

LAUDO TÉCNICO N °15/ 2017

PAAF nº 0024.17.009562-4 e Inquérito Civil nº 0470.09.000056-8

1. **Objeto:** Edificação residencial.
2. **Endereço:** Rua Resende Costa Ulhoa nº 51.
3. **Proprietário:** Sebastião Gonçalves Cabeceira
4. **Município:** Paracatu – MG.
5. **Proteção existente:** Protegida pelo Decreto Municipal nº 2465/98 (edificação tradicional descaracterizada), inserida no perímetro de entorno de tombamento federal do Núcleo Histórico de Paracatu.
6. **Objetivo:** Análise da descaracterização, do estado de conservação e proposição de 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 e as descaracterizações ocorridas no imóvel situado na Rua Resende Costa Ulhoa nº 51, 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 0470.09.000056-8.

9. Contextualização:

Em 21 de maio de 2009, foi apresentado pela sra. Gláucia Goellner à 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu o laudo nº 028/2009 que trata da realização de obras na edificação situada na Rua Resende Costa, nº 51. De acordo com o documento, as

paredes laterais e dos fundos haviam sido retiradas e os adobes colocados numa caixa de entulhos. Servidores da Prefeitura Municipal teriam sido comunicados e em, 06 de maio de 2009, foi realizada vistoria na obra, tendo sido redigida a notificação nº 001398, com instrução de paralisação dos trabalhos até apresentação e aprovação de projeto e que os adobes fossem guardados para posterior utilização. Segundo o laudo, mesmo com a notificação, as obras teriam continuado. Outra notificação foi emitida em 21 de maio de 2009.

Em 11 de agosto de 2009, a Promotoria de Justiça de Paracatu instaurou Procedimento Preparatório para apurar as irregularidades na reforma do imóvel da Rua Resende Costa, nº 51.

Encontra-se juntado aos autos ficha de Cadastro de Bens Imóveis Tombados, elaborada pela Prefeitura Municipal de Paracatu, considerando o imóvel em questão como edificação tradicional descaracterizada.

Em 23 de setembro de 2009, por meio de ofício¹, o Conselho Municipal de Patrimônio Histórico e Artístico de Paracatu- COMPHAP informou à 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu que não havia sido apresentado projeto de reforma do imóvel da Rua Resende Costa, nº 51. Ressaltou-se que a volumetria da edificação permanecia a mesma, mas não se podia afirmar se paredes haviam sido demolidas no interior da casa. As telhas coloniais haviam sido retiradas, tendo sido colocadas novas telhas no lugar. Foi estabelecido prazo de 30 dias para que o proprietário retornasse as características originais do imóvel que está cadastrado como descaracterizado.

O COMPHAP apresentou o ofício nº 139/2009, de 15 de julho de 2009, por meio do qual o proprietário do imóvel em questão, Sebastião Gonçalves Cabeceira foi notificado sobre sua reforma. Referido documento exigia a tomada das seguintes providências: retorno do telhado às características originais, uma vez que elementos decorativos nos beirais teriam sido indevidamente abolidos. Ressaltou-se que a restauração da edificação ficava vinculada a apresentação de projeto que deveria ser aprovado pelo COMPHAP.

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.

¹ Ofício nº 188/2009.

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 descaracterizada. 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 51, verificou-se que o imóvel possui características contemporâneas. Trata-se de uma construção térrea, implantada no alinhamento da via. A fachada frontal é composta por dois vãos vedados por esquadrias metálicas, que apresentam grades. Há dois portões metálicos de acesso ao interior dos lotes.

Constatamos que externamente a edificação encontrava-se em bom estado de conservação.

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 e parte das alvenarias por concreto e tijolos,
- Substituição do reboco frontal,
- Foi feita marcação em massa nas alvenarias frontal e laterais, nos locais onde originalmente situavam-se os elementos de madeira da estrutura.
- Foi inserida moldura em massa no entorno dos vãos.
- As alvenarias e as esquadrias receberam pintura em tons de marrom, bege e branco.
- Troca da vedação da cobertura por telhas novas, utilizando telhas no padrão colonial, porém novas. Foram preservadas as características originais da cobertura (numero de águas, inclinação, etc),
- Instalação de grades metálicas em tons brancos defronte as janelas, promovendo maior segurança à edificação,
- Instalação de portões de chapa metálica nas duas laterais do imóvel, que foram pintados de branco.
- Instalação de pequena cobertura de duas águas sobre a porta de acesso existente na fachada lateral esquerda.
- Nos fundos da edificação verificou-se a existência de uma nova construção.





Figura 01 – Imagem da edificação em 1998.

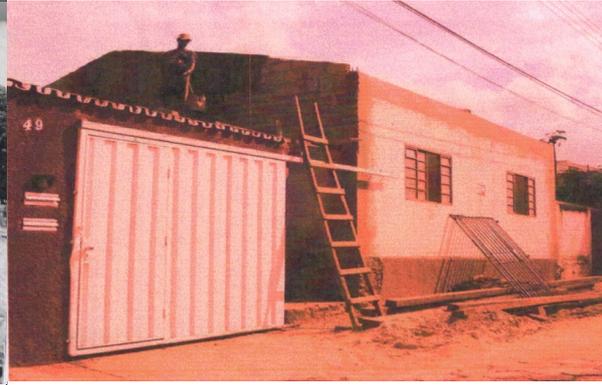


Figura 02- Imóvel Rua Resende Costa, nº 51.
Foto constante do laudo nº 028/2009.



Figura 3- Imóvel Rua Resende Costa, nº 51. Foto atual da vistoria realizada por este setor técnico.

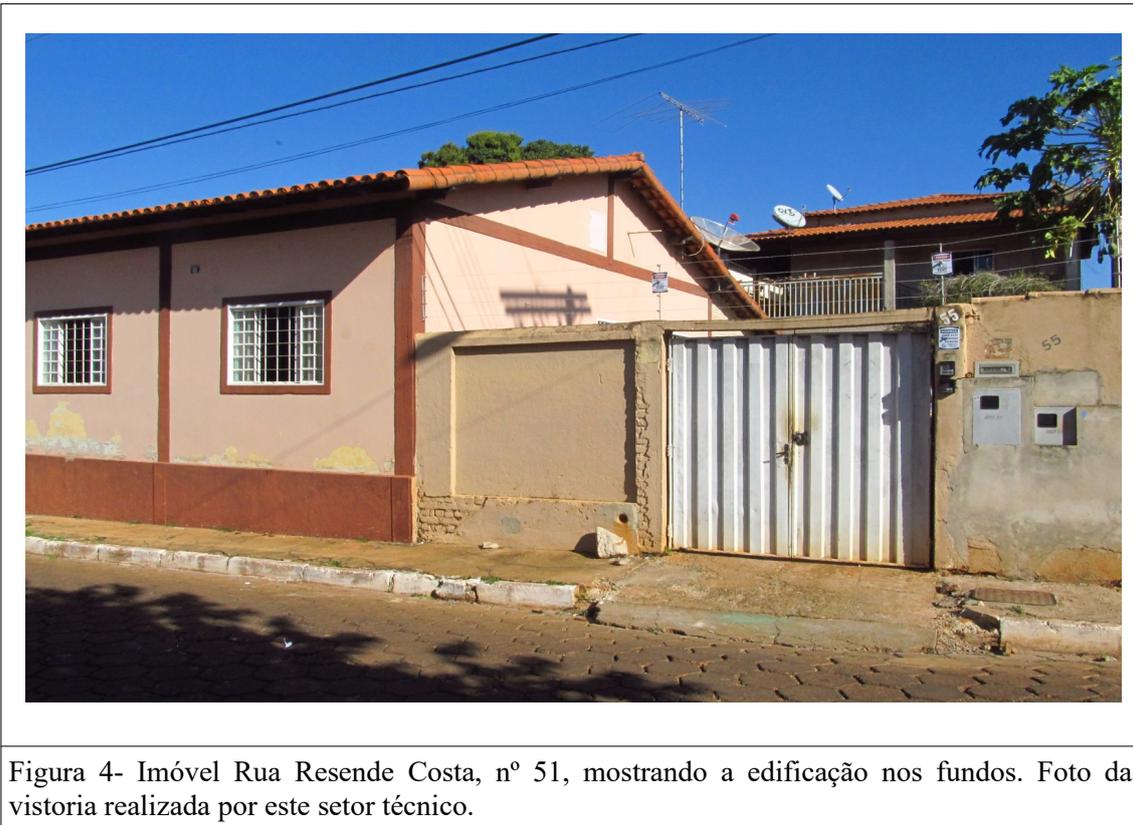


Figura 4- Imóvel Rua Resende Costa, nº 51, mostrando a edificação nos fundos. Foto da vistoria realizada por este setor técnico.

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 integra o núcleo protegido pelo município (Lei 1517/87) e já possuía proteção através do Decreto nº 2465/98.

Aparentemente, o imóvel apresenta bom estado de conservação, com desgastes na pintura das alvenarias.

Consta nos autos ofício do COMPHAP ao proprietário do imóvel solicitando a instalação do telhado obedecendo as características originais. Consta a informação de que os elementos decorativos dos beirais anteriormente existentes foram abolidos nas obras de reforma.

11. Conclusões:

O imóvel em análise, apesar de descaracterizado, 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 Paracatu².

² 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.

Ocorreram obras de intervenção no imóvel, anteriores ao tombamento federal, mas na vigência da proteção municipal, 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, e tenham sido substituídos os elementos originais da estrutura e da vedação, as obras realizadas as alterações promovidas no imóvel preservaram a volumetria e não comprometeram a ambiência do núcleo histórico protegido. Entretanto, para verificar a possibilidade de regularizar a situação do imóvel perante o cadastro municipal, recomenda-se a execução do “as built” e apresentação do projeto à Prefeitura Municipal e ao COMPHAP, considerando, inclusive, a edificação existente nos fundos do terreno.

Para evitar novas situações como esta do imóvel, 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 conservação³ e manutenção⁴, 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:

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

³Conservação: 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.

⁴Manutenção : 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

- 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.

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, 02 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