

## LAUDO TÉCNICO N °20/ 2017

**PAAF n° 0024.17.009437-9**  
**Inquérito Civil n° 0470.09.000023-8**

1. **Objeto:** Edificação comercial.
2. **Endereço:** Rua Antônio Porto, n° 57.
3. **Proprietário:** Iraci Dias Brás
4. **Município:** Paracatu – MG.
5. **Proteção existente:** Inserida no perímetro de tombamento federal do Núcleo Histórico de Paracatu.
6. **Objetivo:** Análise da regularidade das reformas realizadas no 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 reformas realizadas no imóvel situado na Rua Antônio Porto, n° 57, inserido no Núcleo Histórico de Paracatu.

### 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° 0470.09.000023-8.

### 9. Contextualização:

Em 23 de janeiro de 2009, o Conselho Municipal de Patrimônio Histórico e Artístico de Paracatu- COMPHAP, por meio de ofício<sup>1</sup>, informou a 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu que a sra. Iraci Dias Brás havia dado início à “reforma de edificação

<sup>1</sup> Ofício n° 007/2009.



moderna, sito na Rua Antônio Porto, nº 57, dentro da área do Núcleo Histórico de Paracatu, sem a devida aprovação neste Conselho”. Mesmo após a notificação da proprietária, em 16 de abril de 2008, deu continuidade às obras.

Em 31 de março de 2009, a Promotoria de Justiça de Paracatu instaurou Procedimento Preparatório para apurar a reforma realizada no imóvel, sem licença dos órgãos administrativos responsáveis.

Em 16 de abril de 2009, compareceu na 2ª Promotoria de Paracatu a sra. Iraci Dias Brás que informou que era proprietária do imóvel situado na Rua Antônio Porto nº 57 há aproximadamente dois anos. Segundo a declarante, a reforma da edificação tinha se iniciado há cerca de oito meses, já estando concluída. Afirmou também que quando recebeu a notificação do COMPHAP a reforma já havia sido concluída. A declarante informou ainda que a fachada do imóvel não havia sido alterada, tendo havido apenas a restauração de uma porta que já existente na edificação. Informou, por fim, que não tinha conhecimento de que o imóvel estava inserido no Núcleo Histórico.

Por meio de ofício<sup>2</sup>, de 29 de abril de 2009, o COMPHAP informou que a proprietária do imóvel em questão ainda não havia regularizado sua situação perante o Conselho.

#### **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.

Na data da vistoria, realizada pelo setor técnico desta Coordenadoria, verificou-se que o imóvel da Rua Antônio Porto nº 57 é uma edificação térrea, implantada em terreno de esquina no alinhamento das vias e apresenta características contemporâneas.

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<sup>3</sup>:

- Substituição do reboco das fachadas,
- Inserção de porta no chanfro existente na esquina,

<sup>2</sup> Ofício nº 050/2009.

<sup>3</sup> Não foi possível o acesso ao interior da edificação.



- Recuperação das esquadrias existentes,
- Inserção de grade metálica defronte as portas,
- Pintura das alvenarias em tom de bege e das esquadrias em branco.



Figura 02 – Imagem do imóvel em 2011. Fonte: Google Street View.

Figura 3- Imóvel situado na Rua Antônio Porto, nº 57. Foto da vistoria.

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 da ambiência do núcleo histórico protegido.

## 1. Conclusões:

O imóvel em análise, apesar das características contemporâneas, 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 Paracatu<sup>4</sup>.

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 inserida em Núcleo protegido 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 foram necessárias para favorecer a utilização do imóvel, fundamental para sua preservação, e não comprometeram 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, 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 conservação<sup>5</sup> e manutenção<sup>6</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 realiza-

---

<sup>4</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.

<sup>5</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>6</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

das 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:

- 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 do imóvel, 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.

## 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