

LAUDO TÉCNICO N° 42/2018

PAAF n° 0024.17.009778-6

Inquérito Civil n° 0470.12.000159-4

1.Objeto: Edificação residencial

2.Endereço: Rua Manoel Caetano, 348 - Centro

3.Proprietário: Joana Corrêa Guimarães Rabelo.

4.Município: Paracatu – MG.

5.Proteção existente: Inserido na ZNH -2 e no perímetro de entorno de tombamento do Iphan.

6.Objetivo: Análise da regularidade das obras executadas 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 obras realizadas no imóvel situado na Rua Manoel Caetano, n° 348.

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° 0470.12.000159-4.

9.Contextualização:

Em 25 de outubro de 2012 a Promotoria de Justiça de Paracatu- Curadoria do Patrimônio Histórico e Cultural instaurou Inquérito Civil com o objetivo de apurar irregularidades em obra no imóvel situado na Rua Manoel Caetano, n° 348, de propriedade da senhora Joanna Corrêa Guimarães Rabelo.



Em 26 de setembro de 2012, a filha da proprietária do imóvel, a senhora Ângela Eustáquia Rabelo Araújo, compareceu à Promotoria de Justiça de Paracatu a fim de prestar esclarecimentos acerca da situação das obras do imóvel. De acordo com a declarante, foi apresentado projeto de reforma à Prefeitura Municipal, que aprovou e emitiu Alvará de Construção nº1222. No que diz respeito à aprovação dos órgãos de proteção, informou que em contato com a prefeitura foi informada que o projeto estava no COMPHAP para análise. Ressaltou que não foram feitas outras exigências pela prefeitura para a emissão do alvará. Que a casa estaria sendo reformada para atender as necessidades de sua mãe de 97 anos. Apresentou cópia do projeto aprovado pela prefeitura e do Alvará de Construção. Ao final das declarações, foi recomendado à Sr. Ângela que paralisasse as obras até aprovação do COMPHAP e do IPHAN.

Consta nos autos: Alvará de Licença para a Construção nº 1222 datado de 29/06/2012 com validade até 29/06/2014; Comprovante de Abertura de processo de aprovação de Projeto nº 8020/2011, datado de 22/06/2011; e ata de reunião do Conselho Municipal de Patrimônio Histórico e Artístico de Paracatu, datada de 23/08/2011, em que o projeto de reforma para a edificação da rua Manoel Caetano, 348 foi aprovada por 6 votos a 2.

Em 22 de outubro de 2012, foi encaminhado ofício pela proprietária do imóvel, em resposta à solicitação do Ministério Público, informando que o projeto já havido sido encaminhado ao COMPHAP para que fosse encaminhado ao IPHAN através do órgão responsável da Prefeitura Municipal. Anexo ao ofício foi encaminhado cópia do Requerimento encaminhado ao COMPHAP com carimbo de recibo da Prefeitura.

Em 31 de janeiro de 2013, a proprietária do referido imóvel encaminhou ofício ao Promotor de Justiça da 2ª Promotoria de Paracatu, informando que a documentação referente à aprovação do projeto havia sido encaminhada para o município de Belo Horizonte, onde se encontra a sede do IPHAN em Minas Gerais, para análise, e até a data não havia tido retorno. Dessa forma, solicitou apoio da Promotoria para que a análise da autarquia federal ocorresse de forma célere, visto que suas obras se encontram paradas desde o ano de 2011.

10. Análise Técnica:

Segundo documentação integrante dos autos, em 22/06/2011 foi aberto junto à Prefeitura Municipal de Paracatu o Processo nº 8020/2011 solicitando alvará e aprovação de projeto de levantamento com acréscimo de área do imóvel localizado na Rua Manoel Caetano nº 348.

Em 23/08/2011 o projeto de intervenção no imóvel em análise foi pauta da reunião do COMPHAP e foi aprovado com 6 votos a favor. O projeto foi aprovado em

20/09/2011 pela Secretaria de Obras. O Alvará de Licença para a Construção nº 1222 foi concedido em 29/06/2012 com validade até 29/06/2014.

Segundo informações prestadas pela Proprietária do imóvel, a edificação foi construída na década de 1980 as obras realizadas foram pintura, limpeza, troca das janelas de vidro por esquadrias de madeira, colocação de rampas e troca do telhado.

Em vistoria realizada por este Setor Técnico na cidade de Paracatu nos dias 07 a 09 de junho de 2017, constatamos que não havia obras em andamento no local.

Em análise ao projeto apresentado e analisando as imagens existentes antes (agosto de 2011) e depois da intervenção (junho 2017) constatamos que foram realizadas as seguintes intervenções:

- Substituição do fechamento frontal anteriormente composto por gradil metálico branco por vedação composta por gradil metálico branco e estrutura superior em alvenaria pintada de bege.
- Acréscimo de área construída no afastamento frontal da edificação, preservando o afastamento em relação à via pública e a altimetria correspondente a um pavimento.
- Execução de nova cobertura utilizando, como vedação, telhas similares às anteriormente utilizadas, ou seja, cerâmicas curvas no padrão colonial.
- Construção de volume externo à cobertura para instalação de caixa d'água .
- Instalação de cerca elétrica sobre o muro e placas de aquecimento solar sobre a cobertura.
- Construção de rampas de acesso.
- Troca das esquadrias por modelos em madeira.
- Pintura das fachadas em tons de bege.
- Troca do revestimento da calçada.

As obras foram necessárias para atender às novas necessidades da moradora, uma senhora idosa, promover melhorias e modernizar as instalações. Não houve alteração da volumetria original e os materiais utilizados não causaram impacto à ambiência do núcleo histórico protegido.



Figura 01 – Imagem da edificação em agosto de 2011.



Figura 02 – Imagem da edificação em junho de 2017.

O Núcleo Histórico de Paracatu é protegido pela Lei Municipal nº 1.517, de 28/08/1987. Entretanto, o imóvel da Rua Manoel Caetano nº 348, apesar de integrar o Núcleo Histórico de Paracatu, não está listado como bem tombado pelo Decreto nº 2465/98.

O imóvel insere-se no perímetro de entorno do tombamento do Núcleo Histórico Tombado pelo IPHAN. Ainda não foram estabelecidas as diretrizes para intervenção nas áreas tombadas e de entorno de tombamento.

O imóvel em análise, insere-se na ZNH – 2 conforme Lei Complementar nº 60/2009. O projeto apresentado e a obra realizada obedecem aos parâmetros urbanísticos estabelecidos para a área.

11. Conclusões:

Por todo o exposto, considera-se que a intervenção em análise encontra-se regular perante o município de Paracatu. Houve abertura de processo junto à Prefeitura solicitando de aprovação de projeto de levantamento com acréscimo de área. O projeto foi aprovado pelo COMPHAC e pela Secretaria Municipal de obras, com emissão do alvará de construção. A obra realizada obedeceu ao projeto aprovado, conforme verificado em vistoria realizada no local em junho de 2017.

Não consta nos autos informação se houve aprovação do projeto pelo Iphan, entretanto, este Setor Técnico entende que as obras realizadas, buscando atender às novas necessidades da moradora e promover melhorias e modernização das instalações, não alteraram da volumetria original e os materiais utilizados são similares aos anteriormente existentes, não causando impacto à ambiência do núcleo histórico protegido.



12. Encerramento

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

Belo Horizonte, 21 de maio de 2018

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

