

NOTA TÉCNICA N ° 26/2020

Ref: PAAF 0024.17.018444-4 e ACP 0248.10.000041-8

1. **Objeto:** Antiga Barbearia do Arlete
2. **Endereço:** Rua Luiz Pires Galante
3. **Município:** Estrela do Sul
4. **Proteção existente:** Tombamento municipal
5. **Objetivo:** Análise da regularidade demolição do imóvel e quantificação de danos ao patrimônio cultural.
6. **Considerações preliminares:**

Em 08/01/2010 foi proposta pela Promotoria de Justiça da Comarca de Estrela do Sul Ação Civil Pública em face de Elizabeth Jacó Ramos e do município de Estrela do Sul por negligência dos demandados na conservação do casarão histórico tombado pelo município através da Lei Municipal n° 662/01, conhecido como “Antiga Barbearia do Arlete” que veio a arruinar-se de forma completa no ano de 2006. Dentre os pedidos, consta que os réus deveriam realizar a reconstrução integral do imóvel ou a reconstrução da sua fachada, observando as características originais. Em caso de não ser possível a reconstrução total ou parcial, o MPMG requereu aos condenados o pagamento de indenização pecuniária a título de danos materiais e também imateriais.

Foi juntado nos autos Laudo de Vistoria datado de 31/08/2005 onde consta que o imóvel em análise se encontrava desabitado e em péssimo estado de conservação.

Decisão judicial datada de 28/01/2010 deferiu a liminar autorizando a averbação da ação na matrícula do imóvel e determinando que o requerido se abstenha de construir ou alterar o imóvel sem prévia autorização do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural.

Em 05/04/2010 a Prefeitura Municipal de Estrela do Sul apresentou contestação alegando que realizou esforços para a preservação do imóvel e que não haveria danos morais coletivos a serem valorados pela perda do imóvel em análise.

Em 05/06/2010 a Sra. Elizabeth Jacó também apresentou contestação alegando que não possuía condições financeiras para investir no imóvel, que este já se encontrava em precário estado de conservação quando ocorreu o tombamento e que o arruinamento se deu devido às fortes chuvas que ocorreram no município. Informa que vendeu o imóvel a Vicente Castro Coelho e Francisco Assis de Castro Coelho em 16 de março de 2009.



Em 09/12/2010 Vicente Castro Coelho e Francisco Assis de Castro Coelho apresentaram contestação informando que quando adquiriram o imóvel, não constava averbação do tombamento no cartório de imóveis e que a edificação já havia arruinado.

Em 29/11/2011 foi realizada audiência de conciliação quando o Procurador do Município propôs a adoção de medida compensatória, tendo em vista que o imóvel tinha sido demolido pela ação do tempo, que sua reconstrução seria inviável economicamente para os proprietários, além de não resgatar a originalidade perdida.

Nova audiência foi realizada em 07/02/2012, onde o representante no MPMG entendeu ser razoável a adoção de medida compensatória para o caso em análise. Propôs como medida temporária a avaliação do valor do imóvel (material e imaterial) com o depósito em juízo do valor de 20 %, e que o valor depositado deveria ser destinado à preservação do patrimônio cultural local.

Em 14/01/2013 o imóvel foi avaliado em R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais).

Em audiência realizada em 19/03/2013, foi proposta conciliação, que restou frutífera nos seguintes termos:

- a) Os requeridos se comprometeram a pagar o valor de R\$2.000,00 (dois mil reais) através de depósito judicial para posterior deliberação a respeito da destinação do valor.
 - b) Os requeridos se comprometeram a cumprir obrigação de fazer consistente na adequação da fachada externa do imóvel a ser construído no terreno, de forma a obedecer a arquitetura no estilo histórico colonial, cujo projeto deverá ser juntado nos autos em 60 dias.
 - c) Aprovado o projeto, as obras deverão ter início em 60 dias.
- O Juiz homologou, por sentença, o acordo celebrado entre as partes.

Em 01/10/2013 em audiência, o Prefeito Municipal de Estrela do Sul manifestou-se de acordo com a destinação do valor já liberado em favor da construção do Pelotão da Polícia Militar de Estrela do Sul, com aquiescência do MPMG.

Em 14/04/2015 o proprietário do imóvel informou ao Juiz de Direito da Comarca de Estrela do Sul que o terreno de sua propriedade, onde se situava o imóvel em análise, foi o local escolhido pela Copasa para construção de Estação Elevatória de Esgoto, e que já houve o acordo entre os proprietários e Copasa com relação à indenização do imóvel. Entretanto, não foi possível finalizar a transação com a Copasa, tendo em vista que consta na matrícula do imóvel que o mesmo é tombado, mesmo não existindo mais nenhuma edificação no terreno. Solicita, portanto, que seja determinada a averbação da desconsideração do bem tombado junto à matrícula do imóvel, uma vez que o casarão não existe mais. Junta comunicação externa da Copasa ao Prefeito de Estrela do Sul onde é



informado que houve o adiamento do início das obras de construção da ETE devido a pendências judiciais quanto a aquisição das áreas onde seriam construídas as unidades do novo sistema de esgotamento sanitário.

Em 23/06/2015 em audiência, foi acordado que o município de Estrela do Sul elaboraria projeto de muro, mantendo o aspecto arquitetônico histórico da cidade.

Em 27/07/2015 a Copasa informou que até aquela data não havia recebido o projeto do muro do imóvel.

Em audiência realizada em 04/08/2015, foi entregue pelos proprietários o orçamento preliminar para edificação da fachada do imóvel em litígio e foi requerida a intimação da Copasa para se manifestar acerca do orçamento apresentado. Foi juntado um orçamento onde se propõe a construção de muro com aproximadamente 3 metros de altura e 40 centímetros de largura em alvenaria de pedras, com inserção de portão de madeira.

Em resposta enviada em 28/01/2016, a Copasa informa que não tem previsão do início das obras pois ainda estava buscando recursos para sua realização.

Em junho de 2017, em audiência foi ajustado que o projeto de construção da fachada fosse apresentado em 90 dias. O projeto foi entregue em 06/09/2017. A proposta é a construção de um muro no alinhamento frontal do terreno, contendo um portão e uma porta de madeira (com respectivamente 3 e 1,5 metros de largura) O muro seria construído em alvenaria com revestimento em pedra (material e tipo de assentamento não informado) com 1,50 metros de altura.

Em 27/10/2017 foi solicitado pela Promotoria de Justiça da Comarca de Estrela do Sul a esta Coordenadoria a atuação conjunta no caso para elaboração de Termo de Ajustamento de Conduta com os causadores do dano bem como a quantificação, pelo Setor Técnico, do valor do imóvel tombado e destruído.

1. Análise Técnica

A Lei Orgânica Municipal de Estrela do Sul descreve:

Art. 7º – Compete ao Município:

[...]

VIII – promover a proteção do patrimônio histórico, cultural, artístico, turístico e paisagístico local, observada a legislação e a ação fiscalizadora federal e estadual.

[...]

Art.146 (...)§ 4º - Ao Município cumpre proteger os documentos, as obras e outros bens de valor histórico, artístico e cultural, os monumentos, as paisagens naturais e notáveis e os sítios arqueológicos.



É dever do Poder Público e de toda a comunidade a proteção e conservação dos bens culturais. De acordo com a Lei nº 223/89, transformada em Lei Municipal nº 559, de 19 de março de 1997, que tomba os imóveis com mais de 100 anos em Estrela do Sul:

Artigo 1º - Ficam tombados para o patrimônio histórico do Município de Estrela do Sul todos os imóveis com mais de 100 anos de edificação.

Artigo 2º - Nenhum imóvel poderá ser destruído ou descaracterizado sem a prévia autorização do Executivo, do Legislativo e do Conselho Consultivo do Patrimônio Histórico;

Artigo 3º - O Executivo poderá criar fundo próprio ou obter recursos junto à Comunidade, ao Governo Estadual, Federal e Fundações nacionais e ou internacionais para preservação dos imóveis tombados para o Patrimônio Histórico do Município.

Segundo a Lei nº 581 de 25 de agosto de 1997:

Art 1º - Ficam sob a proteção especial do Poder Público Municipal os bens culturais, de propriedade pública ou particular, existentes no município, que, dotados de valor estético, ético, filosófico ou científico, justifiquem o interesse público na sua preservação.

Art 4º - As coisas tombadas não poderão ser destruídas, demolidas ou mutiladas, nem, sem prévia e expressa autorização especial da Prefeitura Municipal, serem reparadas, pintadas ou restauradas, sob pena de 50 % do valor da obra.

Conforme a Lei Municipal nº 662 de 21 de março de 2001, que altera o artigo 1º da Lei nº 599/97:

Artigo 1º - Ficam tombados para o patrimônio histórico, artístico e cultural do Município de Estrela do Sul todos os imóveis com estilo colonial e os demais com características de relevante valor histórico, arquitetônico, bem como todos os bens que fazem parte do acervo cultural do município.

Em reunião do Conselho Municipal do Patrimônio Cultural de Estrela do Sul foram listados os bens de valor cultural que deveriam ser protegidos. Dentre eles encontra-se o imóvel situado na rua Luiz Pedro Galante, conhecido como antiga Barbearia do Arlete, que foi inscrito no Livro do Tombo, inscrição nº 08, com proteção das suas fachadas externas e toda área interna.

Portanto, tratava-se de imóvel de reconhecido valor cultural pelo município, devendo ser preservado.



Conforme se depreende em laudo técnico juntado nos autos, em 2005 o imóvel se encontrava sem uso e em mau estado de conservação. Tendo em vista que não foram adotadas medidas para reverter este quadro, o imóvel arruinou-se.

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 conservação¹ preventiva e manutenção² permanente no bem edificado por parte de seus proprietários.

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.

Conforme documentação acostada nos autos, apesar da tentativa de contato do Poder Público com os proprietários, as ações de conservação e manutenção não foram realizadas nem pelos proprietários nem pelo Poder Público, resultando no arruinamento total da edificação.

O município de Estrela do Sul já teve outras perdas de imóveis integrantes do seu acervo, dentre os quais destacamos o Casarão dos Motta Leite que foi objeto de perícia deste Setor Técnico no ano de 2014. Na oportunidade, foi elaborado o Laudo nº 25/2014 que descreve que o imóvel tombado foi demolido à revelia do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural e que no local estava sendo construída uma réplica da edificação. Considerando que é vedada a demolição de bens tombados, foi feito o cálculo de valoração de danos referente ao imóvel em análise.

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 ressarcimento³. Para se promover a prevenção de danos ao patrimônio cultural, um dos 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

¹ 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.

² Manutenção : operação contínua 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



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 intercorrentes⁴.

- Reconstrução

Os critérios de intervenção nos bens culturais devem seguir as recomendações das Cartas Internacionais⁵, que servem de base sólida no direcionamento de ações de intervenção em imóveis históricos.

A restauração é o conjunto de intervenções de caráter intensivo que, com base em metodologia e técnica específicas, visa recuperar a plenitude de expressão e a perenidade do bem cultural, respeitadas as marcas de sua passagem através do tempo⁶. Segundo a Carta de Burra⁷ 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 Atenas⁸ e Veneza⁹, e também pela Carta do Restauro¹⁰ de 1972. A reconstrução passa a ser admitida

⁴ 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.

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

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

⁷Austrália em 1980, Conselho Internacional de Monumentos e Sítios - ICOMOS

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

⁹Carta 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.

¹⁰Divulgada através de circular do Ministério da Instrução Pública da Itália para cumprimento das normas



pela a Carta de Burra¹¹ 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 Cracóvia¹² também vê a reconstrução como um procedimento aceitável, desde que relacionada à preservação de valores imprescindíveis. Como pode ser entendido em seus “Objetivos e Métodos”:

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

2. Conclusão

Este Setor Técnico entende que para o caso em análise não cabe a reconstrução, tendo em vista que além de não mais existir a “matéria” do imóvel original, não há

¹¹ Carta patrimonial elaborada na Austrália em 1980



documentação precisa sobre o estado anterior da edificação. Configuraria em um “cenário urbano”, desprovido de história, de autenticidade, contribuindo para a consagração do fachadismo. Da mesma forma, construir um muro frontal com “características históricas”, também poderia levar ao engano, tendo em vista que não no local nunca existiu um muro de pedras.

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. Deve-se levar em conta que, apesar do imóvel se inserir em área urbana cuja ocupação já se encontra consolidada, encontra-se em área de proteção permanente (APP) do Rio Bagagem, situado nos fundos do terreno, e de córrego existente em uma das laterais.

Diante da impossibilidade de recuperar os elementos originais e ou reconstruir a edificação, este Setor Técnico entende que há as seguintes alternativas:

1. Remover os entulhos e limpar o terreno, não prevendo construções no local. O terreno poderá ser murado ou cercado, conforme legislação urbanística municipal,
2. Destinar o terreno para fins públicos, como a construção da Estação Elevatória da Copasa, que trará benefícios ambientais para o município.
3. Eventual nova construção no terreno somente deverá admitir a edificação que respeite a mesma altimetria e volumetria anteriormente existentes, devendo haver prévia apreciação do projeto pelo Conselho de Patrimônio Cultural de Estrela do Sul.

Para qualquer das alternativas citadas acima, este Setor Técnico entende que há dano a ser valorado. 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).

Para o imóvel em questão sugere-se ainda:

- Suspensão de qualquer obra no local até que haja reparação dos danos causados ao patrimônio cultural;
- 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 elaborado por profissional habilitado, aprovado pelo COMPAC e disponibilizado para consulta de toda a comunidade.

1. Encerramento

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

Belo Horizonte, 20 de março de 2020



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



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



Rua Timbiras, nº 2941 • Barro Preto • Belo Horizonte - Minas Gerais • CEP 30140-062

☎ (31) 3250-4620

✉ cppc@mpmg.mp.br

ANEXO 1 – VALORAÇÃO DE DANOS

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 imóvel foi avaliado em R\$ 16,000,00 (dezesseis mil reais). Este valor foi atualizado utilizando a tabela de cálculo de atualização monetária elaborada pela Central de Apoio Técnico do MPMG, chegando ao valor de R\$23.555,82 (vinte e três mil quinhentos e cinquenta e cinco reais e oitenta e dois centavos).

O valor total a ser indenizado, seguindo a metodologia descrita acima, tendo sido utilizado para cálculo o valor venal do imóvel, foi de R\$ 141.266,19 (cento e quarenta e um mil duzentos e sessenta e seis reais e dezenove centavos).

Considerando a metodologia utilizada, e tendo em vista que a reconstrução do imóvel não foi considerada uma alternativa viável, este Setor Técnico entende que o valor encontrado seja utilizado como referência para a alternativa 1, onde não haverá benefícios econômicos pela utilização do lote, Para as demais alternativas, o valor poderá ser majorado, a critério do Promotor de Justiça local.



Segue anexa a tabela com a aplicação da metodologia.

Belo Horizonte, 19 de março de 2020.



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

