

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

LAUDO TÉCNICO Nº 15/2016

Ref: PAAF Nº MPMG – 0024.15.016509-0

- 1 – Objeto:** Imóvel residencial.
- 2 – Proprietário:** Osvaldo Coqueiro.
- 3 – Endereço:** Rua Eurita nº 828.
- 4 – Município:** Belo Horizonte – MG.
- 5 – Objetivo:** Análise da regularidade da demolição de imóvel e construção de nova edificação no local, situado no Conjunto Urbano Bairro Santa Tereza.

7 – Considerações preliminares

Em 07/01/2013 foi emitida a informação básica do imóvel situado na Rua Eurita nº 828, na qual consta que o imóvel insere-se na ADE Santa Tereza, em área de interesse histórico, sendo necessário procurar a Fundação Municipal de Cultura.

Consta nos autos cópia do formulário de “requerimento para demolição e tráfego de entulho” preenchido pela Petrus Engenharia, em 04/04/2013, o qual, segundo informado pela Diretoria de Patrimônio, não foi formalizado na regional.

Em 08/04/2013, o proprietário do imóvel, o Sr. Osvaldo Coqueiro Santos, solicitou carta de grau de proteção do imóvel, com o objetivo de demolir o imóvel.

Em reunião de 17/04/2013 o CDPCM/BH, deliberou pela indicação de tombamento e abertura de processo de tombamento de três casas na Rua Eurita (Deliberação 048/2013), entre elas o imóvel em análise¹ de número 828, e os de números 834 e 846

Em 18/04/2013 foi emitida a Carta de Grau de Proteção ao proprietário, na qual consta que o imóvel pertence à Área de Diretrizes Especiais de Santa Tereza (Lei 8137/00), é inventariado e indicado para tombamento.

Em 28/04/2015, equipe da fiscalização da Regional Leste da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte realizou vistoria no local, sendo verificada a execução de obra, sem aprovação de projeto arquitetônico e emissão de Alvará de Construção pela Prefeitura de Belo Horizonte, lavrando auto de embargo e notificação.

Em 11/05/2015 foi emitido auto de infração pela Regional Leste tendo em vista o desrespeito do auto de embargo lavrado.

Em 14/05/2015 o Senhor Rodrigo Bonfim Barros solicitou nova carta de grau de proteção, tendo em vista o objetivo de construir nova edificação. Em 15/05/2015 foi emitida a Carta de Grau de Proteção informado tratar-se de imóvel em processo de tombamento², já então pertencente ao Conjunto Urbano do Bairro Santa Tereza.

Em 21/05/2015, constatada a demolição da edificação indicada para tombamento, o CDPCM/BH notificou o proprietário do imóvel a apresentar eventual Alvará de Demolição e Carta do grau de proteção emitidas pela DIPC referentes ao imóvel.

¹ Deliberação 048/2013, publicada no DOM de 25/04/2013 e 29/05/2013.

² Processo 01.053040.13.79

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

Em 02/06/2015 em resposta à CDPCM/BH, foi enviada uma série de documentos pelo Sr. Rodrigo Bonfim Barros, entre eles um acordo datado de 28/05/2013 entre os proprietários dos imóveis de números 828 e 816/820 para reparação de trincas e muro. Conforme informações existentes na documentação, naquela oportunidade o imóvel de número 828 já havia sido demolido. Consta a informação de que a demolição do imóvel de número 828 foi feita pelo proprietário sem a devida licença. A ART de serviço de demolição é datada de 31/01/2013, constando o início da obra em 14/11/2012 e fim em 15/03/2013.

Em 16/07/2015 a Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte formaliza denúncia junto à Promotoria de Justiça de Defesa do Meio Ambiente, Patrimônio Histórico e Cultural e Habitação e Urbanismo do Ministério Público de MG sobre a demolição de edificações em processo de tombamento e construção irregular do imóvel localizado na rua Eurita nº 828. Foi instaurada a Notícia de Fato nº 0024.15.012413-9.

Em 29/10/2015 o advogado de uma das partes informa que deu-se início a obra de demolição do imóvel, mesmo sem a autorização dos órgãos municipais, tendo em vista a demora na resposta do Poder Público, que o imóvel encontrava-se em estado precário e não apresentava características aparentes especiais que lhe pudesse atribuir valor histórico ou cultural, já bastante descaracterizado, se comparado com a edificação original.

Em 05/11/2015 foi encaminhada solicitação de perícia técnica e resposta a quesitos em relação à demolição do imóvel localizado na rua Eurita nº 828. Em 12/11/2015 foi instaurado, nesta Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico de Minas Gerais, o Procedimento de Apoio a Atividade Fim nº MPMG- 0024.15.016509-0.

Em 19/01/2016 foi realizada vistoria no imóvel da Rua Eurita nº 828 com o objetivo de averiguar a demolição do imóvel e a edificação de um novo imóvel no local. Constatou-se que a edificação original foi demolida e no local foi construída residência unifamiliar de dois pavimentos, estando o pavimento térreo concluído e o segundo pavimento à finalizar.

8 – Resposta aos quesitos

- a) Identificar e descrever o bem patrimonial situado na Rua Eurita, nº 828, Bairro Santa Tereza, em Belo Horizonte-MG, em seu estado atual (anexando imagens) e no período anterior à demolição perpetrada (mediante consulta aos arquivos municipais e/ou outras imagens disponíveis), devendo informar se ele integra algum conjunto especial de proteção;**

A edificação apresenta características do estilo eclético, tendo sofrido algumas alterações em relação ao projeto original de Francisco Farinelli³. Segundo as fichas de obra da Prefeitura, o construtor foi Sabino Monducci que iniciou a obra em 09/02/1931 e concluiu em 16/05/1931, para a proprietária Francisca Augusta.

O projeto original é bastante simples, contendo três cômodos destinados a quarto, cozinha e banheiro e uma pequena varanda frontal. A construção original implantava-se no

³ Filho de imigrantes italianos, Farinelli teve atuação destacada na produção arquitetônica da cidade de Belo Horizonte, até meados do século passado, vindo a falecer em 12/11/1962. Em 1923, na condição de desenhista e mestre de obras, obteve registro na Diretoria de Obras Públicas da Prefeitura de Belo Horizonte, tendo executado muitos edifícios referenciais na área central da cidade. Atuou também em pequenos projetos, tendo uma produção significativa voltada às pequenas edificações construídas nos bairros periféricos de Belo Horizonte.

Promotora Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

alinhamento da via, sobre porão alteado, em terreno estreito, mas de grande profundidade. Na fachada frontal destacava-se a janela central em madeira e vidro, os ornamentos em massa e a platibanda ornamentada por frontão centralizado em arco abatido e aplicações florais. A varanda, espaço de transição através do qual se fazia o acesso ao interior da edificação, situava-se em corpo lateral ligeiramente mais baixo, ladeada por duas colunas de seção quadrada, tendo o portão metálico de acesso ao terreno na sua lateral.

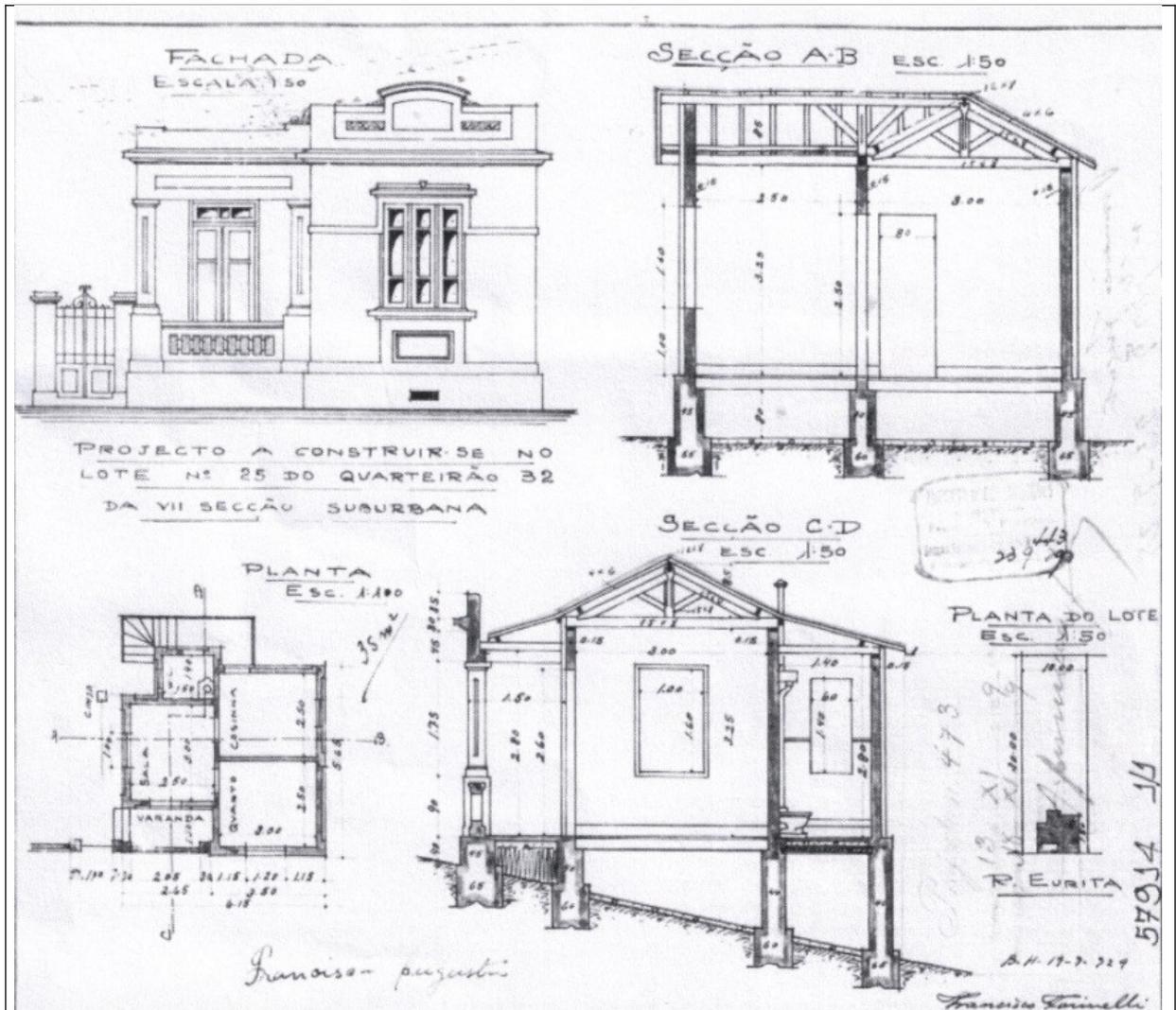


Figura 01 – Imagens do microfilme do projeto original, elaborado por Francisco Farinelli, 1929. Planta e corte longitudinal. Fonte: Ficha de Inventário do Imóvel.

A edificação foi alterada ao longo dos anos, com provável acréscimo de área construída. No ano de 2011, apresentava-se com varanda frontal fechada, assim como a lateral onde se situava o portão lateral direito. A platibanda foi alterada, as esquadrias foram substituídas por modelos contemporâneos de metal e vidro e foram instaladas grades

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

metálicas defronte aos vãos. Não há registros destas intervenções no arquivo da Prefeitura de Belo Horizonte.

No ano de 2013, o imóvel foi demolido.



Figura 02 – Imagem da edificação datada de julho de 2011. Fonte: Google Street View.



Figura 03 – Imagem do local após demolição, datada de março de 2014. Fonte: Google Street View.

Nova construção de linhas contemporâneas foi edificada no local. Trata-se de imóvel residencial unifamiliar, de partido retangular, implantado de forma recuada do alinhamento do lote, que é ocupado por jardim frontal, com a presença de um pórtico marcando a fachada. O muro foi executado em alvenaria e vidro, com portões metálicos vazados na cor branca.

Na vistoria percebeu-se que conjunto da Rua Eurita é composto, em sua maioria, por edificações térreas e de dois pavimentos. A nova edificação construída em substituição do imóvel em análise, possui a mesma altimetria do imóvel vizinho e de outros nas proximidades. Percebe-se que as edificações da Rua Eurita ainda conservam algumas características originais, contudo a maioria vem passando por um processo de modernização, com modificações nas fachadas e volumetria.



Figuras 04 e 05 – Imagens atuais da edificação.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico



Figuras 06 e 07 – Imagens do conjunto urbano da Rua Eurita. À esquerda, destaque para o imóvel em análise, destacado pela seta vermelha.



Figuras 08 e 09- Imagens das edificações adjacentes ao imóvel em análise

O imóvel insere-se na poligonal da Área de Diretrizes Especiais (ADE) de Santa Tereza, definida pelo artigo 83 da Lei 7166/96⁴ como área que, em função das características ambientais e da ocupação histórico-cultural, demanda a adoção de medidas especiais para proteger e manter o uso predominantemente residencial. A ADE de Santa Tereza foi regulamentada através da Lei 8137 de 21 de dezembro de 2000, criando parâmetros urbanísticos diferenciados e restrições de usos.

Em reunião realizada em 17/04/2013 o CDPCM/BH, deliberou pela indicação de tombamento e abertura de processo de tombamento de três casas na Rua Eurita, entre elas o imóvel em análise⁵, de número 828, e os de números 834 e 846, que conformavam um conjunto. Na mesma data, foi encaminhada a Carta de Grau de Proteção ao proprietário, contendo esta informação.

O imóvel encontra-se inserido dentro do perímetro do Conjunto Urbano Bairro Santa Tereza, protegido por meio da Deliberação nº 019/2015, de 04 de março de 2015⁶. A mancha de proteção do Conjunto Urbano Bairro Santa Tereza coincide, em parte, com o perímetro que

⁴ Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo de Belo Horizonte.

⁵ Deliberação 048/2013, publicada no DOM de 25/04/2013

⁶ Publicado no DOM de 12/03/2015.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

conforma a Área de Diretrizes Especiais/ADE de Santa Tereza por entender que nele se encontram contemplados as principais características históricas, arquitetônicas e referenciais que conferem singularidade ao bairro de Santa Tereza.

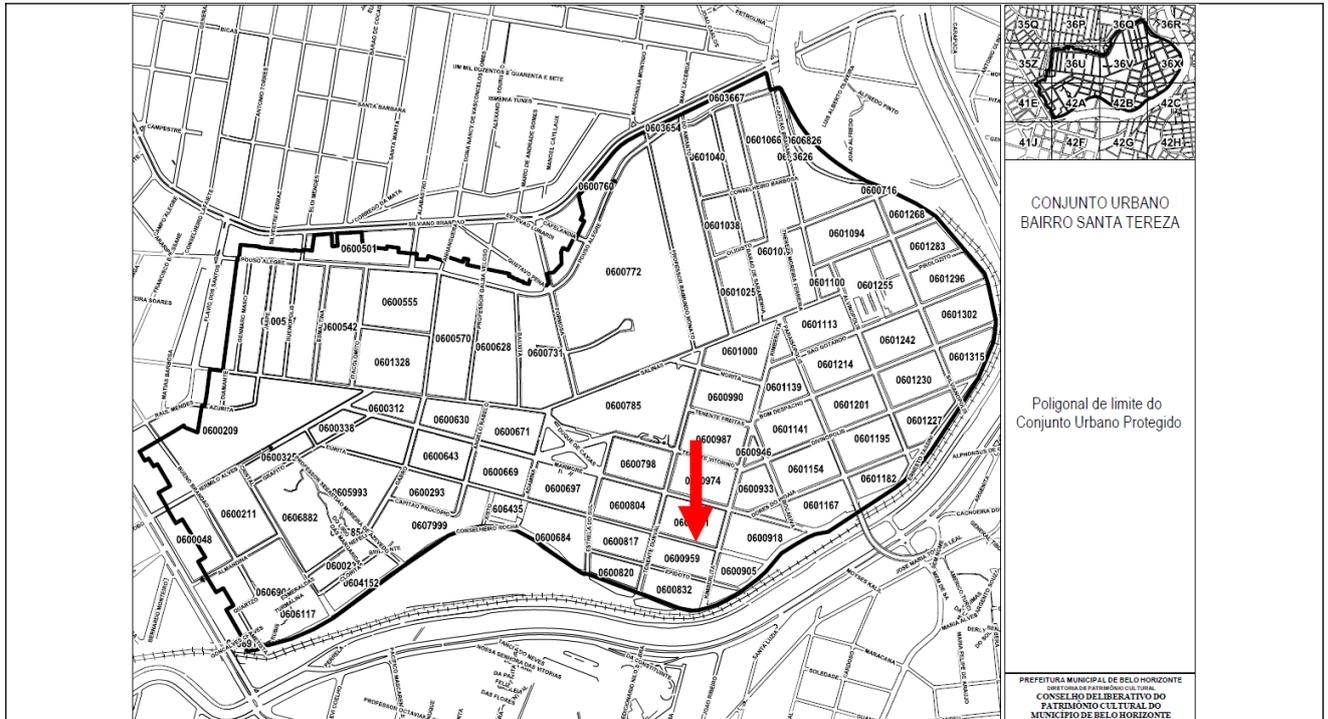


Figura 10 – Imagem da poligonal de limite do Conjunto Urbano Bairro Santa Tereza. Fonte: Prefeitura de Belo Horizonte. Em destaque, localização do imóvel em análise.

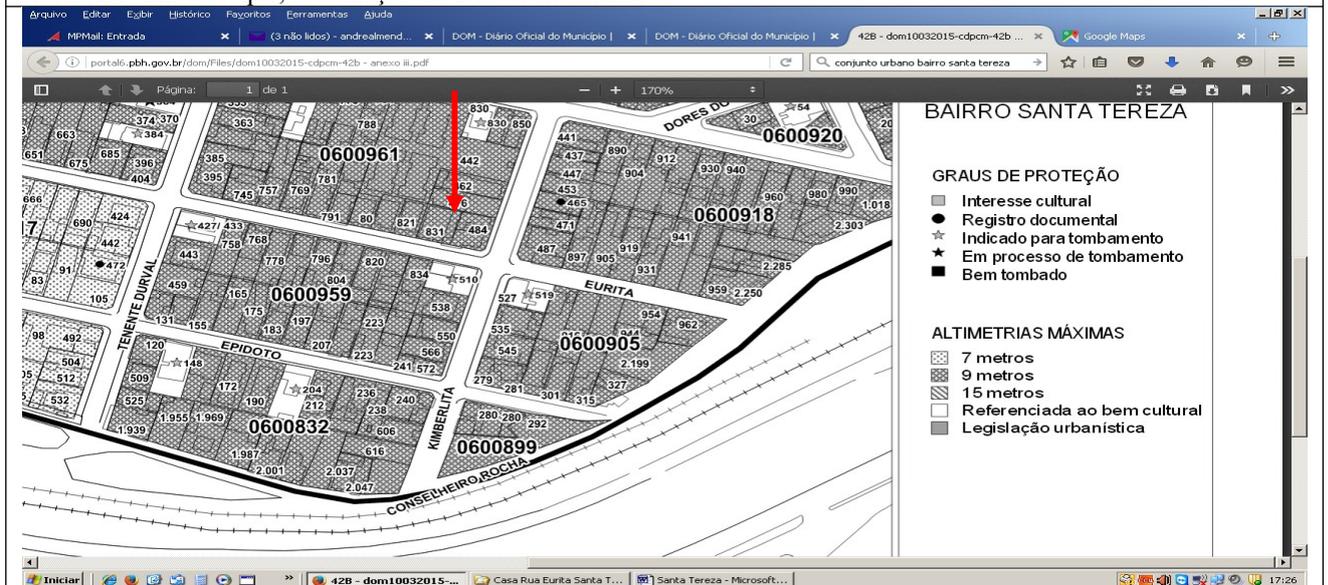


Figura 11 – Imagem da localização do terreno (em destaque) no Conjunto Urbano Bairro Santa Tereza, sem definição de grau de proteção. Fonte: Prefeitura de Belo Horizonte. Dom 12/03/2015, anexo III.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

Com a proteção do Conjunto Urbano Bairro Santa Tereza passa a vigorar para a área um conjunto de diretrizes altimétricas complementares às definidas pela legislação da ADE Santa Tereza, prevalecendo às mais restritivas. Na deliberação 19/2015 de 04/03/2015 e publicada em 12/03/2015, o imóvel em análise, apesar de inserido no perímetro protegido, não consta na listagem de imóveis com processo de tombamento aberto ou indicados para registro documental e não se encontra destacado no mapa 42 B do anexo III do Dom 12/03/2015. Para o imóvel em análise é definida restrição de altimetria máxima de 9 metros, sendo necessária prévia análise do CDMPCBH por se encontrar inserido em via com visada privilegiada da Serra do Curral.

No Diário Oficial do Município do dia 25/07/2015, os imóveis indicados para tombamento através da Deliberação n.º 048/2013⁷, foram incluídos entre os bens culturais com processo de tombamento aberto na Deliberação n.º 19/2015, os quais:

- . Rua Eurita, 828
- . Rua Eurita, 834
- . Rua Eurita, 846.

Em conseqüência, também foi alterado o mapeamento da quadra 42B, onde o imóvel da rua Eurita 828 já aparece classificado como bem indicado para tombamento e com altimetria referenciada ao bem cultural.

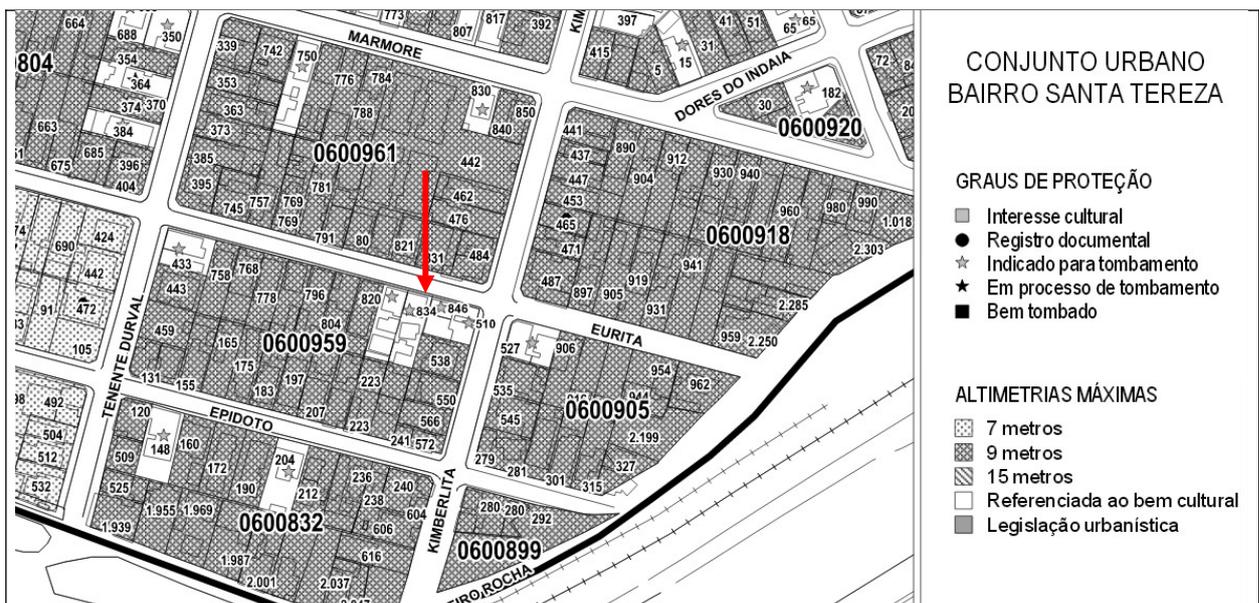


Figura 12 – Imagem da localização do terreno (em destaque) no Conjunto Urbano Bairro Santa Tereza, com definição de grau de proteção. Fonte: Prefeitura de Belo Horizonte. Dom 25/07/2015.

Segundo informação prestada pelo arquiteto Teodoro Magni da Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte, sobre a não inclusão dos três imóveis da Rua Eurita, 828, 834 e 848 na listagem publicada no DOM de 12/03/2015 e sua publicação no DOM somente em 25/07/2015, quando da publicação da deliberação de proteção do Conjunto Urbano Bairro Santa Tereza, em 12/03/2015, os três imóveis citados já tinham processo de

⁷ Publicada no DOM n.º 4298, de 25 de abril de 2013

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

tombamento aberto desde 2013. Por essa razão, houve conflito na geração das listagens dos novos processos abertos em 2015, o que resultou, em um primeiro momento, na omissão da informação sobre os processos já abertos em 2013. Contudo, tal erro, de caráter exclusivamente administrativo, foi detectado no momento em que se verificou a denúncia de demolição irregular do imóvel da Rua Eurita, 828, sendo, em sequência, prontamente sanado com a retificação no DOM de 25/07/2015 e na folha de mapeamento 42B.

Não podemos precisar a data exata da demolição. A ART de serviço de demolição é datada de 31/01/2013, sendo informado que o início da obra de seu em 14/11/2012 e finalizou em 15/03/2013. O proprietário do imóvel apresentou à DIPC formulário de “requerimento para demolição e tráfego de entulho” preenchido pela Petrus Engenharia, o qual não foi formalizado na regional, datado de 04/04/2013 e em 08/04/2013, o proprietário do imóvel solicitou carta de grau de proteção do imóvel. Em 18/04/2013 foi emitida a Carta de Grau de Proteção ao proprietário, na qual consta que o imóvel pertence à Área de Diretrizes Especiais de Santa Tereza (Lei 8137/00), é inventariado e indicado para tombamento. Costa nos autos um acordo datado de 28/05/2013 entre os proprietários dos imóveis de números 828 e 816/820 para reparação de trincas e muro e, naquela oportunidade o imóvel de número 828 já havia sido demolido.

Segundo informação prestada pelo arquiteto Teodoro Magni da Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte, por se tratar de uma demolição irregular, sem autorização da Regional Leste e da Diretoria de Patrimônio Cultural, não seria possível determinar com precisão a data da conclusão total da demolição. Afirma que, pela análise da documentação sobre o caso, que a demolição se deu em data após 17 abril de 2013 e anterior a de 28 de abril de 2015, tendo em vista que no material apresentado pela DIPC ao CDPCM/BH, para a definição do grau de proteção, constava fotografia retratando a casa totalmente íntegra.



Figura 13 – Imagem encaminhada pela DIPC.

No entendimento deste Setor Técnico, na época da demolição do imóvel, acredita-se que a única proteção que incidia no imóvel era que o mesmo encontrava-se inserido na Área

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

de Diretrizes Especiais (ADE) de Santa Tereza, especialmente se considerarmos a data de venda do imóvel constante no Registro de Imóveis, e que a ART de demolição foi emitida em 31/01/2013, sendo informado que o início da obra de seu em 14/11/2012 e finalizou em 15/03/2013. Na informação básica do imóvel situado na Rua Eurita nº 828, emitida em 07/01/2013, consta que o imóvel insere-se na ADE Santa Tereza, em área de interesse histórico, sendo necessário procurar a Fundação Municipal de Cultura para maiores informações.

b) Explicar qual a importância do bem em razão do seu valor cultural (valor histórico, arquitetônico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico, turístico, científico, evocativo, ambiental, de decorrência regional, de raridade funcional, de antiguidade, etc.). Responder de forma pormenorizada;

c) Explicar qual a relevância cultural do bem para o Município de Belo Horizonte;

Antes de descrever a importância do imóvel propriamente dito, transcreveremos aqui trechos da fundamentação técnica para proteção do Conjunto Urbano de Santa Tereza, onde insere-se o imóvel em questão, constante da Deliberação nº 19/2015 do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte / CDPCM-BH.

Localizado na região leste de Belo Horizonte, o bairro Santa Tereza, começou a ser ocupado ainda nos primeiros anos da Capital mineira. Embora localizado em uma região pericentral da cidade, o modo como se desenrolou a sua conformação sócio espacial permitiu com que, por muito tempo, ele se mantivesse relativamente imune à especulação imobiliária e aos impactos urbanísticos e sociais por ela provocados. (...) Com isto, Santa Tereza passou a figurar no cenário Belo-horizontino como um bairro muito peculiar, carregado de representações simbólicas.

Tanto para os moradores do bairro, como para os demais habitantes da cidade, e, mesmo para aqueles que não o freqüentam constantemente, o Santa Tereza encerra duas dimensões simbólicas fundamentais. A primeira evoca a idéia de um bairro tradicional, opondo-se ao modo de vida moderno, no qual as relações caracterizam-se pela impessoalidade. Em outras palavras, Santa Tereza é representada como um lugar de morar que ostenta características muito próprias de cidades pequenas e interioranas, guardando uma atmosfera comunitária, na qual moradores mantêm relações sociais mais estreitas, compartilhando de um mesmo sentimento de pertencimento ao lugar onde residem. Também, tal como nas cidades pequenas, a presença da religiosidade e, particularmente, da Igreja Católica, faz-se marcante em seu espaço físico e em suas relações sociais, colaborando para o estreitamento dos laços entre os moradores.

A segunda dimensão simbólica do bairro associa-se intimamente à sua imagem boêmia, carnavalesca e artística, tríade esta que faz de Santa Tereza um espaço de atração e procura constante por parte dos moradores de diversas partes da cidade, principalmente jovens, artistas e intelectuais. Afinal, o bairro projetou-se para fora de suas fronteiras, tornando-se bastante conhecido, muito em virtude dos seus carnavais e blocos carnavalescos e por sua

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

participação no cenário musical brasileiro. Além do movimento musical internacionalmente conhecido como Clube da Esquina, nasceram de Santa Tereza outras bandas como o Skank e o grupo Sepultura, alimentando a sua imagem de um romântico bairro de artistas de vanguarda. Ademais, sua movimentação cultural expande-se para as casas de serestas, restaurantes e uma enorme aglomeração de botequins que propiciam ao bairro uma particular atmosfera boêmia.

São estas as principais particularidades que tornam Santa Tereza um lugar *sui generis* no contexto de Belo Horizonte, oferecendo uma atmosfera sedutora que convida ao uso, à sociabilidade e à fruição. Esta atmosfera, por sua vez, é resultante de um longo e diferenciado processo de formação e desenvolvimento histórico.

Neste sentido, a proteção do Conjunto Urbano do Bairro de Santa Tereza, para além de promover a salvaguarda de uma arquitetura que remete ao período inicial de ocupação do bairro, contribui sobremaneira para a preservação de um patrimônio intangível de Belo Horizonte, isto é, de um modo de vida marcado por fortes relações de vizinhança e de pertencimento a um espaço muito particular. Ostentando uma ambiência e formas de apropriação do espaço público cada vez mais raras nas grandes cidades, o bairro de Santa Tereza tem no seu patrimônio imaterial, o seu maior bem, já que este garante a perpetuação de uma dada identidade. Este patrimônio, por sua vez, encontra-se intimamente associado ao espaço físico e edificado. São cenários onde a vivência cultural acontece e se manifesta, sendo, portanto, difícil desvincular o imaterial do material, posto que um confere significado e completa o outro.

O bairro de Santa Tereza, localizado na região leste de Belo Horizonte, é carregado de significados históricos, simbólicos e afetivos, tornando-se um local singular que vem desempenhando ao longo das décadas, uma original função aglutinadora e polarizadora para os belo-horizontinos.

Para preservar este contexto, foi criada a ADE de Santa Tereza, objetivando manter as características do bairro, especialmente o uso predominantemente residencial, e criando parâmetros urbanísticos para ocupação do solo de forma a não comprometer a ambiência existente.

A criação da ADE não impediu que algumas edificações características do bairro fossem demolidas e / ou descaracterizadas. A proteção do Conjunto Urbano de Santa Tereza veio reforçar a salvaguarda do bairro como patrimônio cultural de Belo Horizonte, em seus aspectos materiais e imateriais, e dentro do conjunto foram identificadas edificações de interesse cultural, indicadas para tombamento ou registro documental.

Verificou-se que a indicação dos bens culturais para tombamento não se resumiu às edificações que mantiveram intactas, ao longo dos anos, as suas características originais. Buscou-se sobressaltar o valor imaterial subjacente ao bem edificado, ainda que esse não possua grandes atributos estilísticos. O primeiro critério para identificação dos imóveis foi a relação entre os bens edificados e a preservação das referências históricas e simbólicas relacionadas ao modo de vida característico do bairro Santa Tereza, marcado pelo caráter residencial unifamiliar e por relações de proximidade e vizinhança. Grande parte das

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

edificações indicadas para tombamento encontra-se descaracterizada, entretanto preservam alguns elementos originais como forma de implantação, ornamentos, a característica simplicidade das edificações que refletem a forma de viver da época em que foram construídas, entre outras referências.

Entre as edificações indicadas para tombamento está a edificação em análise, localizada na rua Eurita nº 828. Conforme descrito na resposta do quesito a), o imóvel passou por alterações das suas características originais ao longo dos anos. Entretanto, deve-se ressaltar que a conformação resultante permite a leitura da “evolução” da edificação, o que necessariamente não a desmerece, mas retrata as adaptações que contextualizam momentos históricos e exigências dos novos estilos de vida, assim como demandas específicas de cada tempo. A edificação era compatível com o entorno em termos de expressão arquitetônica, volume, escala, textura, e ritmo de fachadas.

A manutenção da edificação contribuiria para a preservação dos modos de vida no bairro e sua associação com um território tradicional, marcado por uma maior proximidade entre “a rua” e “a casa”. Permitiria a manutenção da ocupação característica da época do surgimento do bairro, ou seja, edificações simples, de uso predominantemente unifamiliar, implantadas no alinhamento, promovendo uma ambiência urbana marcada pela tranquilidade característica de bairros residenciais mais afastados da região central de Belo Horizonte.

d) Informar qual foi a data da demolição da edificação existente no imóvel e quem era o respectivo proprietário (anexando cópia do registro imobiliário ou contrato de compra e venda acaso existente);

Conforme respondido no quesito a), não podemos precisar a data exata da demolição. A ART de serviço de demolição é datada de 31/01/2013, sendo informado que o início da obra de seu em 14/11/2012 e finalizou em 15/03/2013. O proprietário do imóvel apresentou à DIPC formulário de “requerimento para demolição e tráfego de entulho” preenchido pela Petrus Engenharia, o qual não foi formalizado na regional, datado de 04/04/2013 e em 08/04/2013, o proprietário do imóvel solicitou carta de grau de proteção do imóvel. Em 18/04/2013 foi emitida a Carta de Grau de Proteção ao proprietário, na qual consta que o imóvel pertence à Área de Diretrizes Especiais de Santa Tereza (Lei 8137/00), é inventariado e indicado para tombamento. Costa nos autos um acordo datado de 28/05/2013 entre os proprietários dos imóveis de números 828 e 816/820 para reparação de trincas e muro e, naquela oportunidade o imóvel de numero 828 já havia sido demolido.

O proprietário alega que quando recebeu a Carta de Grau de Proteção, emitida em 18/04/2013, na qual é informado que o imóvel estava indicado para tombamento, a demolição do mesmo já havia sido efetivada.

Segundo informação prestada pelo arquiteto Teodoro Magni da Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte, por se tratar de uma demolição irregular, sem autorização da Regional Leste e da Diretoria de Patrimônio Cultural, não seria possível determinar com precisão a data da conclusão total da demolição. Afirma que, pela análise da documentação sobre o caso, que a demolição se deu em data após 17 abril de 2013 e anterior a de 28 de abril de 2015, tendo em vista que no material apresentado pela DIPC ao CDPCM/BH, para a definição do grau de proteção, constava fotografia retratando a casa totalmente íntegra (ver figura 13).

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

No entendimento deste Setor Técnico, na época da demolição do imóvel, acredita-se que a proteção que incidia no imóvel era que o mesmo encontrava-se inserido na Área de Diretrizes Especiais (ADE) de Santa Tereza, especialmente se considerarmos a data de venda do imóvel constante no Registro de Imóveis, e que a ART de demolição foi emitida em 31/01/2013, sendo informado que o início da obra de seu em 14/11/2012 e finalizou em 15/03/2013. Na informação básica do imóvel situado na Rua Eurita nº 828, emitida em 07/01/2013, consta que o imóvel insere-se na ADE Santa Tereza, em área de interesse histórico, sendo necessário procurar a Fundação Municipal de Cultura para maiores informações.

No que se refere à propriedade do imóvel, no dia 27/09/2012 foi lavrada escritura que foi registrada em 09/10/2012, da compra / venda do imóvel em análise que foi adquirido por Osvaldo Coqueiro dos Santos e sua esposa Elza Thereza dos Santos (40 % do imóvel), e Cleber Leite e sua esposa Racylene Coqueiro Leite (60 % do imóvel). Em dezembro de 2012, Osvaldo Coqueiro dos Santos e sua esposa Elza Thereza dos Santos, proprietários da fração de 40 % do imóvel, doaram a sua parte a Raddar Coqueiro dos Santos, Radney Coqueiro da Silveira, Raquel Coqueiro dos Santos Vieira e Rachilda Coqueiro Halbmeier.

- e) Informar, através de consulta ao órgão público municipal ou outras fontes, se havia alvará, licença ou ato administrativo formal autorizando a demolição da edificação no imóvel (em caso positivo, anexando cópia do mesmo, bem como número do procedimento administrativo de que se originou) e, ainda, se havia projeto aprovado para a modificação arquitetônica e/ou do uso do bem mencionado;**

Consta nos autos cópia do “requerimento para demolição e tráfego de entulho” do imóvel localizado na rua Eurita nº 828, preenchido pelo responsável técnico em 04/04/2013. Consta a informação de que este documento não foi formalizado na Regional da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte.

Em 28/04/2015, equipe da fiscalização da Regional Leste da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte realizou vistoria no local, sendo verificada a execução de obra no terreno, sem aprovação de projeto arquitetônico e emissão de Alvará de Construção pela Prefeitura de Belo Horizonte, lavrando auto de embargo e notificação. Foi concedido o prazo de 60 dias para o proprietário regularizar a obra, por meio de demolição ou aprovação de projeto para obtenção de alvará de construção.

Em 11/05/2015 foi emitida pela Regional Leste relatório de vistoria onde se constata o desrespeito do auto de embargo, sendo lavrado auto de infração.

Ou seja, a demolição e a obra foram realizadas sem prévia licença da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte.

- f) Caso seja positiva a indagação ao item anterior, esclarecer se houve parecer favorável do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural para que houvesse a demolição do bem em que se data;**

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

Segundo informado pela Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte, a demolição do imóvel em processo de tombamento se deu de forma irregular, não tendo sido aprovada pelo Conselho Deliberativo Municipal do Patrimônio Cultural de Belo Horizonte.

- g) Informar que tipo de proteção cultural foi dada ao imóvel demolido (ex. inventário documental, tombamento, etc) indicando a data de início e número do procedimento, bem como especificando as razões técnicas utilizadas pelo órgão cultural para fundamentar sua atuação.**

A resposta sobre o tipo de proteção dada ao imóvel em análise, com indicações de datas e número de procedimento encontra-se descrita de forma pormenorizada na resposta ao quesito a).

As razões técnicas utilizadas pelo órgão cultural para fundamentar sua atuação encontram-se descritas na resposta aos quesitos b) e c).

- h) Esclarecer se, por ocasião da demolição, havia efetivo risco do imóvel ruir e se existiam medidas que pudessem ser adotadas para que houvesse a conservação do bem.**

Em análise à imagem do Google Street View, datada de julho de 2011 (figura 02), podemos afirmar que naquela época a fachada frontal da edificação apresentava-se em regular estado de conservação, não apresentando danos aparentes que demonstrassem comprometimento estrutural do imóvel.

Segundo o advogado de uma das partes envolvidas, no ano de 2013 o imóvel encontrava-se em deplorável estado de conservação, em vias de desabar.

A vistoria no imóvel por este Setor Técnico ocorreu após a demolição da edificação. Sendo assim, não temos conhecimento do real estado de conservação da mesma antes da sua demolição, o que impossibilita a resposta ao quesito.

- i) Informar se houve instituição, por parte do Poder Público Municipal, das zonas de especial interesse de proteção que tratam as Leis 7165/1996, 7166/96 e 9959/2010 e o grau de proteção da área atingida.**

A Lei 7166 de 27 de agosto de 1996, que estabelece normas e condições para parcelamento, ocupação e uso do solo urbano no município, instituiu algumas ADEs e outras são instituídas por legislação específica. O artigo 83 da citada Lei define que a ADE de Santa Tereza, em função das características da ocupação histórico-cultural, demanda a adoção de medidas temporárias para proteger e manter o uso predominantemente residencial.

Até que fosse aprovada Lei regulamentando a ADE, foi definido que a além do uso residencial, somente seria permitido no local o funcionamento de um grupo específico de atividades, seguindo alguns parâmetros urbanísticos para disciplinar a ocupação e uso dos terrenos.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

A ADE de Santa Tereza, onde se insere o imóvel em análise, foi regulamentada através do Capítulo IV da Lei 8137 de 21 de dezembro de 2000, criando parâmetros urbanísticos diferenciados e restrições de usos de uso para o local.

j) Esclarecer se, em razão do valor histórico do bem, era indicado o tombamento do imóvel.

Conforme já descrito na resposta ao quesito c), o Bairro Santa Tereza possui características peculiares, não somente relacionadas ao seu aspecto material, mas também a aspecto intangível, oferecendo uma atmosfera sedutora que convida ao uso, à sociabilidade e à fruição. Esta atmosfera, por sua vez, é resultante de um longo e diferenciado processo de formação e desenvolvimento histórico.

A proteção do Conjunto Urbano do Bairro de Santa Tereza, para além de promover a salvaguarda de uma arquitetura que remete ao período inicial de ocupação do bairro, contribui sobremaneira para a preservação de um patrimônio intangível de Belo Horizonte, isto é, de um modo de vida marcado por fortes relações de vizinhança e de pertencimento a um espaço muito particular. Ostentando uma ambiência e formas de apropriação do espaço público cada vez mais raras nas grandes cidades, o bairro de Santa Tereza tem no seu patrimônio imaterial, o seu maior bem, já que este garante a perpetuação de uma dada identidade. Este patrimônio, por sua vez, encontra-se intimamente associado ao espaço físico e edificado.

A edificação em análise, integrante deste conjunto, apesar de descaracterizada, preservava alguns elementos originais e, juntamente com as edificações vizinhas, também indicadas para tombamento, conformava um conjunto que mantinha a expressão arquitetônica, volume, escala, textura, e ritmo de fachadas característicos da época em que foram construídas.

Verificou-se que a indicação dos bens culturais para tombamento não se resumiu às edificações que mantiveram intactas, ao longo dos anos, as suas características originais. Buscou-se sobressaltar o valor imaterial subjacente ao bem edificado, ainda que esse não possua grandes atributos estilísticos. A existência da edificação e das outras que compunham o conjunto, possibilitariam o entendimento da forma de viver da época em que foram construídas e sua associação com um território tradicional, marcado por uma maior proximidade entre “a rua” e “a casa”. Permitiria a manutenção da ocupação característica da época do surgimento do bairro, ou seja, edificações simples, de uso predominantemente unifamiliar, implantadas no alinhamento, promovendo uma ambiência urbana marcada pela tranquilidade característica de bairros residenciais mais afastados da região central de Belo Horizonte._

k) Estimar o valor dos danos materiais causados ao patrimônio cultural, indicando a metodologia

Ver Anexo I.

9 – Encerramento



Promotora Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

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

Belo Horizonte, 26 de abril de 2016.

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



Rua Timbiras, n.º 2941 - Barro Preto - Belo Horizonte-MG - CEP 30140-062
Telefax (31) 3250-4620 – E-mail: cppc@mp.mg.gov.br

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

ANEXO I – VALORAÇÃO DE DANOS

a) Condephaat

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 Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, o imóvel foi avaliado no ano de 2012 por R\$104.035,00 (cento e quatro mil e trinta e cinco reais).

O valor total a ser indenizado, seguindo a metodologia descrita acima, foi de R\$ 518.942,79 (quinhentos e dezoito mil novecentos e quarenta e dois reais e setenta e nove centavos).

b) Kaskantzis

Elaborada pelo professor da Universidade Federal do Paraná, Dr. Georges Kaskantzis Neto.

O modelo considera dois aspectos: valor inicial e de singularidade. O valor inicial representa o valor da terra ou edificação construída afetada que está diretamente associada ao patrimônio, desconsiderando a singularidade. O valor cênico ou de singularidade é associado à atributos de raridade, atratividade e fatores externos (acessibilidade e reputação turística) e internos (facilidade de uso e visual paisagístico) relativos ao patrimônio material, calculado através de uma fórmula matemática.

A partir dos valores inicial e cênico do bem material, considerando sua raridade, atratividade e fatores corretivos, obtém-se a expressão para estimativa do valor econômico do dano ao patrimônio cultural.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

Para cada critério, foram atribuídos pontos que são maiores ou menores de acordo com as características do bem, sendo necessário informar o valor de mercado do imóvel ou o valor da sua restauração.

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

Segundo informações fornecidas pelo Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, o imóvel foi avaliado no ano de 2012 por R\$104.035,00 (cento e quatro mil e trinta e cinco reais).

O valor total a ser indenizado, seguindo a metodologia descrita acima, foi de R\$ 169.056,88 (cento e sessenta e nove mil e cinquenta e seis reais e oitenta e oito centavos).

c) Cálculo da Indenização

Verifica-se o valor calculado pelas duas metodologias utilizadas é diferente, tendo em vista que abordam aspectos distintos.

Para o cálculo da indenização, levaremos em conta as duas metodologias, abordando os aspectos tratados em ambas, fazendo uma média dos valores encontrados (soma dos valores e divisão do resultado por 2).

Foi encontrado o valor final de R\$343.999,83 (trezentos e quarenta e três mil novecentos e noventa e nove reais e oitenta e três centavos).

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