

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

NOTA TÉCNICA Nº 128/2012

- I. **Bem Cultural:** Edificação de uso comercial e residencial.
- II. **Localização:** Rua Presidente Vargas 11, Praça Oswaldo Costa nº 120/126.
- III. **Município:** Paraguaçu
- IV. **Objetivo:** Em atendimento ao requerimento da Promotoria de Justiça da Comarca de Paraguaçu, e em razão do imóvel objeto deste trabalho ter sido integralmente demolido elaborou-se o presente trabalho para fins de analisar os fatos e conseqüentemente propor/sugerir medidas/conduitas a serem adotadas para resolução da questão.

V. Breve Histórico de Paraguaçu:

A ocupação do município de Paraguaçu, localizado ao sul do Estado de Minas Gerais, está relacionada aos índios da tribo Mandibóias (que significa: cobra enrolada para o bote). Os índios integrantes desta tribo são considerados os primeiros habitantes da localidade que, segundo consta, foi primitivamente designada como “Sertões de São Sebastião”. Posteriormente, a localidade foi ocupada, em função de sesmarias concedidas no ano de 1790, por Agostinho Fernandes de Lima Barata, pelo Capitão Manoel Luiz Ferreira do Prado e suas respectivas esposas. Nesse contexto se constituiu o arraial de Nossa Senhora do Carmo. O desenvolvimento do arraial, no entanto, é atribuído ao sesmeiro Agostinho Barata, uma vez que o mesmo não só povoou e cultivou com rapidez as suas terras, como também abriu caminho para localidades vizinhas. O Curato, por sua vez, foi criado em 1805 por ordem do Juiz de sesmarias do Sul de Minas, tendo em vista a divisão de terras por cessão de glebas (terrenos próprios para cultura – cultivo agrícola) estabelecida naquele ano. A partir da citada data, destaca-se a importante atuação do Bispo Dom Mateus de Abreu Pereira no que se refere à expansão de área destinada à consolidação de um patrimônio público. Dom Mateus dedicou especial atenção à aquisição de terrenos para construção da Igreja e do Cemitério local.¹

Em 1810 a localidade apresentava relevante povoamento, data na qual os moradores deram início à construção da primeira capela. O templo em questão foi construído em terras doadas pelos irmãos Amaro José do Valle e Joanna Rosa de Jesus. Foi também nesta data que o lugar passou a se chamar Carmo dos Tocos. Afirma-se que a origem deste nome deve-se aos castigos impostos por Amaro José do Valle – autoridade local. De acordo com esta versão, Valle “castigava os vagabundos obrigando-os a arrancar os tocos das roçadas, para construção das casas [...]”, motivo pelo qual a região passou a ter nova denominação. Este, porém, não foi o último topônimo atribuído ao atual município de Paraguaçu. Existe informação que em virtude de conflitos entre ciganos e a população a região passou a ser designada como “Carmo do Escaramuça”, tendo em vista que a palavra escaramuça significa luta, combate.²

¹ Disponível em: <http://www.paraguacu.mg.gov.br/web/principal.php?go=10> Acesso em: 10 de agosto de 2011.

² SILVEIRA, Victor. Minas Gerais em 1925. Belo Horizonte: Imprensa Oficial, 1926. p. 1000.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

O senhor Luiz era figura importante na cidade: comerciante, fazendeiro, gerente do Banco de "Paraguassú". Esteve à frente de várias atividades, foi eleito vereador e presidente da Câmara Municipal por várias vezes. No ano de 1986 o senhor Luiz faleceu, em 1970 os irmãos Noêmia Prado e Romeu Prado adquiriram, cada um, metade do bem, a partir do espólio. Quando Romeu morreu em 1986 a sua parte foi subdividida para várias pessoas da família. O imóvel sempre pertenceu à família Prado. A senhora Noêmia residia no local desde a sua infância.

O local da residência da família era reservado ao segundo pavimento. No térreo, funcionaram vários tipos de estabelecimentos comerciais ao longo dos anos. Entre os diversos usos destacam-se o funcionamento de um antigo cartório de ofícios, loja de tecidos, e um armazém de alimentos e bebidas. Portanto, o imóvel possuía o uso misto: residência e comércio. Na ocasião em que a ficha de inventário foi elaborada afirmou-se que a parte térrea era ocupada por dois comércios distintos

A casa encontrava-se implantada em terreno de esquina, no alinhamento da rua Presidente Getúlio Vargas e da Praça Oswaldo Costa e possuía características do estilo neocolonial com influências ecléticas. A construção era em alvenaria de tijolo e revestida por argamassa. Apresentava embasamento chapiscado, coroamento por guarda-pó e cimalha ornamentada. A cobertura possuía vedação em telhas cerâmicas curvas tipo colonial, desenvolvendo-se em quatro águas.

O pavimento térreo, destinado ao comércio, era formado por quatro cômodos que se dividiam em salão de entrada, depósito, escritório e banheiro, referentes ao "Bazar Etc e tal" e por três cômodos que se dividiam em área de atendimento ao público, depósitos, escritório e banheiro, referentes a Farmácia Central. No pavimento térreo os pisos se alternavam em ladrilhos hidráulicos, cerâmicos e carpete. O segundo pavimento, reservado à residência, possuía quatro quartos, quatro salas, cozinha, escritório, copa, banheiro, área de serviço e sótão. Presença de bandeiras de vidro em todas as portas internas e pinturas originais, com motivos florais presentes nas paredes de duas salas.

De acordo com informações extraídas da ficha de inventário, o imóvel havia passado por algumas modificações ao longo dos anos. Estas intervenções foram consideradas da seguinte maneira no documento: "nada que lhe imprimisse nova configuração ou que descaracterizasse do projeto original". Os adornos existentes em volta das janelas foram colocados em momento posterior à inauguração do imóvel, por volta dos anos 40.

Afirmou-se que as intervenções realizadas no imóvel tiveram "o intuito de conservar e/ou substituir materiais desgastados", como reparos periódicos em telhas danificadas do telhado e pintura na sua parte interna e externa. A última pintura, até o ano do inventário (2006), tinha ocorrido em 1996. A intervenção destacada foi a ornamentação dos vãos de janelas realizada no final da década de 1990. Naquela ocasião o estado de conservação foi descrito como "Bom". Quanto aos fatores específicos observados no estado de conservação destacavam-se os seguintes: desgaste na pintura e algumas rachaduras e trincas nas paredes que haviam sido notadas na parte interna do imóvel.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico



Figura 2 – Vista do imóvel
Fonte: Promotoria de Justiça de Paraguaçu



Figura 3 – Vista da fachada da Loja 1
Fonte: Promotoria de Justiça de Paraguaçu



Figura 4 – Vista da fachada da Loja 2
Fonte: Promotoria de Justiça de Paraguaçu

VII. Análise Técnica:

Por intermédio do Boletim de Ocorrência nº M1452-2012-0004787, este setor técnico tomou conhecimento que os atuais proprietários do imóvel, os senhores Fagner Martins e Wagner Dias Campos, realizaram a demolição do imóvel na data de 21 de outubro de 2012. O imóvel demolido encontrava-se edificado no entorno da Praça Oswaldo Costa, área de grande relevância cultural para a população de Paraguaçu conforme se poderá verificar adiante.

A Praça Oswaldo Costa foi tombada como patrimônio cultural do município de Paraguaçu no ano de 2008. O decreto de nº 016, de 25 de março daquele mesmo ano dispõe:

Art. 1º Fica determinado o tombamento da ‘Praça Oswaldo Costa’, situada ao centro do distrito sede do município de Paraguaçu, Minas Gerais, por seu valor paisagístico, histórico, simbólico e cultural.

A praça fica no centro do município de Paraguaçu e é composta pela junção de duas partes. A Igreja Matriz de Nossa Senhora do Carmo está edificada em uma delas, precisamente na parte que se encontra localizada entre as ruas José Bueno e Major Leite, conforme se verifica na figura abaixo. A esse respeito cabe dizer que originalmente a Igreja encontrava-se instalada na Praça João Eustáquio. Atribui-se à transferência da Igreja para a Praça Oswaldo Costa, local primitivamente designado como Largo do Rosário – em função de igreja edificada sob este

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

orago próxima ao local, a ampla valorização dada a mesma a partir de 1916 – ano em que a obra de transposição foi concluída. Nesse período o local passou a ser denominado como Largo da Igreja Nova. **Ressalta-se que a região tornou-se atrativa para os produtores de café, que fixaram ali suas residências. Devido a esse fator é possível verificar, ainda hoje, um número significativo de imóveis com estilos variados dispostos ao redor da Praça.** Após as designações acima descritas o local passou a ser denominado como “Praça Pedro Leite” em homenagem ao caricaturista de jornal local.

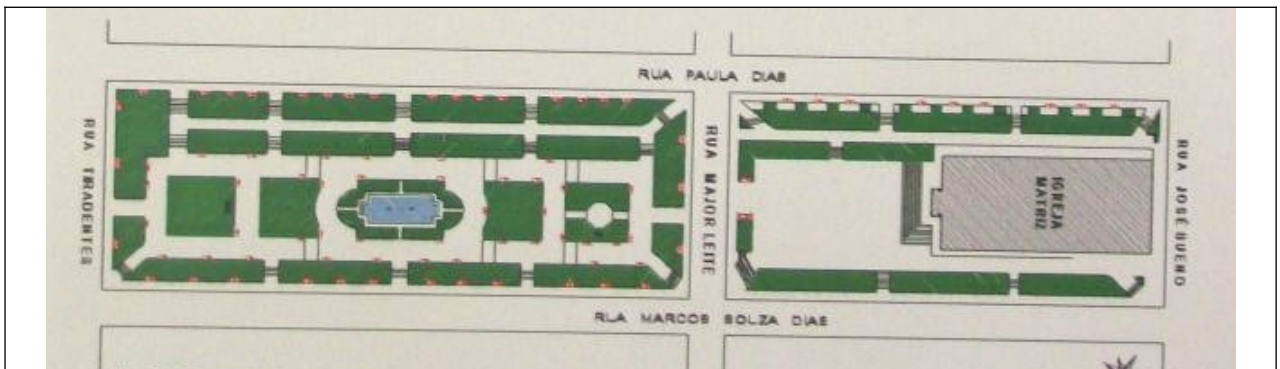


Figura 5 - Planta da Praça Oswaldo Costa em sua totalidade – atual configuração.

Fonte: Acervo do IEPHA/MG – ICMS cultural exercício de 2009. Dossiê de tombamento: Praça Oswaldo Costa – Prefeitura Municipal de Paraguaçu. p. 50.

No ano de 1939 a Praça Pedro Leite passou por uma reestruturação cujo projeto, incluindo o planejamento dos jardins, foi elaborado pela prefeitura entre 1936 e 1938. Até esta data, o núcleo do município de Paraguaçu tinha como referência a Praça João Eustáquio. No entanto, a obra de reforma realizada na Praça Pedro Leite teve como consequência direta o deslocamento do antigo núcleo para esta área, tornando-se, a partir daquele momento, o novo centro do município de Paraguaçu.



Figura 6 – “A praça Oswaldo Costa no início de sua construção”.

Fonte: Acervo do IEPHA/MG – ICMS cultural exercício de 2009. Dossiê de tombamento: Praça Oswaldo Costa – Prefeitura Municipal de Paraguaçu. p. 33.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

No entorno da praça figuram construções intimamente relacionadas ao cotidiano e à vivência dos habitantes de Paraguaçu, podendo ser citadas o Cine Íris, o Dispensário Hilda Costa (local onde se trata gratuitamente os enfermos pobres), a Casa Paroquial e o Estádio Gabriel Pereira. O Cine Íris, inaugurado em 1947, foi a principal fonte de lazer dos paraguaçuenses durante muito tempo. Sabe-se que antes das sessões do cine as moças e os rapazes caminhavam pela praça – centro de footing durante as décadas de 40 e 50.

O perímetro de entorno está delimitado da seguinte maneira: o ponto denominado P01 segue para o ponto P02 pela rua José Plácido, o ponto P02 segue para o ponto P03 pela rua Barão do Rio Branco, o ponto P03 segue para o ponto P04 pela rua Dr. João Pinheiro e, finalmente, o ponto P04 segue para o ponto P05 pela rua Aureliano Prado, conforme se verifica na figura 9. **Portanto, o imóvel em tela encontra-se inserido neste perímetro, sendo necessário o respeito às diretrizes traçadas para a área no Dossiê de Tombamento.**

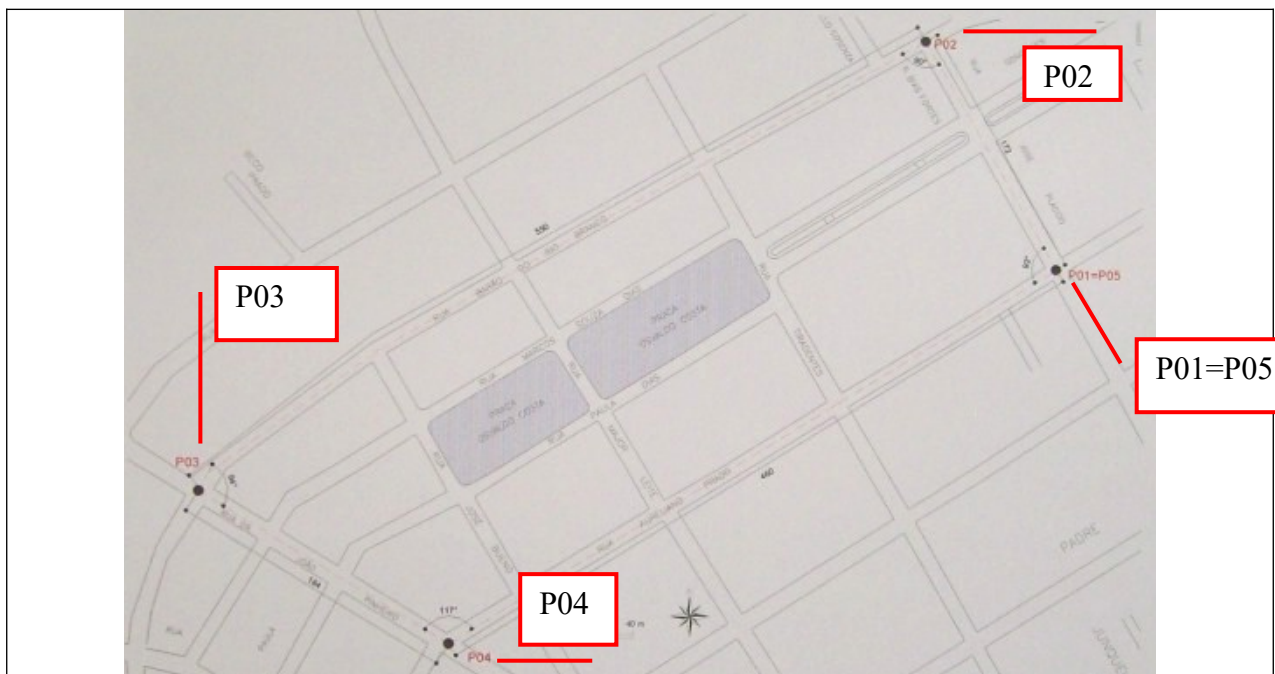


Figura 7 – Perímetro de entorno da Praça Oswaldo Costa.

Fonte: Acervo do IEPHA/MG – ICMS cultural exercício de 2009. Dossiê de tombamento: Praça Oswaldo Costa – Prefeitura Municipal de Paraguaçu. p. 73.

Acerca da justificativa do perímetro de entorno da praça lê-se no Dossiê de Tombamento: “A definição do perímetro de entorno do tombamento justifica-se por compreender as quadras adjacentes à praça Oswaldo Costa e pertencentes à Área de Interesse Cultural [...]”. Existe, ainda, a informação de que “Neste perímetro com fins de proteção encontram-se imóveis históricos, simbólicos e arquitetonicamente relevantes para Paraguaçu [...]”.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico



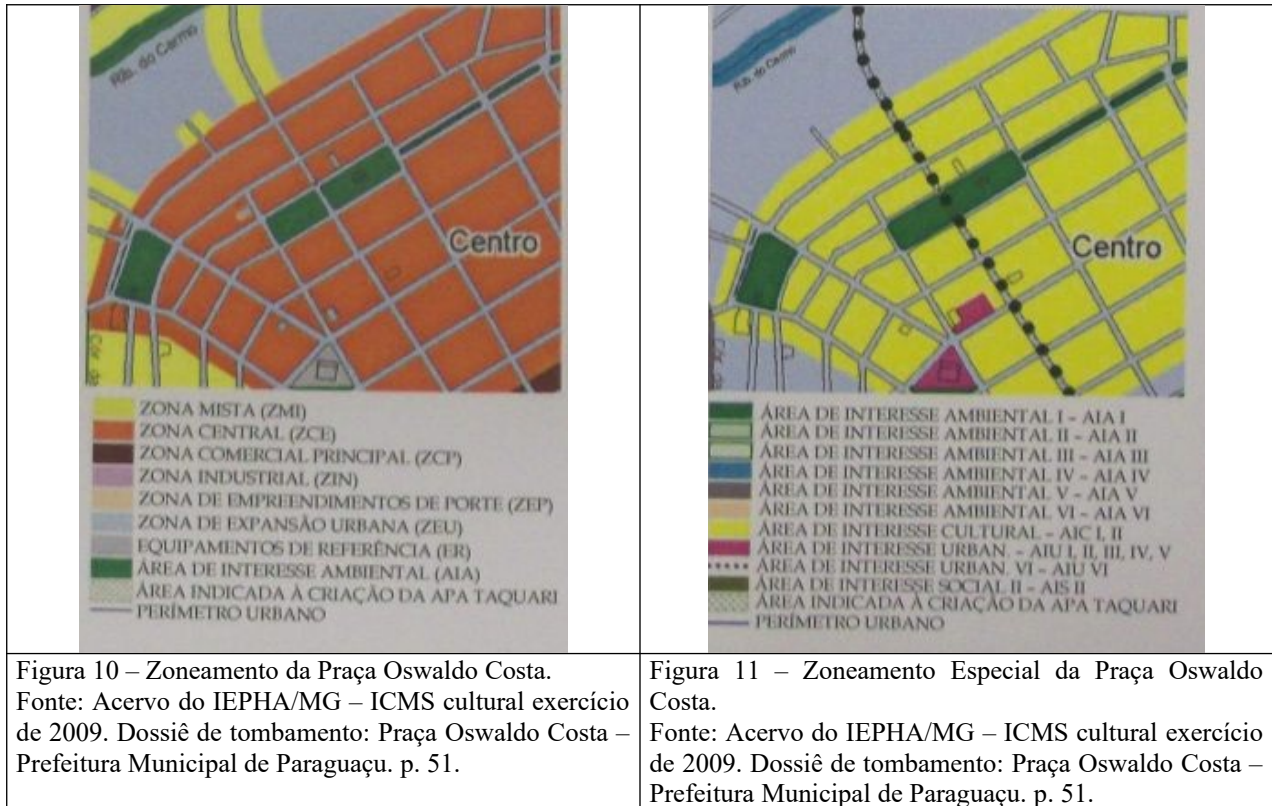
Figura 8 – Acima localização do imóvel (seta vermelha) no entorno da Praça.
Fonte: Promotoria de Justiça de Paraguaçu.



Figura 9 – Acima imagem aproximada da localização do imóvel (seta vermelha) no entorno da Praça.
Fonte: Promotoria de Justiça de Paraguaçu.

Ressalta-se que a área na qual a praça está localizada está inserida no zoneamento denominado Zona Central (ZCE), que corresponde ao centro tradicional do município, na Área de Interesse Cultural I – delimitada em função dos imóveis que apresentam relevância cultural que se encontram edificados naquela área (figura 10), bem como está inserida na Área de Interesse Ambiental (AIA) – englobando as praças e os locais de esporte e lazer (figura 11).

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico



Do tópico da ficha destinado ao histórico do bem se depreende a seguinte informação: "a localização do imóvel dá bem o grau de simbolismo e valorização do bem, tanto nos seus aspectos materiais quanto históricos". O "simbolismo" mencionado, entre outros aspectos, relaciona-se ao fato do imóvel encontrar-se inserido na Praça Oswaldo Costa, estrutura urbana de grande importância para a cidade e a rememoração do passado devido à presença do casarão no local. Afirmou-se que a Praça é considerada a principal do município. O centro comercial desenvolveu-se ao seu redor, e nela ocorrem diversos eventos culturais, festas e encontros de lazer. Em volta da Praça foram construídos imóveis de relevância arquitetônica e histórica "como o próprio imóvel analisado e outras residências suntuosas". Conforme se verifica o imóvel apresentava relevância histórica e cultural para o município de Paraguaçu.

O bem possuía valor cultural⁷, ou seja, possuía atributos e significados que justificavam a sua permanência:

- **Valores formais (estético, arquitetônico)**, destacando o estilo de sua construção.
- **Valor cognitivo**, que é associado à possibilidade de conhecimento. A existência do casarão permite que se conheça a técnica construtiva utilizada em edificações do início do século XX.

⁷ "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.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

- **Valor histórico (de antiguidade)**, construído entre 1918 e 1920, conforme se pode concluir a partir de sua ficha de inventário.
- **Valor estético, paisagístico e de referência** devido à sua localização privilegiada e da sua forte presença na paisagem urbana.
- **Valor turístico**, por se constituir num imóvel que integra o conjunto histórico formado pelas edificações do entorno da Praça ora mencionada.

Além dos valores citados, que declaram a importância do imóvel, este bem estava submetido à diretrizes específicas por se encontrar no perímetro de entorno do bem tombado. Do Dossiê de Tombamento da Praça destaca-se a informação que “Os projetos de reforma e intervenções no entorno tombado da praça, (...) deverão ser analisados pelo Conselho Municipal do Patrimônio Cultural de Paraguaçu a fim de proibir alterações na conformação das visadas a partir da rua e na ambiência urbana e paisagística”, bem como o fato de que “Os imóveis representativos do desenvolvimento urbano, econômico e cultural da cidade não poderão ser descaracterizados”.

O imóvel encontrava-se edificado na Zona Central (ZCA) e na Zona Especial Área de Interesse Cultural (AIC) 1, conforme se demonstrou. Nesse aspecto é importante ressaltar, ainda, que a edificação havia **sido inventariada no ano de 2005 e em 31 de julho de 2012 a Promotoria de Justiça de Paraguaçu ajuizou Ação Civil Pública objetivando o tombamento judicial do imóvel**.

Em consulta a Ata de reunião nº 84 de julho de 2011 do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural tomou-se conhecimento que a senhora Margarida do Prado Menezes requereu parecer ao Conselho sobre demolição do imóvel para posterior construção de um prédio residencial/comercial no lote no qual este bem se encontrava. Em função desta solicitação o Conselho consultou o senhor Gabriel Pereira Morais Filho, Engenheiro Civil e Secretário Municipal de Obras, e o senhor Alexandre Borim, Arquiteto e Urbanista da empresa Memória e Arquitetura. Em resposta à solicitação o Engenheiro Gabriel Pereira afirmou em seu Laudo de Vistoria a construção necessitava de alguns reparos, mas que a estrutura estava boa. Após análise das informações o Conselho concluiu que o “imóvel não se encontrava em estado lastimável de conservação, conforme citado pela requerente”, necessitando apenas de alguns reparos e manifestando-se **contrariamente** à demolição do bem.

O senhor Gantus Nasser, Prefeito Municipal de Paraguaçu, manifestou-se sobre o ocorrido através do ofício nº 255 informando não ter sido “emitido nenhum documento por parte desta Prefeitura, autorizando a demolição do imóvel”.

O imóvel era dotado de valor cultural, estava protegido e sua demolição **não** havia sido autorizada pelo órgão competente. O dano causado ao pode ser caracterizado como irreversível, uma vez que houve demolição total do mesmo. Nesse caso, optar pela restauração seria, na realidade, optar pela reconstrução do imóvel. De acordo com Cesare Brandi: “a restauração deve visar ao restabelecimento da unidade potencial da obra de arte, desde que isso seja possível sem cometer um falso artístico ou um falso histórico [...]”.⁸ A esse respeito, deve-se dizer que sendo o dano caracterizado como irreversível, a medida a ser adotada relaciona-se com a indenização

⁸ BRANDI, Cesare. Teoria da restauração. Cotia, SP: Ateliê Editorial, 2004. p. 33

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

cujo valor a ser pago é obtido por intermédio de uma valoração de danos ao patrimônio cultural, conforme verifica-se no Anexo I, além de outras medidas judiciais cabíveis.



Figura 12 – Acima imagem da demolição do imóvel.
Fonte: Promotoria de Justiça de Paraguaçu



Figura 13 – Acima imagem da retirada do entulho resultante da demolição.
Fonte: Promotoria de Justiça de Paraguaçu.

IX. Fundamentação:

Conforme descrevem 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. (grifo nosso).

Conforme o Plano Diretor Municipal, instituído pela Lei Complementar nº 14/2005, Capítulo VI, artigo 99, são diretrizes do Plano Municipal de Cultura:

VII – implementar política de preservação do patrimônio cultural, executando o inventário dos bens culturais materiais e imateriais do município, por meio de pesquisas, mapeamento, arquivo de imagens, restauro, tombamento, vigilância, declaração de interesse cultural, desapropriação, incentivos fiscais, compensação aos proprietários dos bens protegidos e outros instrumentos, de forma a coibir sua degradação e destruição;

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

VIII – executar inventário do patrimônio histórico, arquitetônico, artístico, paisagístico e arquivístico do município e os cenários onde se inserem, os quais constituem referência para a proteção do acervo histórico e artístico do município, enfatizando o tombamento de conjuntos, edificações isoladas e monumentos históricos;

De acordo com a Lei Orgânica do Município de Paraguaçu, Capítulo V, Seção II:

Art. 206. Constituem patrimônio cultural paraguaçuense os bens de natureza material e imaterial tombados individualmente, ou em conjunto, portadores de referência a identidade, a ação, a memória dos diferentes grupos formadores da sociedade paraguaçuense, nos quais se incluem os modos de criar, fazer e viver.

§1º O poder público com a colaboração da comunidade, promoverá e protegerá o patrimônio cultural de Paraguaçu, por meio de inventários, registros, vigilância, tombamento, desapropriações e de outras formas de acautelamento e preservação.

§2º Os danos e ameaças ao patrimônio cultural serão punidos na forma da lei.

Deste modo, a proteção ao Patrimônio Cultural é contemplada na legislação vigente, devendo ser cumprida.

Além disso, conforme verifica-se na Constituição Federal e na Lei Orgânica Municipal, o inventário é colocado como instrumento de proteção e forma de valorização do patrimônio.

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 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, sendo que eventuais demolições devem ser aprovadas pelos órgãos de patrimônio locais.

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.

Segundo a Declaração de Xi'an, que faz recomendações sobre a conservação do entorno edificado, sítios e áreas do patrimônio cultural, adotada pelo ICOMOS em Xi'an, China, em 21 de Outubro de 2005, o entorno é visto como um atributo da autenticidade que demanda proteção mediante a delimitação de zonas de respeito. Deve-se reconhecer, proteger e manter adequadamente a presença significativa das edificações, dos sítios e das áreas dos bens culturais em seus respectivos entornos. Destaca-se da Carta de Xi'an:

O desenvolvimento de instrumentos normativos e de planejamento eficazes, assim como de políticas, estratégias e práticas para a gestão sustentável do o entorno, também exigem sua aplicação coerente e continuada e sua adequação às particularidades locais e culturais. Os instrumentos para a gestão do entorno compreendem medidas legislativas específicas, qualificação profissional, desenvolvimento de

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

planos ou sistemas integrados de conservação e gestão e a utilização de métodos idôneos de avaliação do impacto do bem cultural. A legislação, a regulamentação e as diretrizes para a conservação, a proteção e a gestão das edificações, dos sítios e das áreas do patrimônio devem prever a delimitação de uma zona de proteção ou respeito ao seu arredor que reflita e contribua para conservar o significado e o caráter diferenciado do entorno. Os instrumentos de planejamento devem incluir medidas efetivas de controle do impacto das mudanças rápidas ou paulatinas sobre o entorno. Deve-se gerir a mudança do entorno das edificações, dos sítios e das áreas de valor patrimonial de modo que seu significado cultural e seu caráter peculiar sejam mantidos. Gerir a mudança do entorno das edificações, dos sítios e das áreas de valor patrimonial não significa necessariamente evitar ou impedir a mudança. A gestão deve definir as formas e as ações necessárias para avaliar, medir, evitar ou remediar a degradação, a perda de significado, ou a banalização e propor melhorias para a conservação, a gestão e as atividades de interpretação. Devem ser estabelecidos alguns indicadores de natureza qualitativa e quantitativa que permitam avaliar a contribuição do entorno para o significado de uma edificação, sítio ou área caracterizada como bem cultural. Os indicadores adequados de gestão devem contemplar aspectos materiais como a distorção visual, as silhuetas, os espaços abertos, e a contaminação ambiental e acústica, assim como outras dimensões de caráter econômicas, sociais e cultural.

Por todo exposto, conclui-se na vizinhança dos bens tombados, não poderão ser realizadas intervenções que comprometam a harmonia da paisagem. A área de entorno de um bem cultural é a área de proteção localizada na circunvizinhança, delimitada no processo de tombamento e não deve ser considerada apenas um anteparo do bem tombado, mas uma dimensão interativa a ser gerida tanto quanto o objeto de conservação. Portanto, quando algo é tombado, aquilo que está próximo, em torno dele, sofre a interferência do processo de tombamento, embora em menor grau de proteção.

X. Conclusões e sugestões

O imóvel demolido possuía valor cultural, que foi reconhecido pelo município quando da realização do seu inventário no ano de 2005. Além disso, encontrava-se no perímetro de entorno de tombamento da Praça Oswaldo Costa, sendo necessária prévia anuência do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural.

Não houve autorização do Conselho e não foi concedido alvará de demolição pela Prefeitura Municipal, portanto a demolição foi irregular..

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

Para o imóvel em questão, segue em anexo a Valoração de Danos ao Patrimônio Cultural, considerando a sua irreversibilidade.

Ante o exposto sugere-se:

- 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 volumetria⁹ e altimetria¹⁰ 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.
- 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.

XI. Encerramento

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

Segue este laudo em 13 folhas, todas numeradas, sendo a última datada e assinada.

Em anexo, Valoração Monetária de Danos causados ao Patrimônio Cultural.

Belo Horizonte, 30 de outubro de 2012.

Paula Carolina Miranda Novais

Andréa Lanna Mendes Novais

Analista do Ministério Público – Historiadora
MAMP 4937

Analista do Ministério Público – MAMP 3951
Arquiteta Urbanista – CAU 53880-9

⁹ Conjunto das dimensões que determinam o volume de uma construção, dos agregados, da terra retirada ou colocada no terreno etc.

¹⁰ Altura da edificação

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

ANEXO 1

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

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

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 informações fornecidas pelo Serviço Registral de imóveis de Paraguaçu, o último registro referente ao imóvel ocorreu em 26/06/2012, onde a parte ideal correspondente a **25 %** do imóvel foi adquirida pelos atuais proprietários por **R\$ 162.500,00** (conto e sessenta e dois mil e quinhentos reais). Pela proporcionalidade, o valor total da edificação, ou seja, 100 %, foi calculado em **R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais)**.

O valor total a ser indenizado, seguindo a metodologia descrita acima, tendo sido utilizado para cálculo o valor real, foi de **R\$ 2.957.013,90 (dois milhões novecentos e cinquenta e sete mil e treze reais e noventa 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.

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, onde a parte ideal correspondente a **25 %** do imóvel foi adquirida pelos atuais proprietários por **R\$ 162.500,00** (conto e sessenta e dois mil e quinhentos reais). Pela proporcionalidade, o valor total da edificação, ou seja, 100 %, foi calculado em **R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais)**.

O valor total a ser indenizado, seguindo a metodologia descrita acima, foi de **R\$ 1.746.875,00 (um milhão setecentos e quarenta e seis mil oitocentos e setenta e cinco reais)**.

c) Cálculo da Indenização

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\$ 2.351.944,45 (dois milhões trezentos e cinquenta e um mil novecentos e quarenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos)**.



Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

Paula Carolina Miranda Novais

Analista do Ministério Público – Historiadora
MAMP 4937

Andréa Lanna Mendes Novais

Analista do Ministério Público – MAMP 3951
Arquiteta Urbanista – CAU 53880-9

