

NOTA TÉCNICA N ° 83/2020

Ref: Inquérito Civil 0024.16.000523-7 e Procedimento de Apoio a Atividade Fim
0024.18.016321-4

1. **Objeto:** Demolição parcial e descaracterização de imóvel no Bairro Bonfim.
2. **Endereço:** Rua Além Paraíba, nº 51, Bonfim.
3. **Município:** Belo Horizonte.
4. **Proteção existente:** Indicação para tombamento, inserido em Área de Diretrizes Especiais: ADE da Lagoinha; inserido em Conjunto Urbano Tombado: Conjunto Urbano Bairros Lagoinha e Bonfim.
5. **Proprietário:** Aziz Hanum Filho.
6. **Considerações preliminares:**

Em 26 de agosto de 2011 a Baroni Locação de Máquinas e Terraplanagem solicitou Carta de Informação de Grau de Proteção para o imóvel de endereço Rua Além Paraíba, nº 51, Bonfim. Foi informado que o imóvel que o imóvel pertencia ao “Conjunto Urbano Bairro Lagoinha (em estudo pelo CDPCM-BH) e ADE - Área de Diretrizes Especiais Bairro Lagoinha”, que era um “Bem cultural inventariado indicado para tombamento. Qualquer intervenção deverá ser encaminhada para análise e deliberação do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município” e “Qualquer intervenção em imóvel nesse perímetro ou projeto de novas edificações deverão ser, a rigor, apreciadas pelo CDPCM-BH. Os parâmetros urbanísticos da LPUOS, relativas à ADE de preservação cultural deverão ser considerados.”

Em 28/05/2013 foi feita denúncia junto ao MPMG e a Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte sobre o estado de abandono e violência no bairro mais tradicional de Belo Horizonte, o Lagoinha, especialmente na rua Além Paraíba. Junta fotografias de trechos da rua.

Consta nos autos ofício datado de 13/05/2013, da Fundação Municipal de Cultura onde consta que no ano de 2008 foi realizado um levantamento prévio das edificações com interesse para proteção no bairro Lagoinha, por aquela diretoria. Que o processo de tombamento nº 01-100.051.96.99 não foi concluído por falta de recursos humanos e que o monitoramento da área está sendo realizado por meio da emissão da Carta de Grau de Proteção. Naquela oportunidade haviam 4 edificações tombadas, 05 em processo de tombamento e 59 indicadas para tombamento, com base no inventário realizado em 2008.



Em 24 de abril de 2015 a Prefeitura de Belo Horizonte certificou a demolição do imóvel à Rua Além Paraíba, nº 51, Bonfim executada mediante licença nº 201143852 concedida em 20/12/2011. Segundo declaração feita pelo requerente a demolição foi concluída em 13/01/2015.

Em sessão ordinária do dia 15 de julho de 2015 o Conselho do Patrimônio Cultural de Belo Horizonte deliberou sobre a definição do perímetro de estudo do Conjunto Urbano Bairros Lagoinha e Bonfim e aprovou o seu perímetro de estudo. O mapa se encontra em anexo do Diário Oficial do Município do dia 23 de julho de 2015.

Em 23 de novembro de 2015 foi encaminhada denúncia ao Ministério Público sobre a suposta descaracterização de bem cultural localizado à Rua Além Paraíba, nº 51.

Em 17 de dezembro de 2015 foi instaurada Notícia de Fato pelo MPMG para apurar a existência da apontada irregularidade.

Segundo consulta à Planta Básica para IPTU, para o exercício de 2016, o imóvel de endereço Rua Além Paraíba, nº 51, Bonfim, era de titularidade de Aziz Hanum Filho, com situação ativa, tipo construtivo galpão, tipo de uso próprio, não residencial e classificado como estacionamento.

Em 25 de janeiro de 2016 a Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte foi oficiada pela Promotoria de Justiça de Defesa do Meio Ambiente, Patrimônio Histórico do MPMG solicitando, no prazo de trinta dias, informação se a edificação possuía proteção cultural e, em caso positivo, enviar cópia do ato protetivo, enviar os dados sobre os atuais proprietários e as diretrizes de proteção.

Em carta de informação básica de edificação expedida em 04/02/2016 pela Diretoria de Patrimônio Cultural, consta que o imóvel se localiza em Área de Interesse Cultural Bairros Lagoinha e Bonfim, Área de Diretrizes Especiais: ADE da Lagoinha, possui como grau de proteção: tombamento indicado e está ao lado de bem cultural protegido. Informa que é necessária interface entre a GELED e a DIPC para fim de aprovação de projeto junto a Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana.

Em 4 de fevereiro de 2016 a Diretoria de Patrimônio Cultural enviou resposta ao MPMG onde é informado que o imóvel pertence ao Conjunto Urbano Bairros Lagoinha e Bonfim, ainda em fase de estudos e que teve aprovação de estudos com as respectivas indicações de Grau de Proteção pelo CDPCM-BH em 15 de julho de 2015. O imóvel obteve aprovação da indicação de tombamento por deliberação do Conselho com autorização para abertura do processo. O bem, portanto, encontra-se em processo de tombamento de nº 01.137921.15.00,



conforme Deliberação nº 094/2015¹. Foi acrescentado que por estar sob proteção de indicação de tombamento o bem não poderá, em caso algum, ser destruído ou mutilado, nem, sem prévia autorização do CDPCM-BH, ser reparado, pintado ou restaurado, bem como não se poderá na vizinhança fazer construção que lhe impeça ou reduza visibilidade, nem nela colocar anúncios ou cartazes, devendo ser submetida à apreciação do Conselho toda e qualquer intervenção no bem cultural protegido.

Em 4 de março de 2016 o Sr. Aziz Hanun Filho, proprietário do imóvel, foi notificado pela Promotoria de Justiça de Defesa do Meio Ambiente, Patrimônio Histórico e Cultural a apresentar, no prazo de vinte dias, explicações sobre a descaracterização e o mau estado de conservação do bem cultural e esclarecer quando será providenciada a sua conservação/restauração, por se tratar de imóvel em processo de tombamento. No verso da notificação foi certificado por oficial do MPMG que no endereço o imóvel foi encontrado completamente descaracterizado, que foi informado por funcionário do estacionamento que no local existiam vários barracões que foram demolidos e que o funcionário não conhecia Aziz Hanun Filho. Este ofício foi reiterado em 25 de julho de 2016.

No dia 8 de agosto de 2016, em resposta ao MPMG, o Sr. Aziz Hanun Filho declarou que a fração de 1/5 do imóvel foi adquirido por meio de herança de seu pai Aziz Hanum, que nunca esteve sob sua administração ou posse, tendo apenas fração da propriedade; que todos os impostos, encargos, locações já feitas ou reparos no imóvel eram feitos por seu irmão Carlos Alberto Hanum, falecido, com seu inventário em andamento; que o imóvel ficou desocupado por anos por conveniência dos proprietários; que locações anteriores causaram prejuízos de toda ordem, inclusive a quase destruição do imóvel. Declarou também que o imóvel foi invadido por moradores de rua que retiraram material elétrico, telhado, madeiras, etc., e que nessas condições ficou por muito tempo, quase demolido totalmente, anexando BO feito pelo Sr. Carlos Alberto Hanum comprovando tais fatos. O declarante esclareceu que o objeto da pretensão de tombamento há muito não existe e que o que existia era apenas uma parede para a rua, sem portas ou janelas, com nenhuma construção na parte de trás. Foi também anexado pelo declarante uma certidão de demolição emitida pela Prefeitura de Belo Horizonte datada de 24 de abril de 2015 certificando a total demolição da edificação mediante licença da Prefeitura concedida em 20/12/2011. O justificante informou que hoje existe um estacionamento no imóvel.

Em 26 de outubro de 2016 a Promotoria de Defesa do Patrimônio Cultural do MPMG encaminhou à 15ª Promotoria de Defesa do Meio Ambiente, para conhecimento e providências a Nota Técnica nº 63/2016 sobre a Área de Diretrizes Especiais da Lagoinha.

Em 21 de dezembro de 2016 foi publicado no Diário Oficial do Município que, em reunião extraordinária do dia 14 de dezembro de 2016, o Conselho Municipal de Patrimônio Cultural deliberou (Deliberação nº 193/2016) aprovou a proteção do Conjunto Urbano

¹ Publicado no DOM do dia 23 de julho de 2015.



Bairros Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates e sua inscrição no Livro do Tombo Histórico e no Livro do Tombo Arqueológico, Etnográfico e Paisagístico. Publicou-se também um pequeno histórico da região, a caracterização do perímetro de proteção, as diretrizes especiais de projeto e a lista de bens inventariados, em processo de tombamento e tombados. Dentre os bens em processo de tombamento estava a edificação de nº 51 da Rua Além Paraíba.

Em 9 de agosto de 2017 a Promotoria de Justiça de Defesa do Meio Ambiente, Patrimônio Histórico e Cultural encaminhou ofício à Divisão Especializada de Proteção ao Meio Ambiente da Polícia Civil solicitando a instauração de procedimento investigatório em um prazo de 15 dias, para apurar a prática de crime tipificado no artigo 62 da Lei 9.605/98.

Em 25 de setembro de 2017 a Polícia Civil informou ao MP a instauração do Inquérito Policial nº 6420493 para apuração dos fatos.

Em 23 de janeiro de 2018 a Promotoria de Justiça de Defesa do Meio Ambiente, Patrimônio Histórico e Cultural solicitou à Diretoria de Patrimônio Cultural informações sobre o grau de proteção definido para o imóvel.

Em 4 de maio de 2018 a Diretoria de Patrimônio Cultural enviou as informações solicitadas pela Promotoria de Justiça de Defesa do Meio Ambiente, Patrimônio Histórico e Cultural acerca do grau de proteção do imóvel. O conteúdo deste ofício será analisado na análise técnica deste documento.

Em 21 de junho de 2018 o MPMG oficiou a Procuradoria-Geral do Município solicitando informações quanto à expedição de licença de nº 201143852, concedida em 20/12/2011, referente à autorização para demolição do imóvel.

Em 16 de julho de 2018 a Procuradoria-Geral do Município encaminhou ao MPMG informações prestadas pela Secretaria Municipal de Política Urbana – SMPU, referentes à expedição da licença de demolição do imóvel. Em anexo cópia do alvará de demolição e certidão de demolição. O alvará foi concedido em 20/12/2011, com validade até 20/12/2012, no âmbito do processo administrativo (PA) nº 01-191.781-11-65 e o responsável técnico pela demolição é Adriano Baroni Jardim, CREA 105428 D/MG.

Em despacho do dia 28 de agosto de 2018 a Promotoria de Defesa do Meio Ambiente remeteu os autos à Promotoria de Defesa do Patrimônio Cultural solicitando apoio técnico para cálculo do valor a ser utilizado em futura reparação de danos gerados pela demolição clandestina do imóvel.

7. Análise técnica:

A proximidade do centenário de Belo Horizonte (1996), aliada ao aumento da consciência protecionista, suscitaram amplas discussões sobre o futuro de Belo Horizonte, a



partir da trajetória percorrida, e a Lagoinha foi escolhida como símbolo do resgate da história da cidade em seu centenário. Com isso, entre 1994 e 1995, foi desenvolvido o Inventário do Patrimônio Urbano e Cultural do bairro Lagoinha, sob a responsabilidade de Rodrigo Andrade (urbanista), Maria de Lourdes Dolabela (socióloga), Iara Landre (arquiteta) e Leonardo Castriota (arquiteto). Previa a requalificação total da região, abordando estudos sobre aspectos urbanísticos, arquitetônicos, socio-econômicos e ambientais do bairro, que serviu como embrião do Plano de Reabilitação Integrada do bairro Lagoinha, elaborado em 1995², tendo sido implantado parcialmente, entre 1995 e 1997. O Projeto Lagoinha não pôde ser executado em sua totalidade, não se sabe se por falta de parceria ou mesmo uma questão política.

Passados 20 anos, Leonardo Castriota se dedicou a outro projeto, com a elaboração de um inventário das vocações do Lagoinha, levantando o que ainda existiam de ofícios tradicionais, como alfaitaria, artesanato em gesso, marcenaria, serralheria, sapataria, entre outros, até registro de um consertador de acordeon.

Ao longo dos anos, a região da Lagoinha foi e tem sido bastante estudada por profissionais de diversas áreas por se tratar de uma área de grande importância histórica/cultural para a cidade de Belo Horizonte e devido às suas características peculiares, resultando em diversos trabalhos acadêmicos, periódicos e algumas propostas e planos de reestruturação da área, além da proposta da equipe do arquiteto Leonardo Castriota.

Em 2012 foi realizado o projeto de um *Master Plan* do Complexo da Lagoinha pelo arquiteto urbanista Paulo Pontes, o qual previa uma reestruturação de toda a área, entretanto, o projeto também não foi concluído por falta de recursos.

O atual Plano Diretor de Belo Horizonte, Lei 11181 de 2019, também cita a ADE da Lagoinha, já estabelecida nas legislações anteriores:

Art. 239 - A ADE Região da Lagoinha tem como objetivo preservar os traços urbanísticos e arquitetônicos remanescentes da ocupação inicial da região dos bairros Lagoinha e Bonfim, bem como proporcionar a requalificação de áreas degradadas existentes nessa porção territorial.

Parágrafo único - A ADE Região da Lagoinha é subdividida nos setores 1 (um) a 5 (cinco) conforme o Anexo VII desta lei.

Art. 240 - São objetivos específicos da ADE Região da Lagoinha:

I - proporcionar a proteção, a valorização e a restauração do patrimônio arquitetônico, histórico, cultural, ambiental, arqueológico e paisagístico;

² Este foi composto por quatro grandes programas – requalificação ambiental, revitalização econômica, revitalização cultural e desenvolvimento social.

II - promover o desenvolvimento socioeconômico por meio do estímulo a atividades econômicas e culturais compatíveis com a vocação da região, com o foco na economia criativa e solidária;

III - estimular o turismo, especialmente no Cemitério Nosso Senhor do Bonfim;

IV - implementar corredor cultural na Lagoinha e no Bonfim, envolvendo as ruas Bonfim, Itapeçerica, Além Paraíba, Fortaleza, do Serro, Sebastião de Melo e Guapé, bem como a Praça 15 de Julho;

V - valorizar as visadas cênicas dos percursos de deslocamento a pé, enfatizando aquelas que conectam as duas porções da ADE separadas pelo vale da Avenida Presidente Antônio Carlos;

VI - assegurar a participação da sociedade civil na gestão local;

VII - desenvolver plano local para a ADE Região da Lagoinha, com a participação da comunidade local.

§ 1º - A aplicação dos instrumentos de política urbana previstos no Título II desta lei na ADE Região da Lagoinha deverá priorizar a requalificação das áreas degradadas existentes e o aproveitamento de áreas não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas.

§ 2º - As ações e intervenções previstas no plano local poderão ser executadas por meio de operações urbanas.

Art. 241 - A elaboração de plano local para a ADE Região da Lagoinha deverá buscar o atendimento aos seguintes objetivos:

I - promover a ocupação e o uso de imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados;

II - melhorar as condições de circulação na ADE, priorizando os modos não motorizados de transporte e a conexão da ADE com as áreas vizinhas, especialmente com a área central;

III - priorizar a instalação de empreendimentos de uso residencial e misto, em especial daqueles associados à habitação de interesse social;

IV - promover a recuperação e a valorização dos espaços urbanos da ADE e do patrimônio cultural material e imaterial existente nessa porção territorial;

V - estimular a utilização das áreas remanescentes situadas ao longo da Avenida Presidente Antônio Carlos de forma a proporcionar e garantir a preservação da paisagem cultural e promover a conexão das duas porções da ADE;

VI - estabelecer normas para a implantação de corredor cultural na Lagoinha e no Bonfim, de forma a contemplar:

a) a instituição de parâmetros e posturas urbanísticas específicas e a definição das intervenções físicas pertinentes, com ênfase na promoção da acessibilidade universal nos espaços urbanos;

b) o estímulo à diversidade comercial e de serviços, com foco nas atividades vinculadas à economia criativa condizentes com as vocações culturais dessa porção territorial;



c) a implantação de equipamentos culturais, bem como o desenvolvimento de políticas de estímulo à cultura e ao desenvolvimento socioeconômico local;

VII - estimular a geração de renda por meio da economia solidária para possibilitar a permanência da população das vilas Senhor dos Passos e Pedreira Prado Lopes na região.

Art. 242 - Na ADE Região da Lagoinha, deverá ser incentivado o exercício de atividades vinculadas a:

- I - economia criativa condizentes com as vocações culturais da região;
- II - serviços de alojamento com área menor ou igual a 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados);
- III - restaurantes e similares com área menor ou igual a 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados);
- IV - economia solidária, especialmente nas áreas das vilas Senhor dos Passos e Pedreira Prado Lopes.

§ 1º - Além das atividades previstas no caput deste artigo, deverá ser estimulada a permanência das atividades econômicas tradicionais exercidas na região.

§ 2º - A definição da destinação do Mercado da Lagoinha, bem como dos equipamentos voltados a serviços de uso coletivo, deve estar associada, preferencialmente, à sua utilização para atividades de caráter histórico-cultural e atividades econômicas tradicionais existentes na área ou vinculadas à economia solidária e criativa.

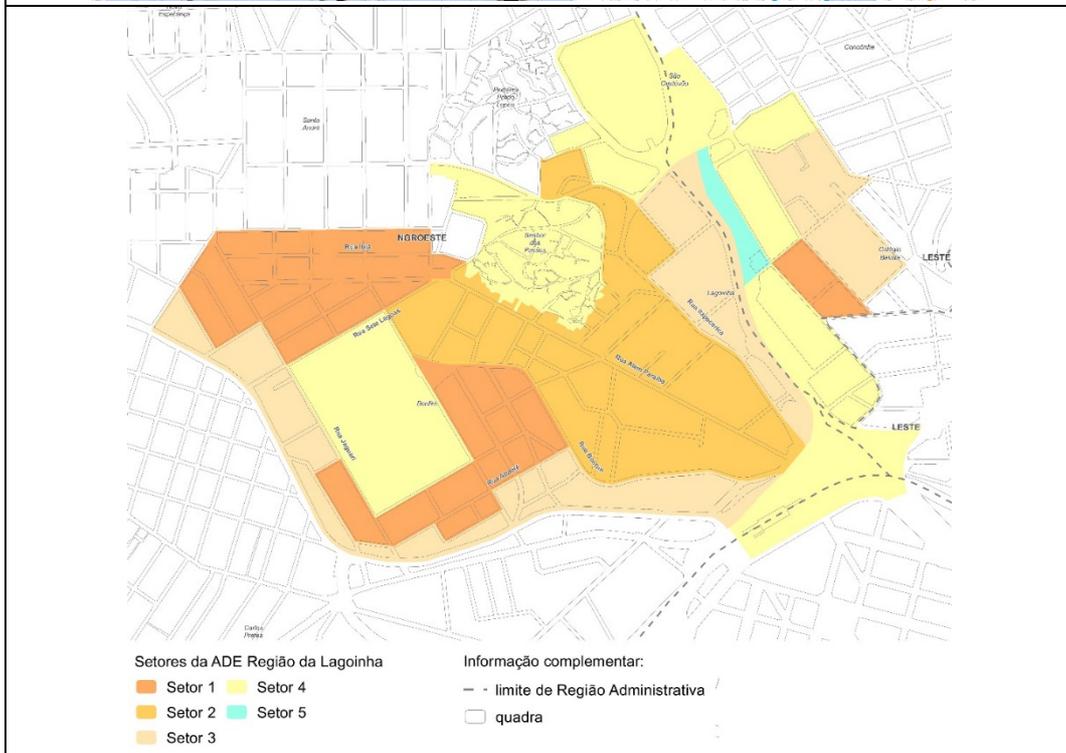
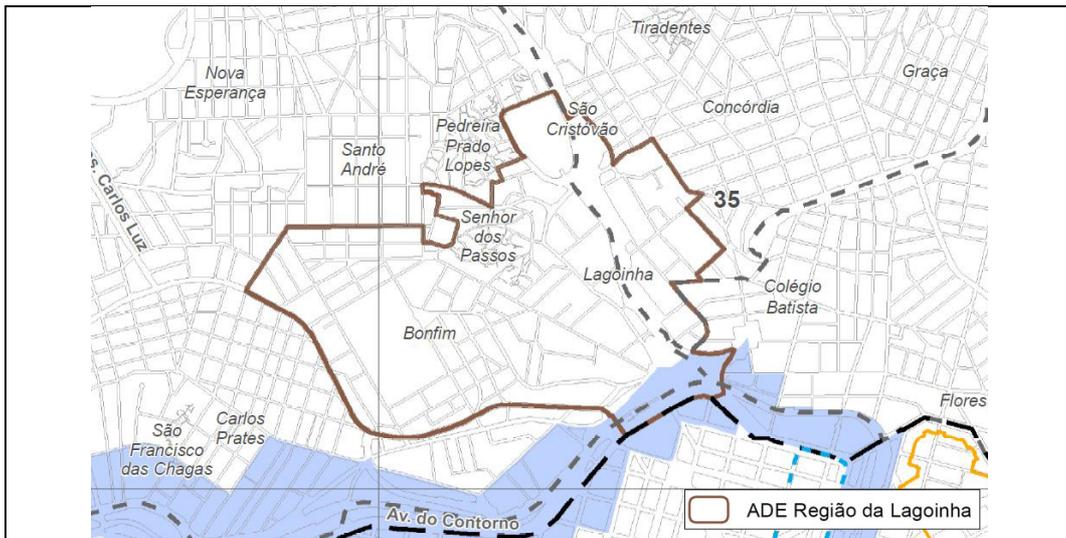
Art. 243 - Na ADE Região da Lagoinha, é vedada a instalação de novos empreendimentos que incluam as seguintes atividades:

- I - comércio atacadista de papel e papelão em bruto ou resíduos;
- II - comércio atacadista, reciclagem ou compostagem de resíduos e sucatas;
- III - atividades relacionadas ao tratamento de esgoto;
- IV - coleta de resíduos perigosos ou não perigosos;
- V - garagem de ônibus;
- VI - crematórios, exceto nas Ageucs e Agees.

Art. 244 - O Fade Região da Lagoinha constitui instância de referência na gestão democrática das questões vinculadas à ADE Região da Lagoinha, devendo seu funcionamento observar o disposto no Capítulo IV do Título III desta lei.”³

³ Plano Diretor do Município de Belo Horizonte, Lei Municipal nº 11.181/19. Disponível em: <https://prefeitura.pbh.gov.br/politica-urbana/planejamento-urbano/plano-diretor/proposta>, acesso em 15/06/2020.





Figuras 01 e 02 – Poligonal que define a ADE Região da Lagoinha e Setorização da ADE.
Fonte: Plano Diretor do Município de Belo Horizonte, Lei 11181/2019. Imagens editadas pelos autores desta NT. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/11181/2019>. Acesso em 15/06/2020.

Grande parte do bairro da Lagoinha e o imóvel em análise inserem-se em OM-2, Zona de Ocupação Moderada 2:

“Seção II
Das zonas de ocupação moderada:



Art. 94 - São classificadas como zonas de ocupação moderada as porções do território municipal cuja possibilidade de ocupação sofre restrições em função de:

I - baixa capacidade de suporte local ou de sua saturação;

II - inserção em bairros tradicionais ou conjuntos urbanos com relevância cultural e simbólica;

III - busca pela manutenção de modelo de ocupação destinado ao uso habitacional de interesse social ou de mercado popular.

Parágrafo único - As porções do território descritas no inciso I do caput deste artigo classificam-se em OM-1, OM-2, OM-3 e OM-4, de acordo com a qualidade da infraestrutura, das características físicas do terreno, das condições de acessibilidade local e da necessidade de manutenção de baixas ou médias densidades.”⁴

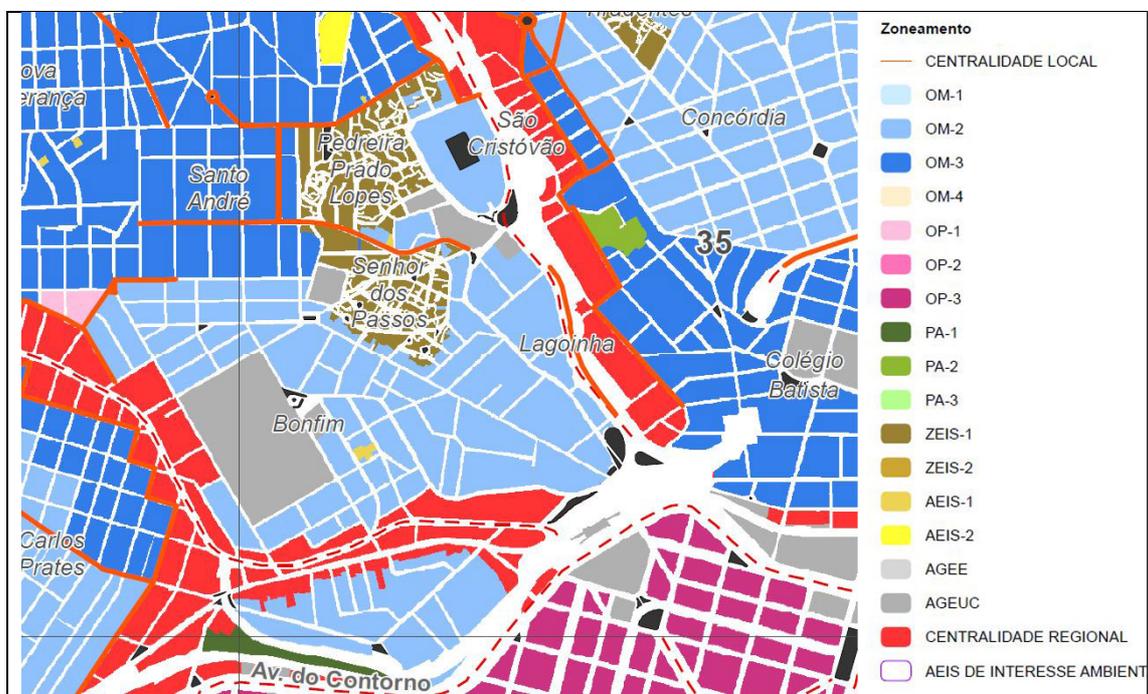


Figura 03 – Zoneamento Municipal. Fonte: Plano Diretor do Município de Belo Horizonte, Lei 11181/2019. Imagem editada pelos autores desta NT. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/11181/2019>. Acesso em 15/06/2020.

7.1 - Conjunto Urbano Bairros Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates.

O Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte / CDPCM-BH, reunido em sessão extraordinária realizada em 14 de dezembro de 2016 aprovou, através da Deliberação nº 193/2016, a proteção do Conjunto Urbano Bairros

⁴ Plano Diretor do Município de Belo Horizonte, Lei Municipal nº 11.181/19. Disponível em: <https://prefeitura.pbh.gov.br/politica-urbana/planejamento-urbano/plano-diretor/proposta>, acesso em 15/06/2020.



Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates e pela sua inscrição Livro do Tombo Histórico e no Livro do Tombo Arqueológico, Etnográfico e Paisagístico, conforme inventário do patrimônio cultural elaborado pela Diretoria de Patrimônio Cultural / Fundação Municipal de Cultura – Processo Administrativo nº 01.100051.96.99. A deliberação cita os imóveis, praças e árvores tombadas, relaciona os bens em processo de tombamento, bem como os indicados para Registro Documental de imóveis elencados no anexo 1, que acompanha a deliberação.

Foram estabelecidas diretrizes altimétricas e diretrizes especiais de projetos entre as quais destacamos:

- 1 - As restaurações ou intervenções em edificações em processo de tombamento ou tombadas deverão considerar a reconstituição dos seus elementos tipológicos, formais e estruturais originais, devendo as edificações serem destinadas a usos compatíveis com as suas características;
- 2 - De modo geral, as intervenções se pautarão pela eliminação das volumetrias impactantes, empenas cegas e engenhos de publicidade inadequados; tratando-se esteticamente as fachadas, especialmente as de fundo, voltadas para os trajetos referenciais, como o da Avenida Presidente Antônio Carlos e Avenida Pedro II;
- 3 - Em se tratando de processo de modificação e regularização de edificações construídas irregularmente, deverão ser revertidas as alterações feitas de forma inadequada nas fachadas e volumetrias, sendo dado tratamento estético que recupere a leitura da edificação
[...]
- 9 - Qualquer intervenção no traçado urbano do Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates dependerá de anuência prévia do CDPCM-BH;

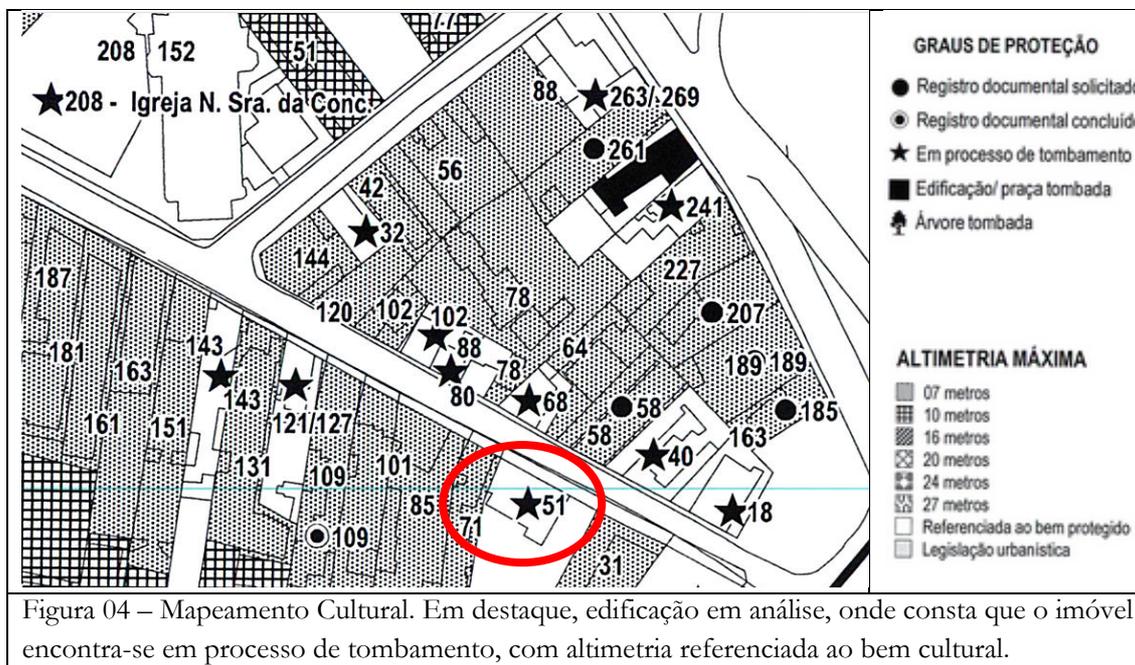
Segundo informado pela Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte através do ofício nº 0461 de 04 de maio de 2018, a edificação em análise possui processo de tombamento municipal em aberto. O imóvel encontrava-se indicado para tombamento por aquela Diretoria desde o ano de 2011, quando ainda estava em estudo a proteção do Conjunto Urbano Bairros Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates. Em 2015, esta indicação de tombamento foi ratificada e foi aberto o processo de tombamento nº 01.137921.15.00.

A partir da abertura do processo de tombamento são impostas restrições a intervenções no imóvel, considerando que os efeitos do tombamento provisório se equiparam ao definitivo, devendo ser previamente analisadas e aprovadas pelo órgão de proteção municipal. Segundo a Lei Ordinária Municipal nº 3802/1984:

Art. 10 - O tombamento dos bens, a que se refere o Art. 6º desta lei, será considerado provisório ou definitivo, conforme esteja o respectivo processo indiciado pela notificação ou concluído pela inscrição dos referidos bens no competente Livro do Tombo.



Parágrafo Único. Para todos os efeitos, salvo a disposição do Art. 13, desta lei, o tombamento provisório se equiparará ao definitivo.



Estas informações foram repassadas ao interessado em 26/08/2011 quando foi expedida a Carta de Grau de Proteção onde constava que o imóvel:

(...) pertence ao “Conjunto Urbano Bairro Lagoinha (em estudo pelo CDPCM-BH) e ADE - Área de Diretrizes Especiais Bairro Lagoinha. Bem cultural inventariado indicado para tombamento. Qualquer intervenção deverá ser encaminhada para análise e deliberação do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município. Qualquer intervenção em imóvel nesse perímetro ou projeto de novas edificações deverão ser, a rigor, apreciadas pelo CDPCM-BH. Os parâmetros urbanísticos da LPUOS, relativas à ADE de preservação cultural deverão ser considerados.

7.2 Caracterização e Estado de Conservação

O imóvel em análise se localiza na Rua Além Paraíba, nº 51, em Belo Horizonte, a poucos metros da Praça do Peixe, em um quarteirão vizinho ao complexo viário da Lagoinha, entre Antônio Carlos e Pedro II.



Figura 05 – Vista por satélite da edificação à Rua Além Paraíba, nº 51 e Complexo viário da Lagoinha. Fonte: Google Earth, 2020.

A edificação em análise é um representante do movimento arquitetônico do Ecletismo. Implantado no alinhamento da via pública, possuía originalmente partido retangular, com acréscimo nos fundos, sistema construtivo em alvenaria autoportante de tijolo maciço.

Analisando cronologicamente as imagens disponíveis no Google Street View, constatamos o que se segue.

Em julho de 2009 o imóvel preservava a fachada e volumetria. Encontrava-se sem cobertura, as esquadrias foram retiradas e os vãos vedados por alvenaria. Encontrava-se aparentemente sem uso, em mau estado de conservação. Tratava-se de fachada simétrica, com seis vãos (sendo que os dois da lateral direita foram substituídos por porta metálica de enrolar), sendo os trechos laterais encimados por cimalha e platibanda curvas. Suas aberturas possuíam formato alongado na vertical, em verga reta, encimadas por ornamento arco pleno nos vãos das extremidades e arcos abatidos nos vãos centrais. A fachada possuía ornamentos em massa e podia-se notar a presença dos pináculos que coroavam a platibanda.





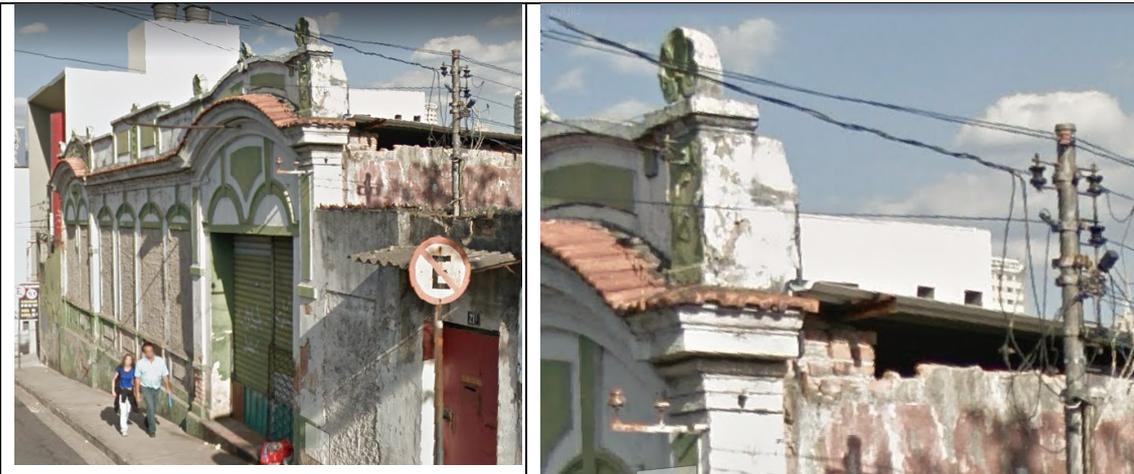
Figuras 06 a 09 - Edificação da Rua Além Paraíba, nº 51, em julho de 2009. Fonte: Google Street View, julho de 2009.

Em julho de 2011 foi instalada cobertura metálica provisória sobre as alvenarias já fragilizadas do imóvel e no terreno adjacente para possibilitar a instalação de estacionamento de veículos no local. A fachada ainda preservava as mesmas características existentes no ano de 2009.



Figuras 10 e 11 – Lateral esquerda do imóvel, com detalhe do acesso ao estacionamento e da cobertura. Fonte: Google Street View, julho de 2011.





Figuras 12 e 13 – Lateral direita do imóvel, com detalhe da cobertura. Fonte: Google Street View, julho de 2011.

Em março de 2014 constatamos que todo o volume posterior à fachada frontal havia sido demolido, assim como a platibanda ornamental. Foi preservado trecho da fachada frontal até o topo dos frisos em arco sobre os vãos, que recebeu pintura em preto e amarelo. Além de toda a descaracterização a que a fachada foi submetida, ainda foi instalado engenho publicitário e pintura na onde se pode ler “ESTACIONAMENTO 51”. A cobertura metálica foi rebaixada e recebeu complemento lateral. Foi instalada cerca elétrica sobre o trecho superior da fachada e frontal ao terreno.



Figura 14 – Fachada frontal do imóvel em março de 2014. Fonte: Google Street View.

Em abril de 2019 podemos constatar que novas intervenções foram realizadas no imóvel, com inserção de faixas, grafites e pichações na fachada.



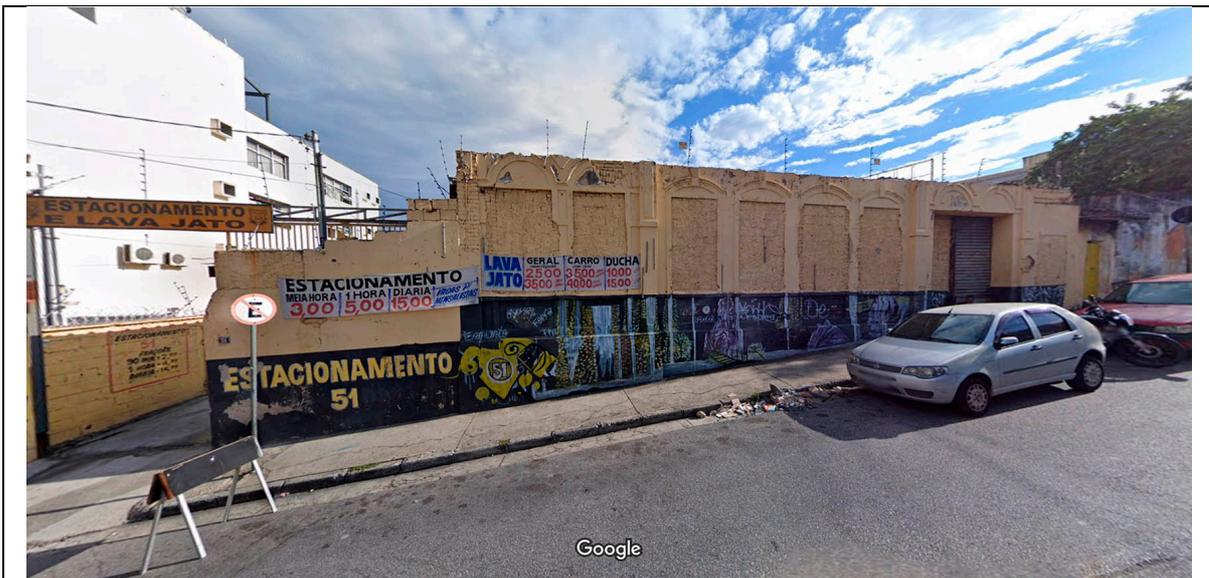


Figura 15 – Fachada frontal da edificação à Rua Além Paraíba, nº 51. Fonte: Google Street View, abril de 2019.

Analisando a cronologia de imagens de satélite do Google Earth (figuras 16 a 21) podemos constatar, de forma aproximada, quando as mudanças em sua volumetria aconteceram. Entre 2002 e 2008 aparentemente houve mudança na cobertura do imóvel (figuras 16 e 17). Em 2009 (figura 18) a edificação foi registrada pela imagem de satélite sem nenhuma cobertura. Entre 2009 e 2011 uma nova cobertura metálica foi instalada sobre o imóvel e nas laterais e fundo do terreno para suprir as necessidades de uso como estacionamento. Entre 2011 e 2012 podemos notar uma mudança grande na volumetria assim como é demarcado em vermelho tracejado na figura 20, sem mudanças até 2018 (figura 21).



Figura 16 – Vista por satélite da edificação à Rua Além Paraíba, nº 51, com destaque em vermelho para o volume edificado. Fonte: Google Earth, 2002.



Figura 17 – Vista por satélite da edificação à Rua Além Paraíba, nº 51, com destaque em vermelho para o volume edificado. Fonte: Google Earth, 2008.



Figura 18 – Vista por satélite da edificação à Rua Além Paraíba, nº 51, com destaque em vermelho para o volume edificado sem cobertura. Fonte: Google Earth, 2009.



Figura 19 – Vista por satélite da edificação à Rua Além Paraíba, nº 51, com destaque em vermelho para o volume construído com nova cobertura. Fonte: Google Earth, 2011.



Figura 20 – Vista por satélite da edificação à Rua Além Paraíba, nº 51, aparentemente já demolido e com novas coberturas construídas. Fonte: Google Earth, 2012.



Figura 21 – Vista por satélite da edificação à Rua Além Paraíba, nº 51. Fonte: Google Earth, 2018.

Diante destas informações, podemos concluir que a demolição do volume posterior à fachada e, possivelmente, da platibanda ocorreu em algum momento entre junho de 2011 e o ano de 2012, que coincide com a validade do alvará de demolição.

O alvará nº 201143852 foi concedido pela Prefeitura de Belo Horizonte⁵ em 20/12/2011, no âmbito do Processo Administrativo nº 01.191781.11.65, com validade até 20/12/2012. No documento consta como responsável técnico pela demolição o engenheiro Adriano Baroni Jardim.

Ocorre que, segundo informado pela Diretoria de Patrimônio Cultural da Prefeitura de Belo Horizonte, o imóvel encontrava-se indicado para tombamento desde o ano de 2011, época que o conjunto urbano do bairro da Lagoinha ainda se encontrava em fase de estudo

⁵ Extintas Gerencia Regional de Licenciamento de Obras, eventos, atividades e mobiliário urbano e Gerencia Regional de Licenciamento Urbanístico.

e pesquisa. Esta informação foi passada para Baroni Locação de Máquinas e Terraplenagem em 26/08/2011, quando foi solicitada carta de grau de proteção do imóvel, constando que o imóvel:

(...) pertence ao Conjunto Urbano Bairro Lagoinha (em estudo pelo CDPCM-BH) e ADE - Área de Diretrizes Especiais Bairro Lagoinha. Bem cultural inventariado indicado para tombamento. Qualquer intervenção deverá ser encaminhada para análise e deliberação do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município. Qualquer intervenção em imóvel nesse perímetro ou projeto de novas edificações deverão ser, a rigor, apreciadas pelo CDPCM-BH. Os parâmetros urbanísticos da LPUOS, relativas à ADE de preservação cultural deverão ser considerados.

Portanto, podemos concluir que houve uma falha de comunicação interna entre as gerências e diretorias da Prefeitura de Belo Horizonte, que resultaram na demolição parcial, com autorização da gerência regional, contrariando as restrições da Diretoria de Patrimônio Cultural, de bem cultural inventariado, indicado para tombamento e integrante de conjunto em processo de tombamento.

Possivelmente, houve má fé do representante do proprietário, Baroni Locação de Máquinas e Terraplenagem, que, de conhecimento das restrições impostas ao bem cultural conforme descrito na carta de grau de proteção, solicitou o alvará de demolição onde consta o engenheiro Adriano Baroni Jardim como responsável técnico. A coincidência no sobrenome nos leva a acreditar que o responsável técnico é sócio / proprietário da empresa solicitante da Carta de Grau de Proteção.

Fato é que o imóvel teve sua volumetria demolida, restando no local somente a fachada frontal, que se encontra descaracterizada. O imóvel integra o Conjunto Urbano Bairros Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates, a ADE da Lagoinha, continua em processo de tombamento, devendo ser recuperado.

Além disso, foram construídos acréscimos no terreno e no local onde se instalava originalmente a edificação, sem aprovação dos órgãos competentes.

8. 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. Como dizia o filósofo romano Cícero, “A história é mestra da vida, luz da verdade e testemunha dos tempos”. É no passado que se encontra o futuro. É na história que se devem buscar os ensinamentos capazes de construir o futuro.



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.

Belo Horizonte vem passando por grandes alterações na sua paisagem urbana que nos mostram que a cidade encontra-se em constante transformação e que segue a dinâmica de seu tempo e de sua gente. Muitas vezes as transformações pelas quais as cidades passam são norteadas por um entendimento equivocado da palavra progresso. Muitas edificações são demolidas, praças são alteradas, ruas são alargadas sem se levar em conta às ligações afetivas da memória desses lugares com a população da cidade, ou seja, sua identidade.

O direito à cidade, à qualidade de vida, não pode estar apenas ligado às necessidades estruturais, mas também às necessidades culturais da coletividade. Assim, a preservação do patrimônio cultural não está envolvida em um saudosismo, muito menos tem a intenção de “congelar” a cidade, ao contrário, esta ação vai no sentido de garantir que a população através de seus símbolos possa continuar ligando o seu passado a seu presente e assim exercer seu direito à memória, à identidade, à cidadania .

Conforme descrevem os artigos 30, IX e 216, caput 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, § 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).

Também, segundo Constituição do Estado de Minas Gerais:

Art. 209 – O Estado, com a colaboração da comunidade, protegerá o patrimônio cultural por meio de inventários, registros, vigilância, tombamento e desapropriação, de outras formas de acautelamento e preservação e, ainda, de repressão aos danos e às ameaças a esse patrimônio.

A identificação e proteção dos bens culturais é um dever de toda a comunidade de Belo Horizonte, sendo tal afirmativa confirmada nos seguintes artigos da Lei Orgânica do Município:

Art. 166 - O acesso aos bens da cultura e às condições objetivas para produzi-la é direito do cidadão e dos grupos sociais.

§ 1º - Todo cidadão é um agente cultural, e o Poder Público incentivará, por meio de política de ação cultural democraticamente elaborada, as diferentes manifestações culturais do Município.

§ 2º - O Município protegerá as manifestações das culturas populares e dos grupos étnicos participantes do processo civilizatório nacional e



promoverá, nas escolas municipais, a educação sobre a história local e a dos povos indígenas e de origem africana.

Art. 167 - Constituem patrimônio cultural do Município os bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, que contenham referência à identidade, à ação e à memória do povo belo-horizontino, entre os quais se incluem:

I - as formas de expressão;

II - os modos de criar, fazer e viver;

III - as criações tecnológicas, científicas e artísticas;

IV - as obras, os objetos, os documentos, as edificações e outros espaços destinados a manifestações artísticas e culturais, nesta incluídas todas as formas de expressão popular;

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

§ 1º - As áreas públicas, especialmente os parques, os jardins e as praças, são abertas às manifestações culturais, desde que estas não tenham fins lucrativos e sejam compatíveis com a preservação do patrimônio ambiental, paisagístico, arquitetônico e histórico.

§ 2º - A lei disporá sobre a fixação de datas comemorativas de fatos relevantes para a cultura municipal.

Art. 168 - O Município, com a colaboração da sociedade civil, protegerá o seu patrimônio histórico e cultural, por meio de inventários, pesquisas, registros, vigilância, tombamento, desapropriação e outras formas de acautelamento e preservação.

Parágrafo único - O Poder Público manterá sistema de arquivos públicos e privados com a finalidade de promover o recolhimento, a preservação e a divulgação do patrimônio documental de organismos públicos municipais, bem como de documentos privados de interesse público, a fim de que possam ser utilizados como instrumento de apoio à administração, à cultura e ao desenvolvimento científico e como elemento de prova e informação.

Segundo a Lei nº 3.802, de 06 de julho de 1984, que organiza a proteção do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte:

Art. 1º - Constitui o patrimônio cultural do Município os conjuntos de bens móveis e imóveis existentes no seu território, cuja conservação seja de interesse público, quer por sua vinculação a fatos memoráveis da história, quer por seu valor arqueológico ou etnográfico, bibliográfico, artístico ou documental.

Art. 16 - As coisas tombadas não poderão, em caso nenhum, ser destruídas, demolidas ou mutiladas, sem prévia autorização especial do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município, ser reparadas, pintadas ou restauradas, sob pena de multa de 50% (cinquenta por cento) do dano causado.



A Lei nº 9.725, de 15 de julho de 2009, institui o Código de Edificações do Município de Belo Horizonte e dá outras providências:

Art. 12 - Estão dispensadas da aprovação de projeto e do licenciamento as seguintes obras:

[...]

§ 1º - A dispensa prevista neste artigo não se aplica às obras em edificações situadas nos conjuntos urbanos protegidos, imóveis com tombamento específico ou de interesse de preservação, as quais deverão ser executadas de acordo com diretrizes fornecidas pelos órgãos competentes.

[...]

Art. 91 - A violação ao disposto no art. 16 da Lei nº 3.802, de 6 de julho de 1984, sujeita o infrator às seguintes penalidades:

I - nas hipóteses de demolição, destruição ou mutilação do bem tombado, à multa no valor correspondente a, no mínimo, 1 (uma) e a, no máximo, 10 (dez) vezes o respectivo valor venal do bem, conforme dispuser o regulamento;

II - nas demais hipóteses, à multa no valor correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) e a, no máximo, 100% (cem por cento) do valor venal do bem, conforme dispuser o regulamento.

Segundo a recomendação relativa à salvaguarda dos conjuntos históricos e sua função na vida contemporânea, resultante da 19ª Sessão UNESCO - Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura, realizada em Nairóbi em de 26 de novembro de 1976:

Os conjuntos históricos ou tradicionais e sua ambiência deveriam ser protegidos ativamente contra quaisquer deteriorações, particularmente as que resultam de uma utilização imprópria, de acréscimos supérfluos e de transformações abusivas ou desprovidas de sensibilidade, que atentam contra sua autenticidade, assim como as provocadas por qualquer tipo de poluição. (...) A legislação de salvaguarda deveria ser, em princípio, acompanhada de disposições preventivas contra as infrações à regulamentação de salvaguarda e contra qualquer alta especulativa dos valores imobiliários nas zonas protegidas, que possa comprometer uma proteção e uma restauração concebidas em função do interesse coletivo.

Além disso, conforme verifica-se na Constituição Federal e Estadual, 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.

9. Conclusão

Conforme demonstrado, o imóvel situado na rua Além Paraíba nº 51 é inventariado, insere-se em na ADE Lagoinha e encontra-se inserido no perímetro de proteção do Conjunto Urbano Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates, tombado pelo município de Belo Horizonte.

Quando da demolição da volumetria e de parte da fachada, possivelmente realizado entre junho de 2011 e o ano de 2012, o imóvel encontrava-se indicado para tombamento (desde o ano de 2011), e o conjunto urbano do bairro da Lagoinha se encontrava em fase de estudo e pesquisa para tombamento.

Esta informação foi passada para Baroni Locação de Máquinas e Terraplenagem em 26/08/2011, quando foi solicitada carta de grau de proteção do imóvel.

Mesmo de conhecimento às restrições impostas ao imóvel, foi solicitado alvará de demolição junto à Prefeitura Municipal, que foi concedido sob o número 201143852 em 20/12/2011, no âmbito do Processo Administrativo nº 01.191781.11.65, com validade até 20/12/2012. No documento consta como responsável técnico pela demolição o engenheiro Adriano Baroni Jardim.

Portanto, podemos concluir que houve falha da gerência geral da Prefeitura de Belo Horizonte, visto que concedeu autorização, contrariando as restrições da Diretoria de Patrimônio Cultural, de bem cultural inventariado, indicado para tombamento e integrante de conjunto em processo de tombamento. Tal falha resultou na demolição parcial do imóvel e perdas ao meio ambiente cultural.

A seu turno, o representante do proprietário, Baroni Locação de Máquinas e Terraplenagem, mesmo tendo conhecimento das restrições impostas ao bem cultural, conforme descrito na carta de grau de proteção, solicitou o alvará de demolição onde consta o engenheiro Adriano Baroni Jardim como responsável técnico. Não há informação nos autos sobre grau de parentesco, mas há de se notar a coincidência no sobrenome do responsável técnico é sócio / proprietário da empresa solicitante da Carta de Grau de Proteção.

Fato é que o imóvel teve sua volumetria demolida, restando no local somente a fachada frontal, que se encontra descaracterizada. Além disso, foram construídos acréscimos

no terreno e no local onde se instalava originalmente a edificação, sem aprovação dos órgãos competentes.

O imóvel analisado, além da sua importância como bem cultural isolado, se encontra no contexto de um bairro tradicional da cidade. Seu valor cultural não se limita ao valor arquitetônico da edificação, mas se estende a todo o significado e valor daquele conjunto urbano, integrando a paisagem e compondo a ambiência do conjunto tombado.

Diante disso, recomenda-se que seja elaborado projeto de recuperação do imóvel, por profissional habilitado, que deverá ser submetido ao Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural Municipal de Belo Horizonte, respeitando as diretrizes estabelecidas pela Deliberação nº 193/2016, dentre as quais destacamos:

- 1 - As restaurações ou intervenções em edificações em processo de tombamento ou tombadas deverão considerar a reconstituição dos seus elementos tipológicos, formais e estruturais originais, devendo as edificações serem destinadas a usos compatíveis com as suas características;
- 2 - De modo geral, as intervenções se pautarão pela eliminação das volumetrias impactantes, empenas cegas e engenhos de publicidade inadequados; tratando-se esteticamente as fachadas, especialmente as de fundo, voltadas para os trajetos referenciais, como o da Avenida Presidente Antônio Carlos e Avenida Pedro II;
- 3 - Em se tratando de processo de modificação e regularização de edificações construídas irregularmente, deverão ser revertidas as alterações feitas de forma inadequada nas fachadas e volumetrias, sendo dado tratamento estético que recupere a leitura da edificação.

Além disso, a altimetria deve-se limitar à do bem cultural protegido, conforme estabelecido pela Deliberação acima referenciada. Este Setor Técnico entende que não deverão ser autorizadas construções que ultrapassem a metragem anteriormente existente, respeitando a legislação urbanística municipal quanto aos parâmetros urbanísticos e utilização do imóvel.

Mesmo com a recuperação do imóvel este Setor Técnico entende que ainda há dano a ser valorado. O imóvel indicado para tombamento teve sua volumetria demolida, assim como parte da sua fachada, perdendo parte dos seus elementos originais. Além disso, houve prejuízo à ambiência do conjunto urbano em que se situa. Quando da demolição o conjunto encontrava-se em estudo para tombamento, concluído no ano de 2016. Segue em anexo o cálculo de valoração de danos. Recomenda-se que o valor seja revertido ao patrimônio cultural do município, preferencialmente ao bairro Lagoinha, onde ocorreu o dano.



10. Encerramento

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

Belo Horizonte, 06 de julho de 2020.



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



Alice Oliveira Bottaro
Estagiária de Arquitetura



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. Segundo consta nos autos, o valor venal do imóvel constante no cadastro da prefeitura municipal em 2016, era de R\$384.886,00 (trezentos e oitenta e quatro mil oitocentos e oitenta e seis reais).

Caso não fosse prevista a recuperação do imóvel, o valor a ser indenizado, utilizando a metodologia descrita acima, seria R\$ 1.328.226,45 (um milhão trezentos e vinte e oito mil duzentos e vinte e seis reais e quarenta e cinco centavos).

Com a recuperação do imóvel, utilizando alguns elementos originais, 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\$ 877.550,51 (oitocentos e setenta e sete mil quinhentos e cinquenta reais e cinquenta e um centavos).

Seguem anexas as tabelas com a aplicação da metodologia.

Belo Horizonte, 06 de julho de 2020.



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

