

Coordenadoria das Promotorias de Justiça de Defesa do Patrimônio Cultural do Estado de Minas Gerais

NOTA TÉCNICA nº 27/2017

1. **Objeto:** Edificação de uso comercial e residencial.
2. **Endereço:** Rua Presidente Vargas nº 11, Praça Oswaldo Costa nº 120/126.
3. **Município:** Paraguaçu.
4. **Grau de Proteção:** Inventário e inserido no perímetro de entorno de Tombamento da Praça Oswaldo Costa, tombada através do Decreto de nº 016 de 25 de março de 2008.
5. **Objetivo:** Análise e sugestão de conduta para nova edificação a ser edificada em terreno de bem cultural demolido.
6. **Análise Técnica**

O imóvel encontrava-se edificado na Zona Central (ZCA) e na Zona Especial Área de Interesse Cultural (AIC) 1. Foi inventariado pelo município no ano de 2005, inseria-se no perímetro de entorno de Tombamento da Praça Oswaldo Costa, tombada através do Decreto de nº 016 de 25 de março de 2008. Em 31 de julho de 2012 a Promotoria de Justiça de Paraguaçu ajuizou Ação Civil Pública objetivando o tombamento judicial do imóvel.

Após solicitação da proprietária do imóvel para demolição do imóvel, visando posteriormente a construção de um prédio residencial/comercial no lote no qual este bem se encontrava, o Conselho de Patrimônio Cultural se manifestou contrariamente à demolição do mesmo. Contrariando a decisão do Conselho, o imóvel foi demolido sem a emissão do Alvará de Construção pela Prefeitura.

Em 30/10/2012 foi elaborada Nota Técnica de nº 128/2012 por este Setor Técnico que além da valoração monetária pelos danos irreversíveis causados ao patrimônio cultural local, sugeriu:

- Suspensão de qualquer obra ou intervenção no lote até que haja reparação dos danos causados ao patrimônio cultural;
- Eventual nova construção no lote deverá considerar a volumetria¹ e altimetria² do prédio demolido.
- Para qualquer intervenção em bens tombados e inventariados, deverá haver prévia análise do Conselho do Patrimônio Histórico e Cultural de Paraguaçu. Qualquer deliberação do Conselho deverá estar baseada em

¹ Conjunto das dimensões que determinam o volume de uma construção, dos agregados, da terra retirada ou colocada no terreno etc.

² Altura da edificação

Coordenadoria das Promotorias de Justiça de Defesa do Patrimônio Cultural do Estado de Minas Gerais

parecer técnico de profissional habilitado, conforme Deliberação do Confea nº 83/2008 e Lei nº 12378/2010.

- Fazer constar no cadastro imobiliário da prefeitura a relação dos imóveis tombados, integrantes dos perímetros de tombamento e de entorno de bens tombados, e inventariados existentes no município.

Em 25/08/2016, visando alcançar uma solução conciliatória, representante dos proprietários do imóvel juntou documentação para análise do Ministério Público, para verificar a possibilidade de se autorizar a construção de nova edificação no terreno. Foi elaborada a Nota Técnica nº 74/2016 por este Setor Técnico que considerou que o projeto não atende às conclusões da Nota Técnica nº 128/2012, tendo em vista que a edificação proposta ultrapassava a altimetria anteriormente existente e não se integrava à ambiência da praça, onde predominam imóveis de um e dois pavimentos. Não foi respeitado o Plano Diretor Municipal que define que o número máximo de pavimentos para a ZCE, onde insere-se o imóvel em análise, é de 3 (três) pavimentos, incluindo o pilotis e subsolo.



Figura 03 – Imagem da proposta inicial apresentada em 2016. Fonte: Procedimento de Apoio.

Em 18/04/2017 foi solicitada pela Promotoria de Paraguaçu a análise de nova proposta de construção, que nos foi remetida por e-mail. Foram apresentadas suas projeções tridimensionais da edificação que se pretende construir no terreno resultante da demolição. Não foi enviado nenhum documento complementar, como o memorial descritivo ou plantas, o que dificulta a análise da proposta apresentada.

Constatou-se que a proposta apresentada é uma quase uma réplica da edificação anteriormente existente, alterando os vãos e esquadrias do pavimento inferior.



Figura 04 – A edificação antes da demolição.

Figura 05 – Proposta apresentada.

No caso em análise houve a destruição total do bem cultural inventariado, inserido no perímetro de entorno de tombamento da Praça Oswaldo Costa, não cabendo, portanto, a sua restauração; somente seria possível, tecnicamente, a reconstrução da edificação, caso considerada a melhor alternativa.

Este Setor Técnico entende que os critérios de intervenção nos bens culturais devem seguir as recomendações das Cartas Internacionais³, 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 a recuperar a plenitude de expressão e a perenidade do bem cultural, respeitadas as marcas de sua passagem através do tempo⁴. Segundo a Carta de Burra⁵ é o restabelecimento de um estado anterior conhecido, pela remoção de acréscimos ou pela remontagem de componentes existentes, sem a introdução de material novo.

A reconstrução, por sua vez, é 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 Atenas⁶ e Veneza⁷, e também pela Carta do Restauo⁸ de 1972. A reconstrução passa a ser admitida pela Carta de Burra que, apesar de admitir este procedimento, irá estabelecer

³ As cartas internacionais foram desenvolvidas em épocas diferentes com o objetivo de direcionar ações sobre os bens culturais de todo o mundo.

⁴ Instrução Normativa nº 1/2003 – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN

⁵ O ICOMOS da Austrália (International Council on Monuments and Sites), o organismo de topo dos profissionais que trabalham na conservação do patrimônio, adotou revisões da Carta de Burra na sua reunião geral anual de Novembro de 1999. Austrália em 1980, Conselho Internacional de Monumentos e Sítios - ICOMOS

⁶ A Carta de Atenas foi solenemente promulgada pela Sociedade das Nações. Atenas, Outubro de 1931.

⁷ 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.

⁸ Divulgada através de circular do Ministério da Instrução Pública da Itália para cumprimento das normas estabelecidas em todas as intervenções de restauro.

Coordenadoria das Promotorias de Justiça de Defesa do Patrimônio Cultural do Estado de Minas Gerais

rígidos parâmetros para a sua aplicação, de certa forma quase a negando, como se pode ler no seu texto:

Reconstrução significa a reversão de um sítio a um estado anterior conhecido e distingue-se do restauro pela introdução de material novo na fábrica.

A reconstrução só é apropriada quando um sítio estiver incompleto em consequência de danos ou de alterações, e apenas quando existir evidência suficiente de um anterior estado da fábrica.

Em casos raros, a reconstrução pode ser apropriada como parte de um uso ou de uma prática que retenha o significado cultural de um sítio.

A reconstrução deve ser identificável por observação próxima ou através de interpretação adicional.

A Carta de Burra reconhece a reconstrução como ferramenta válida para preservação e restauro, assegurando a integridade do bem danificado e de seu conjunto sem significar a construção da maior parte do bem e sem cometer um falso histórico.

A Carta de Cracóvia⁹ 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.

⁹ Conferência Internacional sobre Conservação “Cracóvia 2000”, Cracóvia, Polônia, 2000.

Coordenadoria das Promotorias de Justiça de Defesa do Patrimônio Cultural do Estado de Minas Gerais

Entretanto, devemos considerar que os bens culturais materiais, em uma analogia que julgamos esclarecedora, possuem corpo (suporte físico material) e alma (valores que se agregam ao bem material, tais como a antiguidade, raridade, simbologia, vinculação a fatos históricos etc)¹⁰. Como assinala o professor lusitano Carlos Adérito Teixeira sobre a matéria:

Então, o bem cultural, em sentido jurídico, não se esgota no "objecto material" (elementos materiais) que o integra, pois que incorpora também o "valor" que resulta da sua composição, das suas características, da sua utilidade, do seu significado. Assim, quando se fala de um monumento (ou conjunto megalítico, ou sítio-gruta natural) reportamo-nos não só aos elementos (materiais) que o integram, a construção global, a natureza dos materiais de construção, a forma e disposição dos seus elementos, a traça arquitectónica que o singulariza, a paisagem em que se insere, etc., mas também ao "valor imaterial" que se lhes liga - notabilidade da beleza, utilidade, antiguidade, ligação a um certo acontecimento, simbolismo nacional ou local, etc. O bem jurídico objecto de tutela há-de compreender este "resultado imaterial", irredutível às coisas materiais (construção, terreno, etc.) que concorrem para a sua formação.

7. Conclusões

A reconstrução, neste caso, não traria verdadeiro ganho em termos de patrimônio cultural, tendo em vista que os elementos originais se perderam e seria necessário edificar todo o edifício e não parte do mesmo. Entretanto, haveria um ganho no que se refere à recomposição da ambiência da praça tombada, perdida com a demolição do imóvel, e à memória da antiga edificação, representada ali na sua materialidade. A reconstrução do imóvel também teria um caráter educativo, desestimulando a ocorrência de casos similares no município.

Este Setor Técnico entende que a proposta apresentada atende ao solicitado nas Notas Técnicas n.ºs 128/2012 e 74/2016, tendo em vista que, aparentemente¹¹, foram utilizadas a mesma volumetria e altimetria da edificação que foi demolida.

Entretanto, consideramos que cabe ao Conselho Municipal de Patrimônio Cultural de Paraguaçu a definição sobre a aprovação ou não do projeto da forma que foi apresentado, ou seja, utilizando o critério da réplica, ou propor outra postura de intervenção como o mimetismo, a inserção tipológica ou a integração.

¹⁰ MIRANDA, Marcos Paulo de Souza. NOVAIS, Andrea Lanna Mendes. Metodologias de valoração econômica de danos abens culturais materiais utilizadas pela Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico de Minas Gerais.

¹¹ Não podemos afirmar com exatidão se estes critérios foram obedecidos, considerando que não foram apresentadas as representações gráficas do projeto, apenas as projeções tridimensionais.

Coordenadoria das Promotorias de Justiça de Defesa do Patrimônio Cultural do Estado de Minas Gerais

Há que se considerar que a demolição implicou em dano severo e irreversível ao patrimônio cultural da cidade, devendo haver, além da indenização / compensação pelos danos causados, responsabilização dos responsáveis pela demolição e / ou autorização da mesma em âmbito cível, administrativo e criminal.

Ratificamos os entendimentos da Nota Técnica nº 128/2012 que concluiu que além do respeito à altimetria e volumetria anteriores, deverá haver a indenização pelos danos causados pela demolição irregular de imóvel protegido, calculada em R\$ 2.351.944,45 (dois milhões trezentos e cinquenta e um mil novecentos e quarenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos.

Este setor técnico entende que, caso se decida pela reconstrução do imóvel, respeitando a mesma área, altimetria e volumetria anteriores, o valor gasto na reconstrução poderia ser abatido do montante calculado na valoração de danos ao patrimônio cultural, citado acima, tendo em vista que haverá resgate parcial da materialidade perdida.

Os danos não passíveis de recomposição específica (inserimos aí os atributos imateriais do bem cultural, ou seja, sua “alma”) e os danos residuais devem ser reparados em pecúnia¹², via de regra em favor do Fundo Municipal de Patrimônio Cultural ou Fundo de Direitos Difusos, mesmo se a decisão de se reconstruir o imóvel for tomada.

Como referência para chegarmos a um possível valor da reconstrução, podemos utilizar o Custo por metro quadrado de construção – CUB, que serve de base para avaliação de parte dos custos de construção das edificações¹³. Em consulta ao site <http://www.cub.org.br/>, desenvolvido pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), verificamos que o CUB correspondente ao mês de janeiro de 2017 no estado de Minas, foi calculado, tendo como referência o valor mais alto, em R\$ 1.803,38 (mil oitocentos e três reais e trinta e oito centavos).

¹² Neste sentido: O direito ambiental atua de forma a considerar, em primeiro plano, a prevenção, seguida da recuperação e, por fim, o ressarcimento. Os instrumentos de tutela ambiental - extrajudicial e judicial - são orientados por seus princípios basilares, quais sejam, Princípio da Solidariedade Intergeracional, da Prevenção, da Precaução, do Poluidor-Pagador, da Informação, da Participação Comunitária, dentre outros, tendo aplicação em todas as ordens de trabalho (prevenção, reparação e ressarcimento). "É firme o entendimento de que é cabível a cumulação de pedido de condenação em dinheiro e obrigação de fazer em sede de ação civil pública" (AGRG no RESP 1.170.532/MG). Recurso Especial parcialmente provido para, firmando o entendimento acerca da cumulatividade da condenação prevista no [art. 3º](#) da [Lei nº 7.347/85](#), determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem para que fixe o quantum necessário e suficiente à espécie. (STJ; REsp 1.115.555; Proc. 2009/0004061-1; MG; Primeira Turma; Rel. Min. Arnaldo Esteves Lima; Julg. 15/02/2011; DJE 23/02/2011)

¹³ Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados alguns itens que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular. O objetivo básico do CUB/m² é disciplinar o mercado de incorporação imobiliária, servindo como parâmetro na determinação dos custos dos imóveis. Em função da credibilidade do referido indicador, alcançada ao longo dos seus mais de 40 anos de existência, a evolução relativa do CUB/m² também tem sido utilizada como indicador macroeconômico dos custos do setor da construção civil. Publicada mensalmente, a evolução do CUB/m² demonstra a evolução dos custos das edificações de uma forma geral.

Coordenadoria das Promotorias de Justiça de Defesa do Patrimônio Cultural do Estado de Minas Gerais

Segundo informado na Certidão de Registro de Imóveis, a edificação em análise possuía área construída de 516 m², distribuídos em dois pavimentos. Para estimar o custo de reconstrução do prédio, considerando o valor do CUB teremos: 516 (m²) X R\$ 1.803,38 (CUB) = R\$930.544,08 (novecentos e trinta mil quinhentos e quarenta e quatro reais e oito centavos).

Portanto, **além da reconstrução**, cujo custo estimado é de R\$930.544,08, conforme descrito acima, **é necessária a indenização pelos danos não passíveis de recomposição**, que será a diferença entre o valor da reconstrução e do cálculo da metodologia utilizada na Nota Técnica nº 128/2012. R\$ 2.351.944,45 (cálculo valorização de danos) - R\$930.544,08 (valor estimado da reconstrução) = R\$1.421.400,37, cuja destinação deverá ser ~~o Fundo Municipal de Patrimônio Cultural do município, para ser utilizado na~~ recuperação dos bens culturais do município.

É importante ressaltar que deverá haver placa informativa afixada no prédio em local de grande visibilidade, informando que aquela edificação é uma réplica da construção original e os motivos que levaram à reconstrução, para não levar as pessoas ao engano. É desejável que seja criado um memorial da antiga edificação, em local de fácil acesso, contendo imagens antigas e a história da antiga edificação.

8. Encerramento

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

Belo Horizonte, 26 de abril de 2017.

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