

NOTA TÉCNICA Nº 87/2020

Ref: PAAF nº 0024.20.007035-7 e IC nº MPMG 0023.18.000026-9

1. **Objeto:** Imóvel residencial.
2. **Endereço:** Rua Melo Viana nº 56.
3. **Município:** Alvinópolis.
4. **Objetivo:** Análise do estado de conservação e indicação de medidas necessárias para sua preservação.

5. Considerações Preliminares

Em dezembro de 2010 foi recebida nesta Promotoria a informação que a edificação situada na rua Melo Viana nº 56, inserida no Núcleo Histórico tombado de Alvinópolis, encontrava-se com risco de desabamento, causando irreparáveis prejuízos ao Patrimônio Cultural local. Devido ao estado de conservação do imóvel, também estavam expostas aos riscos as pessoas que circulavam nas imediações e o senhor que residia no imóvel. Foi solicitada a realização de perícia no local para verificação dos fatos e elaboração de laudo.

Consta que os proprietários foram notificados extrajudicialmente e, em resposta, informaram que não possuíam interesse no imóvel e estavam de acordo com a transferência da administração do mesmo ao município.

Devido à urgência que o caso requeria, pelo avançado estado de degradação do imóvel e por estar em período chuvoso, em 17/12/2010 este Setor Técnico elaborou a Nota Técnica nº 68/2010, apontando algumas medidas emergenciais (escoramento e proteção da cobertura) a serem tomadas no imóvel até que fosse agendada a vistoria no local.

Em 12/01/2011 este Setor Técnico realizou vistoria no imóvel e elaborou o Laudo Técnico nº 06/2011. Naquela oportunidade foi constatado que o imóvel era utilizado como moradia do sr. Jerônimo Modesto Cardoso desde o ano 2000. Encontrava-se em péssimo estado de conservação, necessitando de urgentes intervenções. Apesar do estado de abandono, conservava grande parte dos seus elementos originais. Foi recomendada a urgente restauração do imóvel e foram indicadas medidas emergenciais a serem realizadas no imóvel objetivando a sua preservação até que se iniciasse a sua recuperação.



Em 04/12/2018 foi encaminhado a esta Coordenadoria pela Promotoria de Justiça da Comarca de Alvinópolis, o ofício nº 833/2018 informando que foi celebrado TAC entre o MPMG e o proprietário do imóvel situado na rua Melo Viana nº 67, que havia sido demolido, e situava-se em frente ao imóvel análise. Além da reconstrução do imóvel de nº 67, foi acordado o pagamento a título de indenização por danos causados ao Patrimônio Histórico de Alvinópolis no valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), a ser destinado a projeto em favor do Município. Foi então elaborada a Nota Técnica nº 20/2019, onde este Setor Técnico indicou alguns bens culturais no município que se encontravam em mau estado de conservação e poderiam ser contemplados com os referidos recursos para sua restauração, entre eles o imóvel em análise, situado na rua Melo Viana nº 56.

Em ofício encaminhado a esta Coordenadoria em 29/04/2020, o Promotor de Justiça local informou que diante do informado na Nota Técnica nº 20/2019 que o imóvel situado na rua Melo Viana nº 56 encontrava-se em mau estado de conservação, foi instaurado o Inquérito Civil nº MPMG 0023.18.000026-9. Solicitou a elaboração de parecer técnico sobre o estado de abandono e eventual perigo de desabamento do imóvel.

6. Análise Técnica

O imóvel em análise situa-se na rua Melo Viana nº 56, parte alta da cidade. Em reconhecimento ao seu valor cultural, foi inventariado em fevereiro de 2006 (ficha nº 10/37) e a proposta de proteção foi o inventário e o tombamento municipal. Consta na ficha de inventário que o estado de conservação era péssimo. Como medidas para conservação do imóvel foi recomendado o escoramento, a recuperação estrutural, da cobertura, das esquadrias e do reboco.

O imóvel integra o Núcleo Histórico de Alvinópolis, tombado através do Decreto nº 1698 de 13 de abril de 2006. O tombamento abrange todo o acervo arquitetônico edificado, parcelamento do solo e traçado urbano delineado quando da formação do arraial, consolidação da freguesia e instituição da vila, em decorrência da ocupação gradativa da estrada tronco nas proximidades da antiga capela. Este mesmo eixo, cuja ocupação foi consolidada em meados dos oitocentos, persiste nos dias atuais. O Dossiê de Tombamento do Núcleo Histórico de Alvinópolis foi encaminhado ao Iepha para fins de pontuação no ICMS Cultural no ano de 2007, sendo aprovado no mesmo ano. A partir da aprovação o município passou a receber recursos públicos advindos da existência de bens culturais protegidos em seu território, passando a ser um compromisso manter estes bens em bom estado de conservação.



Dentre as diretrizes estabelecidas pelo Dossiê, consta:

A – DIRETRIZES DE INTERVENÇÃO PARA O CONJUNTO URBANO TOMBADO

[...]

2) As edificações inventariadas e tombadas não terão de forma alguma permissão para demolição. As demais terão permissão desde que as novas edificações ou ampliações propostas sigam as orientações descritas abaixo que visam a manutenção e o resgate das peculiaridades da paisagem urbana tradicional.

[...]

18) Lacunas ocasionadas pela demolição ou desmoranamento de edificações antigas serão preenchidas com novas construções reproduzindo a volumetria perdida e promovendo uma integração harmoniosa com o conjunto mediante a escolha cuidadosa dos acabamentos externos, marcando a contemporaneidade da obra sem promoção de destaques.

[...]

B – DIRETRIZES DE INTERVENÇÃO PARA OS BENS DE INTERESSE CULTURAL

1) Discussão aberta das restrições impostas ao direito de construção e reformas nos bens particulares pela necessidade de proteção do conjunto urbano tombado esclarecendo sua função social para a coletividade.

2) Divulgação do conceito de restauração preventiva, lembrando que as ações de restauração, mesmo as mais criteriosas, implicam na modificação dos aspectos autênticos do bem cultural. A restauração preventiva se fundamenta na execução de medidas rotineiras de manutenção dos sistemas construtivos, evitando o surgimento ou agravamento de lesões e conseqüentemente intervenções dispendiosas de grande porte.



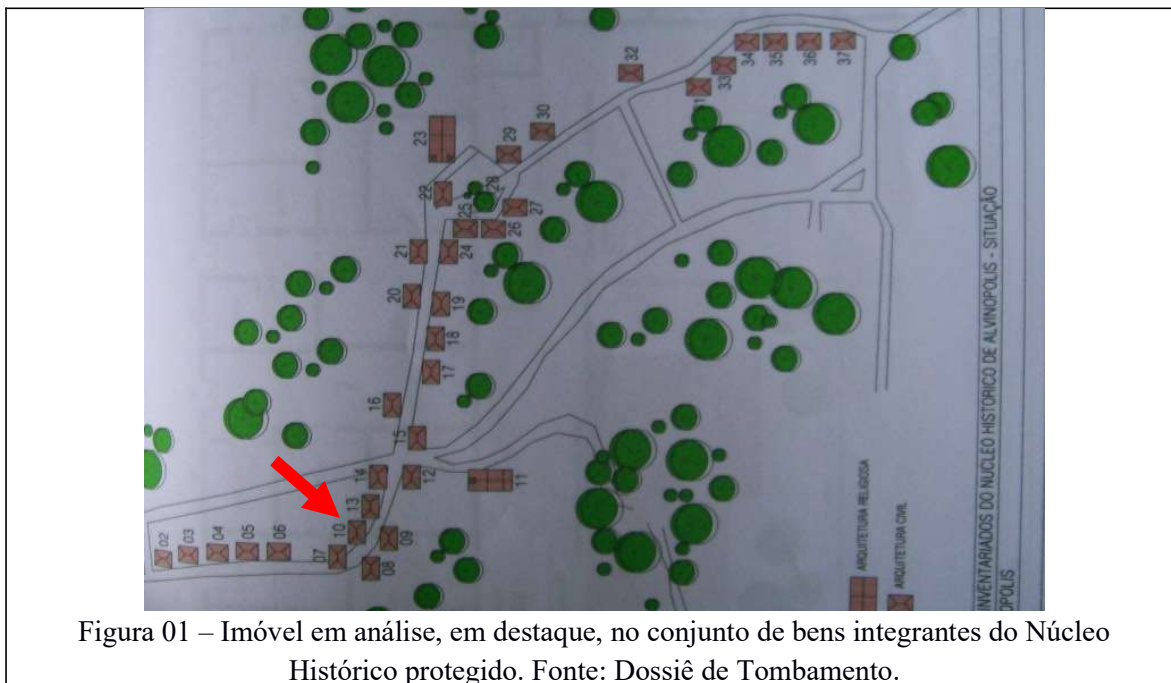


Figura 01 – Imóvel em análise, em destaque, no conjunto de bens integrantes do Núcleo Histórico protegido. Fonte: Dossiê de Tombamento.

Em vistoria realizada em 2011 constatamos que o imóvel não havia sido escorado ou recuperado, conforme proposto na Nota Técnica nº 68/2010 e na ficha de inventário, assim como o seu tombamento não havia sido efetivado. O Laudo Técnico nº 06/2011, elaborado após a vistoria, informa que o imóvel encontrava-se em péssimo estado de conservação e recomendou medidas emergenciais para sua proteção do imóvel até que se iniciasse a sua restauração.

Em análise às imagens integrantes do Google Street View, datadas de dezembro de 2018, constatamos que as medidas recomendadas no laudo técnico não foram realizadas e houve um grande avanço do processo de degradação do imóvel. O trecho dos fundos ruiu, restando preservada somente a fachada frontal que estava tomada pela vegetação. O imóvel foi cercado para impedir a circulação de pedestres, mas o cercamento também estava comprometido, não cumprindo a função para a qual foi instalado.

Entramos em contato com a Promotoria local e com a Secretária de Cultura de Alvinópolis, a sra Lais, solicitando imagens atuais do imóvel, bem como informações sobre as medidas adotadas pelo COMPAC local para evitar a degradação do imóvel. Nas imagens encaminhadas constatamos que não foi tomada nenhuma ação buscando preservar o imóvel (escoramento, retirada da vegetação, ou outra intervenção). O imóvel permanecia tomado pela vegetação, restando preservada somente a fachada frontal. A calçada foi cercada por tapumes para evitar a circulação de pedestres pelo local.



As imagens a seguir demonstram o processo de degradação do imóvel.

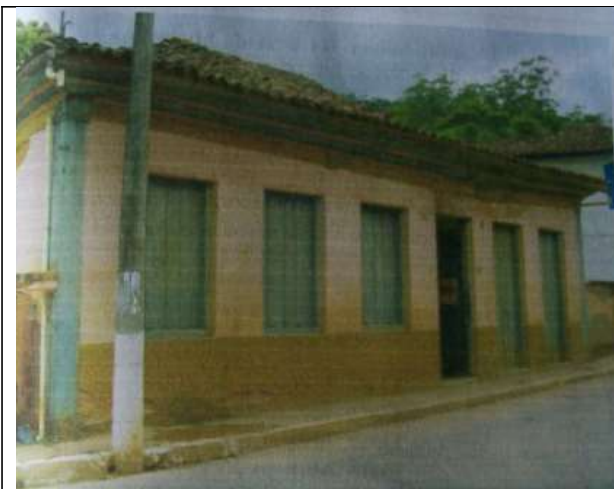


Figura 01 – Imóvel em 2006.



Figura 02 – Imóvel em 2011.



Figura 03 – Imóvel em dezembro de 2018.



Figura 04 – Imóvel em dezembro de 2018



Figura 05 – Imóvel em julho de 2020.





Figura 06 – Imóvel em julho de 2020.

Além de não terem sido adotadas as medidas propostas por este Setor Técnico nos documentos técnicos elaborados, não foram obedecidas as recomendações do Dossiê de Tombamento, especialmente no que se refere à manutenção preventiva, tendo em vista que o bem cultural em análise, já se encontrava em precário estado de conservação desde o ano de 2006. A falta de adoção de medidas de conservação possibilitou a ocorrência de novos danos no imóvel ao longo dos anos, que hoje preserva somente a fachada frontal.

Apesar o avançado estado de degradação do imóvel, acreditamos que a fachada frontal permanece estável, tendo em vista que persiste e resiste na atual situação por pelo menos dois anos, exposta a ação do tempo, sem nenhuma intervenção de conservação.

7. Fundamentação

De acordo com Castriota¹, o conceito de patrimônio arquitetônico passa de uma formulação restrita e limitada para uma concepção tão ampla que tende a abranger a gestão do espaço como um todo. Inicialmente, concebia-se o patrimônio arquitetônico como uma espécie de “coleção de objetos” que eram identificados e catalogados por peritos como representantes significativos da arquitetura do passado – dignos de preservação. Os critérios adotados correspondiam ao caráter de excepcionalidade da edificação a qual se atribuía valor histórico/estético, segundo a característica preservacionista brasileira.

A concepção relacionada a ideia tradicional de monumento único, no entanto, altera-se. Tanto o conceito de arquitetura, quanto o campo de estilos e espécies de edifícios considerados dignos de proteção ampliam-se. Ao longo do século XX os critérios

¹ CASTRIOTA, *op.cit.* p. 83-90.



estilísticos e históricos, anteriormente mencionados, somam-se a preocupação com o entorno e a ambiência.

Segundo esclarece este autor, o conceito de patrimônio arquitetônico urbano relaciona-se como a compreensão da paisagem urbana, do conjunto. Este conceito valoriza o processo de formação da cidade, compreende que esta resulta de uma série de práticas que objetivam a constituição do espaço. Considerar este conceito significa compreender a necessidade de se preservar o equilíbrio da paisagem.

Para Castriota², o patrimônio cultural atualmente se constitui como um campo em rápida expansão e mudança. Nesta perspectiva, está colocada, no cerne da questão, a preservação do patrimônio e da memória. Conclui-se que a materialidade e a imaterialidade de um bem estão intrinsecamente relacionadas. **No que se refere ao imóvel como bem material verificou-se que este se encontra localizado em uma área de relevante valor cultural para o município de Alvinópolis, pois insere-se no perímetro tombado do Núcleo Histórico Urbano. No que se refere ao valor simbólico do imóvel, pode-se ressaltar a forte presença deste na paisagem urbana e no imaginário dos cidadãos de Alvinópolis. A relevância do imóvel se estabelece não só em função do seu caráter material, mas também simbólico.**

- Restauração e Reconstrução

Os critérios de intervenção nos bens culturais, além da legislação municipal e os estabelecidos nos Dossiês de Tombamento, devem seguir as recomendações das Cartas Patrimoniais Internacionais³, que servem de base sólida no direcionamento de ações de intervenção em imóveis históricos.

A restauração é o conjunto de intervenções de caráter intensivo que, com base em metodologia e técnica específicas, visa recuperar a plenitude de expressão e a perenidade do bem cultural, respeitadas as marcas de sua passagem através do tempo⁴. Segundo a Carta de Burra⁵ é o restabelecimento de um estado anterior, conhecido e:

[...] só deve ser efetivada se existirem dados suficientes que testemunhem um estado anterior da substância do bem e se o restabelecimento desse

² CASTRIOTA, Leonardo Barci. Patrimônio Cultural: conceitos, políticas, instrumentos. São Paulo: Annablume,; Belo Horizonte: IEDS, 2009. p. 11-15.

³ As cartas internacionais foram desenvolvidas em épocas diferentes com o objetivo de direcionar ações sobre os bens culturais de todo o mundo.

⁴ Instrução Normativa nº 1/2003 – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN

⁵ Austrália em 1980, Conselho Internacional de Monumentos e Sítios - ICOMOS



estado conduzir a uma valorização da significação cultural do referido bem.

Por sua vez, a reconstrução é o restabelecimento, com o máximo de exatidão, de um estado anterior; ela se distingue pela introdução na substância existente de materiais diferentes, sejam novos ou antigos. Inicialmente a reconstrução é condenada pelas Cartas de Atenas⁶ e Veneza⁷, e também pela Carta do Restauro⁸ de 1972. A reconstrução passa a ser admitida pela Carta de Burra⁹ que, apesar de admitir este procedimento, irá estabelecer rígidos parâmetros para a sua aplicação, reconhecendo-a como ferramenta válida para preservação e restauro, assegurando a integridade do bem danificado e de seu conjunto sem significar a construção da maior parte do bem e sem cometer um falso histórico.

Art.17. A reconstrução deve ser efetivada quando constituir condição *sine qua non* de sobrevivência de um bem cuja integridade tenha sido comprometida por desgastes ou modificações, ou quando possibilite restabelecer ao conjunto de um bem uma significação cultural perdida.

Artigo 18º – A reconstrução deve se limitar à colocação de elementos destinados a completar uma entidade desfalcada e não deve significar a construção da maior parte da substância de um bem.

Artigo 19º – A reconstrução deve se limitar à reprodução de substâncias cujas características são conhecidas graças aos testemunhos materiais e/ou documentais. As partes reconstruídas devem poder ser distinguidas quando examinadas de perto.

A Carta de Cracóvia¹⁰ também vê a reconstrução como um procedimento aceitável, desde que relacionada à preservação de valores imprescindíveis. Como pode ser entendido em seus “Objetivos e Métodos”:

(...) 4. Deve evitar-se a reconstrução no “estilo do edifício” de partes inteiras do mesmo. A reconstrução de partes muito limitadas com um significado arquitetônico pode ser excepcionalmente aceita na condição de que esta se baseie em uma documentação precisa e indiscutível. Se for necessário, para o uso adequado do edifício, a incorporação de partes

⁶ A Carta de Atenas foi solenemente promulgada pela Sociedade das Nações. Atenas, Outubro de 1931.

⁷ Carta internacional sobre conservação e restauração de monumentos e sítios, redigida durante o II Congresso Internacional de arquitetos e técnicos dos monumentos históricos, realizado em Veneza em maio de 1964.

⁸ Divulgada através de circular do Ministério da Instrução Pública da Itália para cumprimento das normas estabelecidas em todas as intervenções de restauro.

⁹ Carta patrimonial elaborada na Austrália em 1980

¹⁰ Conferência Internacional sobre Conservação “Cracóvia 2000”, Cracóvia, Polônia, 2000.



espaciais e funcionais mais extensas, deve refletir-se nelas a linguagem arquitetônica atual. A reconstrução de um edifício em sua totalidade, destruído por um conflito armado ou por desastres naturais, é somente aceitável se existirem motivos sociais e culturais excepcionais que estiverem relacionados à identidade de toda a comunidade.

8. Conclusões:

Conforme exposto, desde o ano de 2006 o imóvel encontra-se em mau estado de conservação. Desde 2010 este Setor Técnico tem elaborado laudos técnicos indicando o estado de abandono, o avançado estado de degradação da edificação e a urgência na realização de obras de restauração da mesma. Tendo em vista que as medidas sugeridas elencadas na ficha de inventário, no Dossiê de Tombamento do Núcleo Histórico de Alvinópolis e nos documentos elaborados por este Setor Técnico não foram executadas e o imóvel permanece em total estado de abandono, houve grande avanço do processo de degradação da edificação, com a ocorrência de diversos novos danos, dificultando e tornando ainda mais oneroso o processo de restauração.

Por pior que seja o estado de conservação da edificação, a demolição de bens tombados é vedada conforme Decreto Lei nº 25/37, podendo haver responsabilização em âmbito cível, administrativo e criminal tanto para particulares quanto para conselheiros e administradores públicos.

Segundo o artigo 17 do Decreto Lei 25/37:

As coisas tombadas não poderão, em caso nenhum (grifo nosso) poderão ser destruídas, demolidas ou mutiladas, nem, sem prévia autorização especial do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, ser reparadas, pintadas ou restauradas, sob pena de multa de cinquenta por cento do dano causado.

Conforme artigo 4º da Lei nº 1498, que estabelece a proteção ao Patrimônio Cultural de Alvinópolis:

As coisas tombadas não poderão ser destruídas, demolidas ou mutiladas, nem, sem prévia e expressa autorização especial da Prefeitura Municipal, serem reparadas, pintadas ou restauradas sob pena de multa de 50 % do valor da obra.

Conforme Diretrizes de Intervenção para o Conjunto Urbano Tombado:



As edificações inventariadas e tombadas não terão de forma alguma (grifo nosso) permissão para demolição. As demais terão permissão desde que as novas edificações ou ampliações propostas sigam as orientações descritas abaixo que visam a manutenção e o resgate das peculiaridades da paisagem urbana tradicional.

No caso em análise, acredita-se que houve omissão do proprietário, que deixou de praticar ações de conservação¹¹ preventiva e manutenção¹² permanente no bem edificado. Apesar do seu valor cultural, o imóvel encontra-se em precário estado de conservação desde o ano de 2006 (época do seu inventário) e até a presente data, não foram adotadas medidas para evitar a degradação do imóvel. **O poder público municipal, responsável pelo inventário do imóvel e pelo tombamento do núcleo histórico onde a edificação se insere, deixou de zelar pelo patrimônio cultural, ao se omitir no dever de fiscalizar a integridade do bem. Além disso, não realizou o tombamento individual do imóvel, conforme indicado na ficha de inventário, de forma que devem responder solidariamente pelo dano ao imóvel, ainda que de forma indireta, pela omissão¹³.**

Como proprietário do imóvel encontra-se inerte, sem adotar medidas para recuperação do imóvel, pode-se considerar que houve abandono do imóvel. Como há urgência na execução de obras para preservação do imóvel, o Poder Público, co-responsável na preservação do imóvel e responsável pela fiscalização dos bens protegidos, poderá tomar a iniciativa da execução, ressarcindo-se dos gastos mediante procedimento administrativo ou judicial contra o responsável, salvo em caso de comprovada ausência de recursos do titular do bem.

Apesar do avançado estado de degradação do bem cultural, acreditamos que a fachada frontal permanece estável, tendo em vista que persiste e resiste na atual situação por pelo menos dois anos, exposta a ação do tempo, sem nenhuma intervenção de conservação. Todos os esforços devem ser realizados para preservar e recuperar os trechos originais da fachada frontal do imóvel que ainda se encontram no local, preservando a tipologia e parte dos elementos originais, com a execução simultânea de ações de restauração, anastilose e reconstrução dos trechos onde o elemento autêntico se perdeu, de

¹¹ 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.

¹² Manutenção : operação continua 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

¹³ O Estatuto da Cidade não deixa dúvida: proteger, preservar e recuperar o patrimônio cultural não é uma mera faculdade ou opção dos administradores das cidades e executores das políticas urbanas municipais, mas sim um dever indeclinável, uma inafastável imposição de ordem pública e interesse social em prol do bem coletivo.



forma a resgatar a integridade da edificação. Esta ação é possível, graças ao avanço das tecnologias relacionadas às obras de restauração, e a existência de testemunhos documentais (fotografias antigas, por exemplo) que podem auxiliar no processo de recuperação. Além disso, no local há muitos testemunhos materiais que podem direcionar a obra, como o sistema construtivo, o tipo de vedação, os materiais de acabamento utilizados, a distribuição da planta, entre outros. Também atende à diretriz nº 18 constante do Dossiê de Tombamento do Núcleo Histórico de Alvinópolis, contribuindo para a preservação da ambiência do Núcleo Histórico protegido:

18 - Lacunas ocasionadas pela demolição ou desmoronamento de edificações antigas serão preenchidas com novas construções reproduzindo a volumetria perdida e promovendo uma integração harmoniosa com o conjunto mediante a escolha cuidadosa dos acabamentos externos, marcando a contemporaneidade da obra sem promoção de destaques.

Por todo o exposto, este Setor Técnico recomenda como medidas emergenciais:

- Antes de qualquer intervenção no imóvel deverá ser realizado o escoramento da fachada, nos dois lados da alvenaria, por especialista em estruturas, seguindo as orientações para escoramento de edificações históricas.
- Capina e limpeza do terreno adjacente, prevendo a separação, limpeza e armazenamento do material original que for encontrado para posterior reutilização quando da restauração / anastilose / reconstrução da edificação. É necessário contratar arquiteto especialista em restauração de obras históricas, que orientará a ação de identificação das peças, com o resgate e cuidado integral das técnicas e materiais retrospectivos. Esse profissional orientará a seleção, identificação e retirada para separação, reserva e uso futuro do material existente, indicará, durante o esse processo a necessidade de execução de novos escoramentos de trechos através da proposição de técnicas e sistemas próprios e condizentes com a dimensão e peculiaridade dos mesmos, bem como da segurança dos trabalhadores no local.
- Remoção cautelosa e controlada da vegetação que cresceu sobre a alvenaria frontal, tomando todos os cuidados necessários para que, durante a retirada, não sejam causados novos danos ao imóvel, nem sua desestabilização.

Em seguida, recomendamos:

- Ao longo dessa primeira etapa de trabalho, e paralelamente a ela, deverá ser elaborado um projeto de restauro / anastilose / reconstrução, por especialista, resguardando as peculiaridades do sistema construtivo existente na fachada frontal.



As obras devem ser realizadas com a maior celeridade possível, pois quanto maior o tempo decorrido, maior é a quantidade de material histórico construtivo que se perde.

- O projeto deverá ser previamente aprovado pelo Conselho Municipal de patrimônio Cultural de Alvinópolis, que também deverá acompanhar a execução das obras. A deliberação deverá ser fundamentada em parecer de especialista em Patrimônio Cultural.

Na restauração, deverá haver:

- Obediência às recomendações das Cartas Patrimoniais, que são documentos firmados internacionalmente que estabelecem normas, procedimentos, criam e circunscrevem conceitos para intervenções em bens culturais. **Portanto, é necessária a manutenção e recuperação dos materiais originais em bom estado de conservação, sendo permitidas substituições somente onde não for possível a recuperação do elemento autêntico.** Poderão ser introduzidos elementos novos, quando necessário, sem com isso descaracterizar o texto autêntico da obra, evitando contrastes que coloquem em risco a leitura do conjunto original.
- Manutenção da alvenaria frontal, assim como os elementos arquitetônicos originais passíveis de aproveitamento, sendo realizados reforços na parte interna, caso necessário. Internamente, e complementarmente à fachada original preservada, poderão ser feitas intervenções contemporâneas, preservando a volumetria promovendo uma integração harmoniosa com o conjunto mediante a escolha cuidadosa dos acabamentos externos, marcando a contemporaneidade da obra sem promoção de destaques, conforme estabelecido na diretriz nº 18 do Dossiê de Tombamento.
- Após a restauração / reconstrução / anastilose é necessário propor uso ao imóvel, compatível com as características do edifício, da vizinhança e dos atuais costumes e anseios da população local, de forma a se 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. A esse respeito, a Carta de Atenas¹⁴ prevê:

¹⁴ A Carta de Atenas foi solenemente promulgada pela Sociedade das Nações. Atenas, Outubro de 1931.



(...) A conferência recomenda que se mantenha uma utilização dos monumentos, que assegure a continuidade de sua vida, destinando-os sempre a finalidades que respeitem o seu caráter histórico ou artístico (...)

Entretanto, este Setor Técnico entende que a manutenção da fachada e a anastilose / reconstrução parcial da edificação, embora recupere a materialidade do bem expressa principalmente em sua fachada, não recupera a sua imaterialidade. A relevância do imóvel se estabelece não só em função do seu caráter material, mas também simbólico. Diante disso, este Setor Técnico entende que mesmo com a reconstrução da edificação e recuperação da ambiência do núcleo histórico protegido, com resgate parcial das características originais do imóvel, ainda há dano remanescente a ser valorado visto que:

1. houve perda dos seus elementos originais, que não serão recuperados com a intervenção acima proposta e
2. houve comprometimento da paisagem do Núcleo Histórico de Alvinópolis enquanto o bem se encontrava mutilado (danos intercorrentes).

Segue anexo o cálculo de valoração de danos ao patrimônio cultural pelos danos irreparáveis que deverá ser aplicado em benefício ao patrimônio cultural local.

9. Encerramento

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

Belo Horizonte, 13 de julho de 2020.



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



ANEXO 1

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 conforme 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. Tendo em vista que o valor constante do IPTU e do registro do imóvel constante dos autos encontram-se muito desatualizados, utilizaremos como referência o valor venal do imóvel situado em frente à edificação em análise, na rua Melo Viana nº 67, que foi demolido e para o qual também foi realizado o cálculo de valoração de danos.

Segundo Certidão do Cartório de Registro de Imóveis de Alvinópolis datado de 09 de maio de 2007, ou seja, R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais). Considerando que o imóvel de nº 67 possui dois pavimentos e o de nº 56 possui somente um, utilizaremos a metade do valor do imóvel de nº 67, ou seja, R\$ 90.000,00 (noventa mil reais). Este valor foi atualizado utilizando-se para isto o Cálculo de Atualização Monetária, desenvolvido



pela Central de Apoio Técnico do Ministério Público de Minas Gerais – CEAT, conforme cópia em anexo. O valor atualizado é R\$ 181.764,20 (cento e oitenta e um mil setecentos e sessenta e quatro reais e vinte centavos).

Caso não fosse prevista a recuperação do imóvel, o valor a ser indenizado, utilizando a metodologia descrita acima, seria R\$ 865.861,36 (oitocentos e sessenta e cinco mil oitocentos e sessenta e um reais e trinta e seis centavos).

Com a recuperação do imóvel, recuperando a fachada com os materiais originais e resgatando sua volumetria, há um resgate parcial da significância do bem e integração do mesmo com o conjunto urbano tombado. O valor total a ser indenizado, seguindo a metodologia descrita acima, tendo sido utilizado para cálculo o valor venal do imóvel, foi de R\$454.410,50 (quatrocentos e cinquenta e quatro mil quatrocentos e dez reais e cinquenta centavos).

Seguem anexam as tabelas com a aplicação da metodologia.

Belo Horizonte, 13 de julho de 2020.



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

