

**NOTA TÉCNICA Nº 44/ 2018**

**PAAF nº 0024.17.019879-0**  
**Inquérito Civil nº 0261.16.000258-8**

1. **Objeto:** Edificação residencial.
2. **Endereço:** Rua Monsenhor João Ivo, nº 191.
3. **Proprietário:** Carmem Cinira Leão Basílio Durchfort.
4. **Município:** Formiga – MG.
5. **Proteção existente:** Inventário/ Entorno de bem tombado.
6. **Objetivo:** Análise do estado de conservação do imóvel e indicar medidas para sua conservação.
7. **Contextualização:**

Em 04 de janeiro de 2016, a proprietária do bem situado à Rua Monsenhor João Ivo, nº 191 requereu à Prefeitura Municipal de Formiga autorização para reforma do seu imóvel. Foi apresentado projeto arquitetônico, com explicações textuais sobre a intervenção proposta.

Por meio de ofício<sup>1</sup>, datado de 13 de maio de 2016, o Secretário de Cultura de Formiga informou à 4ª Promotoria de Justiça da Comarca que o projeto apresentado em relação ao imóvel da Rua Monsenhor João Ivo, nº 191, havia sido recusado pelo Conselho Municipal de Patrimônio Cultural. Afirmou que teria sido acordado com a arquiteta a apresentação de “novo projeto que preservasse a construção na parte externa”. Foi apresentada neste ofício a nova composição do COMPAC da cidade.

Em 23 de janeiro de 2017, após ter sido notificada, a arquiteta Livia Guimarães Pires, responsável pela reforma do imóvel objeto deste trabalho, prestou declarações perante a 4ª Promotoria de Justiça de Formiga. Afirmou ter ciência de que o imóvel da Rua Monsenhor João Ivo, nº 191, é inventariado e que, quando foi contratada para prestação dos serviços, foi informada que “o imóvel deveria permanecer com a fachada demolida/reconstruída ou reformada”. Informou também que, como o COMPAC, não autorizou a demolição, havia sido requerido um laudo da Defesa Civil que atestou o risco da edificação. Então, mais uma vez, foi dirigido um requerimento ao COMPAC para nova análise, sendo que, em reunião realizada na primeira quinzena de dezembro de 2016, foi

<sup>1</sup> Ofício 053/2016.



aprovada a demolição e a reconstrução da fachada do imóvel em questão. Esta reunião foi posteriormente anulada.

Por meio de ofício, datado de 13 de fevereiro de 2017, o Secretário Municipal de Cultura informou a 4ª Promotoria de Justiça que os motivos da invalidação da mencionada reunião foram a não convocação do Presidente e do Secretário do COMPAC na forma do Regimento Interno e “por não ter havido quórum de conselheiros e suplentes, conforme determina a legislação vigente”.

Consta dos autos a Portaria nº 3.227, de 14 de março de 2017, que nomeia membros para composição do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural de Formiga.

Em 24 de maio de 2017, a 4ª Promotoria de Justiça de Formiga enviou notificação a Carmem Cinira Leão Basílio para, querendo, apresentar laudo de engenheiro civil sobre as condições de conservação do imóvel da Rua Monsenhor João Ivo, nº 191, indicando se ele está condenado ou se é passível de recuperação.

Em 09 de novembro de 2017, por meio de sua advogada, Carmem Cinira Leão Basílio apresentou o laudo do engenheiro civil Tiago da Silva Vieira (CREA-MG 186951/D), que conclui que a edificação apresenta grau de risco crítico.

Em 10 de janeiro de 2018, ocorreu a colisão de um veículo com o imóvel em questão, causando danos ao imóvel. A Defesa Civil emitiu Laudo de Risco alertando sobre o risco de desabamento da edificação

Em agosto de 2018, a 4ª Promotoria de Justiça de Formiga entrou em contato com o setor técnico desta coordenadoria para informar sobre a demolição do imóvel da Rua João Ivo, nº 191. Este setor técnico solicitou documentação complementar para cálculo de valoração de danos ao patrimônio cultural.

## **8. Análise Técnica:**

O imóvel localizado na Rua Monsenhor João Ivo, nº 191, foi inventariado pelo município de Formiga em 2006. De acordo com a ficha de inventário, a edificação foi construída possivelmente no século XIX e, como outros imóveis na cidade, está vinculada à trajetória de uma família. Membros da família Leão foram proprietários do imóvel há mais de 60 anos, sendo que os dados cartoriais referentes ao ano de 1941 já apontam relação com a família em questão. No referido ano, Jardel Leão, Maria Augusta Leão, Lázaro Leão, Idelfonso Leão Filho e Januária Leão adquiriram a edificação por doação junto a Marcelina Cristina de Faria. Posteriormente, ocorreram novas transações cartoriais envolvendo o imóvel e membros da família Leão.

Na época da realização do inventário, Jardel Leão, filho de Maria das Graças Leão Basílio, informou que residia na casa há mais de 25 anos. O morador relatou algumas reformas que teriam sido feitas na edificação ao longo dos anos e que, entre 1997 e 2000, o imóvel havia abrigado estabelecimentos comerciais. Jardel Leão informou que o imóvel estava sendo negociado por todos os proprietários junto a herdeira Carmem Cinira Leão Basílio Duchfart que teria melhores condições financeiras para garantir sua conservação. Ressaltou que o imóvel tinha grande valor para a família e que sua tia pretendia realizar reformas para sua preservação.

Ainda de acordo com a ficha de inventário, a edificação está implantada em frente a Praça Aguiar Lima, sendo o terreno dividido em duas partes independentes “para maior privacidade das duas residências que dividem espaço no prédio principal”. Seu estado de conservação foi considerado regular, tendo sido destacadas patologias como apodrecimento dos forros de madeira que, em alguns cômodos estavam se desprendendo e “em estado de ruína”; danos e ataque de insetos xilófagos nos pisos de madeiras em pontos isolados e descolamento de reboco na fachada frontal. Foram recomendadas algumas importantes medidas de conservação, como inspecionar constantemente telhas e calhas, a fim de evitar goteiras e infiltrações; imunização de todo madeiramento e tratamento e limpeza de elementos com apodrecimento ou presença de mofo e infestação de cupins.



Figuras 1 e 2- Imóvel da Rua Monsenhor João Ivo, nº 191, em Formiga. Fonte: Ficha de inventário do bem cultural.

No laudo técnico que acompanha o projeto arquitetônico, encaminhado ao COMPAC em 04 de janeiro de 2016, foram apontadas diversas patologias no imóvel em questão, tais como, cobertura de telha cerâmica danificada; trincas, rachaduras e deslocamento do reboco nas alvenarias internas; base e piso com vestígios de desgaste natural e desequilíbrio estrutural; elementos de madeiras com sinais de ataque de insetos xilófagos; forros internos de madeira desgastados, apodrecidos e em estado de ruínas em alguns cômodos.

O projeto arquitetônico propôs a reconstrução da fachada da edificação “com o intuito de manter todas as características históricas, devido ao valor cultural do imóvel”. Destacou-se que a fachada será mantida no alinhamento da rua, mas sofrerá deslocamento para a direita para melhor distribuição dos ambientes internos e atendimento das necessidades atuais dos proprietários.



Figura 3- Proposta para o imóvel da Rua Monsenhor João Ivo, nº 191, em Formiga. Fonte: Projeto arquitetônico juntado aos autos.

O Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural de Formiga, fundamentado no Laudo Histórico-Patrimonial que está juntado aos autos, recusou o referido projeto “por tratar-se de demolição total com reconstrução”. Ressaltou que o imóvel em questão está no entorno da Matriz de São Vicente Férrer, bem tombado pelo município. Recomendou-se a preservação, tanto da fachada, quanto da volumetria, que “devem ser mantidas originalmente sem sofrer qualquer deslocamento”, facultando-se ao proprietário a apresentação de um segundo anteprojeto, seguindo as recomendações.

Em 31 de outubro de 2017, foi emitido o laudo de vistoria técnica, elaborado engenheiro civil Tiago da Silva Vieira, que classificou a edificação como grau de risco crítico, de impacto irreversível, provocando danos contra a saúde e segurança das pessoas e do meio ambiente, com perda excessiva de desempenho e funcionalidade, aumento excessivo do custo e comprometimento sensível de vida útil e desvalorização imobiliária acentuada.

Em análise às fotografias inseridas no laudo elaborado pelo engenheiro civil, não obstante as patologias apontadas, constatou-se que, aparentemente, a estrutura da edificação permanecia sólida, sendo possível sua restauração.

Em dezembro de 2017, foram encaminhadas a esta coordenadoria fotografias externas do imóvel em questão. Pela análise das fotografias, embora tenham sido verificadas patologias, como descolamento de reboco, desgaste nas esquadrias e na pintura,



o estado de conservação do imóvel podia ser considerado regular. Sua fachada principal mantinha as características estético-formais preservadas, não havendo indícios de grandes intervenções descaracterizantes no decorrer dos anos.



Figuras 4, 5, 6 e 7- Imóvel da Rua Monsenhor João Ivo, nº 191, em Formiga. Fonte: Fotografias encaminhadas a esta Promotoria em outubro de 2017.

Em 10 de janeiro de 2018, ocorreu a colisão de um veículo com o imóvel em questão. As imagens seguintes evidenciam a ocorrência:



Figuras 9 e 10- Imagens do imóvel após colisão de um veículo.

Em agosto de 2018, a 4ª Promotoria de Justiça de Formiga entrou em contato com o setor técnico desta coordenadoria para informar sobre a demolição do imóvel da Rua João Ivo, nº 191. Foram encaminhadas fotografias a esta coordenadoria, evidenciando a demolição da edificação. Este setor técnico solicitou certidão de registro de imóvel e IPTU para cálculo da valoração de dano ao patrimônio cultural.





## 9. Fundamentação:

De acordo com 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.

Isso significa que, a partir da Constituição Federal de 1988, o inventário, por opção do legislador, passou a ser um instrumento de acautelamento de bens culturais. O inventário feito pelos municípios tem efeito de proteção. Para tanto, o município investigou seu patrimônio para eleger os bens que seriam inventariados de acordo com os critérios pré-definidos em seu Plano de Inventário. Este foi apresentado e aprovado pelo IEPHA passando a ser um compromisso do município para efeito de pontuação do atributo no Programa ICMS Cultural.



O inventário é um instrumento diferente do instrumento do tombamento, mas a demolição de bens culturais inventariados tem que ser profundamente avaliada por meio de estudos que comprovem não haver perda para o patrimônio cultural do município.

Os bens culturais inventariados não devem ser demolidos, sendo necessário, inclusive, que as alterações e os projetos de reforma, ampliação ou construção sejam previamente apreciados e aprovados pelo Conselho Municipal de Patrimônio Cultural. Os conselheiros deverão se utilizar de critérios técnicos para analisar as intervenções e para embasar suas decisões para evitar danos que são irreversíveis ao patrimônio cultural. No caso do imóvel da Rua João Ivo, nº 191, em Formiga, verificou-se que, em 2016, o Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural de Formiga chegou a recusar o projeto arquitetônico apresentado em relação à edificação, “por tratar-se de demolição total com reconstrução”.

Segundo informações obtidas por este setor técnico junto à Promotoria de Formiga, o imóvel da Rua João Ivo, nº 191, foi irregularmente demolido, sem autorização do Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural. É importante ressaltar que o município de Formiga já passou por perdas significativas em seu acervo histórico, arquitetônico e cultural, sendo recorrentes na cidade os casos de demolição de imóveis inventariados na cidade.

A Lei nº 4.061, de 29 de abril de 2008, que versa sobre a proteção do patrimônio cultural do município de Formiga, contempla o instrumento do inventário, estabelecendo que:

Art. 7º – O inventário é o procedimento administrativo pelo qual o poder público identifica e cadastra os bens culturais do Município, com o objetivo de subsidiar as ações administrativas e legais de preservação.

Art. 8º- O inventário tem por finalidade:

I- promover, subsidiar e orientar ações de políticas públicas de preservação e valorização do patrimônio cultural;

II- mobilizar e apoiar a sociedade civil na salvaguarda do patrimônio cultural;

III- promover o acesso ao conhecimento e à fruição do patrimônio cultural;

IV- subsidiar ações de educação patrimonial nas comunidades e nas redes de ensino pública e privada.



## 9. Conclusão:

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>2</sup>. 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.

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>3</sup>.

Segue anexa valoração de danos ao patrimônio cultural a ser paga pelos responsáveis pela ruína do imóvel. Sugere-se que, somada à indenização, não seja permitido novo acréscimo de área no lote onde se encontrava edificado o imóvel. Nova edificação que porventura venha a ser construída no terreno deverá ter a mesma volumetria e altimetria da antiga edificação.

No caso de reconstrução do imóvel com as mesmas características exteriores do imóvel demolido, ainda assim cabe a indenização embora em valor à menor, tendo em vista a perda de seus elementos originais.

Recomenda-se que a reparação em pecúnia seja aplicada em favor do patrimônio cultural local.

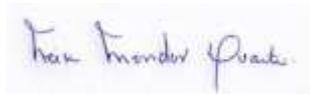
<sup>2</sup> STJ; REsp 1.115.555; Proc. 2009/0004061-1; MG; Rel. Min. Arnaldo Esteves Lima; Julg. 15/02/2011.

<sup>3</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.

**10. Encerramento:**

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

Belo Horizonte, 31 de agosto de 2018.



Neise Mendes Duarte  
Analista do Ministério Público – MAMP 5011  
Historiadora



### 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:

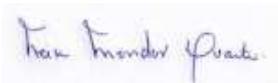
- que tipo de bem foi atingido, atributo este que, em última análise, foi determinante para considerá-lo como merecedor de tratamento especial através dos vários instrumentos administrativos.
- que tipo de dano foi causado a este bem, sua extensão, reversibilidade, causas e efeitos adversos decorrentes.

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. Conforme certidão do Cartório de Registro de Imóveis de Formiga, o arrolamento referente a 27,50% do imóvel corresponde ao valor de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais). Portanto, 100% do imóvel corresponde ao valor de R\$ 218.181,81 (duzentos e dezoito mil cento e oitenta e um reais e oitenta e um 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\$ 905.229,19 (novecentos e cinco mil duzentos e vinte e nove reais e dezenove centavos).



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

Neise Mendes Duarte  
Analista do Ministério Público – MAMP 5011  
Historiadora