

## NOTA TÉCNICA N ° 11/2018

PAAF n° 0024.18.000960-7

1. **Objeto:** Rua do Comércio, n° 86.
2. **Município:** Santa Luzia.
3. **Proprietário:** Rodrigo Tofani.
4. **Proteção:** Considerado como de preservação rigorosa pela Lei Municipal n° 2521/2004 e inventariado pelo município em 2010.
5. **Objetivo:** Análise das intervenções irregulares realizadas no bem cultural e valoração monetária de danos a ele causados.
6. **Considerações preliminares:**

Em 09/01/2018 foi recebido ofício encaminhado pela 6ª Promotoria de Justiça de Santa Luzia solicitando apoio técnico desta Coordenadoria com elaboração de Nota Técnica a respeito dos danos causados a imóvel situado na Rua do Comércio n° 86, naquela cidade, com indicação de medidas de compensação e reparação.

Foram encaminhados fotografias e Termo de Embargo emitido pela Prefeitura de Santa Luzia.

### 7. Análise Técnica

A Rua do Comércio é a rua mais movimentada da Parte Baixa. Inicia-se na Ponte Velha, próximo à Estação Ferroviária e finda na Igreja São João Batista. É uma via estreita, de traçado irregular e topografia plana em quase toda sua extensão.

Esta via concentra comércio variado e possui um acervo considerável de edificações, tendo sido grande parte delas construída na época em que a região experimentou o desenvolvimento propiciado pela Estação Ferroviária e pelas atividades da Saboaria Santa Luzia.

Em análise à legislação que versa sobre o patrimônio cultural de Santa Luzia, verificou-se que o imóvel n° 86 da Rua do Comércio é protegido pela Lei n° 2521/2004 que dispõe sobre os imóveis protegidos pelo tombamento homologado pelo Dossiê de Tombamento Estadual de 1998. No Anexo I desta lei consta a relação de imóveis considerados de



preservação rigorosa. Na Rua do Comércio são elencados os imóveis nº 62, 74, 86, 163, 221/227, 268, 269, 319, 323, 427.

Em consulta à documentação encaminhada ao IEPHA, verificou-se que no ano de 2010 foram inventariados pelo município de Santa Luzia os seguintes imóveis: nº 62, 74, 86, 163, 207/221, 269, 319/323 e 427 da Rua do Comércio.

**Sendo assim, o imóvel situado na Rua do Comércio, nº 86, é considerado como de preservação rigorosa pela Lei Municipal nº 2521/2004 e foi inventariado pelo município em 2010.**

Segundo a ficha de inventário do bem cultural elaborada pela Prefeitura Municipal de Santa Luzia, a edificação em estilo eclético, com varanda na entrada, faz parte do entorno antigo do bairro São João. Foi construída na década de 1940 por José Simões Filho, antigo prefeito da cidade, para servir de residência para seus pais e irmãs. Na época do inventário, o imóvel era de propriedade de Erondina Simões (D. Tiná), irmã de José Simões Filho, que estava acamada e com saúde frágil, sendo sua sobrinha Elissandra Tofani responsável pela administração do imóvel. Por motivos de segurança, a fachada foi descaracterizada com a inserção de grades metálicas. O interior do imóvel permanecia conservado, destacando-se a aplicação em uma das paredes de uma Santa Ceia em gesso.



Figura 1- Edificação da Rua do Comércio, nº 86. Fonte: Ficha de Inventário do bem cultural, 2010.

O imóvel está implantado no alinhamento frontal do lote, com afastamentos laterais em um terreno plano com suave declive ao fundo. Apresenta partido retangular e estrutura em tijolos maciços autoportantes e acabamento em argamassa de cimento. Possui cobertura em quatro águas, com vedação em telhas francesas e cumeeira paralela a via, vedada parcialmente por platibanda em linhas geométricas, com escalonamento no trecho esquerdo. A fachada



principal apresenta três vãos, sendo dois de janela em verga reta, enquadrados e emoldurados em argamassa com vedação em três folhas de abrir de madeira com veneziana na parte inferior e madeira e vidro na parte superior, com portinhola de abrir de madeira cega fixada na parte interna das folhas. Outro vão corresponde ao alpendre que dá acesso à edificação. No interior deste alpendre há dois vãos, um de janela nos mesmos moldes da fachada principal e outro de porta em verga reta.

Destaca-se na fachada principal, a presença de dois volumes diferenciados: o da lateral esquerda apresenta platibanda alteada e escalonada, trabalhada com formas geométricas e detalhes em massa em forma de três leques em losango. Na sobreverga do vão existente há detalhes em massa com o mesmo desenho dos detalhes superiores, envolvendo as laterais e parte superior do vão. O parapeito é sobressalente em argamassa e abaixo há detalhes em relevo em formas geométricas quadriculadas. No volume à direita, onde se localizam o alpendre e outro vão de janela, as linhas trabalhadas são horizontais e verticais em massa, fazendo quase um emolduramento desses vãos.



Figura 2 – Fachada frontal do imóvel da Rua do Comércio nº 86, Santa Luzia, anterior à intervenção.  
Fonte: Acervo da CPPC, 2014.

Em 31 de dezembro de 2017, a Associação Comunitária Cultural de Santa Luzia recebeu denúncia de demolição do imóvel em questão. Chegando ao local, constataram a presença de uma lona na fachada frontal da edificação que já havia sido mutilada, com a alteração da distribuição original dos vãos e instalação de três portas de enrolar metálicas que cobriam quase toda a extensão da fachada. Houve alteração da dimensão dos vãos na largura e altura, foram suprimidos os elementos ornamentais e a edificação perdeu parte das principais características do estilo em que foi construída.



Foi lavrado Termo de Embargo nº 79/2018 pela Prefeitura Municipal, entretanto, o dano já se encontrava consolidado.



Figuras 3, 4, 5 e 6 – Imagens do imóvel da Rua do Comércio, nº 86, encaminhadas pela Associação Comunitária Cultural de Santa Luzia



Figura 7 – Fachada do imóvel anterior a intervenção.



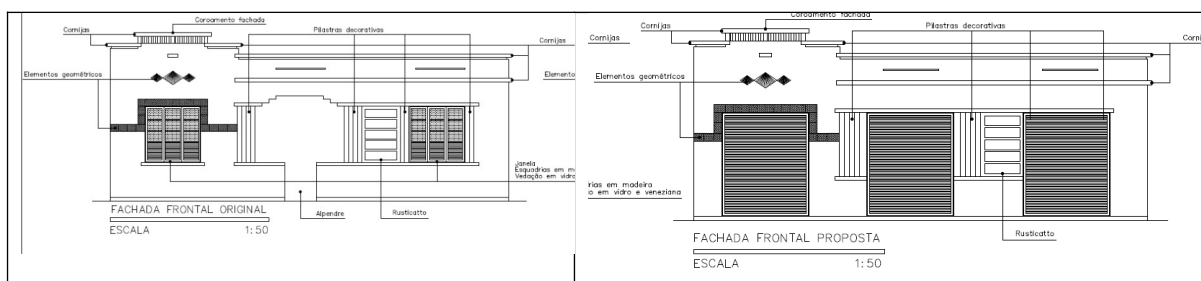
Figura 8 – Fachada atual do imóvel.



A descaracterização do imóvel foi realizada em desrespeito ao Código de obras municipal, sem autorização da Prefeitura Municipal e do Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural de Santa Luzia, sendo inquestionável a irregularidade da obra no imóvel protegido.

A arquiteta Isabela Teixeira, responsável pelo projeto de intervenção no imóvel, entrou em contato com este Setor Técnico e informou que a intenção do proprietário era adaptar o imóvel para funcionamento de uma drogaria. Entretanto, após a atuação da Promotoria de Justiça de Santa Luzia, decidiu mitigar causados à fachada do imóvel, deixando a intervenção na parte interna do mesmo para momento oportuno. No dia 27/02/2018 encaminhou projeto e memorial descritivo para Promotoria de Santa Luzia, que nos enviou para análise.

Segundo descrito no memorial descritivo, o projeto prevê adequações na fachada frontal, buscando reverter parte dos danos causados e, ao mesmo tempo, atender as expectativas do proprietário que pretende alugar o imóvel para fins comerciais. Propõe manter os vãos das portas, porém com recomposição da largura próxima à original, refazimento dos que foram retirados (elementos geométricos que circundam as janelas, pilastras decorativas) e o uso de cores claras para não descaracterizar o estilo da construção eclética da época. As portas de enrolar metálicas serão mantidas pelo receio de ocorrerem novos danos com a remoção das mesmas e as recomposições serão feitas de frente a estas.



Figuras 9 e 10 – Representação da fachada original e da representada em projeto.

Em análise ao projeto, apesar de constatarmos que as características da platibanda são preservadas, verificamos que:

- Não são obedecidas as dimensões originais dos vãos. As janelas que possuíam largura de 1,60 metros estão representadas em projeto com 2,20 metros de largura. O alpendre, que possuía 2,60 metros de largura, está representado em projeto com 2,20 metros de largura.
- Para o escalonamento superior do alpendre, apesar de se encontrar preservado na fachada atualmente existente, é prevista a sua remoção, nivelando com a altura dos demais vãos.



- Os ornamentos não são recompostos em sua totalidade, especialmente junto ao vão situado na esquerda da fachada.
- Apesar de constar a planta de cobertura no projeto, esta não está representada na fachada frontal.
- Apesar de constar a informação de que a pintura será em tons claros, não foi feita a especificação de cores das alvenarias, detalhes e portas de enrolar.

## 8. 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).

A Lei Federal nº 10.257/001, conhecida como Estatuto da Cidade, dispõe em seu art. 2º:

A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais: (dentre outras) VI - ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar: d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente; f) a deterioração das áreas urbanizadas; XII - proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

Conforme Ato das Disposições Constitucionais Transitórias da Constituição do Estado de Minas Gerais:

Art. 83 - A lei estabelecerá, sem prejuízo de plano permanente, programas de emergência que resguardem o patrimônio cultural do



Estado de Minas Gerais, notadamente o das cidades de Mariana, Ouro Preto, Sabará, São João del-Rei, Serro, Caeté, Pitangui, Tiradentes, Minas Novas, Itapeverica, Campanha, Paracatu, Baependi, Diamantina, Januária, Santa Bárbara, Grão-Mogol, Conceição do Mato Dentro, Santa Luzia, Estrela do Sul, Prados, Itabirito, Congonhas, Nova Era, Lagoa Santa, Barão de Cocais, Itabira, São Tomé das Letras, Chapada do Norte e o de outros núcleos urbanos que contenham reminiscências artísticas, arquitetônicas e históricas do século XVIII.

Parágrafo único - Para o fim de proteção ao patrimônio cultural do Estado, a Polícia Militar manterá órgão especializado. (grifo nosso)

Em Santa Luzia, a Lei nº 2521/04, que dispõe sobre os imóveis protegidos pelo tombamento homologado pelo Dossiê de Tombamento Estadual de 1998, considera o imóvel de nº 86 da Rua do Comércio como de preservação rigorosa. A proteção de um bem cultural tem como um dos seus objetivos assegurar a preservação e a conservação daquele bem de interesse cultural às futuras gerações. Não significa o “congelamento” do imóvel, mas define que qualquer intervenção nele realizada deva ser precedida de autorização do órgão de proteção competente, buscando evitar intervenções indevidas, muitas vezes irreversíveis.

As necessidades de uso vão mudando ao longo da existência do bem cultural e a edificação tem que se adequar aos novos tempos, até mesmo para que o uso da mesma seja mantido. Entretanto, estas adequações não devem mutilar o prédio protegido, devendo se integrar ao mesmo de forma harmônica.

Portanto, conforme a legislação vigente, a edificação não poderia passar por obras de intervenção sem prévia autorização do Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural, órgão colegiado ao qual cabe, entre outras atribuições, deliberar e aprovar tombamentos, registros, assim como a análise projetos de intervenções em bens culturais protegidos. Os conselheiros deverão utilizar-se de critérios técnicos para analisar as intervenções e para embasar suas decisões para evitar danos que são irreversíveis ao patrimônio cultural.

Segundo estabelece o Código de Obras de Santa Luzia, instituído pela Lei nº 3615/2014:

Art. 11 – A execução de obras públicas e privadas de edificações é condicionada à obtenção de licença outorgada pelo Executivo, precedida de aprovação dos respectivos projetos e do pagamento de taxas e preços públicos pertinentes.

§1º Estão sujeitos à aprovação e ao licenciamento as obras de:

I – Construção

II – Demolição



III – Reconstrução

IV – movimentação de terra e entulho

V – Supressão de vegetação, nos termos do regulamento.

(...)

Art. 18 – Nenhuma obra poderá ser iniciada sem a emissão do respectivo alvará de construção, demolição, movimentação de terra e entulho e supressão de vegetação, se for o caso.

(...)

Art. 22 – A demolição de edificação deverá ser licenciada e acompanhada por responsável técnico.

§1º - A demolição de imóvel de interesse de preservação depende de autorização prévia do órgão competente.

§2º Constatada a demolição em curso ou concluída de imóvel de interesse de preservação ou de imóvel tombado, sem o devido licenciamento, será aplicável penalidade nos termos do §4º deste artigo, não isentando o infrator das responsabilidades civis.

§3º As questões afetas do patrimônio histórico, artístico e cultural será objeto de normatização do COMPAC (Conselho Municipal do Patrimônio Cultural) através de Deliberação Normativa.

O Código de obras foi regulamentado pela Lei Municipal nº 3034/2015, que estabelece:

Art. 33 A demolição total ou parcial de edificação deverá ser solicitada à PMSL.

Parágrafo único – A licença de demolição será concedida juntamente com a licença para movimentação de terra e entulho.

Art. 34 O licenciamento fica condicionado a:

I – obediência dos critérios estabelecidos pelo Código de Posturas.

II – ao disposto no regulamento de limpeza urbana.

III – a legislação ou deliberações dos órgãos responsáveis pelo patrimônio histórico e cultural, quando for o caso.

IV – a legislação ambiental.

Art. 35 É vedada a regularização de demolição de imóvel tombado ou de interesse de preservação, salvo os casos específicos e, desde que o projeto seja analisado e aprovado pelo COMPAC (Conselho Municipal do Patrimônio Cultural).

§1º Na hipótese de solicitação de certidão de demolição indeferida pelo COMPAC, deverão ser tomadas as medidas administrativas e legais cabíveis para aplicação das penalidades.

Além da classificação como de proteção rigorosa, a edificação foi inventariada pelo município, em reconhecimento ao seu valor cultural. Após a Constituição Federal de 1988 o inventário foi expressamente reconhecido como instrumento jurídico de proteção do





patrimônio cultural, ao lado do tombamento, da desapropriação, dos registros, da vigilância e de outras formas de acautelamento e preservação (art. 216, § 1º.)<sup>1</sup>. O inventário é um instrumento diferente do instrumento do tombamento, mas a demolição e a descaracterização 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 intervenções devem ser previamente aprovadas pelos órgãos de patrimônio locais.

Sabe-se que o patrimônio cultural está cada vez mais ameaçado de destruição tanto pela degradação natural do bem quanto pelas alterações sofridas devido às necessidades sociais e interesses econômicas. O desaparecimento ou a degradação dos bens culturais constitui no empobrecimento da memória e da histórica local. No caso de Santa Luzia é presente esta ameaça, uma vez que as transformações pelas quais o município passa são, muitas vezes, norteadas por uma ideia equivocada de progresso. Edificações são demolidas, praças são alteradas, ruas são alargadas sem se levar em conta as ligações afetivas da memória desses lugares com a população da cidade.

A Rua do Comércio em Santa Luzia concentra comércio variado e possui um acervo considerável de edificações, tendo sido grande parte delas construída na época em que a região experimentou o desenvolvimento propiciado pela Estação Ferroviária e pelas atividades da Saboaria Santa Luzia. No entanto, muitos dos antigos exemplares foram substituídos por imóveis contemporâneos, sem valor estilístico, contribuindo com o empobrecimento do acervo arquitetônico desta via de grande valor histórico e paisagístico da cidade de Santa Luzia.

A identificação e proteção dos bens culturais é um dever de toda a comunidade de Santa Luzia, sendo tal afirmativa confirmada nos seguintes artigos da Lei Orgânica do Município:

Art. 171 – Constitui em Patrimônio Cultural do Município os bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, que contenham referência à identidade, à ação e à memória do povo luziense, entre os quais se incluem:

I – As formas de expressão;

II – Os modos de criar, fazer e viver;

III – As criações tecnológicas, científicas e artísticas;

IV – As obras, os objetos, os documentos, as edificações e demais espaços destinados à manifestações artísticas e culturais;

<sup>1</sup> MIRANDA, Marcos Paulo de Souza. O inventário como instrumento constitucional de proteção ao patrimônio cultural brasileiro. Belo Horizonte, 2008. Disponível em <https://jus.com.br/artigos/11164/o-inventario-como-instrumento-constitucional-de-protecao-ao-patrimonio-cultural-brasileiro>



V – Os sítios de valos histórico, paisagístico, arqueológico, ecológico e científico.

(...)§ 3º - O Poder Público, com a colaboração da comunidade, promoverá e protegerá o patrimônio cultural Municipal, por meio de inventários, registros, vigilância, tombamento, desapropriação e outras formas de acautelamento e preservação.

Sendo assim, torna-se necessário reconhecer e valorizar o acervo histórico, arquitetônico e cultural da cidade, sendo fundamental que o município desenvolva adequadamente seu papel na salvaguarda do patrimônio cultural, garantindo o cumprimento da legislação municipal que trata do assunto. O direito à cidade, à qualidade de vida, não pode estar apenas ligado às necessidades estruturais, mas também às necessidades culturais da coletividade.

## 9. Conclusões:

Em análise à legislação que versa sobre o patrimônio cultural de Santa Luzia, verificou-se que o imóvel nº 86 da Rua do Comércio é protegido pela Lei nº 2521/2004 que dispõe sobre os imóveis protegidos pelo tombamento homologado pelo Dossiê de Tombamento Estadual de 1998. No Anexo I desta lei consta a relação de imóveis considerados de preservação rigorosa, dentre os quais se destaca o de nº 86 na Rua do Comércio.

Em consulta à documentação encaminhada pelo município ao IEPHA para fins de pontuação no programa do ICMS Cultural, verificou-se que no ano de 2010 foi inventariado pelo município de Santa Luzia o imóvel localizado na Rua do Comércio, nº 86.

Sendo assim, conforme legislação municipal, para toda e qualquer intervenção no imóvel protegido, é necessária a aprovação prévia pelo Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural. Contudo, o proprietário não cumpriu a legislação vigente, o que evidencia inquestionável irregularidade da obra executada.

Além disso, é preciso ressaltar que não foi concedido alvará pela Prefeitura Municipal de Santa Luzia, reforçando o caráter irregular da intervenção realizada.

O projeto apresentado pela arquiteta Isabela Almeida Teixeira não considera alguns itens fundamentais para reverter os danos causados pela descaracterização irregular da fachada. Considerando que o imóvel da Rua do Comércio nº 86 é um bem protegido pelo município, recomenda-se a revisão do projeto que deve considerar:

- Resgate das dimensões originais de largura dos vãos, ou seja, janelas laterais com 1,60 metros e apêndice com 2,60 metros de largura.



- Preservação do escalonamento superior do alpendre.
- Refazimento de todos os ornamentos em massa existentes junto aos vãos.
- Representação da cobertura na fachada frontal, que poderá passar por revisões, mas preservando suas características originais.
- Especificar tonalidade de pintura das alvenarias, orçamentos e portas metálicas.
- Após a realização das obras, promover uso ao bem cultural, compatível com as suas características, como forma de permitir fruição do mesmo e promover as ações de manutenção e conservação, que são fundamentais para a preservação do bem cultural.
- O projeto deverá ser previamente analisado e aprovado pelo Conselho Municipal de Patrimônio Cultural.

Mesmo com o resgate parcial das características originais, este Setor Técnico entende que ainda há dano remanescente a ser valorado. Houve perda dos seus elementos originais e comprometimento da paisagem da Rua Comércio. Segue em anexo o cálculo de valoração de danos ao patrimônio cultural.

## 10. Encerramento

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

Belo Horizonte, 01 de março de 2018.

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



## 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. Conforme contrato de Compra e Venda, o imóvel foi comercializado pelo valor de R\$138.600,00 (cento e trinta e oito mil e seiscentos reais) em 23/12/2013. Este valor foi atualizado para os dias atuais utilizando o sistema de Cálculo de Atualização Monetária desenvolvido pela CEAT do MPMG, chegando ao valor de R\$ 179.920,00 (cento e setenta e nove mil novecentos e vinte reais).

O valor total a ser indenizado, seguindo a metodologia descrita acima, tendo sido utilizado para cálculo o valor venal do imóvel, foi de R\$ 391.759,42 (trezentos e noventa e um mil setecentos e cinquenta e nove reais e quarenta e dois centavos).

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

