

## NOTA TÉCNICA N °47/2018

**Ref: PAAF 0024.18.009610-9**

1. **Objeto:** Casarão da Figuinha
2. **Endereço :** Rua Alexandrino Chagas n° 228
3. **Município:** Oliveira - MG.
4. **Análise:**

O imóvel foi inventariado pelo Conselho Municipal de Patrimônio Cultural de Oliveira no ano de 2002, sendo que a proteção proposta pelo inventário foi o tombamento municipal, o que evidenciava a importância deste bem e o seu interesse de preservação cultural.

O imóvel foi tombado pelo município através do Decreto n° 2431 de 16 de março de 2006 e inscrito no Livro do Tombo n° I, fl 7. Conforme a ata da 11ª reunião do Conselho Deliberativo do Patrimônio Histórico e Cultural de Oliveira, realizada no dia 17/03/2006, houve aprovação por unanimidade do tombamento do casarão, cujo dossiê encontrava-se em fase de elaboração<sup>1</sup>.

Posteriormente entrou em vigor o Decreto n° 2853 de 18 de março de 2010, que revoga o Decreto Municipal n° 2461 de 16/03/2006, que tombou o imóvel. Entretanto, não houve nenhum embasamento ou justificativa para a revogação do tombamento do bem, sendo que, segundo informações de João Bosco Ribeiro, presidente do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural de Oliveira à época, não houve deliberação daquele conselho sobre o processo de destombamento deste imóvel.

Em 1991 o Iepha – Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais – elaborou documento denominado “Avaliação para tombamento”, que contém informações sobre a cidade de Oliveira. Este documento relaciona alguns bens que são indicados para tombamento municipal, tendo sido elaborado o inventário de conhecimento de cada um destes bens, entre eles o Casarão da Figuinha.

Além disso, o bem inseria-se no perímetro de tombamento do Centro Histórico de Oliveira, tombado pelo Iepha. A proteção do Centro Histórico de Oliveira foi aprovada pelo Conselho Estadual do Patrimônio Cultural (Conep), durante reunião do colegiado realizada no dia 12 de março de 2012 em Belo Horizonte. O tombamento definitivo ocorreu em 31 de

<sup>1</sup> Segundo o senhor Heraldo, arquiteto, ex Diretor da Casa de Cultura de Oliveira (2003) e ex Secretário de Cultura de Oliveira (2006-2007), houve a elaboração do dossiê de tombamento do Casarão da Figuinha para fins de tombamento, que não foi finalizado e enviado para pontuação do ICMS Cultural.



outubro de 2013, com inscrição no Livro de Tombo n.º I, do tomo Arqueológico, etnográfico e Paisagístico; no Livro n.º II, do tomo de Belas Artes e no livro n.º III, do tomo Histórico, das obras de Arte Históricas e dos Documentos Paleográficos ou Bibliográficos. Foi elaborado o Dossiê de onde foram traçadas diretrizes para a área tombada, sendo necessária prévia análise a aprovação do Iepha para qualquer intervenção em imóveis integrantes da área tombada.

O imóvel encontrava-se abandonado e em precário estado de conservação. Entretanto, como ressaltado nos diversos laudos elaborados por este Setor Técnico, sua restauração era possível.

O Ministério Público do Estado de Minas Gerais ajuizou ação de improbidade em face do ex-prefeito do Município de Oliveira/MG, tendo em vista que durante seu mandato o mesmo promoveu o “destombamento” do imóvel tradicionalmente conhecido como “Casarão da Figuiinha”.

O imóvel, considerado um dos mais importantes bens culturais da cidade, foi demolido após o então alcaide determinar o desfazimento do ato sob o fundamento de que estaria em mau estado de conservação, sem que houvesse manifestação do Conselho Deliberativo Municipal do Patrimônio Cultural de Oliveira/MG.

Uma vez que a Justiça de Primeira Instância julgou improcedente o pedido inicial, o Ministério Público interpôs recurso de apelação perante o Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, que reformou a decisão inicial para condenar o ex-prefeito ao ressarcimento integral do dano, proibição de contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, direta ou indiretamente, ainda que por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário, pelo prazo de cinco anos, suspensão dos direitos políticos por cinco anos, pagamento de multa civil em 40% (quarenta por cento) do valor da extensão do dano. O acórdão consigna que “não pode a Administração Pública, pela figura do Prefeito, valer-se de sua discricionariedade para proceder ao cancelamento do tombamento sob mero fundamento de que o imóvel sofria riscos de desmoronamento, causando iminente perigo à população da cidade.” Ressalta ainda que “a partir do momento em que um bem é tombado, torna-se obrigação da Administração Pública, conjuntamente com o particular, o zelo para que este não sofra danos”.

O condenado interpôs Recurso Especial perante o Superior Tribunal de Justiça, que manteve a condenação proferida pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais.

Como o imóvel foi totalmente demolido, atualmente o terreno encontra-se cercado por tapumes e tomado pela vegetação. Não há indícios da existência de nenhum elemento remanescente da demolição do imóvel no local.





Figura 01 - Situação atual do imóvel .

A reparação do prejuízo causado deve ser tendencialmente 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)<sup>2</sup>. 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.

## 5. Conclusões:

Por todo o exposto, este Setor Técnico entende que a reconstrução do imóvel é uma alternativa viável, tendo em vista que há diversas referências relacionadas ao imóvel anteriores a sua demolição (plantas antigas, levantamento métrico, imagens antigas e atuais) o que possibilitaria a reconstrução do mesmo seguindo as suas características originais. Caso ainda existam elementos originais do imóvel, estes deverão ser reutilizados. Também é recomendada a instalação, no interior do imóvel, de um memorial que contenha a história da edificação

<sup>2</sup>MIRANDA. Marcos Paulo Souza. Metodologias de valoração econômica de danos a bens culturais materiais utilizadas pela Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico de Minas Gerais. MPMG Jurídico. Revista do Ministério Público de Minas Gerais. Edição especial Meio Ambiente. Belo Horizonte . 2011.



original, contada através de fotografias, plantas, desenhos, etc, cujo projeto e acervo deverá ser previamente aprovado pelo Iepha e Conselho Municipal do Patrimônio Cultural.

Entretanto, este Setor Técnico entende que mesmo com a reconstrução do imóvel, ainda há dano a ser valorado, tendo em vista que com a reconstrução haverá a recuperação da matéria, mas não é possível a recuperação dos atributos imateriais do bem.

Sendo assim, pelo dano causado ao acervo cultural local, segue em anexo o cálculo de valoração de danos ao patrimônio cultural, cujos recursos deverão ser aplicados na recuperação do acervo cultural do município. Entretanto, não deve haver prejuízo da responsabilização em âmbito cível, administrativo e criminal dos responsáveis pela demolição irregular.

Se a restauração integral do meio ambiente lesado, com a conseqüente reconstituição completa do estado anterior, depender de lapso de tempo prolongado, necessário que se compense tal perda: é o chamado lucro cessante ambiental, também conhecido como dano interino ou intercorrente<sup>3</sup>. No caso do imóvel em tela, o mesmo foi demolido em agosto de 2014, causando danos ao acervo cultural do município e ao núcleo histórico tombado pelo Iepha.

Por todo o exposto, além da reconstrução, construção do memorial deverá ocorrer o pagamento do valor calculado pela Valoração de Danos em anexo.

Caso os órgãos de proteção competentes não autorizem a reconstrução do imóvel, a indenização deverá abarcar todos os danos e eventual nova edificação no local deverá possuir a mesma área, volumetria e altimetria anteriormente existente.

## 6. Encerramento

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

Belo Horizonte, 24 de agosto de 2018.

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

<sup>3</sup>FREITAS, Cristina Godoy de Araujo. Valoração do dano ambiental: algumas premissas. MPMG Jurídico. Revista do Ministério Público de Minas Gerais. Edição especial Meio Ambiente. Belo Horizonte . 2011



## 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 certidão do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Oliveira, o imóvel foi vendido em 07/02/2017 pelo valor de R\$537.859,00 (quinhentos e trinta e sete mil oitocentos e cinquenta e nove reais)

O valor total a ser indenizado, seguindo a metodologia descrita acima, tendo sido utilizado para cálculo o valor venal do imóvel, foi de:

- Caso ocorra a reconstrução do imóvel, R\$ 2.002.637,67.
- Caso não ocorra a reconstrução, R\$3.225.584,69. Neste caso, nova edificação deverá possuir a mesma área, volumetria e altimetria anteriormente existente.



Seguem anexas as tabelas com a aplicação da metodologia, referentes às duas alternativas.

Belo Horizonte, 24 de agosto de 2018.

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

