

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

LAUDO TÉCNICO nº 47/2012

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Conforme solicitação da 1ª Promotoria de Justiça da Comarca de Três Corações, foi realizada vistoria técnica naquela cidade para verificar a ocorrência de demolições de imóveis de valor cultural e estado de conservação dos bens tombados.

A vistoria foi realizada pela arquiteta urbanista Andréa Lanna Mendes Novais e pela historiadora Neise Mendes Duarte, analistas do Ministério Público, nos dias 11 e 12 de junho de 2012.

Este laudo refere-se à edificação denominada “Sobrado dos Avelar” situada na Avenida Getúlio Vargas nº 363, centro de Três Corações, MG.

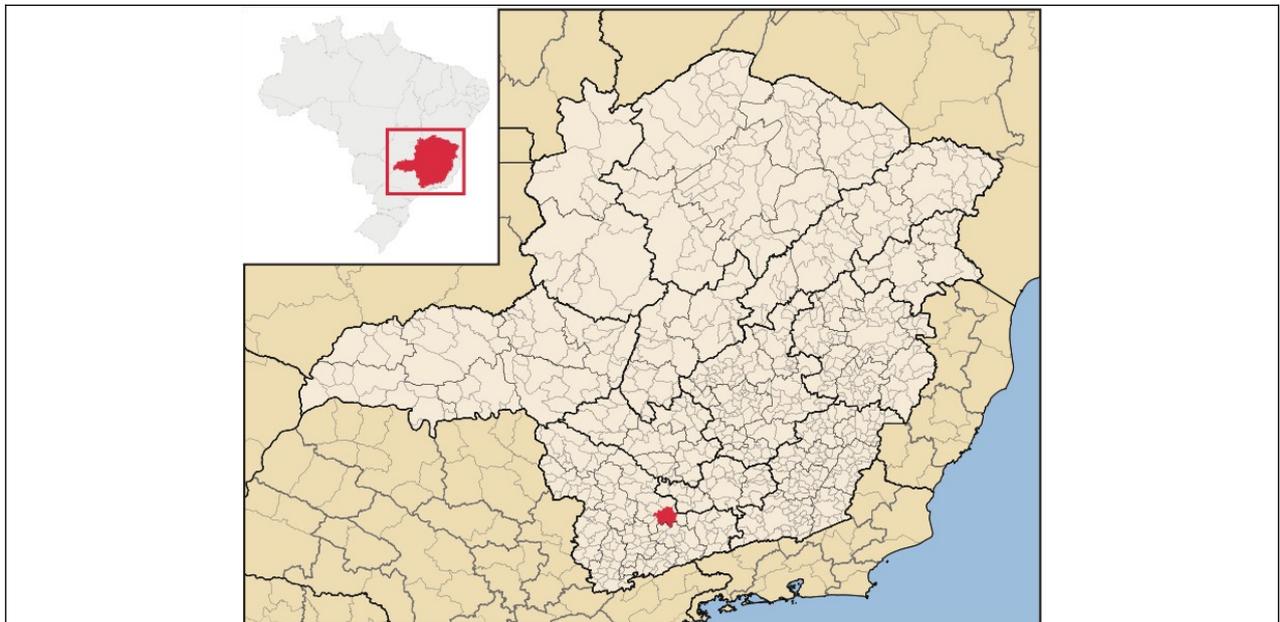


Figura 01 – Mapa com a localização da cidade de Três Corações no estado de Minas Gerais e no Brasil.

Fonte: wikipedia

2 – METODOLOGIA

Para elaboração do presente Laudo de Vistoria foram usados os seguintes procedimentos técnicos: Inspeção “in loco” do bem cultural; consulta ao Plano de Inventário da cidade de Três Corações; consulta à legislação municipal que trata sobre o patrimônio histórico e cultural; análise ao Plano Diretor¹, Lei Orgânica e Código de Posturas Municipal².

¹ Lei Complementar 192 / 2006.

² Lei Complementar nº 5 / 1995

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

3 – HISTÓRICO

3.1 – Breve histórico de Três Corações

Em busca de ouro e pedras preciosas, bandeirantes paulistas começaram a fazer incursões às margens do Rio Verde em meados do século XVIII.

Em 1737, segundo notícias do ouvidor de São João Del-Rei, Cipriano José da Rocha, quando de passagem pela região, já havia nas terras diversas roças e algumas catas de mineração.

Por volta de 1760, o português Tomé Martins da Costa estabeleceu-se na região, adquirindo as terras da denominada Fazenda Rio Verde e erigindo uma capela para os Santíssimos Corações de Jesus, Maria e José³. Esta antiga igreja, construída à margem esquerda do Rio Verde, ficava onde hoje se encontra o Parque Infantil do município.

Em viagem de inspeção e demarcação de limites no ano de 1764, o governador da capitania de Minas Gerais, D. Luís Lobo Diogo da Silva, teria visitado a fazenda de Tomé Martins, encontrando algumas casas ao redor da capela.

No final do século XVIII, o capitão Domingos Dias de Barros, genro de Tomé Martins da Costa, pediu autorização para construção de uma nova igreja no lugar da antiga capela. Esta nova igreja, cujo altar-mor foi trabalhado por Mestre Ataíde, foi inaugurada em 1801.

A Freguesia de Três Corações do Rio Verde e a Paróquia dos Santíssimos Corações foram instaladas em 14 de julho de 1832. Em 6 de setembro de 1860 foi inaugurada a Igreja Matriz e ocorreu a elevação da Vila da Freguesia de Três Corações do Rio Verde. No ano de 1873, houve a incorporação à Vila do território pertencente à Freguesia.



Figura 02- Imagem antiga mostrando vista parcial de Três Corações.. Fonte: Site do Arquivo Público Mineiro. Acesso em maio de 2011

³ CARVALHO, André. *Enciclopédia dos Municípios Mineiros*. Volume 2. Belo Horizonte: Armazém das Idéias, 1998.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

Um marco importante para o desenvolvimento da localidade foi a inauguração da Estrada de Ferro Minas & Rio que contou com a presença do imperador D. Pedro II em 1884. Neste mesmo ano, a vila foi elevada à categoria de cidade através da Lei Provincial nº 3.197 que criou o município de Três Corações do Rio Verde, cujo território foi desmembrado do território de Campanha.

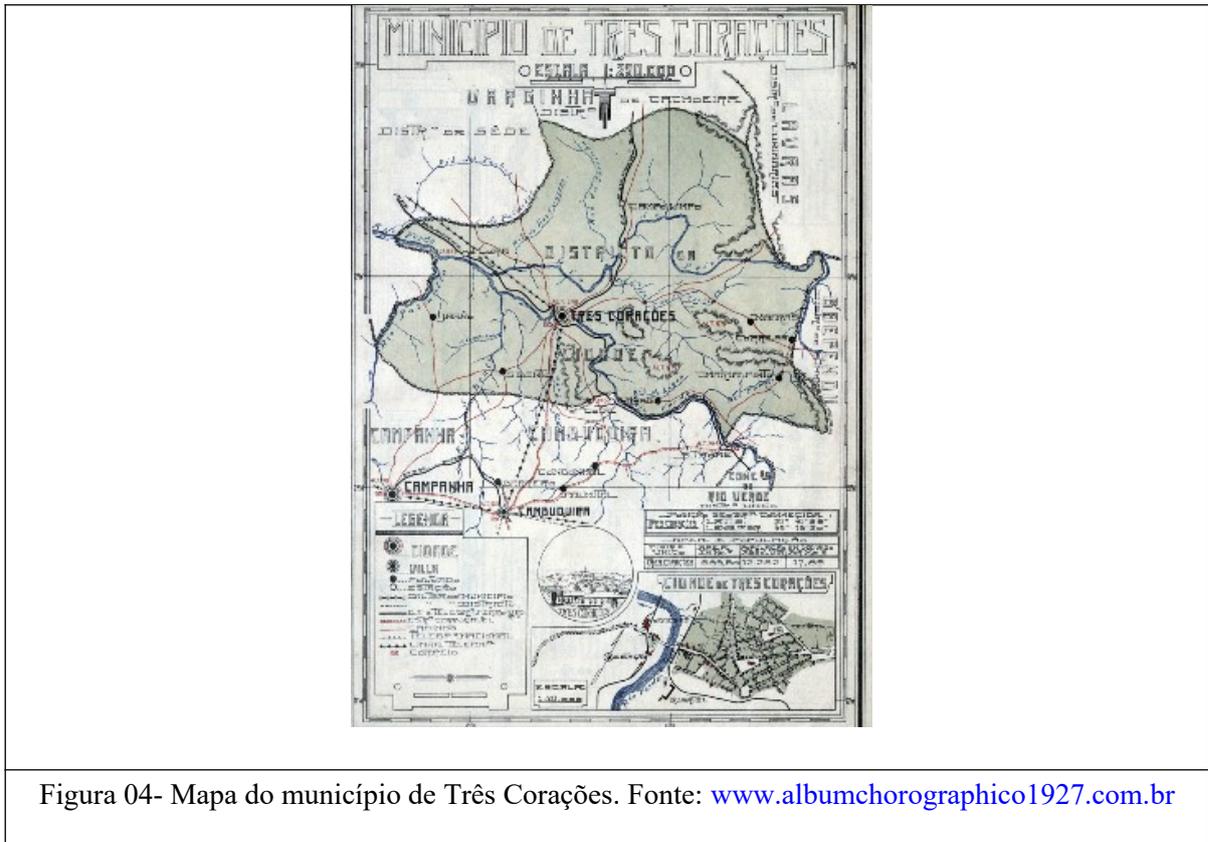


Em 1893 a Igreja Matriz passou pelas primeiras reformas desde a sua inauguração. O templo foi demolido em 1925, tendo sido substituído pela atual edificação em 1928.

A atual denominação do município, reduzida a simplesmente Três Corações, foi instituída pela Lei nº 843 de 7 de setembro de 1923.

É importante ressaltar que três são as versões para a origem do nome do município. Uma delas, segundo o historiador mineiro Alfredo Valadão, defende que o nome da cidade originou-se das voltas que o Rio Verde realiza ao redor da cidade. Tais voltas assemelham-se a três corações quando vistas de um panorama aéreo. Outra versão diz respeito a uma antiga narração que descreve o amor de três boiadeiros, oriundos de Goiás, por três moças da cidade: Jacyra, Jussara e Moema. A versão oficial refere-se à construção da capela consagrada aos Santíssimos Corações de Jesus, Maria e José.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico



3.2 – Breve Histórico do bem cultural

Construída em 1915 a pedido de Álvaro Avelar, tendo sido denominado Sobrado dos Avelar.

Até a época da demolição pertenceu aos herdeiros de Álvaro Avelar.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico



Figura 05 – Imagem da edificação. Fonte:
www.trescoracoes.mg.gov.br. Acesso maio 2012.

4 - ANÁLISE TÉCNICA

A edificação localizava-se à Avenida Getúlio Vargas nº 363 no centro da cidade de Três Corações. O proprietário do imóvel é o senhor Marcelo Avellar Resende. O imóvel foi inventariado no ano de 1998 e a sua ficha de inventário foi encaminhada ao Iepha no exercício de 1999 do ICMS cultural⁴. Sendo assim, podemos verificar que a edificação se apresenta como um dos bens culturais relevantes da cidade, por sua arquitetura, história e inserção na paisagem urbana.

Conforme Boletim de Ocorrência datado de 04 de maio de 2012 foi iniciada a demolição do imóvel, sem autorização da Prefeitura Municipal. Em ofício constante nos autos do Presidente do Conselho do Patrimônio Histórico e Cultural de Três Corações, Valério Neder Andrade, é informado que “como o inventário não protege o patrimônio de forma legal, (...) o Conselho não poderá interferir em qualquer intervenção que venha ocorrer com o mesmo”, e lamenta a perda de um imóvel “de arquitetura tão marcante dentro da história de nossa Três Corações”. A licença para demolição somente foi concedida em 07 de maio de 2012, ou seja, após o início da demolição pelo proprietário.

Na data da vistoria, verificou-se que o imóvel foi totalmente demolido estando o lote cercado por tapumes.

Em análise à fotografia existente, podemos afirmar que se tratava de edificação em estilo eclético, construída em terreno de esquina, no alinhamento das vias públicas. Desenvolvia-se em dois pavimentos, com uso comercial no térreo e residencial no pavimento superior. Apresentava planta regular e telhado composto por quatro águas e platibanda em todo o seu entorno. O acesso à parte residencial do imóvel era feito por escada lateral ligando o nível térreo ao alpendre, acessada por portão de ferro. Os vãos eram retangulares vedados por esquadrias de madeira e vidro.

⁴ GPM- IEPHA/MG

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico



Figuras 06 e 07 – Imagens da demolição.



Figura 08 – Imagem da edificação. Fonte: Ficha de inventário do imóvel.



Figura 09 – Imagem atual do lote cercado por tapumes.

O imóvel localizado à Avenida Getúlio Vargas nº 363 possuía valor cultural⁵, ou seja, possuía atributos e significados que justificavam a sua permanência:

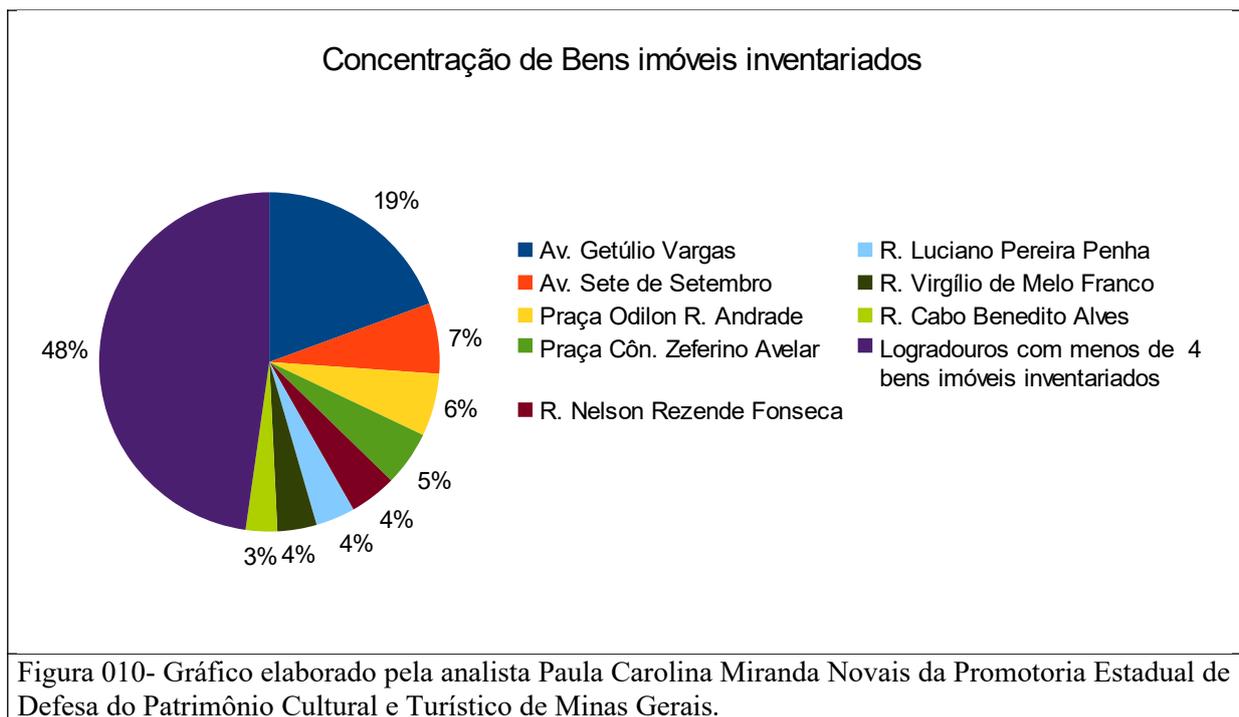
- **Valores formais (estético, arquitetônico)**, destacando o estilo de sua construção.

⁵ “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 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.
- **Valor histórico (de antiguidade)**, construído em 1915, 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 da Avenida Getúlio Vargas.

Além disso, é importante constar que o bem cultural em análise localizava-se num logradouro que possui alta concentração de bens inventariados. Conforme se pode verificar através do gráfico abaixo, a Avenida Getúlio Vargas concentra 19% dos bens culturais protegidos através do Inventário no município:



5 - 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.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

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 192/2006,

Art. 2º. O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

XII - proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

No Plano Diretor, TÍTULO IV - Das Diretrizes Gerais CAPITULO IV - Da Política Cultural, também é definido:

Art. 24. São diretrizes da política cultural:

II - coibir, por meio da utilização de instrumentos previstos em lei, a destruição dos bens classificados como de interesse de preservação;

Ainda no Plano Diretor TÍTULO V - Do Uso e Ocupação do Solo, verifica-se que são previstos como instrumentos urbanísticos de preservação do Patrimônio Cultural, a Transferência do Direito de Construir, Direito de Preempção e Estudo de Impacto de Vizinhança:

Art. 41. Considera-se "Transferência do Direito de Construir" a utilização do Potencial Construtivo de um imóvel em outro, sendo permitida a sua alienação a terceiros, mediante escritura pública, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

(...)

II – preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

Art. 57. O Poder Executivo poderá exercer direito de preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre terceiros conforme disposto nos artigos 25, 26 e 27 da Lei Federal n.º 10.257, de 10 de Julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. O direito de preferência será exercido sempre que o Poder Executivo necessitar de áreas para:

(...)

VIII. proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

Art. 32. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

(...)

VII – paisagem urbana e patrimônio natural, histórico e cultural.

De acordo com a Lei Orgânica do município de Três Corações:

Art. 341 - Constituem patrimônio cultural os bens de natureza material e imaterial, tomadas individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade, nos quais se incluem:

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

I - as formas de expressão;

II - os modos de criar, fazer e viver;

III - as criações científicas, artísticas e tecnológicas;

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, ecológico e científico.

*§ 1º - O Poder Público, com a colaboração da comunidade, promoverá e protegerá o patrimônio cultural, por meio de **inventários**, registros, vigilância, tombamento, desapropriação e outras formas de acautelamento e preservação.*

§ 2º - A lei estabelecerá incentivos para a produção e o conhecimento de bens e valores culturais.

Conforme a Lei nº 2370/93 que estabelece a proteção do Patrimônio Cultural e Natural do município de Três Corações:

Artigo 1º - Fica sob a proteção especial do Poder Público Municipal os bens culturais e naturais, de propriedade pública ou particular, existentes no município que, dotados de valor histórico, artístico, estético, filosófico ou científico, justifiquem o interesse público na sua preservação.

Três Corações também tem a Lei que institui o Fundo Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural⁶.

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.

Verifica-se que vem ocorrendo em Três Corações constante renovação urbana, com substituição de imóveis antigos, por edificações contemporâneas, sem estilo definido, sem valor cultural. Esta prática deve ser evitada para prevenir danos irreversíveis.

6 - CONCLUSÕES

O imóvel demolido possuía valor cultural, que foi reconhecido pelo município quando da realização do seu inventário no ano de 1998.

⁶ Lei Ordinária nº 3741/2011.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

Não houve autorização do Conselho do Patrimônio Histórico e Cultural de Três Corações, portanto o alvará de demolição foi concedido pela Prefeitura Municipal de forma irregular, após o início da demolição do mesmo.

Para o imóvel em questão, segue em anexo a Valoração de Danos ao Patrimônio Cultural. Também 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 obedecer a mesma volumetria⁷ e altimetria⁸ do prédio demolido.
- Para qualquer intervenção em bens tombados e inventariados, deverá haver prévia análise do Conselho do Patrimônio Histórico e Cultural de Três Corações. 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.
- Proceder ao levantamento detalhado dos imóveis de valor cultural existentes em Três Corações e realizando a proteção daqueles considerados relevantes, a começar pelo inventário.
- Fazer constar no cadastro imobiliário da prefeitura a relação dos imóveis tombados e inventariados existentes no município.

6- ENCERRAMENTO

Sendo só para o momento, colocamo-nos à disposição para outros esclarecimentos.

Segue este laudo, em 10 (dez) folhas escritas em um só lado, todas rubricadas e a última datada e assinada.

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

Belo Horizonte, 23 de agosto de 2012.

Andréa Lanna Mendes Novais
Analista do Ministério Público – MAMP 3951
Arquiteta Urbanista – CAU 53880-9

⁷ Conjunto das dimensões que determinam o volume de uma construção, dos agregados, da terra retirada ou colocada no terreno etc.

⁸ Altura da edificação

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

ANEXO I – 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 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 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 Três Corações, as partes correspondentes a 27/28 (vinte e sete vinte e oito avos) do imóvel foram vendidas ao atual proprietário pelo valor de R\$578.571,00 (quinhentos e setenta e oito mil quinhentos e setenta e um reais) em 09 de setembro de 2011; e a parte correspondente a 1/28 (um vinte oito avos) do imóvel foi avaliada em R\$34.307,06 (trinta e quatro mil trezentos e sete reais e seis centavos) em



Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

03 de maio de 2012; totalizando um valor de R\$612.878,06 (seiscentos e doze mil oitocentos e setenta e oito reais e seis centavos).

O valor total a ser indenizado, seguindo a metodologia descrita acima, tendo sido utilizado para cálculo o valor real, foi de R\$ 2.542.811,01 (dois milhões quinhentos e quarenta e dois mil oitocentos e onze reais e um centavo).

Andréa Lanna Mendes Novais
Analista do Ministério Público – MAMP 3951
Arquiteta Urbanista – CAU 53880-9



Rua Timbiras, n.º 2941 - Barro Preto - Belo Horizonte-MG - CEP 30140-062
Telefax (31) 3250-4620 – E-mail: cppc@mp.mg.gov.br