

## NOTA TÉCNICA N ° 90/2020

Ref: PAAF 0024.20.007647-9

1. **Objeto:** Edificação residencial.
2. **Endereço:** Rua Direita n° 463 – Morro da Agua Quente – Catas Altas
3. **Município:** Catas Altas.
4. **Proteção existente:** Inserida no Conjunto Arquitetônico e Paisagístico do povoado do Morro D'Água Quente que possui tombamento municipal através do Decreto n.º 76/98, de 14 de abril de 1998.
5. **Objetivo:** Análise da demolição do imóvel.
6. **Considerações preliminares:**

Consta nos autos ofício datado de 21/06/2013, da proprietária do imóvel situado na rua Direita n° 463 ao Iepha, informando sobre o precário estado de conservação do seu imóvel e solicitando auxílio para a recuperação do bem cultural. No ofício a proprietária reconhece o valor cultural da edificação.

Na escritura, datada de 14/06/2013, consta a informação de que o imóvel era tombado, encontrava-se em ruínas e havia outro imóvel situado no mesmo lote, nos fundos da edificação histórica.

Em 31 de março de 2014, após vistoria no município, a analista da CPPC Neise Mendes Duarte elaborou certidão informando sobre o precário estado de conservação do imóvel situado na rua Direita n° 463, indicando algumas medidas emergenciais a serem realizadas no imóvel.

Cópia da certidão foi encaminhada em 13/05/2014 à Promotoria de Santa Bárbara.

Em resposta à solicitação da Promotoria de Santa Bárbara, em 03/09/2014 a Prefeitura de Catas Altas encaminhou Parecer Técnico elaborado pela arquiteta urbanista da Comissão de Acompanhamento e Implementação do Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Catas Altas, onde consta que “visando garantir a proteção de bem cultural de propriedade particular, inserida no conjunto arquitetônico e paisagístico tombado, ações para conservação e restauração já foram iniciadas”. O imóvel havia sido cercado para proteção dos pedestres e evitar ações de vandalismo e o engradamento da cobertura havia sido escorado. Consta que seria iniciado o processo de fechamento das alvenarias com barro.



Em 10/10/2016, em resposta ao ofício do MPMG, a prefeitura municipal de Catas Altas informou que as obras no imóvel em análise haviam sido paralisadas.

Em 25/11/2016 a Promotora de Justiça Dra Carla Rodrigues Fazuoli solicitou apoio desta Coordenadoria na condução do Inquérito Civil nº MPMG 0572.14.001495-0.

Em 06/06/2018 o Inquérito Civil nº MPMG 0572.14.001495-0 foi devolvido à Promotoria de Santa Bárbara, acompanhado Minuta de Termo de Ajustamento de Conduta.

Em 22/06/2018 cópia da minuta de TAC foi encaminhada ao presidente do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural de Catas Altas, ao Prefeito Municipal e à proprietária do imóvel para concordância ou não do termo e posterior agendamento de reunião para assinatura do mesmo.

Em resposta datada de 16/06/2018 o presidente do COMPAC informou que a demolição das paredes remanescentes do imóvel foi aprovada por unanimidade pelo COMPAC em reunião daquele conselho datada de 19/10/2017, tendo em vista o seu péssimo estado de conservação. Em reunião do COMPAC realizada em 22/02/2018 o chefe do Departamento de Cultura procurou o prefeito para tratar sobre a edificação em análise. Consta que foi executada proteção defronte à fachada principal, que ainda se encontrava parcialmente preservada, para proteção dos pedestres.

Em 15/07/2018 a Sra. Ana Alexandrina Rodrigues, uma das proprietárias, que possuía posse do imóvel há mais de 18 anos, encaminhou ofício à Promotoria local, informando que fez contato com a Prefeitura que chegou a iniciar obra de recuperação da edificação, mas que as obras foram paralisadas após a mudança do prefeito, causando comprometimento do restante da edificação que se encontrava preservada. Informa que não possuía recursos para recuperação do imóvel (anexou o seu comprovante de renda) e propôs que a obra fosse enquadrada na Lei Municipal de Incentivo à Cultura e que caso não fosse possível, cederia o imóvel ao município, que deveria se responsabilizar pela recuperação do imóvel.

Em 30/07/2018, em resposta ao ofício do MPMG, o Procurador do município de Catas Altas informou que quando a atual gestão assumiu já haviam passado mais de três anos sem nenhuma providência. Informou ser impossível assumir as responsabilidades previstas no TAC e que seria necessária a elaboração de um laudo técnico sobre a viabilidade de se restaurar o imóvel.

Em 21/08/2018 foi apresentado laudo técnico elaborado pela arquiteta Fernanda Loures de Azevedo, demonstrando o total estado de abandono da edificação e o seu processo de arruinamento. Concluiu que “por terem deixado um bem se deteriorar a esse ponto, infelizmente, a melhor decisão para a construção é a demolição. Demolição esta que já foi



aprovada pelo COMPAC – Conselho Municipal do Patrimônio Cultural, e que trará segurança aos transeuntes locais”.

Em 25/06/2019, em resposta ao ofício do MPMG, o município informou que o imóvel em análise não existe mais, juntando cópia do Parecer Técnico nº 14/2019 onde consta que o imóvel em análise havia sido demolido.

## 7. Análise Técnica

### 7.1 - Proteção

Morro da Água Quente é uma região que agrupa vestígios remanescentes da extração do ouro, morfologia urbana e edificações do período colonial, inserida em um contexto de grande beleza cênica. É atraente pela sua história, arquitetura, muros de pedra e pela beleza do relevo circundante. A convivência entre patrimônios cultural e ambiental, com seu traçado urbano espontâneo, arquitetura vernacular emoldurados pelas montanhas ao fundo, caracterizam a paisagem do Distrito. Identifica-se, portanto, valor histórico, arquitetônico, ambiental e de paisagem.

O Conjunto Arquitetônico e Paisagístico do povoado do Morro D'Água Quente no município de Catas Altas - MG, composto de 01 (uma) capela e 10 imóveis<sup>1</sup>, muros e ruínas, foi tombado através do Decreto n.º 76/98, de 14 de abril de 1998. Foi elaborado o Dossiê de Tombamento e a documentação foi encaminhada ao Iepha para fins de pontuação no ICMS Patrimônio Cultural entre os anos de 1996 e 1999 e em 2001, quando foi aprovado.

Segundo descrito no Dossiê de Tombamento:

O conjunto arquitetônico do povoado de Morro de Água Quente caracteriza-se pelo desordenamento da implantação de suas moradias, dando origem ao traçado espontâneo de seu arruamento. Esta malha urbana é cortada por ruas de larguras variadas, becos largos ou por veios d'águas que descem da serra localizada ao fundo do povoado.

O piso do seu arruamento ainda é constituído por pedras naturais “de canga” ou por lajeado, sendo os passeios formados pela extensão destas pedras do arruamento ou por áreas gramadas. Neste cenário estão assentados o casario, simples e com testada no alinhamento.

O Dossiê de Tombamento estabelece um perímetro de proteção cuja poligonal inclui as ruas Direita, Senhor do Bonfim, Praça Bonfim, Rua do Ouro, Rua Paracatu, Rua do Beco, Rua do Lago entre outras. Inseridos neste perímetro, há ainda imóveis e muros com proteção

<sup>1</sup> Conj Arquit e Paisag. do Povoado do Morro d' Água Quente (Capela Sr. do Bonfim, residências à R. Direita n.ºs: 224; 230; 312; 352; 463; 473; 568; residências à R. Bonfim n.ºs: 60 e 106; residência à R. do Lago n.º 94; muros à R. Direita n.º 41 e 49; muro à R. Sr. do Bonfim n.º 468; muro à R. do Lago n.º 10; n.º 13; n.º45; n.º94 e n.º 105; muro à R. do Beco n.º 11; n.º 57 e n.º 306 ; ruínas do moinho e caixas d'água.



específica situados nas ruas Direita, Senhor do Bonfim, Praça Bonfim, Rua do Lago e Rua do Beco. Entre os imóveis listados, consta o imóvel em análise.

O Dossiê faz uma descrição de cada um dos bens protegidos dentro do perímetro e inclui fotografias, croquis esquemáticos das plantas e fachada frontal. Sobre a edificação em análise, consta que era uma das mais bonitas edificações situadas na rua Direita e que eventual perda deste imóvel seria uma perda irreparável.

Dentre as disposições preliminares estabelecidas pelo dossiê, consta que:

Art. 4º Fica terminantemente proibida a demolição da edificação indicada no mapa de área tombada (anexos 1 e 2) como edificação de interesse de preservação.

Dentre as condições para execução de obras na área tombada, consta:

Art. 2º Dentro dos limites da área tombada, será permitida a execução das seguintes obras:

- I – Reconstrução de prédios ruídos,
- II – Restauração, reforma e reorganização interna das edificações existentes,
- III – Novas edificações
- [...]

Art. 3º A reconstrução de prédios ruídos será permitida desde que:

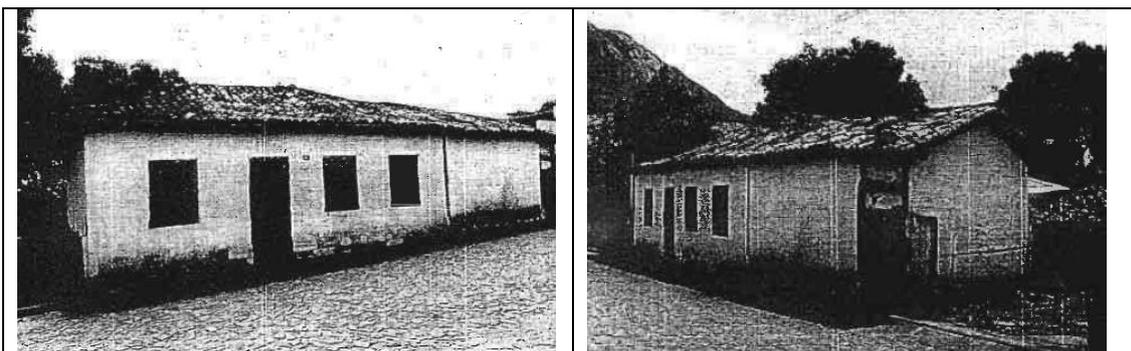
- I – Sejam reconhecidas documentalmente como de valor histórico e arquitetônico
- II – por documentação fotográfica e pela iconografia existente seja possível a recomposição fiel da primitiva edificação, em sua aparência, considerando-se, entre outros elementos, as proporções, a volumetria e acabamentos relativos à respectiva época.
- III – Seja mantida, tanto quanto possível, a compartimentação original.

O Decreto de Tombamento n.º 76/98, também especifica nominalmente cada um dos bens protegidos, que se encontram inseridos dentro do limite do conjunto tombado, entre eles o imóvel em análise.

## 7.2 – Estado de conservação

O Dossiê do Conjunto Arquitetônico e Paisagístico do povoado do Morro D'Água Quente descreve que em 1998, quando ocorreu o tombamento, o imóvel encontrava-se em regular estado de conservação, preservando diversos elementos originais como esquadrias, forros e pisos. Apenas a cobertura necessitava de manutenção.





Figuras 01 e 02 – Imagens da edificação integrantes do Dossiê de Tombamento.

Em análise as imagens do Google Street View, constatamos em julho de 2012 o imóvel encontrava-se aparentemente sem uso, em início de processo de arruinamento, apresentando descolamento de reboco, expondo o sistema construtivo a base de terra.



Figura 03 – Imagem da edificação em 2012.

Fonte: Google Street View - acesso em 21/07/2020.



Figura 04 – Imagem da edificação em 2012.

Fonte: Google Street View - acesso em 21/07/2020.

Em vistoria realizada no Distrito por este Setor Técnico em março de 2014, verificou-se que houve avanço do estado de degradação do imóvel. Além do descolamento do reboco, passou a apresentar abatimento da cobertura e encontrava-se exposto às ações do tempo e de vandalismo, tendo em vista que as esquadrias se encontravam abertas, possibilitando o acesso ao interior do imóvel.



Figura 05 – Imagem do imóvel em 2014. Fonte: arquivo CPPC.



Figura 06 – Imagem do imóvel em 2014. Fonte: arquivo CPPC.



A edificação situada na rua Direita nº 463 foi objeto de pauta da reunião do COMPAC datada de 19/10/2017. Consta na ata que a edificação encontrava-se em início do processo de arruinamento e foram apresentadas aos conselheiros fotografias da vistoria realizada pelo Chefe do Departamento de Cultura. Costa que na oportunidade uma das herdeiras do imóvel informou que ele pertencia a vários herdeiros que não entravam em um acordo em relação ao imóvel e que este foi se degradando ao longo do tempo, e que a família não possuía condições financeiras para investir na recuperação do imóvel. A proprietária propôs a demolição, pela prefeitura do que restava do imóvel e a construção de um muro no local, o que foi aprovado, por unanimidade, pelos conselheiros, tendo em vista que no entendimento dos mesmos, não havia como se preservar o que ainda restava da edificação.

Analisando as imagens da fiscalização realizada no dia 18/10/2017 pelo chefe do Departamento de Cultura, que embasou a decisão do COMPAC, constatamos que o imóvel realmente encontrava-se em processo de arruinamento, entretanto, ainda preservava a totalidade da fachada frontal, algumas alvenarias internas e perimetrais e pequeno trecho da cobertura.

O laudo da arquiteta Fernanda Loures Azevedo, datado de 06/08/2018 demonstra, com clareza, que o trecho onde foi iniciada a restauração pela gestão municipal anterior era o que se encontrava em melhor estado de conservação. Houve avanço do processo de degradação, se comparadas as imagens de agosto de 2018 com as de outubro de 2017.

O Parecer Técnico nº 14/2019 informa que o imóvel em análise havia sido demolido.

Em fevereiro de 2020 o terreno encontrava-se protegido por cerva de madeira e arame.

Acredita-se que um conjunto de fatores contribuiu com a deterioração do imóvel, entre eles a antiguidade da edificação, a fragilidade dos materiais construtivos que ficaram expostos às intempéries e, principalmente, a falta de uso e de ações de conservação<sup>2</sup> preventiva e manutenção<sup>3</sup> permanente no bem edificado por parte de seus proprietários. O Poder Público, responsável pelo tombamento do Núcleo Histórico e do imóvel, deixou de zelar pelo seu acervo cultural, não exercendo a vigilância do bem tombado, não dando continuidade às obras de intervenção iniciadas no ano de 2014, permitindo a degradação

---

<sup>2</sup> Conservação : intervenção voltada para a manutenção das condições físicas de um bem , com intuito de conter a sua deterioração. Instrução Normativa nº 1/2003 – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN.

<sup>3</sup> Manutenção : operação continua de promoção das medidas necessárias ao funcionamento e permanência dos efeitos da conservação . Instrução Normativa nº 1/2003 – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN



progressiva do imóvel ao longo dos anos, de forma que deverá responder, de forma solidária, ainda que de forma indireta, pela omissão<sup>4</sup>.

A preservação dos bens tombados é de interesse público, mas a sua conservação é de responsabilidade dos proprietários – primeiramente – e do Poder Público, com a colaboração de toda a comunidade, conforme definido no artigo 216 da Constituição Federal. O proprietário que não dispuser de recursos para proceder às obras de conservação e reparação deverá comunicar sua necessidade ao órgão de proteção competente, sob pena de multa, ou deve buscar incentivos fiscais e financeiros para realizar as ações necessárias.

O Decreto Lei 25/37 define que uma vez que verifique haver urgência na realização de obras de conservação ou reparação, poderá o Poder Público tomar a iniciativa de projetá-las e executá-las, a expensas da União, independentemente da comunicação a que alude este artigo, por parte do proprietário.

Como se verificou nas considerações preliminares deste documento, a responsável pelo imóvel notificou o Iepha, o MPMG e a Prefeitura de Catas Altas sobre o avançado estado de degradação do bem cultural, sendo iniciada obra de intervenção pela prefeitura que a paralisou na mudança de gestão. O imóvel se degradou e após a solicitação da proprietária, o COMPAC entendeu que a única solução seria a demolição.

Por mais degradado que esteja um imóvel, é vedada a demolição de bens tombados, conforme estabelece o Dossiê de Tombamento do Conjunto Arquitetônico e Paisagístico do povoado do Morro D'Água Quente e o Decreto lei federal nº 25/1937:

Art. 17. As coisas tombadas não poderão, em caso nenhum ser destruídas, demolidas ou mutiladas, nem, sem prévia autorização especial do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, ser reparadas, pintadas ou restauradas, sob pena de multa de cinquenta por cento do dano causado. Parágrafo único. Tratando-se de bens pertencentes á União, aos Estados ou aos municípios, a autoridade responsável pela infração do presente artigo incorrerá pessoalmente na multa.

## - Reconstrução

Os critérios de intervenção nos bens culturais devem seguir as recomendações das Cartas Internacionais<sup>5</sup>, que servem de base sólida no direcionamento de ações de intervenção em imóveis históricos.

<sup>4</sup> O Estatuto da Cidade não deixa dúvida: proteger, preservar e recuperar o patrimônio cultural não é uma mera faculdade ou opção dos administradores das cidades e executores das políticas urbanas municipais, mas sim um dever indeclinável, uma inafastável imposição de ordem pública e interesse social em prol do bem coletivo.

<sup>5</sup>As cartas internacionais foram desenvolvidas em épocas diferentes com o objetivo de direcionar ações sobre os bens culturais de todo o mundo.



A restauração é o conjunto de intervenções de caráter intensivo que, com base em metodologia e técnica específicas, visa recuperar a plenitude de expressão e a perenidade do bem cultural, respeitadas as marcas de sua passagem através do tempo<sup>6</sup>. Segundo a Carta de Burra<sup>7</sup> é o restabelecimento de um estado anterior, conhecido e:

[...] só deve ser efetivada se existirem dados suficientes que testemunhem um estado anterior da substância do bem e se o restabelecimento desse estado conduzir a uma valorização da significação cultural do referido bem.

A reconstrução será o restabelecimento, com o máximo de exatidão, de um estado anterior; ela se distingue pela introdução na substância existente de materiais diferentes, sejam novos ou antigos. Inicialmente a reconstrução é condenada pelas Cartas de Atenas<sup>8</sup> e Veneza<sup>9</sup>, e também pela Carta do Restauro<sup>10</sup> de 1972. A reconstrução passa a ser admitida pela a Carta de Burra<sup>11</sup> que, apesar de admitir este procedimento, irá estabelecer rígidos parâmetros para a sua aplicação, de certa forma quase a negando, como se pode ler no seu texto:

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

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

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

A Carta de Cracóvia<sup>12</sup> também vê a reconstrução como um procedimento aceitável, desde que relacionada à preservação de valores imprescindíveis. Como pode ser entendido em seus “Objetivos e Métodos”:

(...) 4. Deve evitar-se a reconstrução no “estilo do edifício” de partes inteiras do mesmo. A reconstrução de partes muito limitadas com um

<sup>6</sup>Instrução Normativa nº 1/2003 – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN

<sup>7</sup>Austrália em 1980, Conselho Internacional de Monumentos e Sítios - ICOMOS

<sup>8</sup>A Carta de Atenas foi solenemente promulgada pela Sociedade das Nações. Atenas, Outubro de 1931.

<sup>9</sup>Carta internacional sobre conservação e restauração de monumentos e sítios, redigida durante o II Congresso Internacional de arquitetos e técnicos dos monumentos históricos, realizado em Veneza em maio de 1964.

<sup>10</sup>Divulgada através de circular do Ministério da Instrução Pública da Itália para cumprimento das normas estabelecidas em todas as intervenções de restauro.

<sup>11</sup> Carta patrimonial elaborada na Austrália em 1980

<sup>12</sup> Conferência Internacional sobre Conservação “Cracóvia 2000”, Cracóvia, Polônia, 2000.



significado arquitetônico pode ser excepcionalmente aceita na condição de que esta se baseie em uma documentação precisa e indiscutível. Se for necessário, para o uso adequado do edifício, a incorporação de partes espaciais e funcionais mais extensas, deve refletir-se nelas a linguagem arquitetônica atual. A reconstrução de um edifício em sua totalidade, destruído por um conflito armado ou por desastres naturais, é somente aceitável se existirem motivos sociais e culturais excepcionais que estiverem relacionados à identidade de toda a comunidade.

Porém, quando se começa a observar o mundo com olhos críticos sensíveis à causa do patrimônio, percebemos que não existe uma regra ou caminho único a seguir. As teorias aplicadas são as mais diversas, baseadas em diferentes situações, momentos históricos e principalmente na diversidade cultural existente.

## 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.

Catas Altas e o Distrito de Morro da Agua Quente vem passando por alterações na sua paisagem urbana que nos mostram que núcleos urbanos encontram-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.

Segundo a Lei nº 179/2005, que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento do município de Catas Altas:

Art. 2º São objetivos do Plano Diretor:  
I - Ordenar e orientar o crescimento e o desenvolvimento sustentável de Catas Altas, considerando sua característica de município histórico e ecológico;

(...)

V - Preservar, manter e revitalizar o patrimônio histórico, artístico e cultural do Município;

(...)

Art. 4º São objetivos estratégicos para o desenvolvimento sustentável do Município:

(...)

V - Preservar, manter, recuperar e revitalizar o patrimônio histórico, artístico e cultural;

(...)

VII - A ordenação do território municipal pelo controle da ocupação e uso do solo, da expansão urbana, do adensamento habitacional, adequando-os às condições do meio físico, à capacidade da infra-estrutura disponível e projetada, à proteção do patrimônio natural e histórico e pela proteção das áreas destinadas às atividades rurais.

(...)

Art. 23 Além das zonas descritas, integram o zoneamento do Município de Catas Altas as seguintes Áreas de Interesse Especial, conforme Anexo IV, cujos critérios prevalecem sobre o zoneamento estabelecido:



- I - Áreas de Interesse Histórico e Cultural - AIC, que correspondem:
- a) AIC I - ao Centro Histórico de Catas Altas, conjunto tombado pelo IEPHA de acordo com Decreto nº [29.399](#) de 21 de abril de 1989, inscrito nos Livros I e II, que inclui o adro da Igreja de Santa Quitéria como área "non edificandi", considerando-se como adro o espaço delimitado pelo arruamento limítrofe no entorno da Capela de Nossa Senhora do Carmo (Santa Quitéria), em loteamento aprovado pelo IEPHA;
  - b) AIC II - ao entorno do perímetro de tombamento do Centro Histórico de Catas Altas;
  - c) AIC III - ao perímetro urbano de Morro d'Água Quente.

(...)

Art. 42 São diretrizes para o controle a que se refere o artigo anterior, de forma a preservar o caráter e o valor do conjunto:

- I - Manter uma baixa densidade de ocupação do solo de forma a consolidar a paisagem urbana característica;
- II - Manter o traçado viário original;
- III - Manter os usos econômicos mesclados às residências;
- IV - Impedir a demolição e a descaracterização das edificações existentes, recuperando-as sempre que for o caso;
- V - Manter as características de volume, cobertura, aberturas e harmonia nas reformas e construções;
- VI - Proteger o entorno dos monumentos e edificações, permitindo a visualização do panorama e a manutenção da paisagem em que os mesmos se inserem.

(...)

Art. 44 Toda e qualquer obra deverá ser encaminhada pela Prefeitura Municipal e pelo COMTURPAC para análise e aprovação do Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais (IEPHA MG), órgão responsável pela preservação do patrimônio natural, histórico e cultural no estado, e para análise e aprovação do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), observadas as áreas tuteladas por cada órgão.

(...)

A Lei nº 456/2014, que estabelece normas de proteção do patrimônio cultural do município de Catas Altas e cria o Conselho Municipal do Patrimônio Cultural - COMPAC e dá outras providências:

Art. 1º Constituem patrimônio cultural do Município os bens de natureza material e imaterial, públicos ou particulares, tomados individualmente ou em conjunto, que contenham referência à identidade, à ação e à memória dos diferentes grupos formadores da comunidade municipal, entre os quais se incluem:

- I - as formas de expressão;
- II - os modos de criar, fazer e viver;



- III - as criações científicas, tecnológicas e artísticas;
- IV - as obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais;
- V - os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, espeleológico, paleontológico, ecológico e científico;
- VI - os lugares onde se concentram e se reproduzem as práticas culturais coletivas.

Art. 2º O Município, com a colaboração da comunidade, promoverá e protegerá o seu patrimônio cultural, por meio de:

- I - inventário;
- II - registro;
- III - tombamento;
- IV - vigilância;
- V - desapropriação;
- VI - outras formas de acautelamento e preservação.

§ 1º Para a vigilância de seu patrimônio cultural, o Município buscará articular-se com as administrações estadual e federal, mediante a aplicação de instrumentos administrativos e legais próprios.

[...]

Art. 4º Fica criado o Conselho Municipal do Patrimônio Cultural de Catas Altas, órgão destinado a orientar a formulação da política municipal de proteção ao patrimônio cultural e as ações de proteção previstas no art. 2º desta lei.

[...]

Art. 6º Compete ao Conselho Municipal do Patrimônio Cultural:

- I - propor as bases da política de preservação e valorização dos bens culturais do Município;
- II - propor, aprovar e acompanhar as ações de proteção ao patrimônio cultural do Município relacionadas no art. 2º desta lei;
- III - emitir parecer prévio, do qual dependerão os atos de registro e tombamento, revalidação do título de registro e cancelamento de tombamento;
- IV - emitir parecer prévio, atendendo a solicitação do órgão competente da Prefeitura, para:
  - a) a expedição ou renovação, pelo órgão competente, de licença para obra, afixação de anúncio, cartaz ou letreiro, ou para instalação de atividade comercial ou industrial em imóvel tombado pelo Município;
  - b) a concessão de licença para a realização de obra em imóvel situado em entorno de bem tombado ou protegido pelo Município e a modificação ou revogação de projeto urbanístico, inclusive de loteamento, que possa repercutir na segurança, na integridade estética, na ambiência ou na visibilidade de bem tombado, assim como em sua inserção no conjunto panorâmico ou urbanístico circunjacente;
  - c) a modificação, transformação, restauração, pintura, remoção ou demolição, no caso de ruína iminente, de bem tombado pelo Município;
  - d) a prática de ato que altere a característica ou aparência de bem tombado pelo Município;



[...]

Art. 17 Tombamento é o procedimento administrativo pelo qual o poder público submete o bem cultural móvel ou imóvel de valor histórico, artístico, paisagístico, etnográfico, arqueológico, sentimental ou bibliográfico à proteção do Município, declarando-o Patrimônio Cultural de Catas Altas.

[...]

Art. 27 Após o tombamento provisório ou definitivo, qualquer pedido de alvará de construção ou reforma ou solicitação de alteração no bem tombado ou em seu entorno será remetido pela Prefeitura ao Conselho Municipal do Patrimônio Cultural para parecer.

[...]

Art. 38 Os bens tombados, inclusive seu entorno, serão fiscalizados periodicamente pela Secretaria Municipal de Turismo e Cultura, órgão da Prefeitura responsável pelo patrimônio cultural, que poderá inspecioná-los sempre que julgar conveniente, sendo vedado aos respectivos proprietários ou responsáveis criar obstáculos à inspeção, sob pena de multa, elevada ao dobro em caso de reincidência.

Art. 39 O proprietário de bem tombado que não dispuser de recursos para proceder às obras de conservação e reparação do bem comunicará ao Conselho Municipal do Patrimônio Cultural sobre a necessidade das obras, sob pena de multa nos termos do inciso I do art. 31.

Art. 40 Havendo urgência na execução de obra de conservação ou restauração de bem tombado, poderá a Prefeitura tomar a iniciativa da execução, ressarcindo-se dos gastos mediante procedimento administrativo ou judicial contra o responsável, salvo em caso de comprovada ausência de recursos do titular do bem.

Parágrafo Único - Cabe ao Conselho Municipal do Patrimônio Cultural atestar a ausência de recursos do proprietário, através da análise de sua declaração de rendimentos e de outras fontes de informação disponíveis.

Deste modo, constatamos que o município de Catas Altas contempla o Patrimônio Histórico e Cultural em sua legislação, devendo cumpri-la de modo efetivo, defendendo, preservando e recuperando o seu patrimônio cultural.

Não bastassem as responsabilidades impostas ao município, certo é que a municipalidade também usufrui bônus decorrentes do cumprimento de tal dever, recebendo repasses de ICMS Cultural (Lei Robin Hood - Lei Estadual 13.803/00), exatamente em razão de existirem bens tombados e inventariados em seu território. Sendo assim, o município tem alguma capacidade financeira para realizar as obras emergenciais e de conservação e manutenção que forem necessárias para a preservação dos seus bens culturais.

Em consulta ao Site da Fundação João Pinheiro, foi verificado que o Município de Catas Altas recebeu repasses referentes ao ICMS Cultural, conforme tabela abaixo:

ANO	2016	2017	2018	2019	2020 (até junho)
R\$	188.272,11	197.563,88	346.951,35	555.417,94	181.175,88

## 9. Conclusões

A edificação situada na rua Direita n° 463 inseria-se no perímetro de tombamento do Conjunto Arquitetônico e Paisagístico do povoado do Morro D'Água Quente no município de Catas Altas – MG, tombado através do Decreto n.º 76/98. Além de integrante do conjunto tombado, foi protegido nominalmente e individualmente pelo Dossiê e pelo decreto de tombamento.

Os proprietários do bem cultural construíram novo imóvel nos fundos ao invés de recuperar a edificação histórica, o que, ao nosso ver, demonstra desinteresse na história e significado do prédio, negligenciando a manutenção e conservação do bem cultural tombado. Tendo em vista que o imóvel não estava sendo utilizado, não realizaram as medidas de manutenção e conservação no imóvel de sua propriedade, permitindo a sua degradação.

O município, responsável pelo tombamento do conjunto e do imóvel, não exerceu o seu papel de vigilância e interrompeu obra iniciada em 2014, possibilitando que o estado de conservação do imóvel se agravasse, sem adotar as medidas administrativas que lhe cabia.

Como se verificou nas considerações preliminares deste documento, a responsável pelo imóvel notificou o Iepha, o MPMG e a Prefeitura de Catas Altas sobre o avançado estado de degradação do bem cultural, sendo iniciada obra de intervenção pela prefeitura que a paralisou na mudança de gestão. O imóvel se degradou e após a solicitação da proprietária, o COMPAC entendeu que a única solução seria a demolição.

Por mais degradado que esteja um imóvel, é vedada a demolição de bens tombados, conforme estabelece o Dossiê de Tombamento do Conjunto Arquitetônico e Paisagístico do povoado do Morro D'Água Quente e o Decreto lei federal n° 25/1937:

Art. 17. As coisas tombadas não poderão, em caso nenhum ser destruídas, demolidas ou mutiladas, nem, sem prévia autorização especial do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, ser reparadas, pintadas ou restauradas, sob pena de multa de cinquenta por cento do dano causado. Parágrafo único. Tratando-se de bens pertencentes à União, aos Estados ou aos municípios, a autoridade responsável pela infração do presente artigo incorrerá pessoalmente na multa.

O direito ambiental, no qual se insere a temática do Patrimônio Cultural, atua de forma a considerar, em primeiro plano, a prevenção, seguida da recuperação e, por fim, o ressarcimento<sup>13</sup>. Para se promover a prevenção de danos ao patrimônio cultural, um dos

<sup>13</sup> STJ; REsp 1.115.555; Proc. 2009/0004061-1; MG; Rel. Min. Arnaldo Esteves Lima; Julg. 15/02/2011.

instrumentos utilizados é a vigilância que deverá ser praticada pelo Poder Público e pela comunidade, objetivando evitar descaracterizações, demolições e outros danos ao acervo cultural de um determinado local. No caso em análise, conforme já descrito neste documento, constatou-se que não ocorreu a vigilância, resultando no arruinamento da edificação.

Caso o dano venha a ocorrer, a reparação do prejuízo causado deve ser integral, propiciando a recomposição do patrimônio cultural, na medida do possível, ao estado em que se encontrava antes da ocorrência do dano (máxima coincidência possível com a situação original). Portanto, no mesmo sentido em que a prevenção prefere à composição, o aspecto reparatório deve sempre predominar em relação ao ressarcimento, já que a indenização, evidentemente, não tem o condão de recuperar o dano social causado.

Em caso de impossibilidade técnica de recuperação do bem, parcial ou total, tornando-se irreversíveis os danos causados, caberá indenização em pecúnia. Entendemos também ser cabível a indenização em decorrência da privação ou obstrução de acesso à fruição plena e hígida dos bens culturais, bem como pelos chamados lucros cessantes ambientais ou danos ambientais intercorrentes<sup>14</sup>.

Conforme descrito neste documento, o Dossiê de Tombamento do Conjunto Arquitetônico e Paisagístico do povoado do Morro D'Água Quente, entre as condições para execução de obras na área tombada, entendeu que a reconstrução de prédios arruinados é possível desde que sejam reconhecidas documentalmente como de valor histórico e arquitetônico e que possuam elementos (fotografia, iconografia, etc) que possibilitem a recomposição fiel da primitiva edificação.

No caso do imóvel em análise, há fotografias, descrição e levantamento básico da planta e da fachada principal do imóvel. Entretanto, não restou nenhum elemento original da construção.

Este Setor Técnico entende que há as seguintes opções:

1 – Reconstrução do imóvel utilizando as informações constantes do Dossiê de Tombamento e outros documentos de posse da Prefeitura Municipal de Catas Altas.

2 – Construção de nova edificação no terreno, respeitando as diretrizes estabelecidas no Dossiê de Tombamento e a legislação urbanística do município. Eventual nova construção no terreno deverá respeitar a área e volumetria anteriormente existente.

<sup>14</sup> Miranda, Marcos Paulo de Souza; Novais, Andrea Lanna Mendes. Metodologias de valoração econômica de danos a bens culturais materiais utilizadas pela Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico de Minas Gerais. Revista MPMG Jurídico. Edição Especial Meio Ambiente - Belo Horizonte, 2011.



**Cabe ao Conselho Municipal de Patrimônio Cultural a decisão sobre a destinação / ocupação do terreno resultante do arruinamento do imóvel, cuja deliberação deverá estar fundamentada por parecer técnico de especialista, que deverá proceder a ampla pesquisa documental, estilística, urbanística e ambiental para fundamentar sua decisão.**

Para qualquer das alternativas citadas acima, este Setor Técnico entende que ainda há dano a ser valorado. Mesmo com a reconstrução do imóvel, perdeu-se a autenticidade e atributos imateriais não poderão ser recuperados. Segue em anexo a Valoração de Danos ao Patrimônio Cultural e o valor pago deverá ser aplicado na proteção e preservação do patrimônio cultural local (Anexo 1).

Entretanto, não deve haver prejuízo da responsabilização em âmbito cível, administrativo e criminal dos responsáveis pelo arruinamento / demolição do imóvel, uma vez que a com a demolição do bem cultural houve dano severo e irreversível ao patrimônio Cultural local. A demolição de bens tombados é vedada pelo artigo 17 do Decreto Lei 25/37 e pela Legislação municipal, constituindo-se crime contra o patrimônio cultural (artigo 62 da Lei nº 9605/98).

## 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, 22 de julho de 2020.



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

## ANEXO 1

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

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

- que tipo de bem foi atingido, atributo este que, em última análise, foi determinante para considerá-lo como merecedor de tratamento especial através dos vários instrumentos administrativos.

- que tipo de dano foi causado a este bem, sua extensão, reversibilidade, causas e efeitos adversos decorrentes.

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

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

Para o cálculo da indenização é necessário informar o valor venal do imóvel. Segundo consta nos autos, o valor venal do imóvel constante no cadastro da prefeitura municipal em 2011, ano em que ocorreu a demolição do imóvel, era de R\$33.535,91 (trinta e três mil quinhentos e trinta e cinco reais e noventa e um centavos).

Caso não seja prevista a reconstrução do imóvel, o valor a ser indenizado, utilizando a metodologia descrita acima, seria R\$ 159.753,35 (cento e cinquenta e nove mil setecentos e cinquenta e três reais e trinta e cinco centavos).

Com a reconstrução, 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, seria R\$ 83.839,75 (oitenta e três mil oitocentos e trinta e nove reais e setenta e cinco centavos).

da metodologia.

Belo Horizonte, 22 de julho de 2020.



Coordenadoria  
das Promotorias de Justiça de  
Defesa do Patrimônio Cultural  
e Turístico



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

