cumprir. O prazo estipulado acabou em julho.

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 em análise. 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 Resende Costa Ulhoa, nº 29, encontra-se listado no Decreto Municipal nº 2465/98 que aprovou o cadastro de bens imóveis tombados do Núcleo Histórico de Paracatu, foi inventariado pelo município no ano de 2008, está localizada no perímetro de entorno do tombamento do Núcleo Histórico Tombado pelo IPHAN, e inserida na ZNH 3 do município, compondo a ambiência destes conjuntos.

Segundo informações constantes dos autos, a edificação em questão passou por obras de intervenção, sem apresentação de projeto arquitetônico para aprovação prévia do COMPHAP. Mesmo notificado, o proprietário teria dado continuidade às obras, provocando a demolição parcial do imóvel para dar acesso à edificação existente nos fundos. A fachada que permaneceu no local possui características diferentes da edificação original e nova edificação contemporânea foi construída nos fundos do lote.

A demolição total ou parcial das edificações de valor histórico é vedada pelo artigo 18 da Lei Municipal 1517/87. As alterações promovidas no imóvel da Rua Resende Costa Ulhoa, nº 29, comprometeram a integridade do bem protegido. A edificação, na forma como está hoje, compromete a ambiência do Núcleo Histórico protegido nos níveis municipal e federal.

Por todo o exposto, este Setor Técnico recomenda, que seja realizada de forma emergencial:

- A execução das obras prevendo o retorno das características originais da edificação, cujo projeto já foi aprovado pelo COMPHAP. É possível a criação de um portão de garagem no vão existente, desde que se integre às características da edificação e do núcleo histórico protegido e seja aprovado pelos órgãos de proteção competentes.



- Recomenda-se que sejam resgatadas as características originais da fachada frontal e cobertura, inclusive a inclinação, a altura da cumeeira e o tipo de beiral anteriormente existente.
- O projeto também deverá ser previamente analisado e aprovado pelo Iphan.
- Para regularizar a situação do imóvel perante o cadastro do município e do Iphan, é necessária a execução do “as built”, considerando todas as construções existentes no terreno para verificar se é passível de regularização. Deverá haver obediência 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.

Ressalta-se a necessidade de se manter o uso da 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.

Neste sentido, objetivando estimular e manter o uso residencial no núcleo histórico de Paracatu, é fundamental que o município crie incentivos para a permanência dos moradores no local. Tendo em vista a crescente necessidade de vagas de estacionamento de veículos e considerando as características singulares das edificações que integram o núcleo histórico, devem ser criadas áreas de estacionamento privativas para moradores do núcleo histórico nas vias públicas, preferencialmente defronte ou próximas as suas residências, como forma de prevenir descaracterizações das edificações e promover maior qualidade de vida para os moradores da região.

12. Encerramento

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

Belo Horizonte, 14 de setembro de 2017.

Coordenadoria
das Promotorias de Justiça de
Defesa do Patrimônio Cultural
e Turístico



Neise Mendes Duarte
Analista do Ministério Público – MAMP 5011
Historiadora

Andréa Lanna Mendes Novais
Analista do Ministério Público – MAMP 3951
Arquiteta Urbanista – CAU A 27713-4

