

**LAUDO TÉCNICO N° 11/ 2017**

**PAAF n° 0024.17.003556-2**  
**Inquérito Civil n° 0470.08.000025-5**

- 1. Objeto:** Edificação residencial.
- 2. Endereço:** Rua Rio Grande do Sul, n° 240.
- 3. Proprietário:** Reni Gonçalves Carvalho, tendo como moradora sua filha Jane Soares Chagas.
- 4. Município:** Paracatu – MG.
- 5. Proteção existente:** Inventariada, inserida na ZNH 2 e no perímetro de entorno 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 Rio Grande do Sul, n° 240, 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° 0470.08.000025-5.

**9. Contextualização:**

Em 21 de agosto de 2008, foi instaurado pela Promotoria de Justiça de Paracatu-Curadoria do Patrimônio Histórico e Cultural, Procedimento Preparatório para apurar estado de conservação de imóvel de interesse cultural situado na Rua Rio Grande do Sul, nº 240, Centro Histórico de Paracatu.

Constam dos autos dois ofícios dirigidos pela proprietária do imóvel, Jane Soares Chagas, ao Conselho Municipal de Patrimônio Histórico e Artístico de Paracatu-COMPHAP. No primeiro, datado de 26 de outubro de 2007, a proprietária relata o desabamento do telhado de sua residência. Ressaltou-se que havia contratado um carpinteiro e que não restaram telhas antigas suficientes para servir de capa. Informou que a estrutura em quatro águas seria mantida. Informou ainda que em julho de 2005 a fachada do imóvel havia sido destruída com a invasão de caminhonete e que, na época, mesmo com caibros corroídos foi possível refazer o telhado. Devido ao comprometimento do madeiramento, o telhado havia desabado. A proprietária destacou ainda a questão do tráfego pesado na área que provocava o deslocamento de telhas e tremores na residência.

No segundo ofício, datado de 12 de agosto de 2008, a proprietária do imóvel, Jane Soares Chagas, relatou que, como no primeiro semestre de 2008 o imóvel sofreu dois assaltos, havia solicitado laudo técnico de um engenheiro arquiteto para tentar resolver o problema da falta de segurança na edificação. A proprietária informou ao COMPHAP que não dispunha de recursos financeiros para promover a intervenção sugerida no laudo técnico e solicitou ajuda de custo para conservação do imóvel. A questão do tráfego pesado na área foi novamente colocada. Foram juntadas notas fiscais referentes a compra de materiais para o telhado e boletins de ocorrência dos assaltos. O referido laudo técnico também consta dos autos.

Consta também dos autos laudo elaborado pelo engenheiro arquiteto Wellington Farias Carvalho, em 14 de julho de 2008. Neste documento, relatou-se que, após desabamento da cobertura do imóvel, a parte posterior foi reconstruída em telhas de fibrocimento e que os forros do interior da casa não haviam sido assentados. Recomendou-se, além do assentamento do forro em tabuado de madeira, a substituição das telhas de fibrocimento por coloniais, de modo a garantir a unidade necessária à cobertura do imóvel. Ressaltou-se ainda que, por estar em posição de desnível com a rua, o imóvel era alvo de delinquentes.

Em 16 de setembro de 2008, foi colhido termo de declaração de Jane Chagas pelo Promotor de Justiça. A declarante informou que o imóvel foi cedido para sua moradia em 2011 por sua mãe, Reni Gonçalves Carvalho. Informou sobre a destruição da fachada da edificação por um veículo em 2003 e sobre o desabamento do telhado em 2007. Informou ainda sobre o problema dos assaltos, ressaltando a necessidade de

reforma urgente na residência. Destacou que não possuía recursos financeiros para arcar com os custos das obras e que o tráfego pesado também causava danos ao imóvel.

Em 18 de setembro de 2008, o COMPHAP informou que havia enviado à Câmara Municipal projeto de lei para criação do Fundo Municipal de Cultura e que já havia enviado ofício à Secretaria de Transportes para que verificasse a possibilidade de proibir trânsito de veículos pesados naquela rua<sup>1</sup>.

Em 02 de dezembro de 2009, a 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu requisitou ao COMPHAP informações sobre a aprovação da lei municipal que cria o Fundo Municipal de Cultura e sobre a realização de estudos no sentido de detectar efeitos nocivos do tráfego de veículos pesados ao patrimônio histórico<sup>2</sup>.

Em 16 de dezembro de 2009, o Departamento de Trânsito da Prefeitura Municipal de Paracatu informou sobre a instalação de placas de proibindo o tráfego pesado em algumas ruas<sup>3</sup>.

Atendendo à solicitação da 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu, em 22 de novembro de 2011, o COMPHAP elaborou laudo técnico informando que a proprietária do imóvel da Rua Rio Grande do Sul, nº 240, havia efetuado a recuperação do telhado e a troca do forro da edificação. Informou também que a proprietária havia apresentado memorial descritivo e que o imóvel apresentava valor histórico e cultural.

Em 22 de outubro de 2012, a proprietária do imóvel comunicou ao Ministério Público que havia levado ao conhecimento do COMPHAP a falta de segurança na edificação, sendo que o órgão havia considerado que a colocação de portão e de grelhas para captação de águas da chuva era emergencial e que seria elaborado laudo técnico sobre as questões. A proprietária encaminhou ainda memorial descritivo com a proposta de intervenções no imóvel.

Em 21 de novembro de 2014, a 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu requisitou ao COMPHAP a realização de vistoria técnica no imóvel da Rua Rio Grande do Sul, nº 240.

Em 22 de abril de 2015, foi encaminhada a 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu o Laudo Técnico nº 047/2015. Ressaltou-se que o imóvel da Rua Rio Grande do Sul, nº 240, está localizado na ZNH 2 e na poligonal de entorno do tombamento do IPHAN, tendo sido inventariado pelo município. Constatou-se que, por estar implantada abaixo do nível da rua, a umidade estava presente nas paredes de todo imóvel e que o trânsito de veículos pesados afetava sua estrutura. Foram recomendadas como medidas de

<sup>1</sup> Ofício nº 172/2008.

<sup>2</sup> Ofício nº 262/2009.

<sup>3</sup> SETRA. Of. nº 225/2009.

conservação a amarração das telhas, a aplicação de aditivos impermeabilizantes nas paredes, o tratamento dos esteios e do madeiramento do telhado. Considerou-se que o imóvel estava em regular estado de conservação.

## 10. Análise Técnica:

Na data da vistoria, realizada pelo setor técnico desta Coordenadoria, verificou-se que o imóvel da Rua Rio Grande do Sul, nº 240, apresenta características arquitetônicas coloniais. Trata-se de uma construção térrea, implantada no alinhamento frontal do terreno, abaixo do nível da via, em lote com declive para os fundos. A fachada frontal é composta por vãos de verga reta, com alvenarias pintadas em branco e as esquadrias e enquadramentos em tom vermelho e ocre.

Constatamos que a cobertura do imóvel passou por intervenções realizadas por sua proprietária, conforme descrito nos autos, entretanto, foram preservadas as características anteriormente existentes como o número de águas e o tipo de vedação, em telhas cerâmicas no padrão colonial. Internamente foram realizadas alterações dos materiais de acabamento, necessárias para atualização da edificação aos novos tempos, e investimentos nos quesitos de segurança, tendo em vista a vulnerabilidade da edificação, sem comprometimento das características das fachadas voltadas para a via pública.

Constatou-se que foi instalado gradil metálico discreto junto ao alinhamento do terreno e a fachada lateral direita para promover maior segurança da família que reside no imóvel. Algumas intervenções foram realizadas no piso do terreno do imóvel, como troca de revestimento e instalação de calha para permitir a drenagem de águas pluviais de forma mais eficiente. Estas intervenções não comprometeram a ambiência, foram aprovadas pelo Conselho Municipal de Patrimônio Cultural e tornaram-se necessárias para resguardar as alvenarias do imóvel do contato com a umidade e para que a edificação pudesse ser habitada de forma segura.

Segundo fomos informados, a proprietária do imóvel realizou as intervenções utilizando recursos próprios, apesar de ter solicitado auxílio financeiro para a Prefeitura Municipal de Paracatu.

Destacamos a presença de cupins nos elementos de madeira. Apesar disso, o imóvel encontra-se em bom estado de conservação.





Figura 01 – Imagem do imóvel no ano de 2011, ainda sem o gradil.



Figuras 1, 2 e 3 – Imagens atuais do imóvel da Rua Rio Grande do Sul, nº 240, em Paracatu.





Figuras 4 e 5 – Detalhes do imóvel da Rua Rio Grande do Sul, nº 240, em Paracatu.

## 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 Rio Grande do Sul, nº 240, possui indiscutível valor cultural. 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 2009, está localizado no perímetro de entorno do tombamento do Núcleo Histórico Tombado pelo IPHAN, e inserido na ZNH 2 do município, compondo a ambiência destes conjuntos.

Verificou-se que ao longo dos anos a proprietária da edificação recorreu ao COMPHAP, informando os problemas existentes em sua residência e que não dispunha de recursos financeiros para manutenção do imóvel. Contudo, aos poucos, a proprietária foi realizando diversas intervenções no imóvel utilizando recursos próprios.

Por se tratar de imóvel integrante de núcleo protegido em níveis federal e municipal, a preservação do mesmo é de interesse público, devendo 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.

Na data da vistoria, realizada pelo setor técnico desta Coordenadoria, verificou-se que o imóvel encontra-se em bom estado de conservação, apesar da existência de cupins nos elementos de madeira.

**De forma imediata, recomenda-se a imunização de todos os elementos de madeira contra os insetos xilófagos por empresa especializada.**

**Para prevenir danos futuros, sugere-se a adoção de medidas de conservação<sup>4</sup> e manutenção<sup>5</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:

---

<sup>4</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>5</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

- revisão de telhado, calhas e condutores;
- drenagem pluvial de terreno adjacente;
- 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.

Ressalta-se a necessidade de se manter o uso do imóvel, compatível 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.

## **12. Encerramento**

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

Belo Horizonte, 31 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