

**Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico**

**NOTA TÉCNICA nº 74/2016**

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 volumetria<sup>1</sup> e altimetria<sup>2</sup> 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 parecer técnico de profissional habilitado, conforme Deliberação do Confea nº 83/2008 e Lei nº 12378/2010.

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

<sup>2</sup> Altura da edificação

### Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

- 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.

Consta nos autos Memorial Descritivo bastante sucinto, contendo a descrição das intenções projetuais do engenheiro responsável pelo projeto. É proposta a construção de prédio cujo uso não foi esclarecido, com quatro pavimentos mais o térreo, aparentemente destinado à atividade comercial, com pé-direito generoso e vedações em vidro.

Segundo o autor do projeto, a nova edificação “terá características marcantes de arquitetura da época do imóvel demolido, tipo molduras, cimalthas, arabescos, janelas e porta de entrada, marcando estilo neocolonial utilizado na década de 20 do século XX”.



Figura 03 – Imagem da proposta da nova edificação. Fonte: Procedimento de Apoio.

## 7. CONCLUSÕES

Considera-se que o projeto não atende às conclusões da Nota Técnica nº 128/2012 deste Setor Técnico. A edificação proposta ultrapassa a altimetria anteriormente existente e não se integra à ambiência da praça, onde predominam imóveis de um e dois pavimentos.

Não há respeito ao 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.

A utilização de elementos que referenciam a antiga edificação não contribui com o resgate da memória e das características anteriormente existentes.

## Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

Por todo exposto, ratificamos as conclusões da Nota Técnica nº 128/2012 que, além da 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), recomendou:

- 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 volumetria<sup>3</sup> e altimetria<sup>4</sup> 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 parecer técnico de profissional habilitado, conforme Deliberação do Confea nº 83/2008 e Lei nº 12378/2010.

### 8. ENCERRAMENTO

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

Belo Horizonte, 04 de novembro de 2016.

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

<sup>3</sup> Conjunto das dimensões que determinam o volume de uma construção, dos agregados, da terra retirada ou colocada no terreno etc.

<sup>4</sup> Altura da edificação