

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

NOTA TÉCNICA nº 61/2015

- I. Objeto:** Demolição de imóvel inventariado.
- II. Localização:** Rua Presidente Artur Bernardes nº 439.
- III. Município:** Alfenas.
- IV. Breve histórico de Alfenas¹:**

Por volta de 1800, procedentes de Campanha da Princesa da Beira, São Gonçalo, Caldas e Jacuí, aproximaram-se da região do atual município, os primeiros habitantes. Embora não se tenha notícia de descobertas auríferas no local, a abundância de água, fartura de pastagens e o clima, atraíram os faiscadores em busca de descanso. Alguns se fixaram, iniciando o povoamento.

Ao mesmo tempo, o sítio passou a interessar aos criadores, desenvolvendo-se as fazendas. Em 1805, Francisco Siqueira Ramos e sua mulher, Floriana Ferreira de Araújo, doaram terras para a construção de uma capela, consagrada a São José e a Nossa Senhora das Dores, em área da Fazenda Pedra Branca.

A construção do templo teve no alferes Domingos Vieira e Silva, o principal impulsionador que, com outros amigos, traçaram os arruamentos, localizando as praças e iniciando diversas edificações.

Em 1832, através da resolução do Imperador D. Pedro II, criou-se a paróquia de São José dos Alfenas, depois, em 1939, Freguesia de Alfenas e, ainda, São José e Dores de Alfenas. Com a criação da vila, em 1860, passou a denominar-se Vila Formosa, sendo elevada à categoria de cidade, em 1869, como Vila Formosa de Alfenas. A partir de 1871, chamou-se apenas Alfenas.

A designação do município, originou-se da expressão "Vamos nos Alfenas", usada pelos habitantes da região ao se dirigirem ao povoado, em virtude dos membros da família Martins Alfenas serem os moradores mais próximos.

¹ <http://www.cidades.ibge.gov.br/painel/historico.php?lang=&codmun=310160&search=alfenas>

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico



Figura 01 – Imagem aérea antiga da Praça Getúlio Vargas.

V. Considerações preliminares:

Em 21 de dezembro de 2012, após requerimento da proprietária do imóvel, a Prefeitura Municipal de Alfenas concedeu o alvará de reforma e mudança de uso nº 1166/2012 autorizando a obra de construção no imóvel localizado na rua Presidente Artur Bernardes nº 439.

Em 08 de julho de 2013 o Conselho Municipal de Política Cultural de Alfenas encaminhou ofício à Sra Kátia Maria Iunes Garcia, arquiteta e servidora da Secretaria Municipal de Planejamento, responsável pela aprovação do projeto, solicitando esclarecimento sobre a obra realizada em bem inventariado, conforme art. 216 da Constituição Federal.

A Secretaria Municipal de Planejamento, em resposta ao ofício, informa que não tinha conhecimento sobre o inventário do imóvel e que na ocasião da análise do projeto, não constava no registro do imóvel nenhuma informação a respeito do inventário. Informa que a Lei municipal nº 3131/99, que estabelece a proteção do Patrimônio Cultural de Alfenas, somente trata sobre o instrumento do tombamento e define que é necessária prévia autorização do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural quando ocorrerem intervenções em imóveis tombados ou no seu entorno. Por estes motivos, não foi solicitado parecer ao Conselho Municipal de Patrimônio Cultural para a concessão do alvará.

Segundo relato do fiscal de obras que esteve no local, a obra se iniciou de forma regular, com alvará de construção válido. Posteriormente, passando pelo local, observou que alguns trechos do imóvel estavam sendo demolidos e que, segundo a proprietária, estavam de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura.

Após o início das obras e verificação do mau estado de conservação da edificação e da necessidade de se alterar o projeto inicial, o proprietário deu nova entrada do projeto na Prefeitura.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

Nesta oportunidade, a Secretaria de Planejamento de Alfenas, responsável pela aprovação dos projetos, já havia sido notificada pelo Conselho Municipal de Política Cultural informando que o bem era inventariado e não poderia ser alterado sem o parecer do Conselho. Como a obra já se encontrava concluída, foi concedido um novo alvará de regularização da obra².

Em 08/01/2015 a arquiteta da Secretaria de Planejamento de Alfenas, responsável pela aprovação dos projetos, encaminhou ofício à Promotoria de Alfenas solicitando esclarecimentos a respeito da possibilidade de aprovação do projeto. Da mesma forma, em março de 2015 a proprietária do imóvel também solicita ao Ministério Público maiores esclarecimentos a respeito.

Em 06/02/2015, o Conselho Municipal de Patrimônio Cultural de Alfenas informou à Promotoria que o imóvel localizado na rua Presidente Artur Bernardes nº 439 foi inventariado, entretanto, não havia sido iniciado processo de tombamento. Anexa ficha de inventário do imóvel contendo algumas informações sobre o mesmo, sem data da sua execução.

Em 16/03/2015 a Secretaria Municipal de Educação e Cultura de Alfenas informa que o imóvel em tela foi inventariado no ano de 2001 pelos alunos do curso de arquitetura da Unifenas.

VI. Análise Técnica:

A edificação localiza-se na rua Presidente Artur Bernardes nº 439, esquina com a rua Duque de Caxias.

O imóvel foi inventariado pelo município no ano de 2001 e a sua ficha de inventário foi encaminhada ao IEPHA juntamente com a documentação do ICMS cultural³. Sendo assim, podemos verificar que a edificação se apresentava como um dos bens culturais relevantes da cidade, por sua arquitetura, história e inserção na paisagem urbana.

Em análise à fotografia existente, podemos afirmar que se tratava de edificação térrea, estilo eclético com influências coloniais, implantada no alinhamento da via, em terreno de esquina, sob porão alteado. De partido retangular, possuía cobertura em quatro águas com vedação em telhas francesas e esquadrias em madeira com sobrevergas em cimalha.

Em análise à documentação constante dos autos e da imagem do imóvel constante no programa Google Street View, cuja imagem foi capturada em outubro de 2014, verificou-se que o imóvel foi totalmente descaracterizado. Ocorreram adaptações necessárias para abrigar o novo uso, comercial, como a demolição de paredes para instalação de vitrines, e a cobertura foi completamente alterada.

Apesar a obra contar com alvará de construção, não houve prévia autorização do Conselho Municipal de Política Cultural de Alfenas.

Verifica-se que, apesar do imóvel se encontrar fora da ZEPH – Zona Especial de Preservação Histórica, o mesmo encontra-se inserido na poligonal do Centro Histórico, conforme mapa do Anexo II, integrante do Plano Diretor Municipal.

² Informação prestada pela arquiteta Kátia por telefone em 29/05/2015

³ GPM- IEPHA/MG

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico



Figura 02 – Imagem do imóvel integrante da ficha de inventário.



Figura 03 – Imagem do imóvel em outubro de 2014. Fonte: Google Street View.



Figura 04 – Localização do imóvel no mapa integrante do Anexo II do Plano Diretor.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

VII. Fundamentação:

Patrimônio cultural é o conjunto de todos os bens, materiais ou imateriais, que, pelo seu valor próprio, devam ser considerados de interesse relevante para a permanência e a identidade da cultura de um povo. O patrimônio é a nossa herança do passado, com que vivemos hoje, e que passamos às gerações vindouras.

A identidade de uma população se faz, também, através da preservação do Patrimônio Cultural. Este patrimônio deve ser visto como um grande acervo, que é o registro de acontecimentos e fases da história de uma cidade. O indivíduo tem que se reconhecer na cidade; tem que respeitar seu passado.

Conforme descrevem os artigos 30, IX e 216 da Constituição Federal:

Art. 30 - Compete aos Municípios:

IX – promover a proteção do patrimônio histórico-cultural local, observada a legislação e a ação fiscalizadora federal e estadual.

Art. 216 - Constituem patrimônio cultural brasileiro os bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira, nos quais se incluem:

(...) IV - as obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados a manifestações artístico-culturais;

V - os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico.

§ 1º - O Poder Público, com a colaboração da comunidade, promoverá e protegerá o patrimônio cultural brasileiro, por meio de inventários, registros, vigilância, tombamento e desapropriação e de outras formas de acautelamento e preservação. (grifo nosso)

§ 2º - Cabem à administração pública, na forma da lei, a gestão da documentação governamental e as providências para franquear sua consulta a quantos dela necessitem.

§ 3º - A lei estabelecerá incentivos para a produção e o conhecimento de bens e valores culturais.

§ 4º - Os danos e ameaças ao patrimônio cultural serão punidos, na forma da lei.

Segundo a Lei Orgânica de Alfenas:

Art. 7º O Município tem os seguintes objetivos prioritários:

V - estimular e difundir o ensino e a cultura, proteger o patrimônio cultural e histórico e o meio ambiente, e combater a poluição;

(...)

Art. 140 - O Governo Municipal manterá processo permanente de planejamento visando promover o desenvolvimento do Município, o bem-estar da população e a melhoria na prestação dos serviços públicos municipais.

Parágrafo Único - O desenvolvimento do Município terá por objetivo a realização

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

plena de seu potencial econômico e a redução das desigualdades sociais no acesso aos bens e serviços, respeitadas as vocações, as peculiaridades e a cultura locais, e preservado o seu patrimônio ambiental, natural e construído.

(...)

Art. 182 A política urbana, a ser formulada no âmbito do processo de planejamento municipal, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais: (Redação dada pela Emenda à Lei Orgânica nº 16/2003):

(...)

XII- proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico

Segundo a Lei nº 3131 de 17 de agosto de 1999, que estabelece a proteção do Patrimônio Cultural de Alfenas, em obediência ao artigo 216 da Constituição Federal:

Art 1º - Ficam sob a proteção especial do Poder Público Municipal os bens culturais de propriedade pública ou particular existentes no município que, dotados de valor estético, ético, filosófico ou científico, justifiquem o interesse público em sua preservação.

A Lei nº 4308 de 04 de julho de 2011 que cria o Conselho Municipal de Defesa do Patrimônio Cultural de Alfenas define:

Art. 1º - Fica criado o Conselho Municipal de Defesa do Patrimônio Cultural de Alfenas – CONDEPA, órgão colegiado de assessoramento cultural do Município, com finalidade de atender ao disposto nos artigos 182, 215 e 216 da Constituição Federal de 1988.

(...)

Art. 7º - São atribuições do Condepa:

(...)

X – Manifestar-se sobre projetos, planos e propostas de construção, conservação, reparação, restauração e demolição, bem como pedidos de licença para funcionamento de atividades comerciais prestadoras de serviço em imóveis situados em local definido como área de preservação pelo Condepa, ouvido o órgão municipal expedidor da respectiva licença, respeitando as legislações estadual e municipal.

XI – promover a identificação e o inventário, bem como fomentar, por qualquer meio, a conservação, restauração e revitalização do patrimônio cultural e natural.

A Lei Municipal nº 3941 de 12 de dezembro de 2006, que institui o novo Plano Diretor Participativo do município de Alfenas, define:

Art. 3º A função social corresponde ao direito à cidade para toda população, compreendendo:

(...)

III - a preservação e recuperação do meio ambiente e da paisagem, bem como da memória e do patrimônio cultural, histórico, artístico, arquitetônico, paisagístico e ambiental do Município.

(...)

Art. 12 Constituem diretrizes e ações estratégicas do Desenvolvimento Social do Município:

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

XX - proteger o patrimônio cultural do Município utilizando, além do tombamento, instrumentos de compensação aos proprietários de imóveis de interesse histórico e cultural, possibilitando a isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU e Transferência do Direito de Construir;

(...)

XXV - resgatar a memória do patrimônio religioso do Município, através da elaboração de inventários históricos e arquitetônicos;

Deste modo, a proteção ao Patrimônio Cultural é contemplada na legislação vigente, devendo ser cumprida.

Além disso, conforme verifica-se na Constituição Federal, o inventário é colocado como instrumento de proteção e forma de valorização do patrimônio.

A partir da Constituição Federal de 1988, o inventário, por opção do legislador, passou a ser um instrumento de acautelamento de bens culturais. O inventário é um instrumento diferente do instrumento do tombamento, mas a demolição de bens culturais inventariados tem que ser profundamente avaliada por meio de estudos que comprovem não haver perda para o patrimônio cultural, sendo que eventuais demolições devem ser aprovadas pelos órgãos de patrimônio locais.

O inventário feito pelos municípios tem efeito de proteção. Para tanto, o município investigou seu patrimônio para eleger os bens que seriam inventariados de acordo com os critérios pré-definidos em seu Plano de Inventário. Este foi apresentado e aprovado pelo IEPHA passando a ser um compromisso do município para efeito de pontuação do atributo.

Verifica-se que vem ocorrendo em Alfenas constante renovação urbana, com substituição de imóveis antigos, por edificações contemporâneas, sem estilo definido, sem valor cultural. Esta prática deve ser evitada para prevenir danos irreversíveis.

VIII. Conclusões

O imóvel localizado na Rua Presidente Artur Bernardes nº 439 possuía valor cultural⁴, ou seja, possuía atributos e significados que justificavam a sua permanência:

- **Valores formais (estético, arquitetônico)**, destacando o estilo de sua construção.
- **Valor cognitivo**, que é associado à possibilidade de conhecimento. A existência do casarão permite que se conheça a técnica construtiva utilizada em edificações do início do século XX.
- **Valor histórico (de antiguidade)**,
- **Valor estético, paisagístico e de referência** devido à sua localização privilegiada e da sua forte presença na paisagem urbana.

⁴ “O valor cultural não é intrínseco, mas criado, instituído historicamente, no seio da interação social e, por isso, nem é imutável, nem homogêneo. Mais ainda: o conflito é seu berço e trajetória naturais, pois não está desvinculado de interesses de indivíduos, grupos e sociedades e assim, por sua natureza política, precisa ser declarado, proposto, legitimado, tornado aceitável ou desejável”. BEZERRA DE MENESES. Valor cultural, valor econômico: encontros e desencontros.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

- **Valor turístico**, por se constituir num imóvel que integra o conjunto histórico da cidade de Alfenas. O imóvel demolido possuía valor cultural, que foi reconhecido pelo município quando da realização do seu inventário.

Apesar a obra contar com alvará de construção, não houve prévia autorização do Conselho Municipal de Política Cultural, que seria necessária uma vez que o imóvel foi inventariado pelo município e insere-se no perímetro do Centro Histórico, portanto a demolição ocorreu de maneira irregular.

Para o imóvel em questão, segue em anexo a Valoração de Danos ao Patrimônio Cultural.

Também sugere-se:

- Eventual nova construção no lote deverá obedecer a mesma volumetria⁵ e altimetria⁶ da antiga edificação, devendo haver prévia apreciação do projeto pelo Conselho de Política Cultural de Alfenas.
- Fazer constar no cadastro da Prefeitura a listagem de bens inventariados pelo município.
- Para qualquer intervenção em bens tombados e inventariados, deverá haver prévia análise do Conselho de Política Cultural de Alfenas. Qualquer deliberação do Conselho deverá estar baseada em parecer técnico elaborado por profissional habilitado, conforme Deliberação do Confea nº 83/2008.

IX. Encerramento

Sendo só para o momento, este Setor Técnico se coloca à disposição para outros esclarecimentos que se julgarem necessários.

Belo Horizonte, 01 de junho de 2015.

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

⁵ Conjunto das dimensões que determinam o volume de uma construção, dos agregados, da terra retirada ou colocada no terreno etc.

⁶ Altura da edificação

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

ANEXO I – VALORAÇÃO DE DANOS

O critério metodológico utilizado, denominado Condephaat, foi elaborado por uma equipe multidisciplinar de profissionais atuantes nas áreas do patrimônio cultural e ambiental, representando a Administração Pública direta, indireta e autárquica, o Ministério Público e segmento da sociedade civil organizada do Estado de São Paulo, entre eles o Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo (Condephaat).

Os parâmetros utilizados para a valoração da lesão consideraram dois aspectos:

- que tipo de bem foi atingido, atributo este que, em última análise, foi determinante para considerá-lo como merecedor de tratamento especial através dos vários instrumentos administrativos.
- que tipo de dano foi causado a este bem, sua extensão, reversibilidade, causas e efeitos adversos decorrentes.

Para cada critério, foram atribuídos pontos que são maiores ou menores de acordo com a importância do bem, e de acordo com os danos causados ao mesmo, potencial de recuperação destes danos e os prejuízos gerados pelo dano ao imóvel. Estes pontos são lançados em uma fórmula juntamente com o valor venal do imóvel que sofreu a lesão, resultando no valor total da indenização.

Para facilitar a sua utilização, esta metodologia e suas fórmulas foram aplicadas em uma tabela, que foi elaborada pelo Engenheiro de Minas Reinaldo Pimenta, lotado na Central de Apoio Técnico do Ministério Público do Estado de Minas Gerais.

Para o cálculo da indenização é necessário informar o valor venal do imóvel. Segundo informações fornecidas pelo Serviço de Registro de Imóveis de Alfenas, o valor do imóvel em 26/01/2004 foi calculado em R\$15.000,00.

O valor foi atualizado para os dias atuais, utilizando a Planilha de Cálculo de Atualização Monetária, elaborada pela contabilidade da CEAT – Central de Apoio Técnico – do Ministério Público do Estado de Minas Gerais, chegando ao valor de R\$ 28.292,41 (vinte e oito mil duzentos e noventa e dois reais e quarenta e um centavos) conforme documento anexo.

O valor total a ser indenizado, seguindo a metodologia descrita acima, tendo sido utilizado para cálculo o valor do imóvel, foi de R\$ 93.241,65 (noventa e três mil duzentos e quarenta e um reais e sessenta e cinco centavos).

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