

NOTA TÉCNICA Nº 81/2020

Ref: PAAF nº 0024.19.010795-3

1. **Objeto:** Edificação residencial.
2. **Endereço:** Rua Plácido de Castro nº 20.
3. **Município:** Sete Lagoas – MG.
4. **Proteção:** Inventariado pelo município.
5. **Proprietário:**
6. **Objetivo:** Análise da regularidade da demolição do imóvel.

7. Considerações Preliminares

Em 25/03/2013 Renato Ribas Barbosa apresentou requerimento ao COMPAC solicitando alvará de demolição parcial da casa situada na rua Plácido de Castro nº 20. Consta que a existência do bem cultural tem dificultado a venda do imóvel, por isto solicita a demolição parcial e concorda com a manutenção da fachada do imóvel.

Em 25/03/2013 o COMPAC respondeu ao requerimento autorizando a demolição parcial do imóvel com preservação da fachada e volume frontal, na profundidade de 2,60 metros, refazendo os acabamentos de piso, parede e telhado conforme padrão existente. A nova edificação deveria ter afastamentos mínimos de 2,40 metros da área preservada e atender à legislação urbanística vigente.

Em 07/05/2013 foi emitido alvará de licença para demolição parcial de imóvel residencial, devendo ser preservado trecho de 30.16 m².

Em 14/08/2013 o imóvel foi vendido para SICOOB Credisete, que pretendia erguer no local a sua nova sede. O novo proprietário passou a alegar que o trecho remanescente da casa não suportaria a construção do edifício, conforme informado em laudo técnico elaborado por engenheiro.

Em 29/05/2014 foi emitido Alvará de Licença para construção do projeto aprovado em 29/05/2014, processo 2706. Consta no alvará a observação sobre a demolição parcial da edificação antiga, conforme termo de acordo firmado entre o proprietário e o COMPAC.



Em 22/02/2016 foi elaborado Laudo Técnico pelo engenheiro Giovane José de Souza onde é avaliada a condição de solidez e segurança estrutural para preservação do imóvel histórico durante a execução da obra no terreno. Foi recomendada a execução de reforço de fundação do prédio histórico.

Em 14/03/2016 foi emitido novo Alvará de Licença para projeto aprovado em 14/03/2016, processo 9058/2015. Mais uma vez consta a observação de que “para a execução devem ser elaborados os projetos necessários para garantir a estabilidade estrutural da obra objeto de proteção pelo COMPAC. Faz parte do presente o laudo técnico de vistoria assinado pelo engenheiro civil Giovane José de Souza, o qual atesta os cuidados técnicos a serem tomados antes e durante a execução da obra”.

Em reunião do COMPAC realizada em 03/11/16 representante da SICOOB informou que não poderia cumprir o termo de compromisso firmado entre o COMPAC e o antigo proprietário de preservar a fachada e parte do corpo principal do imóvel pois este trecho não resistiria aos impactos da nova construção. Solicitou que a fachada fosse desmanchada, se comprometendo em reconstruí-la conforme fachada original, reutilizando o material existente. Apresentou laudo de engenharia datado de outubro de 2016, demonstrando a fragilidade da fachada. Os conselheiros colocaram que, por mais de um ano, o trecho preservado ficou exposto à ação do tempo, colocando em risco a sua integridade, o que foi questionado pelo engenheiro. Ficou acordado que o COMPAC firmaria um novo termo de compromisso com o SICOOB.

Em 22/11/2016, em reunião do COMPAC, o assunto foi novamente debatido. O representante do SICOOB propôs a demolição do trecho original que estava preservado e sua posterior reconstituição usando os materiais da edificação como 4 (quatro) pilares da varanda, janelas da fachada dos lados direito e esquerdo, portas internas e externas, moldura da fachada, detalhes da fachada, escada de acesso e varanda. Os conselheiros concordaram com a demolição e posterior reconstrução, propondo uma medida compensatória a ser realizada na Biblioteca Municipal no valor aproximado de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais).

Em 13/12/2016, em reunião do COMPAC, foi tratado o assunto da reforma da Biblioteca Pública, como medida compensatória pela demolição da casa da rua Plácido de Castro.

Em 23/12/2016 foi emitido novo alvará de construção, com modificação e decréscimo de área. Mais uma vez consta a observação de que “para a execução devem ser elaborados os projetos necessários para garantir a estabilidade estrutural da obra objeto de proteção pelo COMPAC. Faz parte do presente o laudo técnico de vistoria assinado pelo engenheiro civil Giovane José de Souza, o qual atesta os cuidados técnicos a serem tomados antes e durante a execução da obra”.



Em 27/04/2017 foi proposta Ação Civil Pública pelo Ministério Público do Estado de Minas Gerais em face do Município de Sete Lagoas e Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Sete Lagoas.

Em Decisão datada de 26/05/2017, o Poder Judiciário da Comarca de Sete Lagoas entendeu que a liminar poderia ser parcialmente deferida, fim de que seja determinado ao Iepha que realize vistoria no imóvel e emita laudo pericial.

Agravos foram apresentados pelas partes.

Em Decisão datada de 20/06/2017, o Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais – Tribunal de Justiça determinou a paralização das obras tendo em vista que “as fotografias relativas a ilustração do prédio a ser construído, em princípio, discrepam absurdamente das características do imóvel tombado que foi demolido”.

Em 24/07/2017 foi realizada reunião do COMPAC onde foi exposto aos novos conselheiros o processo relativo à edificação situada na rua Plácido de Castro e estes ratificaram a deliberação anterior, entendendo que todas as medidas impostas aos demandantes foram atendidas, sendo favoráveis à continuação das obras.

Em novembro de 2017, após manifestação das partes agravadas e já consolidada a demolição do imóvel, o Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais autoriza a continuidade das obras.

Em 16/04/2018 o Iepha elaborou o Laudo Técnico nº 119/2018. O instituto entende que a demolição do imóvel inventariado se deu de modo regular tendo em vista que houve aprovação de todos os órgãos competentes, condicionado à reconstrução do volume frontal utilizando parte dos elementos originais.

8. Análise Técnica

O imóvel em análise situava-se na rua Plácido de Castro nº 20, na esquina com a Praça Barão do Rio Branco, nas proximidades da Lagoa Paulino.

Foi inventariado pelo município em reconhecimento do seu valor cultural no ano de 2012. O estado de conservação era bom e a proteção proposta foi o inventário de proteção prévia, para posterior tombamento. Além disso, inseria-se em região classificada como Núcleo Histórico, conforme mapa elaborado pelo município. Segundo informações prestadas pela Prefeitura local, após a elaboração deste mapa, ficou acordado com o Departamento de Licenciamento de Obras de Prefeitura que qualquer pedido para intervenção no perímetro do



centro histórico deveria ser encaminhado ao COMPAC para análise.

A atual Lei de Uso e Ocupação do Solo de Sete Lagoas, Lei Complementar nº 209/2017 e suas alterações, instituída após a demolição do imóvel em análise, criam a Zona das Ambiências do Patrimônio Cultural – ZAPC, zona constituída por terrenos localizados no entorno de monumentos tombados pelo Conselho Municipal do Patrimônio Cultural de Sete Lagoas - COMPAC e pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN. Também cria Áreas de Diretrizes Especiais (ADEs) entre elas a Áreas de Diretrizes Especiais de Interesse Histórico, Arquitetônico e Paisagístico e suas Ambiências - ADE Histórico/Paisagístico, que inclui áreas e edificações representando conjuntos urbanos, conjuntos paisagísticos e monumentos de interesse histórico, a serem objeto de inventários em todo o território municipal. Consta que estas áreas, após definidas, deverão ser delimitadas com o objetivo da adoção de instrumentos legais e elaboração de projetos necessários à recuperação e preservação do patrimônio existente e suas ambiências, no prazo de 18 (dezoito) meses contados da data de publicação desta Lei Complementar.

Analisando o mapa de zoneamento, constatamos que o imóvel em análise não se situa no interior da ZAPC e até o momento, não foi regulamentada pelo município a ADE Histórico Paisagístico. Diante disso, entendemos que o mapa do Núcleo Histórico elaborado pelo Departamento de Patrimônios e Museus da Secretaria de Cultura de Sete Lagoas, acima referenciado, era uma referência utilizada internamente pela Prefeitura e não possuía força de Lei.



Figura 1 – Mapa de Zoneamento da Lei de Uso e Ocupação do Solo. Em destaque, localização da edificação em análise. Linha pontilhada vermelha é a ZAPC.

Analisando as imagens contidas no Google Street View, verificamos que:

- Em julho de 2011 o imóvel encontrava-se preservado, com diversas árvores no trecho frontal do lote, e no local funcionava uma imobiliária.
- Em janeiro de 2014, o imóvel encontrava-se preservado, entretanto estava aparentemente sem uso e as árvores do terreno haviam sido cortadas. Havia algumas estacas de eucalipto chumbadas no trecho frontal do terreno, indicando, possivelmente, o início de obra no local.
- Em março de 2017, a edificação havia sido completamente demolida, o terreno encontrava-se livre de construções e cercado por tapumes.
- Em fevereiro e abril de 2019 a obra já se encontrava em estágio avançado, o trecho frontal da edificação antiga havia sido reconstruído, respeitando as características anteriormente existente e utilizando alguns elementos originais como esquadrias, colunas da varanda e ornamentos. O imóvel ainda se encontrava sem cobertura.



Figura 02 – Edificação em julho 2011.



Figura 03 – Edificação em fevereiro de 2014.



Figura 04 – Março de 2017.





Figura 05 – Fevereiro de 2019.



Figura 06 - Abril 2019.

8.1 – Estado de conservação e manutenção do trecho original remanescente

Analisando os documentos integrantes dos autos, constatamos que:

- O alvará de demolição parcial do imóvel antigo é datado de 07/05/2013 e foi emitido em nome do antigo proprietário, com validade de 8 meses.
- Em 14/08/2013 o imóvel foi vendido para SICOOB Credisete.
- Em 29/05/2014 foi emitido Alvará de Licença para construção do projeto aprovado, processo 2706. Consta no alvará a observação sobre a demolição parcial da edificação antiga, conforme termo de acordo firmado entre o proprietário e o COMPAC.
- Em 22/02/2016 foi elaborado Laudo Técnico pelo engenheiro Giovane José de Souza onde é avaliada a condição de solidez e segurança estrutural para preservação do imóvel



histórico durante a execução da obra no terreno. Foi recomendada a execução de reforço de fundação do prédio histórico. Não é citada nenhuma dificuldade em se preservar o imóvel antigo.

- Em 14/03/2016 foi emitido novo Alvará de Licença para projeto aprovado em 14/03/2016, processo 9058/2015. Mais uma vez consta a observação de que “para a execução devem ser elaborados os projetos necessários para garantir a estabilidade estrutural da obra objeto de proteção pelo COMPAC. Faz parte do presente o laudo técnico de vistoria assinado pelo engenheiro civil Giovane José de Souza, o qual atesta os cuidados técnicos a serem tomados antes e durante a execução da obra”.
- Em reunião do COMPAC realizada em 03/11/16 representante do SICOOB informou que não poderia preservar o trecho remanescente da edificação e, portanto, cumprir o termo de compromisso firmado entre o COMPAC e o antigo proprietário, juntando laudo elaborado pelo engenheiro Antônio Victor de Moraes.

Não temos a informação concreta da data exata da demolição parcial da edificação. Suponhamos que o imóvel foi demolido na data final concedida pelo alvará de demolição. Caso insto tenha ocorrido, o imóvel permaneceu parcialmente demolido exposto à ação do tempo de 07/01/2014 até pelo menos 03/11/2016, ou seja, quase 03 anos, sem que fossem adotadas as ações de manutenção necessárias. Caso o imóvel tenha sido demolido parcialmente na vigência do segundo alvará, datado de 29/05/2014, ainda assim o imóvel permaneceu exposto à ação do tempo por quase 02 anos sem que fossem adotadas as ações de manutenção necessárias

Esta falta de cuidado em relação ao imóvel foi relatada por membros do COMPAC, e está descrita nas atas das reuniões realizadas em novembro de 2016, juntadas nos autos.

Em 22/02/2016 foi elaborado Laudo Técnico pelo engenheiro Giovane José de Souza onde é avaliada a condição de solidez e segurança estrutural para preservação do imóvel histórico durante a execução da obra no terreno, sendo recomendada a execução de reforço de fundação do prédio histórico. Não é citada nenhuma dificuldade em se preservar o imóvel antigo.

Oito meses depois, em 19/10/2016, foi elaborado Laudo Técnico de autoria do engenheiro Antônio Victor de Moraes, CREA MG 9805/D, contratado pela SICOOB Credisete, que contradiz o laudo anterior, elaborado pelo engenheiro Giovane, informando que a edificação original apresentava fundações rasas, as paredes apresentavam trincas, as lajes encontravam-se com diversas infiltrações. Conclui que a edificação não resistiria à obra no terreno e propõe a sua demolição e reconstrução. O laudo também descreve que os solos da nova edificação avançariam por baixo da edificação existente, que seria necessário quebrar parte da laje de cobertura da casa para aproximação dos equipamentos responsáveis pela execução das



fundações. Estes serviços implicariam em desestabilização da estrutura existente que já se encontrava em alto risco de queda.

Isto demonstra, mais uma vez, o descaso do antigo e também do atual proprietário em relação à manutenção e conservação da edificação. Não foram adotadas as medidas propostas pelo engenheiro Giovane, sendo mais conveniente demolir e reconstruir a edificação antiga, do que tomar as precauções necessárias para preservar o imóvel antigo. Houve desrespeito aos alvarás de licença para construção concedidos, onde consta o COMPROMISSO de se preservar a edificação antiga e a necessidade de adoção dos cuidados técnicos a serem tomados antes e durante a execução da obra, conforme laudo técnico de vistoria assinado pelo engenheiro civil Giovane José de Souza.

Constatamos também que o projeto proposto para o terreno desconsidera totalmente as pré-existências. Considerando que havia no terreno uma edificação antiga, protegida pelo município, que utilizava fundações rasas conforme era comum em edificações da década de 1940, o projeto deveria respeitar a edificação antiga, evitando intervenções muito próximas desta, assim como escavações no seu subsolo, de forma a resguardar o imóvel e prevenir novos danos.

Entretanto, ao invés de alterar o projeto para preservar a edificação, foi proposta a sua demolição e posterior reconstrução, utilizando alguns elementos originais da edificação.

Esta proposta foi aceita pelo COMPAC, responsável pelas políticas de preservação do patrimônio cultural do município, sem a elaboração de parecer técnico de especialista, acreditando que com a suposta reconstrução, haveria a preservação do patrimônio cultural. Trata-se de uma decisão arbitrária, que partiu do órgão que deveria zelar pela preservação dos bens culturais do município, conforme estabelecido pela Lei Municipal nº 7266/2006.

Este Setor Técnico entende que a preservação parcial do imóvel junto à edificação contemporânea somente faria sentido se fosse preservada a originalidade da edificação antiga, aliando, mesmo que parcialmente, a preservação do patrimônio cultural com a utilização econômica do terreno. Entretanto, o trecho original foi demolido e será reconstruído parcialmente, utilizando pouquíssimos materiais originais da edificação. Não consideramos esta intervenção como benéfica ao acervo cultural do município, tendo em vista que grande parte da matéria não é a original. Trata-se de uma cópia, uma maquete em tamanho natural, desprovida de valor histórico, de significado. Dar endosso a iniciativas como esta é condenar o patrimônio legítimo, conservado, restaurado, abrindo um perigoso precedente que pode colocar em risco a autenticidade do acervo cultural do município.

Por mais que se tenha tido uma medida compensatória devido a demolição do imóvel, com investimento por parte do empreendedor, do valor aproximado de R\$25.000,00 com a



adequação de layout da biblioteca pública, entendemos que com a demolição do imóvel houve um dano irreversível ao Patrimônio Cultural municipal,

Na certidão de registro do imóvel consta que era de conhecimento dos compradores que existia uma restrição à construção no imóvel, tendo em vista um acordo com o proprietário de se preservar uma área de 30,16 m². Todos os esforços deveriam ter sido tomados para conservação deste trecho, em obediência aos alvarás de demolição, ao processo nº 4470 de 01/04/21013 e a cláusula constante do registro do imóvel.

A preservação dos bens culturais protegidos é de interesse público, mas a sua conservação é de responsabilidade dos proprietários – primeiramente – e do Poder Público, com a colaboração de toda a comunidade, conforme definido no artigo 216 da Constituição Federal.

8.2 - Legislação municipal

Segundo a revisão do Plano Diretor Municipal, Lei Complementar nº 109 de 09 de outubro de 2006¹:

Art. 13 - São diretrizes para a política de proteção patrimônio histórico, cultural e paisagístico:

I - fortalecer as ações de proteção do patrimônio cultural com a efetiva implantação do Conselho do Patrimônio Cultural e a sua articulação com os diversos órgãos da Prefeitura

II - fortalecer a área de proteção do patrimônio na administração local por meio de montagem de equipe técnica multidisciplinar permanente, criação de um departamento específico com um organograma de ação;

III - atuar de forma sistemática e contínua na identificação, tratamento e proteção do patrimônio histórico, natural, arqueológico, paleontológico e espeleológico do município;

IV - realizar inventário e plano de gestão adequada ao acervo em conformidade com as normas nacionais e internacionais;

V - garantir a proteção do patrimônio histórico do município, promovendo a criação e manutenção do arquivo municipal, renovação dos equipamentos e crescimento do acervo do museu histórico municipal;

VI - difundir o patrimônio imaterial promovendo um calendário municipal de eventos;

VII - criar zonas de proteção para as lagoas e patrimônio histórico e paisagístico, com estabelecimento de diretrizes de uso, ocupação e altimetria, entre outros, propondo ações de revitalização e garantindo a acessibilidade a esses importantes elementos do patrimônio cultural do município;

¹ Promove a revisão do Plano Diretor do município de Sete Lagoas, aprovado pela lei complementar 06 de 23 de setembro de 1991, nos termos do capítulo III da lei 10.257 de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade



VIII - promover instrumentos de incentivo à preservação do patrimônio tais como redução de IPTU, criação do Fundo Municipal de Preservação dos Bens Culturais e implantação dos mecanismos de incentivo cultural criados em 1996;

IX - criar um Fundo Municipal de Desenvolvimento Tecnológico e Científico que financie projetos de resgate e de gestão do patrimônio cultural do município;

X - articular a política de proteção do patrimônio com as diretrizes para o turismo local, considerando a possibilidade de transformar o município, incluindo seus distritos, em destino turístico;

XI - criar convênios e fomentar programas municipais de educação patrimonial;

XII - implementar Programa de Educação Patrimonial.

Segundo a Lei nº 7266 de 31 de agosto de 2006, que estabelece a proteção do patrimônio cultural do município de Sete Lagoas:

Art. 1º Constitui patrimônio cultural do Município de Sete Lagoas os bens de natureza material e imaterial, públicos ou particulares, tombados individualmente ou em conjunto, que contenham referência à identidade, à ação e à memória dos diferentes grupos formadores da comunidade municipal, entre os quais se incluem:

I - as formas de expressão;

II - os modos de criar, fazer e viver;

III - as criações científicas, tecnológicas e artísticas;

IV - as obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais;

V - os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, espeleológico, paleontológico, ecológico e científico;

VI - os lugares onde se concentram e se reproduzem as práticas culturais coletivas.

Art. 2º O Município, com a colaboração da comunidade, promoverá e protegerá o seu patrimônio cultural por meio de:

I - inventário;

II - registro;

III - tombamento;

IV - vigilância;

V - desapropriação;

VI - outras formas de acautelamento e preservação.

§ 1º - Para a vigilância de seu patrimônio cultural, o Município buscará articular-se com as administrações estadual e federal, mediante a aplicação de instrumentos administrativos e legais próprios.

§ 2º - A desapropriação a que se refere o inciso V deste artigo se dará nos casos e na forma previstos na legislação pertinente.



[...]

Art. 4º - Fica criado o Conselho Municipal do Patrimônio Cultural de Sete Lagoas, órgão destinado a orientar a formulação da política municipal de proteção cultural e as ações de proteção previstas no art. 2º desta Lei.

[...]

Art. 6º Compete ao Conselho Municipal do Patrimônio Cultural:

I - propor as bases da política de preservação e valorização dos bens culturais do Município;

II - propor e acompanhar as ações de proteção ao patrimônio cultural do Município relacionadas no art. 2º desta Lei;

III - emitir parecer prévio, do qual dependerão os atos de registro e tombamento, revalidação do tipo de registro e cancelamento de tombamento;

IV - emitir parecer prévio, atendendo a solicitação do órgão competente da Prefeitura, para:

a) a expedição ou renovação, pelo órgão competente, de licença para obra, a fixação de anúncio, cartaz ou letreiro, ou para instalação de atividade comercial ou industrial em imóvel tombado pelo Município;

b) a concessão de licença para realização de obra em imóvel situado em entorno de bem tombado ou protegido pelo Município e a modificação ou revogação de projeto urbanístico, inclusive de loteamento, que possa repercutir na segurança, na integridade estética, na ambiência ou na visibilidade de bem tombado, assim, como em sua inserção no conjunto panorâmico ou urbanístico circunjacente;

c) a modificação, transformação, restauração, pintura, remoção ou demolição, no caso de ruína iminente, de bem tombado pelo Município;

d) a prática de ato que altere a característica ou a carência de bem tombado pelo município.

[...]

Art. 7º O inventário é o procedimento administrativo pelo qual o poder público identifica e cadastra os bens culturais do Município, com o objetivo de subsidiar as ações administrativas e legais de preservação.

Art. 8º O inventário tem por finalidade:

I - promover, subsidiar e orientar ações de políticas públicas de preservação e valorização

II - mobilizar e apoiar a sociedade civil na salvaguarda do patrimônio cultural;

III - promover o acesso ao conhecimento e a fruição do patrimônio cultural;

IV - subsidiar ações de educação patrimonial nas comunidades e nas redes de ensino público e privado.

Parágrafo Único - Na execução do inventário serão adotados critérios técnicos, em conformidade com a natureza do bem, de caráter histórico, artístico, sociológico, antropológico e ecológico, respeitada a diversidade das manifestações culturais locais.

[...]



Art. 28 - As pessoas físicas ou jurídicas que promovam ações que caracterizem intervenção, sem a prévia autorização do órgão competente, em objeto ou aspecto, estrutura de edificação ou local, especialmente protegido por lei ou em seu entorno, ato administrativo ou decisão judicial, em razão de seu valor cultural, sem prejuízo das sanções civis e penais cabíveis, incorrerão nas seguintes penalidades:

I - advertência;

II - multa simples ou diária;

III - suspensão, embargo ou demolição parcial ou total da obra ou das atividades;

IV - reparação de danos causados;

V - restritiva de direitos.

§ 1º - Consideram-se intervenções as ações de destruição, demolição, pintura, mutilação, alteração, abandono, ampliação, reparação ou restauração dos bens ou em seu entorno, assim como a execução de obras irregulares.

[...]

Art 36 - Cabe a Secretaria Municipal de Cultura e Comunicação Social a implementação das ações de proteção ao patrimônio cultural do Município:

I - colaborar na definição da política municipal de proteção ao patrimônio cultural e de educação patrimonial, em articulação com o Conselho Municipal do Patrimônio Cultural;

II - exercer a vigilância do patrimônio cultural do Município;

III - aplicar multa ou sanção administrativa cabível no caso de infração ao disposto nesta lei;

IV - manter entendimento com autoridades federais, estaduais e municipais, civis ou militares, com instituições científicas, históricas e artísticas e com pessoas naturais ou jurídicas de direito privado, com vistas à obtenção de apoio e cooperação para a preservação do patrimônio cultural do Município.

Deste modo, constatamos que o município de Sete Lagoas contempla o Patrimônio Histórico e Cultural em sua legislação, devendo cumpri-la de modo efetivo, defendendo, preservando e recuperando o patrimônio cultural da cidade.

Não bastassem as responsabilidades impostas ao Município de Sete Lagoas, certo é que a municipalidade também usufrui bônus decorrentes do cumprimento de tal dever, recebendo repasses de ICMS Cultural (Lei Robin Hood - Lei Estadual 13.803/00), exatamente em razão de existirem bens tombados e inventariados em seu território. Sendo assim, o município tem alguma capacidade financeira para realizar as obras emergenciais e de conservação e manutenção que forem necessárias para a preservação dos seus bens culturais.

Em consulta ao Site da Fundação João Pinheiro, foi verificado que o Município de Sete Lagoas recebeu repasses referentes ao ICMS Cultural, conforme tabela abaixo:



ANO	2015	2016	2017	2018	2019	2020 (até abril)
R\$	128.792,64	138.342,00	123.567,55	229.674,48	165.543,30	29.699,52

8.3 – Inventário

Os inventários são uma das mais antigas formas de proteção do patrimônio cultural em nível internacional e, 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).

Diferentemente do tombamento e do registro, ainda não há regulação federal, estadual e em muitos municípios sobre os efeitos do inventário.

Este Setor Técnico elaborou a Nota Técnico Jurídica nº 01/2018 cuja ementa é Bens inventariados – proteção – efeitos concretos - analogia com instituto do tombamento. Foi feito todo um levantamento histórico sobre a utilização do instrumento do inventário como forma de proteção, análise de artigos, estudos e das normativas atualmente existentes sobre o instrumento.

A Nota Técnico Jurídica entende que os bens inventariados são protegidos e não podem ser destruídos, demolidos ou mutilados, e nem reparados, pintados ou restaurados, sem prévia autorização do respectivo órgão de proteção. Mesmo os bens que foram indicados no Plano de Inventário Municipal para inventário individual já tiveram, mesmo que preliminarmente, o seu valor cultural reconhecido.

A alegação de que o bem inventariado já está descaracterizado ou em condições precárias não justifica o cancelamento do inventário, mas a adoção de medidas para reestabelecer as condições físicas da edificação ou suas características originais.

Não obstante, caso tenha ocorrido inventário de bens sem valor cultural, pode ocorrer o cancelamento do inventário; da mesma forma, se a indicação preliminar no Plano de Inventário de que o bem possui valor cultural não se comprovar, não subsiste a necessidade de proteção. Ressalte-se que, em ambos casos, a inexistência do valor cultural deve ser justificada e atestada por equipe multidisciplinar – composta, no mínimo, de arquitetos especialistas em patrimônio cultural e historiadores. A análise – que deve ser feita pelo Conselho Municipal de Patrimônio Cultural – tem que ser fundamentada por parecer de especialista, que deverá proceder a ampla pesquisa documental, estilística, urbanística e ambiental para fundamentar sua decisão. O estudo deve ser feito dentro do rigor técnico de pesquisas históricas acadêmicas.



A Nota Técnico Jurídica 01/2018 concluiu que:

1 - Aqueles bens que já foram inventariados, ou seja, cujas fichas de inventário já foram elaboradas, tiveram o reconhecimento e a formalização da sua importância como bem cultural pelo município, passando a ser protegido por ato administrativo. Assim, os bens inventariados são protegidos e não podem ser destruídos, demolidos ou mutilados, e nem reparados, pintados ou restaurados, sem prévia autorização do respectivo órgão de proteção.

Não cabe o cancelamento da proteção, a não ser que as informações levantadas no inventário sejam técnica e comprovadamente equivocadas. Neste caso, a inexistência do valor cultural deve ser justificada e atestada por equipe multidisciplinar – composta, no mínimo, de arquitetos especialistas em patrimônio cultural, historiadores etc.

2 – Os bens que foram indicados no Plano de Inventário Municipal para inventário individual já tiveram, mesmo que preliminarmente, o seu valor cultural reconhecido.

3 – A alegação de que o bem inventariado já está descaracterizado ou em condições precárias não justifica o cancelamento do inventário, mas a adoção de medidas para reestabelecer as condições físicas da edificação ou suas características originais.

4 – Eventual pedido de intervenção em bem cultural inventariado deverá ser sempre previamente analisado pelo Conselho Municipal de Patrimônio Cultural do município, com apoio de equipe técnica especializada, que deverá emitir parecer prévio, para fundamentar a decisão do conselho. Caso se entenda, tecnicamente, que a intervenção não causará prejuízo ao acervo cultural local, a mesma pode ser aprovada. Caso negativo, deve ser negada.

5 – Lado outro, o Conselho pode reavaliar o valor cultural de bem inventariado, sendo que qualquer decisão deverá ser fundamentada por parecer de especialista, que deverá proceder a ampla pesquisa documental, estilística, urbanística e ambiental para fundamentar sua decisão. O estudo deve ser feito dentro do rigor técnico de pesquisas históricas acadêmicas. A documentação técnica produzida pelo especialista deverá ser arquivada pela Prefeitura e disponibilizada para consulta, sempre que necessário, para permitir acesso de pesquisadores e interessados, servindo de fonte documental.

Comprovado que o bem não possui valor cultural, o inventário pode ser cancelado e o imóvel não possuirá mais ônus.

Eventual decisão sobre a demolição sem argumentos consistentes pode ensejar ação judicial contra os conselheiros que a autorizaram por configurar crime contra o patrimônio cultural municipal indicado na Lei Federal 9.605/98 já citada.



6 – Os bens culturais inventariados cuja proteção proposta na ficha de inventário tenha sido o tombamento ou o registro, deverão ter os seus processos iniciados de forma imediata, obedecendo as etapas definidas pela legislação vigente e seguindo a metodologia proposta pelo Iepha.

Portanto, o entendimento desta Coordenadoria sobre os efeitos do inventário difere, em parte, do entendimento do Iepha, exposto no Laudo Técnico nº 119/2018, onde o instituto entende que a demolição do imóvel inventariado se deu de modo regular tendo em vista que houve aprovação de todos os órgãos competentes, condicionado à reconstrução do volume frontal utilizando parte dos elementos originais.

No caso em análise, a proteção proposta na ficha de inventário foi o inventário para proteção prévia para posterior tombamento. Portanto, segundo as conclusões da Nota Técnica Jurídica acima referenciada, o processo de tombamento deveria ser iniciado, o que não ocorreu. Pelo contrário, foi autorizada a demolição do bem cultural.

9. Conclusões

A edificação situada na rua Plácido de Castro nº 20 possuía valor cultural², que foi reconhecido pelo município ao realizar o seu inventário no ano de 2012. A proteção proposta foi o inventário para proteção prévia para posterior tombamento.

A partir da elaboração da ficha de inventário houve o reconhecimento e a formalização da sua importância como bem cultural pelo município, passando a ser protegido por ato administrativo. O município de Sete Lagoas reconhece o inventário como forma de proteção aos bens culturais, conforme legislação vigente. O município não possui lei regulamentando especificamente os efeitos decorrentes do inventário enquanto instrumento de proteção do patrimônio cultural. Entretanto, possui Conselho de Patrimônio Cultural ativo, com atribuição específica de zelar pela preservação do patrimônio histórico e artístico do município.

O entendimento desta Coordenadoria sobre os efeitos do inventário difere, em parte, do entendimento do Iepha, exposto no Laudo Técnico nº 119/2018. Conforme as conclusões Nota Técnica Jurídica 01/2018, entendemos que o inventário é forma de proteção autônoma mas que os bens culturais inventariados cuja proteção proposta na ficha de inventário tenha sido o

² 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.



tombamento, deverão ter os seus processos iniciados de forma imediata, obedecendo as etapas definidas pela legislação vigente e seguindo a metodologia proposta pelo Iepha. No caso em análise, a proteção proposta na ficha de inventário de 2012 foi o inventário para proteção prévia para posterior tombamento. Entretanto, o imóvel em análise foi demolido, com autorização do COMPAC, para posterior reconstrução.

Diante disso, entendemos que houve negligência do COMPAC e da Prefeitura Municipal, que autorizaram a demolição de um bem cultural que possuía proteção prévia de inventário e indicação para posterior tombamento. Acrescenta-se a isto que não houve parecer técnico para fundamentar a sua decisão quando autorizada a demolição do imóvel, causando um dano irreversível ao patrimônio cultural local.

A demolição sem argumentos consistentes pode ensejar ação judicial contra os responsáveis por configurar crime contra o patrimônio cultural municipal indicado na Lei Federal 9.605/98.

Seção IV - Dos Crimes contra o Ordenamento Urbano e o Patrimônio Cultural
Art. 62. Destruir, inutilizar ou deteriorar:

I - bem especialmente protegido por lei, ato administrativo ou decisão judicial;
II - arquivo, registro, museu, biblioteca, pinacoteca, instalação científica ou similar protegido por lei, ato administrativo ou decisão judicial:

Pena - reclusão, de um a três anos, e multa.

Parágrafo único. Se o crime for culposo, a pena é de seis meses a um ano de detenção, sem prejuízo da multa.

Art. 63. Alterar o aspecto ou estrutura de edificação ou local especialmente protegido por lei, ato administrativo ou decisão judicial, em razão de seu valor paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou monumental, sem autorização da autoridade competente ou em desacordo com a concedida.

Pena - reclusão, de um a três anos, e multa.

Na certidão de registro do imóvel consta que era de conhecimento dos compradores que existia uma restrição à construção no imóvel, tendo em vista um acordo com o proprietário de se preservar uma área de 30,16 m². Todos os esforços deveriam ter sido tomados para conservação deste trecho, em obediência à cláusula constante do registro do imóvel.

A demolição do imóvel também contraria o Termo de Compromisso firmado entre o proprietário anterior e o COMPAC e desrespeita os alvarás de licença para construção concedidos, onde consta o COMPROMISSO de se preservar a edificação antiga e a necessidade de adoção dos cuidados técnicos a serem tomados antes e durante a execução da obra, conforme laudo técnico de vistoria assinado pelo engenheiro civil Giovane José de Souza.



Não foram adotadas as medidas propostas pelo engenheiro Giovane, sendo apresentado laudo contraditório àquele primeiro, que propõe a demolição e reconstrução do imóvel. Isto demonstra a negligência dos proprietários em relação ao imóvel, que além de deixá-lo exposto à ação do tempo, entendeu ser mais conveniente demolir e reconstruir a edificação antiga, do que tomar as precauções necessárias para preservá-lo.

O projeto proposto para o terreno desconsidera totalmente as pré-existências. Considerando que havia no terreno uma edificação antiga, protegida pelo município, o projeto deveria respeitar a edificação antiga, evitando intervenções muito próximas desta, assim como escavações no seu subsolo, de forma a resguardar o imóvel e prevenir danos.

Este Setor Técnico entende que a preservação parcial do imóvel junto à edificação contemporânea somente faria sentido se fosse preservada a originalidade da edificação antiga, aliando, mesmo que parcialmente, a preservação do patrimônio cultural com a utilização econômica do terreno. Entretanto, o trecho original foi demolido e será reconstruído parcialmente, utilizando pouquíssimos materiais originais da edificação. Não consideramos esta intervenção como benéfica ao acervo cultural do município, tendo em vista que grande parte da matéria não é a original. Trata-se de uma cópia, uma maquete em tamanho natural, desprovida de valor histórico, de significado. Dar endosso a iniciativas como esta é condenar o patrimônio legítimo, conservado, restaurado, abrindo um perigoso precedente que pode colocar em risco a autenticidade do acervo cultural do município.

Por mais que se tenha sido aceita pelo COMPAC uma medida compensatória devido a demolição do imóvel, com investimento por parte do empreendedor do valor aproximado de R\$25.000,00 com a adequação de layout da biblioteca pública, entendemos que trata-se de uma medida irrisória, tendo em vista que com a demolição do imóvel houve um dano irreversível ao Patrimônio Cultural municipal.

Pelo exposto, este Setor Técnico entende que há dano a ser valorado. Segue em anexo a Valoração de Danos ao Patrimônio Cultural e o valor pago deverá ser aplicado na proteção e preservação do patrimônio cultural local (Anexo 1). Entretanto, não deve haver prejuízo da responsabilização em âmbito cível, administrativo e criminal dos responsáveis pelo arruinamento / demolição do imóvel, uma vez que a com a demolição do bem cultural houve dano severo e irreversível ao patrimônio Cultural local.



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, 02 de julho de 2020.



Andréa Lanna Mendes Novais
Analista do Ministério Público – MAMP 3951
Arquiteta Urbanista – CAU 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. Segundo consta nos autos, o valor venal do imóvel constante no cadastro da prefeitura municipal em 2016, ano em que foi demolido, era de R\$741.154,54 (setecentos e quarenta e um mil cento e cinquenta e quatro reais e cinquenta e quatro centavos).

Caso não fosse prevista a reconstrução do imóvel, o valor a ser indenizado, utilizando a metodologia descrita acima, seria R\$ 2.442.579,92 (dois milhões quatrocentos e quarenta e dois mil quinhentos e setenta e nove reais e noventa e dois centavos).

Com a reconstrução da fachada, utilizando alguns elementos originais, há um resgate parcial da significância do bem. O valor total a ser indenizado, seguindo a metodologia descrita acima, tendo sido utilizado para cálculo o valor venal do imóvel, foi de R\$ 1.018.236,78 (um milhão dezoito mil duzentos e trinta e seis reais e setenta e oito centavos).



O valor da medida compensatória acima referenciada, de aproximadamente R\$25.000,00, poderá ser abatido do valor encontrado.

Seguem anexam as tabelas com a aplicação da metodologia.

Belo Horizonte, 02 de julho de 2020.



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

