

LAUDO TÉCNICO N ° 08/ 2017

PAAF n° 0024.17.003558-8 Procedimento Preparatório n° 0470.08.000038-8

1. **Objeto:** Edificação residencial.
2. **Endereço:** Rua Rubens Bitencourt n° 33.
3. **Proprietário:** Eunice Araújo Campos.
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 Rubens Bittencourt, n° 33, 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° 0470.08.000038-8.

9. Contextualização:

Em 19 de dezembro 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 Rubens Bittencourt, nº 33, Centro Histórico de Paracatu.

Consta dos autos ofício do Conselho Municipal de Patrimônio Histórico e Artístico de Paracatu- COMPHAP¹, datado de 10 de novembro de 2008, informando ao Promotor de Justiça que a sra. Eunice Araújo Campos havia recorrido ao referido conselho, informando que sua residência estava em péssimo estado de conservação e a proprietária não dispunha de recursos financeiros.

Consta dos autos um orçamento apresentado pela sra. Eunice, em 2007, para as obras a serem realizadas em seu imóvel, abrangendo cobertura, revestimento interno, pintura e instalações elétricas. O valor total seria de R\$ 12.441,70.

Em 16 de fevereiro de 2009, a 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu encaminhou à Secretaria Municipal de Obras ofício², requisitando informações sobre a previsão de dotação orçamentária para o ano de 2009 destinada a socorrer o patrimônio histórico de Paracatu.

Em 04 de março de 2009, a Defesa Civil apresentou parecer técnico sobre a situação do imóvel da Rua Rubens Bittencourt, nº 33. Constatou-se que o casarão se encontrava com rachaduras em quase todas as paredes e que o telhado estava apodrecido pela ação de cupins. Ressaltou-se a difícil situação financeira da proprietária, concluindo que o imóvel deveria ser desocupado o mais rápido possível para que fosse promovida sua restauração. Alertou-se que o risco de desabamento era claro e iminente.

Em 30 de março de 2010, a 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu solicitou ao COMPHAP elaboração de relatório sobre a situação do imóvel da Rua Rubens Bittencourt, nº 33, apontando medidas emergenciais necessárias³.

Em 02 de março de 2011, a Secretaria Municipal de Obras encaminhou a 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu o Laudo Técnico nº 011/2011 relativo ao imóvel em questão. Como medidas emergenciais foi indicada a troca do telhado, a recomposição de alguns pontos do reboco, a pintura e limpeza geral da edificação. Mais uma vez, ressaltou-se que a proprietária não tinha a mínima condição financeira para realizar as obras no imóvel. Ressaltou-se que não havia um projeto de restauração, mas sim uma planilha orçamentária com os serviços mencionados. Ressaltou-se ainda que a troca do telhado da edificação já havia sido licitada e empenhada pelo município e a empresa contratada iria iniciar os trabalhos na primeira quinzena de março.

¹ Ofício nº 202/2008.

² Ofício nº 02/2009.

³ Ofício nº 147/2010.

Em 29 de fevereiro de 2012, a 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu requisitou da Secretaria Municipal de Obras informações sobre a adoção das medidas apontadas no laudo técnico.

Em 10 de junho de 2013, a Secretaria Municipal de Obras informou a 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu que foram realizados os seguintes serviços: reforma do antigo telhado, incluindo engradamento em madeira com caibros em eucalipto tratado e ripão de parajú; cobertura em telhas de barro coloniais curvas e utilização de capas antigas; colocação de cumeeira de barro; troca de beiral com reaproveitamento dos cachorros; retirada de chapisco da parede frontal; reparos no reboco; substituição de duas peças de madeira roxim; revisão da parte elétrica e pintura em PVA látex e esmalte sintético. Os trabalhos teriam sido concluídos em 20 de maio de 2011.

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 Rubens Bittencourt, nº 33.

Em 01 de julho de 2015, foi encaminhada a 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu o Laudo Técnico nº 043/2015. Ressaltou-se que o imóvel da Rua Rubens Bittencourt, nº 33, está localizado na ZNH 2 e na poligonal de entorno do tombamento do IPHAN, tendo sido inventariado pelo município. Constatou-se que o imóvel havia sido restaurado e estava em bom estado de conservação.

10. Análise Técnica:

Na data da vistoria, realizada pelo setor técnico desta Coordenadoria, verificou-se que o imóvel da Rua Rubens Bittencourt, nº 33, apresenta características arquitetônicas coloniais. Trata-se de uma construção térrea, implantada no alinhamento da via, com pequeno afastamento lateral em relação às edificações vizinhas. O sistema construtivo é o original em gaiola de madeira, vedações em adobe e cobertura com engradamento em madeira e vedação em telhas curvas no padrão colonial com cumeeira paralela à via pública. A fachada frontal é composta por três janelas e uma porta de acesso, com alvenaria pintadas em branco e as esquadrias e enquadramentos em tom azul.



Figura 1 - Imóvel da Rua Rubens Bittencourt, nº 33, em Paracatu.

Verificou-se que apesar dos serviços realizados pela Prefeitura no ano de 2011, a edificação voltou a apresentar danos na cobertura. As telhas se deslocaram tendo em vista que não foram amarradas e há intenso tráfego de veículos nas vias adjacentes, formando lacunas e favorecendo o acesso da água ao interior da edificação, causando danos no engradamento e nas alvenarias. Os beirais das fachadas laterais são muito estreitos e permitem o acesso da água da chuva ao interior da edificação. Segundo informações da proprietária e moradora do imóvel, a Prefeitura Municipal contratou uma empresa para realização de obras na edificação, porém diversos problemas não foram solucionados e / ou voltaram a ocorrer.





Figuras 2, 3, 4, 5, 6 e 7 – Imagens internas do imóvel da Rua Rubens Bittencourt, nº 33, 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 Rubens Bittencourt, nº 33 possui indiscutível valor cultural, reconhecido pelo município ao realizar o inventário no ano de 2009. Além disso, a edificação está localizada no perímetro de entorno do tombamento do Núcleo Histórico Tombado pelo IPHAN, e inserida na ZNH 2 do município, compondo a ambiência destes.

Como a proprietária da edificação havia recorrido ao COMPHAP, informando que sua residência estava em péssimo estado de conservação e que não dispunha de recursos financeiros para sua manutenção, a Prefeitura Municipal de Paracatu contratou uma empresa para realização de obras na edificação. Os trabalhos foram concluídos em



maio de 2011, porém diversas patologias voltaram a ocorrer ou não foram corretamente solucionadas.

Por se tratarem de imóveis integrantes de núcleo protegido em níveis federal e municipal, a preservação dos mesmos 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 providencia 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.

Sugere-se que sejam realizadas revisões nos serviços executados, sendo desejável que a empresa contratada pela Prefeitura Municipal de Paracatu no ano de 2011 seja notificada a resolver as principais patologias que persistem na edificação, tendo em vista que foram investidos recursos públicos na obra e os problemas persistem. Recomenda-se a amarração das telhas para evitar deslocamento das mesmas.

As intervenções devem ser realizadas o quanto antes, tendo em vista que os danos existentes tendem a se agravar ao longo dos anos, caso não sejam adotadas as intervenções necessárias, aumentando o custo das obras.

12. Encerramento

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

Belo Horizonte, 10 de junho de 2017.

Andréa Lanna Mendes Novais
Analista do Ministério Público – MAMP 3951
Arquiteta Urbanista – CAU 27713-4

Neise Mendes Duarte
Analista do Ministério Público – MAMP 5011
Historiadora

