

## NOTA TÉCNICA N ° 37/2019

**Referência: PAAF 0024.18.021176-5**

1. **Objeto:** Sede da Fazenda Pedra Redonda
2. **Endereço:** Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, nº2300, no Bairro Cidade Jardim.
3. **Município:** Ubá
4. **Proteção existente:** Inventariado e inserido na Zona de Preservação Histórica e Ambiental da Fazenda da Pedra Redonda - Lei Complementar 30 de 11 de julho de 1995
5. **Objetivo:** Proceder cálculo de valoração de danos ao patrimônio cultural
6. **Considerações preliminares:**

Em 15/12/2014 a 5ª Promotoria de Justiça da Comarca de Ubá solicita a este Setor Técnico a análise da documentação existente e apoio a respeito do pedido de alvará de demolição da sede da Fazenda Pedra Redonda, cuja herdeira principal era a senhora Dora Coelho Sachetto.

Consta a informação que a família proprietária não tem interesse e condições financeiras para realizar o restauro da edificação, devido ao avançado estado de degradação da mesma, tendo sido todo o terreno onde se encontra implantado o imóvel posto a venda, e os interessados em adquiri-lo colocaram, como condicionante, a demolição do imóvel. Desta forma, a família decidiu vender a propriedade de forma fracionada e requereu, junto à Prefeitura Municipal de Ubá, o alvará de demolição da edificação.

Em análise à Ata da 116ª (centésima décima sexta) reunião ordinária do Conselho Municipal do Patrimônio Cultural do Município de Ubá, realizada no dia 15/07/2014, verificou-se que o então presidente daquele conselho propôs que a equipe de conselheiros fizesse uma visita para elaboração de um relatório.

Concomitantemente à solicitação do alvará de demolição, foi informado que parte do telhado havia caído devido ao apodrecimento da estrutura de madeira, tendo em vista a falta das telhas. Ainda que tenha sido providenciada a proteção da estrutura e do engradamento do telhado com a colocação de lona plástica, por solicitação do conselho, estas ações não foi suficientes para promover a preservação de todo o conjunto da cobertura, forro e paredes, que por consequência, vieram a apodrecer pelo excesso de

umidade, ocasionando o desabamento de parte da forração e porção de algumas paredes. O conselho entendeu que a degradação do imóvel se deu devido a falta de ações de manutenção e preservação, de responsabilidade dos proprietários. Consta a informação que o Município não possui recursos para arcar com as obras de restauração da fazenda, que se encontra em precário estado de conservação. Diante do exposto, o conselho opina pela exclusão do imóvel do rol dos bens inventariados, e libera a emissão do alvará de demolição do que restou da construção. Objetivando a preservação da história, propõe que seja elaborado um laudo fotográfico, bem como um memorial descritivo sobre a forma construtiva da edificação.

Em 23 de junho de 2015 foi elaborada Nota Técnica nº 71/2015 por este Setor Técnico. Concluiu-se que a propriedade é protegida pela Lei Complementar 30 de 11 de julho de 1995, que institui normas de urbanismo e edificações para o Município de Ubá e dá outras providências, entre as quais estabelece a Zona de Preservação Histórica e Ambiental da Fazenda da Pedra Redonda, onde ficam proibidas a descaracterização, demolição e acréscimo nas edificações e áreas de entorno. Acrescenta ainda, sobre a proteção da propriedade por Lei Municipal Complementar que, apesar da área da referida Zona de Preservação ter sido reduzida pela Lei Complementar 167 de 28 de maio de 2014, a sede da antiga fazenda e seus acessos permaneceram protegidos e contidos e Zona de Preservação, não podendo ser descaracterizada, demolida ou receber acréscimos. Portanto, a Nota Técnica conclui que a autorização do Conselho para a demolição do imóvel é irregular, estando em desacordo com a legislação municipal vigente, e que a edificação não poderia ser demolida. Foram elencadas medidas emergenciais a serem adotadas no imóvel até que se iniciassem as obras de restauração.

Consta ainda nos autos, o contrato de compra e venda do imóvel, datado de 03 de novembro de 2015, em que sua quarta Cláusula, lê-se: “os **PROMISSÁRIOS COMPRADORES**, conhecendo a situação que se encontra o imóvel, o objeto deste contrato, e a condição imposta pelo Poder Público, obrigam-se a defendê-lo de turbações de terceiros e **se responsabilizam pela conservação e manutenção do bem, estando cientes de que não poderão destruir demolir ou mutilar a parte preservada sem prévia autorização especial do Poder Público**”.

Em 23 de junho de 2016, o Policial Militar Fabiano Faustino Mendes, compareceu à sede da 1ª Promotoria de Justiça de Ubá com o objetivo de corroborar com as investigações, e informou ter presenciado a depredação da fazenda em data próxima ao carnaval, por dois elementos chefiados por um homem que foi reconhecido com o Sr. Igor Schuery, vulgo Beirute.

Em 06/07/2016, em cumprimento à requisição da Promotoria de Justiça, a Polícia Militar do Meio ambiente compareceu à sede da Fazenda Pedra Redonda, e constatou que grande parte do imóvel se encontrava desmanchado. Em razão do reconhecimento do Sr. Igor Schuery, a Polícia Militar do Meio Ambiente realizou também vistoria na propriedade

rural do mesmo, onde foram encontrados os materiais de demolição do Bem Cultural, como portas, janelas, escoras, tábuas, pisos e telhas.

Em 7 de julho de 2016 foi elaborado Parecer Técnico pelo Professor Fábio José Martins de Lima, do Núcleo de Pesquisa e Extensão Urbanismo da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Juiz de Fora, a respeito do estado de conservação da sede da Fazenda Pedra Redonda. De acordo com a avaliação feita pelo Professor, a sede da Fazenda sofreu alterações devido à ação do tempo, pela falta de conservação e manutenção, assim como pelas ações de vandalismo, que provocaram o avanço do arruinamento da propriedade. Sobre o estado de conservação da sede, informa que:

- As madeiras estruturais se encontravam em bom estado, apesar de sofrerem ataques superficiais de insetos;
- O barro composto para as vedações ainda apresentava consistência firme;
- As peças estruturais das paredes de taipa também se encontravam em bom estado;
- As estruturas de embasamento, por sua vez, permanecem perfeitas, com as pedras e as peças de madeira encaixadas em ótimo estado de conservação;
- A parte em alvenaria de tijolos maciços permanecia parcialmente estável;
- A parte principal, o que restou do imóvel, em estrutura de madeira e taipa se encontrava exposto à ação de intempéries e do vandalismo, como foi encontrado amontoado de peças da madeira, partes de paredes de vedação e telhas no entorno das ruínas;
- No porão alto não habitável, contactou-se que seu piso foi alterado, entretanto, encontra-se em estado de conservação aparentemente bom, mas que o amontoado de peças estruturais do telhado e a vegetação impedem uma análise precisa;
- As fundações em sapatas de pedra permanecem sem alteração substancial, e não apresentam movimentações devido a recalques provocados pelo solo;
- As madeiras do telhado constituem-se de peças robustas ainda em bom estado, algumas foram identificadas no terreno localizado a 19 km da sede, em estrada municipal;
- As telhas empilhadas nas laterais do muro da edificação, não se encontram quebradas, o que indica que foram desmontadas previamente e dispostas no local;

O parecer recomenda a recuperação do material original resultante da demolição que deverá ser reutilizado na reconstrução da edificação.

Em 8 de julho de 2016 foi expedido pedido de Busca e Apreensão pela Promotora de Justiça da 1ª Promotoria da Comarca de Ubá, Dra. Thais Lamim Leal Thomaz, para a propriedade do Sr. Igor Schuery, vulgo Beirute, onde estariam guardados matérias da demolição ilegal da sede da Fazenda Pedra Redonda. De acordo com o relatado no documento, após a instauração de processo administrativo pelo Ministério Público, a fim de averiguar o pedido de demolição da referida edificação, os proprietários foram convocados a uma reunião, e na ocasião se comprometeram a preservar a sede da Fazenda e apresentar

projeto de restauração da mesma. Entretanto, chegou ao conhecimento da Promotoria de Justiça da Comarca de Ubá, que em vez de empreenderem pela restauração do bem, os proprietários estavam promovendo o “desmanche” da edificação de forma a não levantar suspeitas, e alegaram que a situação do imóvel se dava apenas pela ação de intempéries.

Em 29/08/2016 a Promotoria de Justiça da Comarca e Ubá propôs Ação Civil Pública requerendo, entre outros itens: Suspensão dos efeitos da Lei Complementar nº 167/2014 diante da sua ilegalidade; que o município não aprove nenhum projeto ou intervenção na quadra da Fazenda Pedra Redonda e suspenda autorizações porventura já concedidas e que o município realize frequentes vistorias no local; que os requeridos apresentem em 90 dias o projeto para reconstrução / restauração da fachada e volumetria da sede da fazenda Pedra Redonda, incluindo seu entorno, para aprovação dos órgãos competentes; vigilância do local onde estão armazenadas as peças originais da fazenda que foi desmanchada até o seu reaproveitamento nas obras de reconstrução; indenização pelos danos irreversíveis e intercorrentes.

Em 19/03/2019 foi lavrado o Boletim de Ocorrência nº M5450-2016-0000411 onde consta que os escombros resultantes da demolição do imóvel haviam sido cobertos por vegetação. Consta a informação que a área total construída do imóvel era de 388 m<sup>2</sup> sendo que somente um trecho de 31 m<sup>2</sup> encontrava-se preservado no local, mas também em processo de arruinamento. Foram encaminhadas fotografias atualizadas do local.

## 7. Análise técnica:

O bem cultural demolido em análise era detentor de valor cultural<sup>1</sup>, reconhecido pelo município ao criar a Zona de Preservação da Fazenda Pedra Redonda, impedindo sua descaracterização, demolição ou realização de acréscimos.

Conforme demonstrado nas Considerações Preliminares deste documento, o imóvel foi sendo desmanchado aos poucos e o proprietário tinha conhecimento da importância histórica da edificação e do impedimento da sua demolição.

A demolição do bem cultural se deu de forma irregular, causando uma perda irreversível para o acervo cultural local.

Analisando as fotografias atuais integrantes do Boletim de Ocorrência nº M5450-2016-0000411, constatamos que os poucos elementos originais do imóvel que ainda se encontravam preservados no local em 2016, encontram-se totalmente encobertos pela vegetação, o que dificulta ou até mesmo inviabiliza a reconstrução do imóvel, conforme

<sup>1</sup> “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.

pretendido anteriormente, tendo em vista que estes testemunhos originais sofreram novos danos, dificultando a sua reutilização.

Além disso, apesar de a reconstrução reestabelecer a matéria, atributos imateriais não serão resgatados com a execução de uma réplica da construção original. Configuraria-se em um “cenário”, desprovido de história, de autenticidade.

Desta forma, como alternativa para compensação dos danos causados, será feito o cálculo de valoração de danos ao patrimônio cultural, que segue anexo a este documento. Recomenda-se a utilização do valor na proteção e preservação do patrimônio cultural local. Entretanto, não deve haver prejuízo da responsabilização em âmbito cível, administrativo e criminal aos responsáveis pelos danos, uma vez que a com a demolição do bem cultural houve dano severo e irreversível ao patrimônio cultural local. A demolição de bens tombados é vedada (artigo 17 do Decreto Lei 25/37), constituindo-se crime contra o patrimônio cultural (artigo 62 da Lei nº 9605/98).

Recomenda-se que o material resultante da demolição da fazenda, que se encontra na propriedade do senhor Igor Schuery, vulgo Beirute e no local, seja recolhido pela prefeitura e armazenado em local adequado para posterior reutilização quando da restauração de outros bens culturais existentes no município.

## 8. Encerramento

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

Belo Horizonte, 20 de março de 2019

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. Conforme Contrato Particular de Compra e Venda, o imóvel em análise, constituído por uma casa residencial com 14 cômodos e seu respectivo terreno com 23.709 m<sup>2</sup>, foi vendido por R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) em 03 de novembro de 2015. Entretanto, a edificação que foi demolida é apenas parte deste conjunto com área construída aproximada de 388 m<sup>2</sup>, segundo o Boletim de Ocorrência nº M5450-2016-0000411.

Para calcularmos o valor da construção, multiplicamos a área construída pelo custo unitário médio de construção (CUB/m<sup>2</sup>) correspondente ao mês de Fevereiro/2019, calculado de acordo com a Lei Federal nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Foi utilizado o padrão R1, que corresponde a edificações unifamiliares residenciais de baixo padrão, cujo custo do metro quadrado é R\$ 1435,38. Portanto o valor da edificação é 388 m<sup>2</sup> x R\$1435,38 = R\$556.927,44 (quinhentos e cinquenta e seis mil novecentos e vinte e sete reais e quarenta e quatro centavos).

O valor total a ser indenizado, seguindo a metodologia descrita acima, tendo sido utilizado para cálculo o valor venal do imóvel, foi de R\$ 2.778.040,83 (dois milhões setecentos e setenta e oito mil e quarenta reais e oitenta e três centavos).

Belo Horizonte, 20 de março de 2019.

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

