

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

NOTA TÉCNICA nº 72/2012

- I. **Identificação do bem cultural:** Palacete Fellet.
- II. **Endereço:** Rua Espírito Santo, 764, centro.
- III. **Município:** Juiz de Fora – MG.
- IV. **Objetivo:** Medidas necessárias para conservação e quantificação do dano ambiental.
- V. **Considerações preliminares:**

Em 30 de dezembro de 1993 a Construtora Alber Ganimi Ltda adquiriu o imóvel em tela e em janeiro de 1994 deu entrada na Prefeitura Municipal de Juiz de Fora de requerimento para construção de um prédio residencial de 09 (nove) pavimentos, o que implicaria na demolição do imóvel que é integrante do pré inventário arquitetônico da cidade.

Segundo informações contidas nos autos, foi autorizada pela proprietária do imóvel ao Sr. João Carlos Gerheim, representante dos vendedores, a retirada do gradil da residência, bem como as peças de ornamentação da fachada, além da caixa d'água, os gradis da janela, uma porta de ferro e uma porta de madeira do imóvel. Os serviços de demolição foram contratados ao Sr. Milton Aleixo Paes Rooke, representante do Antiquário Mineiro, ficando acertado com ele também a venda destes materiais. O sr Milton também removeu do imóvel o assoalho e o telhado, mesmo após o embargo das obras de demolição pela prefeitura local.

Tendo em vista que as peças removidas eram de extrema relevância para eventual reconstrução do prédio cadastrado no Pré Inventário do Acervo Cultural de Juiz de Fora e já com proposta de tombamento encaminhada a curadoria ajuizou em 04 de março de 1994, Medida Cautelar de Busca e Apreensão, visando a recuperação das peças¹.

Em 17/03/1994 foi aprovada pelo CTPC (antigo COMPPAC) a proposta de pedido de tombamento do imóvel.

Em 02/02/1999 o imóvel foi vendido ao sr Rafael Palhares Del Piccolo.

Após vários anos de processo, o mesmo transitou em julgado em 23/10/2001, sendo os réus condenados a efetivar a reconstrução do imóvel preservando e recuperando suas características originais. Na impossibilidade de reconstrução do imóvel, além da indenização competente, deveria ser construída no local área de lazer com aproveitamento de peças e elemento do imóvel, devendo o gabarito ser limitado a um pavimento.

Em outubro de 2011, chegou ao conhecimento da Promotoria de Justiça da Comarca de Juiz de Fora notícia de que não vem sendo cumprido o acórdão do Eg. TJMG, que determinou a reconstrução do imóvel situado à R. Espírito Santo, 764, Centro – Juiz de Fora/MG. Diante desta denúncia o Promotor de Justiça Dr. Daniel Ângelo de Oliveira Rangel, determinou instauração de inquérito civil público no dia 04/10/2012.

¹ Informação presente na Petição Inicial, constante nos autos. Havia a informação de que as peças se encontravam em uma loja de antiguidades supostamente localizada na entrada da cidade de Tiradentes. Em diligência realizada as peças foram localizadas no Armazém do Arquiteto, localizado na Avenida Israel Pinheiro nº 37, e identificadas pelo arquiteto Luiz Alberto do Prado Passaglia como pertencentes ao Palacete Fellet. As peças foram devidamente fotografadas e descritas, tendo sido depositadas na própria loja, em poder do gerente Luiz Cláudio Sant'ana Mendes, que aceitou o cargo de Fiel Depositário das mesmas. Não há outras informações sobre o destino das peças.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

Até 24/10/2011 os débitos em dívida ativa referentes ao imóvel somavam R\$ 104.589,09 (cento e quatro mil quinhentos e oitenta e nove reais e nove centavos).

VI. Breve histórico de Juiz de Fora

Por volta do ano de 1703 foi construída uma estrada que recebeu o nome Caminho Novo. Esta ligava a região das minas ao Rio de Janeiro, facilitando o transporte do ouro extraído. Assim, a Coroa Portuguesa tentava evitar que o ouro fosse contrabandeado e transportado por outros caminhos, sem o pagamento dos altos tributos, que incidiam sobre toda extração.

O Caminho Novo passava pela Zona da Mata Mineira e, desta forma, permitiu maior circulação de pessoas pela região, que, anteriormente, era formada de mata fechada, habitada por poucos índios das tribos Coroados e Puris.

As suas margens surgiram diversos postos oficiais de registro e fiscalização de ouro, que era transportado em lombos de mulas, dando origem às cidades de Barbacena e Matias Barbosa. Outros pequenos povoados foram surgindo em função de hospedarias e armazéns, ao longo do caminho, como o Santo Antônio do Paraibuna, que daria origem, posteriormente, à cidade de Juiz de Fora.

Nesta época, o Império passa a distribuir terras na região, para pessoas de origem nobre, denominada sesmarias, facilitando o povoamento e a formação de fazendas que, mais tarde, se especializariam na produção de café. Em 1853, a Vila de Santo Antônio do Paraibuna é elevada à categoria de cidade e, em 1865, ganha o nome de cidade do Juiz de Fora.



VII. Breve histórico do bem cultural:

Trata-se de imóvel construído no início do século XX, promovida pelo casal João Batista Fellet e Carlota Machesine, com base em projeto de Rafael Arcuri, renomado arquiteto da época, formado em Nápoles (Itália).

Sua arquitetura possui bastante representatividade junto ao conjunto arquitetônico e paisagístico que forma o centro histórico da cidade. Seus detalhes construtivos definem ser a casa de residência de pessoas de poder aquisitivo.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

Segundo informações da proposta de Ação Civil Pública de Responsabilidade por Danos Causados ao Patrimônio Histórico e Cultural do Município de Juiz de Fora (fls. 16 a 18), o projeto original mostra um desenho de “fachada e do detalhe do gradil, em alto grau de elaboração e apuro. O laço de fita que contorna livremente a verga das janelas laterais parece esvoaçar ao estabelecer a relação com a seqüência da composição, este detalhe ornamental pode ser interpretado como um simbolismo o qual remete à atividade profissional de sua moradora (alta-costura). A alteração ocorrida no lançamento da escada, a qual deixou de ser frontal e passou a abrir em leque lateralmente, enriqueceu ainda mais a feição da construção”. Ainda sobre os torreões, que marcaram a paisagem urbana de Juiz de Fora, principalmente nas três primeiras décadas do século XX, “no caso do imóvel da Família Fellet, o torreão é a varanda em si, a qual interfere sutilmente na angulação do pano de fachada a partir da forma básica do octaedro”.



Figuras 03 a 06 – Imagens antigas da edificação.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

VIII. Análise técnica

O bem cultural localiza-se na rua Espírito Santo nº 764 no centro da cidade de Juiz de Fora.

O referido imóvel integrou o Pré-Inventário do Acervo Cultural e Arquitetônico de Juiz de Fora, na qualidade de merecedor de estudos e documentação visando o encaminhamento de proposta para sua preservação. Em 28/02/1994 o Arquiteto Luiz Alberto do Prado Passaglia, funcionário da Divisão do Patrimônio Cultural do IPPLAN apresentou Proposta de Tombamento do Imóvel ao Coordenador da Comissão Permanente Técnico Cultural do referido órgão. Os motivos ensejadores da proposta de tombamento, segundo o arquiteto, foram: a sua peculiaridade arquitetônica em relação ao conjunto das construções de Juiz de Fora; o fato urbanístico decorrente da implantação da Avenida Independência, resultando em “corte” na edificação e contraste do antigo com o novo após as construções realizadas na nova avenida; resgate de um símbolo; manter um marco da sua memória formativa artística.

A propriedade do imóvel era da Construtora Alber Ganimi, situada à Av. Barão do Rio Branco, 2040, cidade de Juiz de Fora, tendo sido vendido em 02/02/1999 ao sr Rafael Palhares Del Piccolo.

O imóvel em questão foi alvo de demolição parcial iniciada antes da apreciação do requerimento de demolição pela Administração Municipal, resultando assim, em dano construtivo e artístico à edificação, que consubstanciou em “dano ao patrimônio cultural”.

Segundo informações constantes nos autos, devido ao seu estado de abandono, o imóvel vem sendo utilizado para consumo de drogas, práticas sexuais, moradia de mendigos e esconderijo para materiais furtados. Devido ao acúmulo de mato e sujeira, trás riscos à saúde pública por ser local de proliferação de animais peçonhentos e insetos, assim como favorecer a procriação do mosquito da dengue.

Conforme constatado nas fotografias realizadas em cumprimento de diligência determinada pelo Promotor Dr. Daniel Ângelo de Oliveira Rangel no dia 12/04/2012, o imóvel encontra-se em péssimo estado de conservação, em processo de arruinamento, com vários danos descaracterizantes gerados pela ação demolidora, sem parte do telhado, rachaduras acentuadas no muro, presença de entulho, sujeira e mato muito alto e pichações.

Com a remoção da cobertura, o imóvel ficou exposto às intempéries, acelerando o processo de degradação do mesmo, favorecendo o crescimento de vegetação no interior do imóvel, causando acúmulo de umidade junto à base da edificação. Apesar do estado de abandono, o imóvel preserva sua tipologia e algumas características originais, o que facilita sua recuperação.

A seguir, imagens da situação encontrada.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico



Figuras 07 a 12 – Situação atual do Palacete Fellet.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

IX. Conclusões

A edificação em questão possui valor cultural², ou seja, possui atributos e significados que justificam a sua permanência. Acumula valores formais (estético, arquitetônico), turísticos, afetivos, históricos (de antiguidade), testemunho, raridade e identidade. Constitui-se referencial simbólico para o espaço e memória da cidade com significados histórico e arquitetônico dignos de proteção. O município reconheceu a importância deste imóvel incluí-lo no Pré Inventário do Acervo Cultural de Juiz de Fora e já haver proposta de tombamento do imóvel pelo COMPPAC.

Apesar da sua importância, o imóvel encontra-se em precário estado de conservação devido ao seu estado de abandono, entretanto, mantém suas características estético-formais preservadas, o que facilita a sua restauração. Apesar do mau estado de conservação das alvenarias, é possível sua recuperação.

a) Medidas de Recuperação

O imóvel sofre com o processo de degradação, sendo urgente sua restauração³. Assim, faz-se necessária a elaboração e execução de um projeto de restauração da edificação, com acompanhamento, nas duas etapas, do órgão de proteção municipal competente.

Nas intervenções devem ser respeitadas as recomendações da Carta de Atenas⁴, onde é sugerido que nas intervenções em bens de valor histórico e arquitetônico, devem ser utilizados materiais e técnicas modernas sem alterar o aspecto e o caráter do edifício, “marcando a época” em que as intervenções foram realizadas.

Como medidas emergenciais sugere-se:

- Deverá haver isolamento da área com tapumes para evitar ações de depredação, vandalismo e furtos de elementos originais e para proteção de pedestres e veículos;
- Capina do terreno no entorno do imóvel e limpeza do mesmo, devendo ser separados os elementos originais existentes no local passíveis de serem reaproveitados na restauração do imóvel. Deve haver muita cautela na remoção da vegetação junto à

² “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 MENESES. Valor cultural, valor econômico: encontros e desencontros.

³ Restauração: 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. Instrução Normativa n.º 1/2003 – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN.

⁴ Documento elaborado durante o Congresso internacional de arquitetura moderna, realizado em Atenas, em Novembro de 1933. “Nunca foi constatado um retrocesso, nunca o homem voltou sobre seus passos. As obras-primas do passado nos mostram que cada geração teve sua maneira de pensar, suas concepções, sua estética, recorrendo, como trampolim para sua imaginação, à totalidade de recursos técnicos de sua época. Copiar servilmente o passado é condenar-se à mentira, é erigir o “falso” como princípio, pois as antigas condições de trabalho não poderiam ser reconstituídas e a aplicação da técnica moderna a um ideal ultrapassado sempre leva a um simulacro desprovido de qualquer vida. Misturando o “falso” ao “verdadeiro”, longe de se alcançar uma impressão de conjunto e dar a sensação de pureza de estilo, chega-se somente a uma reconstituição fictícia, capaz apenas de desacreditar os testemunhos autênticos, que mais se tinha empenho em preservar.”

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

edificação uma vez que a remoção indevida de alguma espécie poderá resultar em arruinamento de alvenaria;

- Deverá haver o desligamento da energia do imóvel para evitar curtos circuitos;
- Com a remoção da cobertura, houve desestabilização das alvenarias. Deverá haver escoramento das paredes do imóvel, buscando utilizar as técnicas para intervenções em edifícios históricos. Não há perigo iminente de desabamento, mas as escoras irão reduzir a movimentação que porventura esteja ocorrendo na edificação. O escoramento deverá ser realizado nos dois lados das alvenarias, promovendo uma melhor estabilização. O escoramento deverá ser realizado por técnico especializado (projeto e execução) e deverá ser anotada a respectiva ART (anotação de responsabilidade técnica).

Além disso, é necessário:

- Estabilização e recuperação das alvenarias remanescentes, com aproveitamento do material em bom estado de conservação e substituição dos materiais deteriorados. Deve-se proceder ao selamento das fissuras, reintegração de reboco e pintura. Deverá haver recomposição do reboco, utilizando argamassa compatível com o sistema construtivo existente;
- A cobertura deverá ser refeita considerando as características originais: material, forma, dimensões, inclinações.
- As esquadrias faltantes deverão ser executadas, seguindo os modelos pré-existentes;
- Os materiais originais removidos da edificação (gradis, portas, peças de ornamentação das fachadas, etc) que foram apreendidos, deverão ser resgatados e utilizados na restauração.
- É necessário propor uso ao imóvel, compatível com as características do edifício, da vizinhança e dos atuais costumes e anseios da população local, de forma a se garantir sua manutenção periódica. A preservação é de suma importância para a perpetuação do bem e uma das formas de preservar é atribuir um uso ao imóvel, a fim de incorporá-lo ao cotidiano dos habitantes, fazendo com que o imóvel cultural cumpra sua função social. A esse respeito, a Carta de Atenas⁵ prevê: “(...) A conferência recomenda que se mantenha uma utilização dos monumentos, que assegure a continuidade de sua vida, destinando-os sempre a finalidades que respeitem o seu caráter histórico ou artístico (...)”.
- Deverá ser respeitada a limitação urbanística em razão da decisão judicial transitada em julgado, ou seja, na impossibilidade de reconstrução do imóvel, além da indenização competente, deverá ser construída no local área de lazer com aproveitamento de peças e elemento do imóvel, devendo o gabarito ser limitado a um pavimento.
- Deve se dado prosseguimento ao processo de tombamento do imóvel, com elaboração de Dossiê de Tombamento, nos moldes previstos pelo Iepha, contendo perímetro de tombamento e entorno e diretrizes de intervenção para a área.

⁵A Carta de Atenas foi solenemente promulgada pela Sociedade das Nações. Atenas, Outubro de 1931.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

b) Medidas Indenizatórias

Com a restauração o bem retornará à sua forma original, fazendo parte do cotidiano da cidade de Juiz de Fora. Entretanto, a restauração não implica na reparação total do dano, havendo dano remanescente a ser calculado.

Houve o início da demolição do bem sem autorização da autoridade competente, suas peças originais foram comercializadas e a ruína resultante da demolição ficou exposta à ação do tempo, se degradando e perdendo suas características originais, que tornaram o bem merecedor de proteção. E por 18 anos a comunidade de Juiz de Fora ficou privada de usufruir deste bem cultural de tamanha relevância para a cidade.

Em anexo, valoração monetária de danos ao Patrimônio Cultural (materiais).

IX - Encerramento:

São essas as considerações deste setor técnico, que se coloca à disposição para o que mais se fizer necessário.

Belo Horizonte, 07 de agosto de 2012.

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

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

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\$ 168.000,00 (cento e sessenta e oito mil reais) em 22/01/1999. Este valor foi atualizado em R\$ 411.414,49 (quatrocentos e onze mil quatrocentos e quatorze reais e quarenta e nove 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\$ 895.817,60 (oitocentos e noventa e cinco mil oitocentos e dezessete reais e sessenta centavos).

b) Kaskantzis

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

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

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

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\$ 168.000,00 (cento e sessenta e oito mil reais) em 22/01/1999. Este valor foi atualizado em R\$ 411.414,49 (quatrocentos e onze mil quatrocentos e quatorze reais e quarenta e nove 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\$ 899.969,20 (oitocentos e noventa e nove mil novecentos e sessenta e nove reais e vinte centavos)

c) Cálculo da Indenização

Verifica-se o valor calculado pelas duas metodologias utilizadas é muito próximo.

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\$ 897.893,40 (oitocentos e noventa e sete mil oitocentos e noventa e três reais e quarenta centavos)**.

d) Dano contínuo no tempo

Os danos causados no bem ocorreram em 1994, sem prévia autorização do órgão de preservação competente. Portanto, foram decorridos 18 anos desde a época da intervenção até a data atual, período este em que a comunidade esteve privada da vivência do bem cultural em sua integridade.

Portanto, também deve ser calculado o valor do dano contínuo no tempo, que poderá ser encontrado utilizando-se a seguinte fórmula, que é a fórmula de juros compostos:

$$M = C \times (1 + i)^t, \text{ onde:}$$

M: montante após um período de tempo

C: capital encontrado na metodologia acima, calculado em R\$899.893,40

i: taxa de juros (12 % ao ano)⁶

t: tempo decorrido desde a ocorrência do dano (18 anos que são 6480 dias)

⁶ Percentual utilizado pelas instituições financeiras.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

Lançando os valores na fórmula, chega-se ao valor total de R\$ 6.904.769,53 (seis milhões novecentos e quatro mil setecentos e sessenta e nove reais e cinquenta e três centavos).

Concluindo, o valor total a ser indenizado é de R\$ 6.904.769,53 (seis milhões novecentos e quatro mil setecentos e sessenta e nove reais e cinquenta e três centavos, levando-se em conta a media das metodologias utilizadas e o dano contínuo no tempo.

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