

LAUDO TÉCNICO N° 21 / 2017

PAAF n° 0024.17.009440-3
Inquérito Civil n° 0470.09.000017-0

1. **Objeto:** Edificação residencial.
2. **Endereço:** Rua Sérgio Ulhoa, n° 72.
3. **Proprietário:** Benedito Soares Rodrigues.
4. **Município:** Paracatu – MG.
5. **Proteção existente:** Inventariada, inserida no perímetro 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 o estado de conservação do imóvel situado na Rua Sérgio Ulhoa, n° 72, e propor medidas necessárias 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° 0470.09.000017-0

9. Contextualização:

Em 07 de maio de 2008, a Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos notificou o sr. Benedito Soares Rodrigues, determinado a paralisação imediata da

restauração do imóvel localizado na Rua Sérgio Ulhoa, nº 72, até apresentação de projeto devidamente aprovado.

Em maio de 2008 a obra passou a ser acompanhada por equipe técnica composta pela arquiteta Gláucia Goelher e pelo conselheiro Fábio Ferrer. Ainda no mês de maio aquela arquiteta atestou que a edificação apresentava problemas estruturais, sendo necessário o acompanhamento diário de um responsável técnico.

Em 09 de julho de 2008, por meio de ofício¹, o COMPHAP determinou ao sr. Benedito Soares Rodrigues a paralisação imediata das obras no imóvel da Rua Sérgio Ulhoa, nº 72, devido a inexistência de projeto e de responsável técnico pela execução da obra..

Em 07 de dezembro de 2008, o COMPHAP, por meio de ofício², requisitou ao proprietário o projeto de reforma, sob pena de encaminhamento do caso à Promotoria de Justiça.

Em 23 de janeiro de 2009, o Conselho Municipal de Patrimônio Histórico e Artístico de Paracatu- COMPHAP, encaminhou ofício à Promotoria de Justiça de Paracatu, comunicando que o sr. Benedito Soares Rodrigues havia iniciado reforma em “edificação tradicional comum”, situada na Rua Sérgio Ulhoa, nº 72, sem a devida aprovação de projeto de construção, com modificação da fachada.

Em 26 de março de 2009, foi instaurado, pela Promotoria de Justiça de Paracatu- Curadoria do Patrimônio Histórico e Cultural, Procedimento Preparatório para apurar reforma indevida e sem licença dos órgãos administrativos no imóvel da Rua Sérgio Ulhoa, nº 72, Centro Histórico de Paracatu.

Em 11 de maio de 2009, por determinação da 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu, foi lavrado o boletim de ocorrência BO 520/09 sobre as obras no imóvel em questão. Segundo o documento, o sr. Benedito Soares Rodrigues afirmou que não possuía nenhum projeto de reforma para o imóvel e que aparentemente não havia nenhuma descaracterização após a reforma.

Em 17 de novembro de 2011, por meio de ofício³, a 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu requisitou ao COMPHAP informações sobre o imóvel da Rua Sérgio Ulhoa, nº 72, sendo que, em caso de descaracterização, deveriam ser apontadas as irregularidades da obra, bem como as alterações promovidas pelo proprietário., além da apresentação do projeto de restauração.

1 Ofício nº 141/2008.

2 Ofício nº 231/2008.

3 Ofício nº 359/2011.



Por meio de ofício⁴, de 30 de novembro de 2011, o COMPHAP informou à 2ª Promotoria de Paracatu que o proprietário do imóvel não havia apresentado projeto para aprovação, mas havia procurado a Secretaria de Cultura e assinado um documento com o então diretor de Promoção e Conservação da Cultura, que disponibilizou técnicos para orientar e acompanhar as obras.

O COMPHAP apresentou, em 22 de novembro de 2011, o Laudo Técnico nº 064/11, segundo o qual o proprietário havia substituído uma janela por uma porta na fachada principal. Destacou-se que a edificação estava em bom estado de conservação e a maior parte de seus elementos não apresentavam problemas estruturais que comprometessem sua integridade. Destacou-se ainda que o proprietário havia realizado a restauração sem apresentar projeto arquitetônico para manutenção e substituição dos elementos construtivos danificados e teria realizado a construção de banheiros.

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 Sérgio Ulhoa nº 72 encontra-se listado no Decreto Municipal nº 2465/98 que aprovou o cadastro de bens imóveis tombados do Núcleo Histórico de Paracatu. Além disso, a edificação integra o Núcleo Histórico Tombado pelo IPHAN e pelo município.

Na data da vistoria, realizada pelo setor técnico desta Coordenadoria, verificou-se que o imóvel da Rua Sérgio Ulhoa, nº 72, apresenta características arquitetônicas coloniais. Trata-se de uma construção térrea, implantada em terreno de esquina, no alinhamento das vias. A cobertura desenvolve-se em três águas, com chanfro na fachada da esquina, e possui vedação em telhas no padrão colonial. Os vãos possuem vergas retas e as esquadrias são em madeira e vidro, com sobrevergas e bandeira ornamentada na fachada principal.

Constatamos que a edificação encontrava-se em bom estado de conservação, compondo a ambiência urbana.

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

- Substituição do reboco frontal,

⁴ Ofício nº 0259/2011.

- Troca da vedação da cobertura por telhas novas, no mesmo modelo. Foram preservadas as características originais da cobertura (numero de águas, inclinação, etc),
- A cimalha existente na fachada frontal foi estendida para o beiral da fachada lateral, antes em cachorrada,
- Substituição da janela existente no chanfro da esquina por porta, preservando a largura do vão e seguindo o modelo de esquadria existente,
- Instalação de luminárias (arandelas tipo lampião) nas fachadas,
- Pintura das alvenarias em branco e das esquadrias em branco, verde e vermelho.
- Instalação de toldo retrátil sobre a porta da esquina,
- Instalação de grades metálicas em tons brancos defronte as portas, promovendo maior segurança à edificação,
- Remoção do barrado anteriormente existente nas alvenarias,
- Internamente o piso em madeira foi substituído e o forro, que já era em PVC e em pinho, foi mantido.



Figuras 1 e 2- Imóvel da Rua Sérgio Ulhoa, nº 72, anteriores à obra. Imagens constantes dos autos.



Figura 3- Imagem atual da edificação. Foto da vistoria realizada por este setor técnico.



Figura 4- Porta inserida na esquina, seguindo a largura do vão, gradil defronte à porta e toldo retrátil sobre o vão. Foto da vistoria realizada por este setor técnico.

Acredita-se que as obras foram realizadas para adequar o local ao novo uso comercial e adaptar a edificação aos novos tempos. Ressalta-se que a maior parte das intervenções foi 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.

A inserção das grades defronte as portas ocorreu após o ano de 2011 e foi necessária para promover maior segurança ao imóvel. Trata-se de gradil metálico discreto, pintado de branco. É uma intervenção reversível e não houve comprometimento das características originais da fachada.

1. Conclusões:

O imóvel em análise possui indiscutível valor cultural. Integra o Núcleo Histórico de Paracatu protegido pela Lei Municipal nº 1.517 de 28/08/1987, encontra-se listado no Decreto Municipal nº 2465/98 que aprovou o cadastro de bens imóveis



tombados do Núcleo Histórico de Paracatu e insere-se no perímetro de tombamento federal do Conjunto Histórico de Paracatu⁵.

Ocorreram obras de intervenção no imóvel, anteriores ao tombamento federal, sem apresentação de projeto arquitetônico para aprovação prévia do COMPHAP, necessária por se tratar de obras em edificação protegida pelo município. Mesmo notificado, o proprietário teria dado continuidade às obras.

Este Setor Técnico considera que, embora tenha ocorrido de forma irregular, sem autorização do COMPHAP, as alterações promovidas no imóvel da Rua Sérgio Ulhoa nº 72 foram necessárias para favorecer a utilização do imóvel, fundamental para sua preservação, não comprometeram a unidade potencial da edificação nem a ambiência do núcleo histórico protegido. Entretanto, para regularizar a situação do imóvel perante o cadastro municipal, recomenda-se a execução do “as built” e apresentação do projeto à Prefeitura Municipal.

Para evitar novas situações como esta do imóvel da Rua Sérgio Ulhoa, nº 72, recomenda-se que COMPHAP e o IPHAN promovam ações no sentido de conscientizar os proprietários de imóveis do Núcleo Histórico de Paracatu de que todas as intervenções a serem realizadas nas edificações devem passar pela análise e aprovação de ambos os órgãos. É importante que se crie um procedimento administrativo em que ocorra a aprovação conjunta (Município e Iphan) de projetos no núcleo protegido, objetivando celeridade, coerência e uniformidade das aprovações.

Na data da vistoria, realizada pelo setor técnico desta Coordenadoria, verificou-se que o imóvel encontrava-se em bom estado de conservação. **Não necessita de intervenções de forma imediata. Não obstante, para prevenir danos futuros, sugere-se a adoção de medidas de conservação⁶ e manutenção⁷, 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

⁵ 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.

⁶Conservação: 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.

⁷ 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

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.

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.

1. Encerramento

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

Belo Horizonte, 01 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

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



Rua Timbiras, n° 2941 • Barro Preto • Belo Horizonte - Minas Gerais • CEP 30140-062

☎ (31) 3250-4620

✉ cppc@mpmg.mp.br