

**Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico**

**NOTA TÉCNICA N ° 84 / 2013**

- I. **OBJETO:** Imóvel situado na Rua Padre Miguel, n° 124, Carmo do Paranaíba-MG
- II. **MUNICÍPIO:** Carmo do Paranaíba
- III. **OBJETIVO:** Valoração monetária de danos ao Patrimônio Cultural
- IV. **LOCALIZAÇÃO:**



Figura 01 – Imagem contendo a localização do Município de Carmo do Paranaíba. Fonte: *Wikipédia*. Acesso em fevereiro de 2012.

**IV. ANÁLISE TÉCNICA**


No ano de 2008 o Setor Técnico desta Promotoria realizou uma vistoria em diversos bens culturais da cidade de Carmo do Paranaíba, resultando no **Laudo Técnico n° 06/2008**, onde são contempladas as igrejas e os principais casarões históricos do município, inclusive, aquele situado à Rua Padre Miguel, n° 124, objeto da presente análise. Este laudo técnico aponta a necessidade de uma proteção mais efetiva para os bens culturais do município de Carmo do Paranaíba.

Em fevereiro de 2012, conforme solicitação da Promotoria de Justiça de Carmo do Paranaíba, esta Promotoria elaborou a **Nota Técnica n° 018/2012**, específica sobre o casarão da Rua Padre Miguel, n° 124.

## Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

Foi concluído que a edificação em questão possui valor cultural<sup>1</sup>, ou seja, possui atributos e significados que justificam a sua permanência, acumulando valores paisagísticos, turísticos, históricos (de antiguidade), testemunho, raridade e identidade.

Verificou-se que o imóvel apresentava regular estado de conservação e que, apesar das descaracterizações, a fachada mantinha suas características estético-formais preservadas, não havendo indícios de grandes intervenções descaracterizantes no decorrer dos anos. A estrutura da edificação permanecia sólida e parte dos elementos originais encontravam-se na edificação, facilitando sua restauração.

Afirmou-se que, por se tratar de imóvel inventariado, o casarão situado à Rua Padre Miguel, nº 124, não poderia ser destruído, inutilizado, deteriorado ou alterado sem prévia avaliação e autorização do Conselho Municipal do Patrimônio Cultural.

Sugeriu-se que fossem realizados estudos históricos mais aprofundados para verificação da possibilidade de tombamento específico, para que a edificação passe a ter condições de utilizar as leis de incentivo à cultura, podendo assim captar recursos financeiros para sua restauração e conservação.

Sugeriu-se ainda que fosse preservada a fachada, o estilo e a volumetria, podendo o interior da edificação, já bastante descaracterizado, ser alterado.

No dia 14 de janeiro de 2013, foi encaminhada ao Setor Técnico desta Promotoria a Ata de Reunião<sup>2</sup> do Conselho Municipal de Proteção ao Patrimônio Cultural do município de Carmo do Paranaíba, datada de 16 de novembro de 2012. Nesta reunião tratou-se da solicitação de demolição do imóvel da Rua Padre Miguel, nº 124. A sra. Angelita Cristina de Queiroz, proprietária do imóvel, e alguns de seus familiares, compareceram a esta reunião do COMPAC para justificar o pedido de demolição. A principal preocupação levantada diz respeito às condições de segurança do imóvel, que estariam comprometendo a integridade da família que nele reside. Foi solicitada agilidade na resolução da questão.

A presidente do COMPAC, Maria Geralda de Almeida, solicitou o parecer dos conselheiros que se mostraram favoráveis à demolição do bem, dizendo que a decisão seria levada ao conhecimento do Ministério Público, entretanto o referido conselho não deliberou sobre o caso.

Em 27/02/2013 foi elaborada a **Nota Técnica nº 31/2013**, que ratificou as conclusões da Nota Técnica nº 18/2012, ou seja, preservação da fachada, estilo e volumetria, e acrescentou que:

A demolição do imóvel não se justifica, uma vez que as patologias existentes poderão ser solucionadas de forma eficiente, seguindo as orientações constantes do anexo deste documento e preservando as características originais da edificação. É importante ressaltar que as patologias existentes na edificação também são comuns em edificações contemporâneas. Os recursos a serem gastos com uma nova construção deverão ser utilizados na

<sup>1</sup> “O valor cultural não é intrínseco, mas criado, instituído historicamente, no seio da interação social e, por isso, nem é imutável, nem homogêneo. Mais ainda: o conflito é seu berço e trajetória naturais, pois não está desvinculado de interesses de indivíduos, grupos e sociedades e assim, por sua natureza política, precisa ser declarado, proposto, legitimado, tornado aceitável ou desejável”. BEZERRA DE MENEZES. Valor cultural, valor econômico: encontros e desencontros.

<sup>2</sup> Ata nº 06/2012.

## Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

restauração do imóvel, uma vez que com a solução das patologias a edificação voltará a oferecer as condições adequadas de moradia.

Foi reforçada a observação de que as deliberações do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural devem obedecer à legislação municipal que dispõe sobre a proteção do patrimônio cultural no município. Neste sentido, em respeito à Lei Municipal nº 1888 de 27 de setembro de 2007, o imóvel inventariado situado à Rua Padre Miguel, nº 124, não poderá ser destruído, inutilizado, deteriorado ou alterado sem prévia avaliação e autorização do Conselho Municipal do Patrimônio Cultural. Conforme a mesma Lei, o inventário é um indicador de bens culturais a serem subsequentemente protegidos pelo instituto do tombamento.

Em 24/04/2013 foi constatado pelo oficial do Ministério Público Junio Wallison Miranda que o casarão havia sido demolido, restando no local parte do alicerce, alguns pilares e a construção existente nos fundos do terreno.

Segundo consta nos autos, não houve autorização do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural de Carmo do Paranaíba nem da Prefeitura Municipal de Carmo do Paranaíba, portanto a demolição foi irregular.

Consta no cadastro da Prefeitura Municipal que a área edificada era 194,00 m². O imóvel é de propriedade de João Hudson Gomes Carolino e sua esposa Angelita Cristina de Queiroz.

### V - CONCLUSÕES

O imóvel demolido possuía valor cultural, que foi reconhecido pelo município quando da realização do seu inventário no ano de 2009 – exercício 2010. Não houve autorização do Conselho do Municipal Patrimônio Cultural de Carmo do Paranaíba e não foi concedido alvará de demolição pela Prefeitura Municipal, portanto a demolição ocorreu de forma irregular.

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

Também sugere-se:

- Suspensão de qualquer obra ou intervenção no lote até que haja reparação dos danos causados ao patrimônio cultural.
- Para qualquer futura intervenção no lote em questão somente deverá ser permitida a construção de edificação que respeite a mesma área, altimetria e volumetria anteriormente existentes.
- Elaboração de Registro Documental detalhado do imóvel, contendo histórico, informações sobre construtor e antigos moradores, descrição pormenorizada do bem, plantas, imagens atuais e antigas, depoimentos de antigos moradores e usuários da edificação. Este documento deverá ser disponibilizado para consulta de toda a comunidade.

### VI - ENCERRAMENTO:

## Promotoria 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, 08 de agosto de 2013.

Andréa Lanna Mendes Novais  
Analista do Ministério Público – MAMP 3951  
Arquiteta Urbanista – CAU 53880-9

### ANEXO I – VALORAÇÃO DE DANOS

Foram utilizados dois critérios para realizar a valoração monetária de danos causados a bens culturais, com vistas à sua indenização.

#### **a) Condephaat**

O critério metodológico 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. Conforme o Registro do Imóvel, o último valor comercializado foi R\$30.100,00 (trinta mil e cem reais) em 07/05/2003. Este valor foi atualizado para R\$ 51.486,17 (cinquenta e um mil quatrocentos e oitenta e seis reais e dezessete centavos) até a data de hoje, utilizando a tabela de Cálculo de Atualização Monetária desenvolvida pela Central de Apoio Técnico do Ministério Público de Minas Gerais.

O valor total a ser indenizado, seguindo a metodologia descrita acima, tendo sido utilizado para cálculo o valor real, foi de R\$ 213.614,43 (duzentos e treze mil seiscentos e quatorze reais e quarenta e três centavos).

## Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

### 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.

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.

Conforme o Registro do Imóvel, o último valor comercializado foi R\$30.100,00 (trinta mil e cem reais) em 07/05/2003. Este valor foi atualizado para R\$ 51.486,17 (cinquenta e um mil quatrocentos e oitenta e seis reais e dezessete centavos) até a data de hoje, utilizando a tabela de Cálculo de Atualização Monetária desenvolvida pela Central de Apoio Técnico do Ministério Público de Minas Gerais.

O valor total a ser indenizado, seguindo a metodologia descrita acima, foi de R\$ 128.715,43 (cento e vinte e oito mil setecentos e quinze reais e quarenta e três centavos).

### c) Cálculo da Indenização

Para o cálculo da indenização, levaremos em conta as duas metodologias, fazendo uma média dos valores encontrados (soma dos valores e divisão do resultado por 2), encontrando o valor final de **R\$ 171.164,86 (cento e setenta e um mil cento e sessenta e quatro reais e oitenta e seis centavos).**

Andréa Lanna Mendes Novais  
Analista do Ministério Público – MAMP 3951  
Arquiteta Urbanista – CAU 53880-9