

NOTA TÉCNICA N ° 54/2018

Ref: PAAF n° 0024.17.004687-4

1. **Objeto:** Imóvel situado na Avenida Gabáglia, n° 285
2. **Município:** Belo Horizonte
3. **Proprietário:** Vitória da União Empreendimentos Imobiliários
4. **Proteção existente:** Tombamento Municipal (Deliberação n° 007/2009), inserida no Conjunto Urbano do Bairro Cidade Jardim e ADE Cidade Jardim.
5. **Objetivo:** Verificar as descaracterizações causadas pela intervenção irregular e proceder ao calculo de eventuais danos remanescentes.
6. **Considerações preliminares:**

Consta nos autos informação que em 19/12/2014 a Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte denunciou no sistema da Prefeitura Municipal a realização de obra irregular sem aprovação do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte em imóvel tombado¹ individualmente e pertencente ao Conjunto Urbano do Bairro Cidade Jardim e ADE Cidade Jardim.

A DIPC solicitou a vistoria à Gerência de Fiscalização com embargo imediato da obra irregular. Em 08/01/2015 foi realizada vistoria conjunta da DIPC com a Gerência de Fiscalização da Regional Centro Sul. Foi constatado que a obra encontrava-se concluída sem a devida licença ou projeto arquitetônico aprovado pelo Conselho de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte. No local encontrava-se em funcionamento a empresa Vitória da União Empreendimentos Imobiliários. Na oportunidade não foi apresentado o DML para engenho publicitário nem a certidão de baixa de construção para ocupar o imóvel, sendo emitidos 04 autos de infração devido as irregularidades constatadas.

A notificação informa que as intervenções descaracterizantes foram realizadas sem aprovação do Conselho, e solicita o comparecimento dos responsáveis pelo imóvel à Diretoria de Patrimônio Cultural no dia 12/01/2015 para definição das providências a serem tomadas para a reconstrução dos danos causados ao imóvel. Além disso, informa que o engenho publicitário deveria ser retirado imediatamente e qualquer nova intervenção, autorizada previamente pelo Conselho.

¹

Deliberação 07/2009



Em 25/05/2015 foi feita denúncia junto à Ouvidoria do MPMG informando sobre a execução de obra irregular no imóvel acima referenciado, pertencente ao Conjunto Urbano Bairro Cidade Jardim e ADE Cidade Jardim. Consta que:

- As obras ferem o objeto de tombamento por mutilarem a edificação e serem descaracterizantes,
- Inserção de grande engenho publicitário junto a fachada principal.
- As fachadas lateral direita e posterior foram totalmente desfiguradas devido a remoção das esquadrias e revestimentos originais.
- A calçada portuguesa não seguiu o padrão estabelecido pelo Conselho de Patrimônio.

Em 17/08/2015 a Diretoria de Patrimônio Cultural / Fundação Municipal de Cultura de Belo Horizonte informa que o imóvel em análise possui tombamento definitivo desde o ano de 2009 e foi inscrita no livro do tombamento histórico por se tratar de imóvel de relevante valor cultural e referência importante para a memória de Belo Horizonte, ficando sujeita a diretrizes de proteção estabelecidas pelo Conselho Municipal do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte. Informa que além da proteção individual, encontra-se inserido no perímetro do Conjunto Urbano Bairro Cidade Jardim e pertence à ADE Cidade Jardim.

Em 10 de maio de 2016, o advogado Ronaldo Garcia Dias, representante da Vitória da União Empreendimentos Imobiliários, encaminhou ofício à Promotora de Justiça, Dra. Lilian Marota Moreira, informando acerca das obras realizadas no imóvel da avenida Raja Gabáglia, 285. De acordo com o documento, ao adquirir o imóvel, a empresa necessitou realizar obras estruturais e de adaptação funcional para que fosse possível realizar ali suas atividades, para tanto encaminhou o primeiro projeto ao CDPCM-BH, protocolado sob o nº 1093/2013 na DIPC. Tendo este projeto sido reprovado, foi encaminhado novo projeto, protocolo nº 1300/2013, que por sua vez foi aprovado no dia 22 de novembro do mesmo ano. As obras que iniciaram a seguir contemplaram a retirada de paredes internas e pisos danificados, a construção de banheiros e a instalação de vidro blindex na área externa. O ofício ainda considera que as irregularidades citadas na Notificação nº 001/2015 improcedentes, visto que a reforma manteve as características espaciais e construtivas originais, além de preservar os valores atribuídos ao imóvel no seu tombamento, que a renovação da edificação foi feita sem interferir em sua fachada, mas que alguns elementos foram substituídos em vista das suas condições, como algumas esquadrias metálicas e parte do piso. Também considera improcedente a alegação de existência de engenho publicitário irregular, e informa que a PBH emitiu Alvará de Localização e Funcionamento com validade até 2019.

Em 20/09/2017 a Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte, em resposta à solicitação da Delegacia Especializada em investigação de crimes contra o Meio Ambiente, elaborou relatório contendo a descrição das irregularidades da obra, executada



em desacordo com o projeto aprovado pela Diretoria em 2013, com fotografias retratando a edificação, antes e depois da intervenção.

7. Análise Técnica

7.1 - Proteção

O imóvel localizado na Avenida Raja Gabáglia, nº 285, possui tombamento definitivo pelo município de Belo Horizonte desde 2009, conforme a deliberação nº 007/2009, e se encontra inscrito no Livro do Tombo Histórico por se tratar de edificação de relevante valor cultural e referência importante para a memória da cidade de Belo Horizonte, conforme amplamente demonstrado nos autos do Processo Administrativo nº 01.015962.06.59, ficando sujeito às diretrizes de proteção estabelecidas pelo CDPCM-BH.

Segundo a Deliberação nº 007/2009, publicada no Diário Oficial do Município em 16/04/2009, por estar sob tombamento definitivo não poderá, em caso algum, ser destruído ou mutilado, nem, sem prévia autorização do CDPCM-BH, ser reparado, pintado, ou restaurado, bem como não se poderá na vizinhança da coisa tombada fazer construção que lhe impeça ou reduza a visibilidade, nem nela colocar anúncios ou cartazes, devendo, ainda, ser submetida à apreciação do referido Conselho toda e qualquer intervenção no bem cultural protegido.

Além do tombamento individual, o imóvel insere-se no perímetro do Conjunto Urbano Bairro Cidade Jardim, aprovado pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte/CDPCM-BH² em sessão ordinária realizada em 17 de abril de 2013, através da Deliberação nº 038/2013.

Foi inscrito no Livro do Tombo Histórico e no Livro do Tombo Arqueológico, Etnográfico e Paisagístico, conforme inventário do patrimônio cultural elaborado pela Diretoria de Patrimônio Cultural/Fundação Municipal de Cultura - Processo Administrativo nº 01.144187.04.10. Consta na deliberação nº 038/2013 que:

Todos os imóveis localizados dentro do perímetro de proteção do Conjunto Urbano Bairro Cidade Jardim ficam sujeitos às diretrizes especiais de proteção da memória e do patrimônio cultural de Belo Horizonte.

Esclarecemos que não se poderá, no perímetro tombado e na vizinhança de coisa tombada, fazer construção que lhe impeça ou reduza a visibilidade ou nela colocar anúncios ou cartazes, sem prévia autorização do CDPCM-BH.

2

Por ter nascido de condições políticas, econômicas e culturais muito particulares, vinculadas à modernização e ao crescimento local e por ostentar um precioso acervo da arquitetura residencial em Belo Horizonte - com destaque para a arquitetura modernista - o bairro Cidade Jardim configura como um importante registro documental de um momento ímpar na história da cidade



Algumas edificações, por suas características especiais, possuem proteção específica. A edificação em análise consta no mapeamento cultural anexo à deliberação como imóvel tombado.

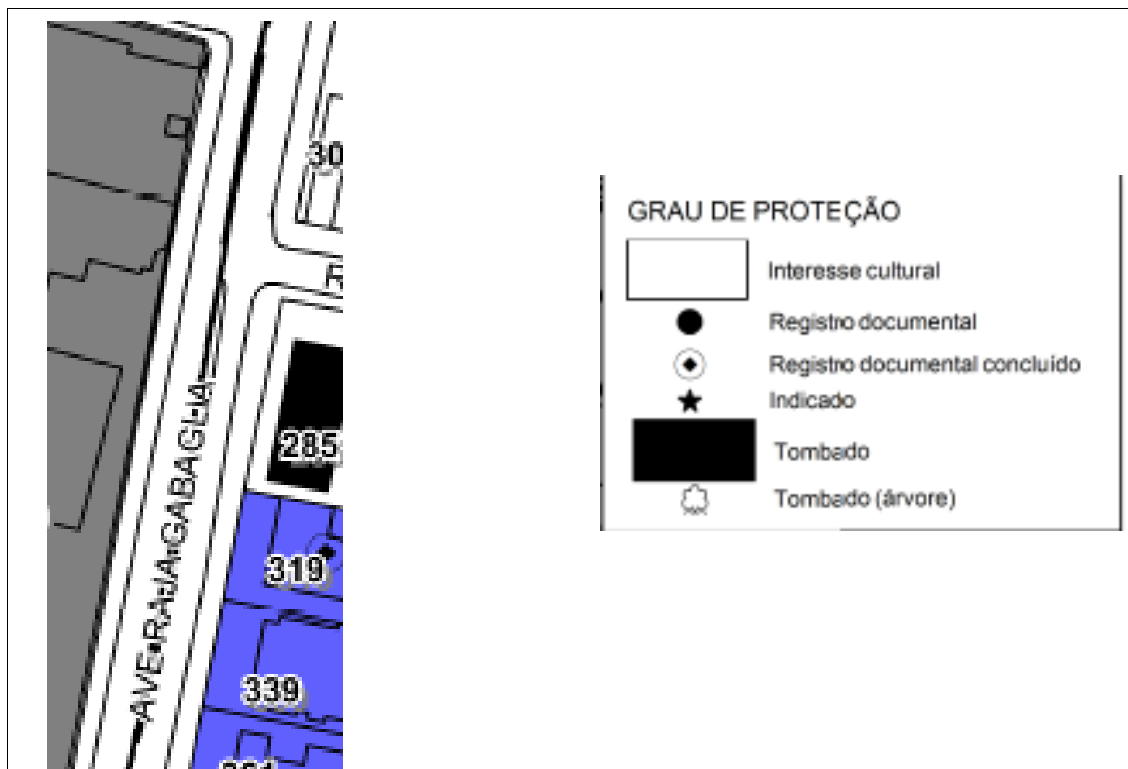
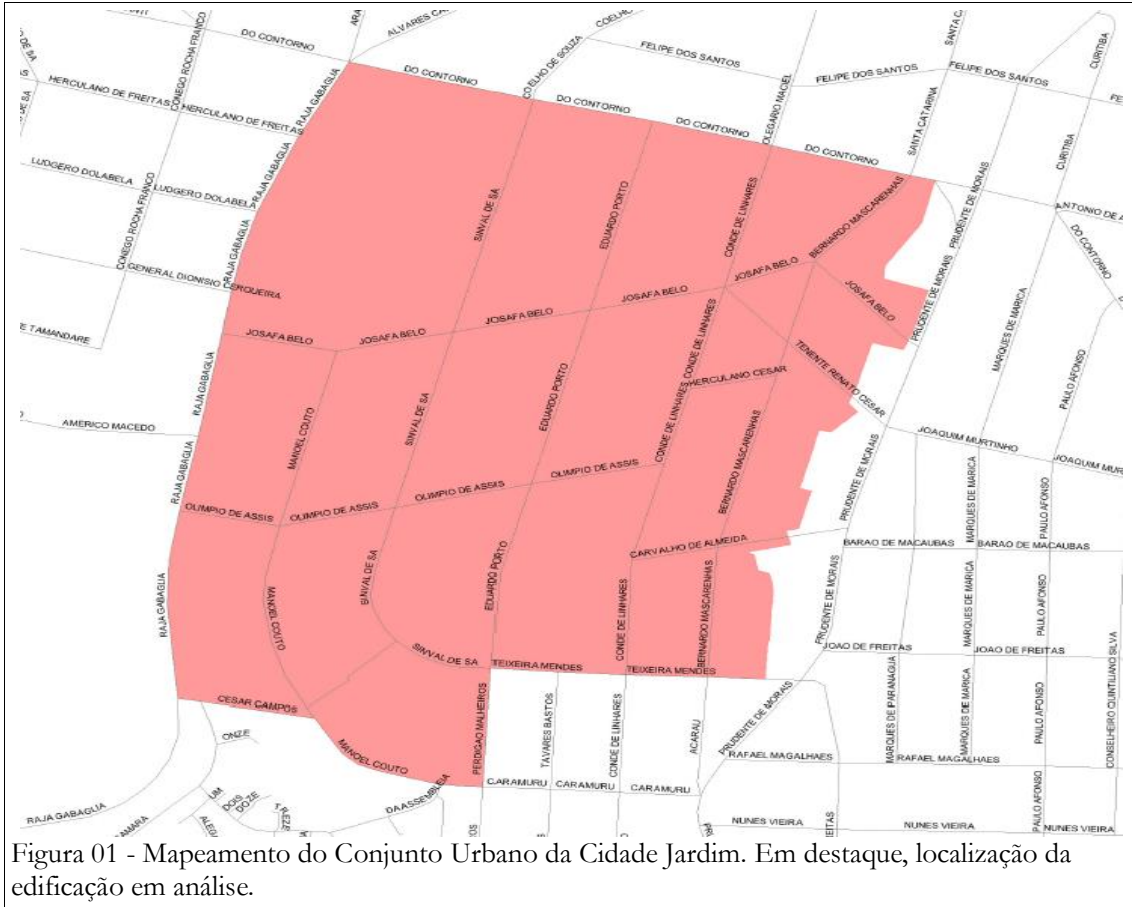


Figura 02 - Mapeamento do Conjunto Urbano da Cidade Jardim. Em destaque, a edificação de nº 285, classificada como bem tombado.

A deliberação nº 38/2013 estabelece as seguintes diretrizes de intervenção para os imóveis protegidos por tombamento:

1. É vedada a construção de elementos que impeçam ou reduzam a visibilidade do bem tombado, conforme previsto no art. 17 da Lei Municipal n.º 3.802 de 06 de julho de 1984. Sendo assim, os fechamentos frontais deverão ser constituídos gradis ou elementos vazados, sendo permitida a construção de muros com no máximo 80 cm de altura. Esta diretriz é sugerida para os demais imóveis pertencentes ao perímetro de proteção do conjunto urbano.
2. Internamente, recomenda-se a manutenção dos revestimentos e elementos construtivos originais e qualquer intervenção deverá ser submetida à análise do CDPCM/BH.
3. Os painéis artísticos existentes nos imóveis protegidos deverão ser mantidos nos locais de origem e preservados em bom estado de conservação, sendo, portanto, necessário serem empreendidas obras de restauração com acompanhamento técnico adequado e aprovação do CDPCM/BH.
4. As propostas de intervenção/restauração para os imóveis deverão respeitar os elementos característicos das respectivas linguagens arquitetônicas e serem apreciados pelo CDPCM/BH.
5. Aspectos referentes à restauração dos imóveis serão definidos a partir de vistoria prévia, com supervisão da equipe técnica da Diretoria de Patrimônio Cultural.

Também estabelece diretrizes gerais de proteção do Conjunto urbano, as quais:

- 1 A área total permeável nos imóveis não poderá ser inferior a 30% da área do lote.
- 2 As espécies arbóreas existentes não poderão ser suprimidas sem prévia autorização do CDPCM-BH, sendo obrigatória, no caso de supressão, a reposição de nova espécie no mesmo imóvel.
- 3 O afastamento frontal mínimo da edificação, a partir do alinhamento da via pública é de 10 metros, sendo 5 metros para os lotes de esquina.
- 4 Os afastamentos laterais e de fundo mínimo das edificações são de 3 metros, vedada a construção na divisa.
- 5 A área delimitada pelo afastamento frontal mínimo das edificações será obrigatoriamente ajardinada, permitindo-se a impermeabilização máxima de 25% da área do afastamento frontal, exclusivamente para acessos de veículos e guaritas.



6 As áreas revestidas de piso intertravado poderão ser computadas na área permeável, até o limite máximo de 10% da área total permeável permitida para o lote.

7 No fechamento frontal dos lotes edificados só serão admitidos elementos vazados ou transparentes que garantam a visibilidade dos jardins a partir dos logradouros públicos.

8 Elementos sem permeabilidade visual só serão permitidos para a contenção de terreno natural ou com altura máxima de 80 centímetros acima do terreno natural.

9 Sugere-se que os equipamentos culturais e de educação existentes no bairro Cidade Jardim sejam agentes de promoção do conjunto urbano.

10 Todos os imóveis inseridos no perímetro do Conjunto Urbano ficam sujeitos à regulamentação de engenhos de publicidade e padronização das calçadas conforme a deliberação N.º 109/2004. Publicação no DOM, em 18/09/2004.

O imóvel insere-se na ADE Cidade Jardim (Área de Diretrizes Especiais da Cidade Jardim), instituída pela Lei nº 7.166/96 e regulamentada através da Lei 9563/2008, que por sua vez foi alterada pela Lei nº 10717/2014. Esta Lei estabelece diretrizes específicas de uso e ocupação do solo na ADE Cidade Jardim:

I - manter a tipologia de ocupação original e existente, desestimulando a substituição de edificações;

II - preservar o estilo arquitetônico modernista;

III - preservar o alto índice de cobertura vegetal;

IV - compatibilizar a tipologia de ocupação existente e o alto índice de cobertura vegetal com o uso do solo a ser flexibilizado, buscando:

a) controlar a poluição sonora e atmosférica;

b) restringir usos que demandam carga e descarga e estacionamento;

c) dificultar o aumento do fluxo de tráfego.

[...]

Art. 8º Os parâmetros urbanísticos da ADE Cidade Jardim são os seguintes:

I - o coeficiente de aproveitamento é 0,8 (oito décimos);

II - a taxa de ocupação é de 40% (quarenta por cento);

III - a quota de terreno por unidade habitacional é 1.000m²/un. (mil metros quadrados de terreno por unidade habitacional), exceto para lotes aprovados até a data de publicação desta Lei com área inferior a 1.000m² (mil metros quadrados), para os quais a quota mínima por unidade habitacional será igual a sua área;

IV - a taxa de permeabilidade mínima é de 30% (trinta por cento) da área do lote;

V - o afastamento frontal mínimo da edificação, a partir do alinhamento da via pública é de 10m (dez metros), sendo de 5m (cinco metros) para os lotes de esquina;



VI - os afastamentos laterais e de fundo mínimos das edificações são de 3m (três metros), vedada a construção na divisa;

VII - a altura máxima permitida às edificações é 9m (nove metros), incluindo telhados e caixa d'água, contados a partir do terreno natural em todos os seus pontos, se terreno plano ou em alicive; ou da cota média altimétrica do passeio, se terreno em declive.

§ 1º - A área delimitada pelo afastamento frontal mínimo das edificações de que trata este artigo será obrigatoriamente ajardinada, permitindo-se impermeabilização máxima de 25% (vinte e cinco por cento) da área do afastamento frontal, exclusivamente para acessos e guaritas.

§ 2º - As áreas revestidas com piso intertravado poderão ser computadas na área permeável, até o limite máximo de 10% (dez por cento) da área total permeável exigida no inciso IV deste artigo.

[...]

Art. 17 - Os passeios não poderão ter largura inferior à existente, devendo obedecer, além do disposto no Título II, Capítulo I do Código de Posturas do Município de Belo Horizonte e sua regulamentação, aos seguintes parâmetros:

I - faixa pavimentada contínua no quarteirão, destinada à circulação de pedestres, com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), livre de quaisquer obstáculos;

II - restante da área ajardinada, não sendo permitida a sua delimitação por cordões ou outro tipo de elemento que extrapole, em altura, o nível do piso pavimentado.

Parágrafo Único. Para fins do disposto no inciso I deste artigo, são considerados obstáculos os degraus, o mobiliário urbano, as árvores e os postes de iluminação pública.

Art. 18 - No fechamento frontal dos lotes edificados só serão admitidos elementos vazados ou transparentes que garantam a visibilidade dos jardins a partir dos logradouros públicos.

Parágrafo Único. Elementos sem permeabilidade visual só serão permitidos para contenção de terreno natural ou com altura máxima de 80cm (oitenta centímetros) acima do terreno natural.

Art. 19 - É permitida a instalação de dispositivos de comunicação visual e de mobiliário urbano mediante licenciamento municipal precedido de parecer favorável do órgão municipal responsável pela preservação do patrimônio histórico, devendo respeitar o Código de Posturas vigente no Município, e, em particular, o disposto nesta Lei.

Art. 20 - A instalação de dispositivos de comunicação visual deverá respeitar as seguintes condições:

I - não comprometimento da paisagem local;

II - não obstrução da visão de elementos arquitetônicos característicos das edificações;

III - obediência aos parâmetros estabelecidos pelo órgão municipal responsável pelo patrimônio histórico.



Parágrafo Único. São proibidos os anúncios publicitários de qualquer natureza.

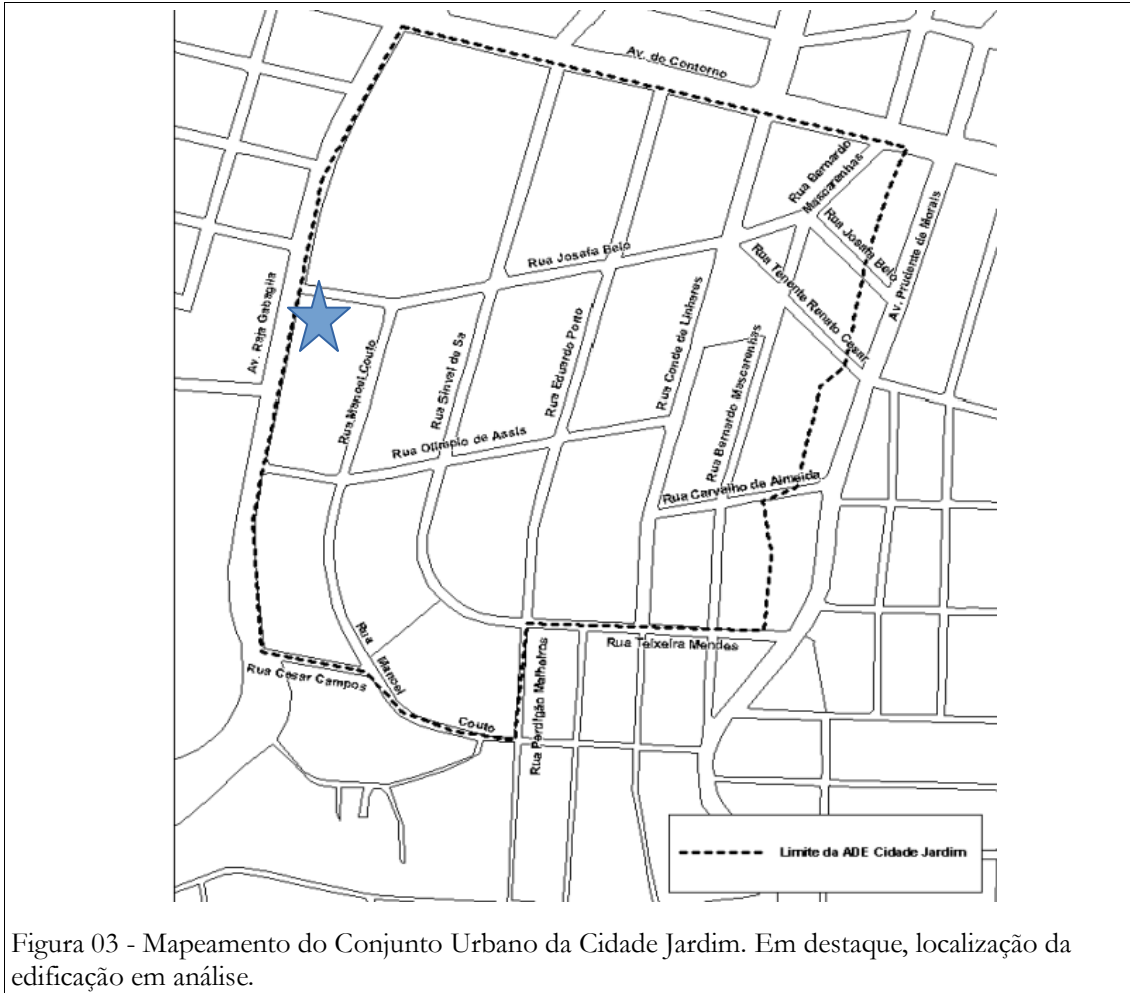


Figura 03 - Mapeamento do Conjunto Urbano da Cidade Jardim. Em destaque, localização da edificação em análise.

7.2 - Aprovação de projetos e irregularidades

No que diz respeito aos projetos de intervenção, foram realizados dois protocolos junto à Diretoria de Patrimônio Cultural para aprovação de projetos. Consta nos autos que o projeto de intervenção no imóvel em análise, protocolo nº 1097/13 de 20/08/2013, foi reprovado tendo em vista que:

- O pilotis não poderá ter nenhum tipo de fechamento.
- A escada original que dá acesso ao segundo pavimento não poderá ser demolida.
- As portas de fechamento dos pátios do segundo pavimento deverão manter a mesma linguagem da esquadria existente.
- A circulação do segundo pavimento deverá ser mantida sem interferências. Os sanitários poderão ser modificados desde que mantida a circulação do projeto aprovado.



O projeto do protocolo nº 1300/13, de 17/10/2013, contendo 3 pranchas, foi aprovado por atender as diretrizes de proteção para o bem cultural, conforme ofício datado de 22/11/2013 e carimbo da DIPC nas pranchas aprovadas, informando que o projeto atendia às diretrizes de proteção relativas ao Patrimônio Histórico Urbano.

Em dezembro de 2014 foram identificadas irregularidades nas obras, com intervenções em desacordo com o projeto aprovado. Foi acionada a fiscalização municipal que lavrou 04 (quatro) autos de notificação.

Em 08 de janeiro de 2015 o Conselho Deliberativo de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte emitiu a notificação nº 01/2015 que informa que foram constatadas irregularidades nas intervenções realizadas na edificação situada na Avenida Raja Gabáglia, nº 285, em vistoria, sendo elas:

- Demolição do muro original;
- Demolição dos revestimentos originais e instalação de novos revestimentos;
- Troca de esquadrias;
- Modificação da fachada;
- Instalação de engenho publicitário em desconformidade com as normas definidas pela Deliberação nº 109/2004.
- Obras internas.

Também foi constatado:

- Pilotis fechado com blindex e revestimento dos pilares metálicos originais;
- Demolição dos revestimentos originais e instalação de novos revestimentos (piso original cerâmico do pilotis, área externa em calçada portuguesa branca, piso em tábuas corridas, demolição de parede de tijolos de vidro, remoção de revestimento cerâmico, etc).
- Demolição de alvenarias internas.
- Demolição de banheiro que continha azulejos pintados pelo artista Carlos Bracher.
- Remoção de forros e luminárias originais.
- Fachada rua Josafá Belo: Troca de esquadrias originais por pano de vidro temperado, os revestimentos cimentícios das vergas e peitoris foram substituídos por mármore branco, foram inseridos grandes dutos de ar condicionado.
- Fachada posterior: Troca de esquadrias originais por pano de vidro temperado fumê, os revestimentos cimentícios das vergas e peitoris foram substituídos por mármore branco.
- Fachada lateral esquerda: Remoção do revestimento em Glessit que foi substituído por mármore branco, remoção parcial dos lambris de alumínio bronze e dourado.
- Instalação de engenho publicitário em desconformidade com as normas definidas pela Deliberação nº 109/2004.



Em 20/09/2017 a Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte, em resposta à solicitação da Delegacia Especializada em investigação de crimes contra o Meio Ambiente, elaborou relatório contendo a descrição das irregularidades da obra, as quais:

- Demolição de todo o muro de fechamento original em pedras e com desenhos decorativos;
- Supressão de parte das áreas ajardinadas no afastamento frontal;
- Supressão do piso de pedra portuguesa nos afastamentos lateral e de fundos com utilização destes espaços para estacionamento de veículos;
- Modificação do piso original de pedra portuguesa da calçada da Av. Raja Gabaglia inserindo o desenho da marca da empresa que funciona atualmente no local;
- Supressão da escada original do afastamento lateral e execução de rampa,
- Remoção do revestimento em glessit original dos muros internos e da fachada lateral;
- Remoção das placas cimentícias de todas as esquadrias originais, bem como do revestimento de mármore branco original das fachadas, com a substituição por panos de vidro ;
- Instalação de volumes na fachada e blocos na cobertura para passagem de ar condicionado, causando grave impacto e alterando a volumetria original, em desconformidade com a Lei Municipal de Tombamento – Lei nº3802/84 ;
- Supressão da escada original do pilotis;
- Fechamento do pilotis em vidro temperado e revestimento dos pilares originais em cruz; Remoção do piso original do pilotis de cerâmica e ladrilho e instalação de granito preto; Instalação de granito preto em substituição ao marmorite branco aprovado em projeto no 1º pavimento ;
- Alteração de paredes e agenciamento interno originais, em desconformidade com o projeto aprovado, no 1º e 2º pavimento ;
- Instalação de granito preto na escada original no lugar do mármore branco aprovado;
- Demolição dos blocos dos fundos e de um dos muros do afastamento lateral direito;
- Supressão dos revestimentos em lambris de madeira originais nas paredes da circulação do 2º pavimento;
- Fechamento do hall de entrada principal para integração a uma das salas internas;
- Remoção de todo o piso de tábua corrida original e substituição por granito preto no 2º pavimento;
- Alteração completa dos pátios internos no que se refere aos revestimentos e cobertura, inclusive com a demolição da parede de tijolos de vidro originais no 2º pavimento;
- Remoção de mármore branco original de alguns banheiros e do piso em azulejo pintado pelo artista plástico Carlos Bracher no 2º pavimento;
- Instalação de guarda-corpos de vidro nas escadas;



- Substituição das portas originais;
- Instalação de forro, ocultando as lajes e as luminárias originais com possível remoção;
- Execução de complemento na fachada lateral esquerda, alterando a volumetria original;
- Alteração da cobertura dos pátios internos, aprovada em policarbonato cristal plano;
- Instalação de braços de iluminação na fachada principal, em desconformidade com a DN 109/04 do CDPCMBH.

7.3 - Engenho publicitário e calçada

A Deliberação nº 109/2004 aprovou a especificação das normas do código de posturas para os Conjuntos Urbanos Protegidos, ADE's e imóveis com tombamento isolado. Consta que aprovação de engenhos de publicidade ou toldo será precedida da apresentação à Gerência de Licenciamento de Atividades (GERLIA) da regional correspondente, para abertura de processo administrativo de licenciamento. Este processo será enviado à Gerência de Patrimônio Histórico Urbano (GEPH) para análise e aprovação do projeto.

Para edificações de tipologia original residencial, que é o caso da edificação em análise, será admitida a instalação de:

- engenho fixado no solo (uma unidade por edificação, quando existir afastamento frontal ajardinado ou cercado, ou uma unidade por fachada quando a edificação estiver localizada em esquina) ou;
- letras soltas aplicadas à fachada no pavimento térreo com aplicação de apenas uma logomarca ou;
- placa perpendicular à fachada (para edificações implantadas no alinhamento).

Para engenhos pintados ou letras isoladas aplicadas diretamente sobre a fachada, que é o tipo de engenho utilizado no imóvel, dentre os requisitos consta que as letras isoladas aplicadas sobre a fachada poderão ter no máximo 5cm (cinco centímetros) de espessura e altura máxima igual a 50cm (cinquenta centímetros), não importando o material utilizado.

Em relação à calçada, para execução de intervenções nas calçadas dentro dos perímetros de Proteção dos Conjuntos Urbanos, ADE's e imóveis com tombamento isolado deverá ser precedida de análise da Gerência de Patrimônio Histórico Urbano³. Há inclusive, um projeto padrão para calçadas no bairro Cidade Jardim.

3

Decreto Municipal nº 14.060, de 06 de Agosto de 2010, regulamentando a Lei Nº 8.616 de 14/07/2003, do Código de Posturas do Município de Belo Horizonte, que prevê a padronização das



7.4 - Vistoria

A vistoria no local foi realizada por este Setor Técnico no dia 05/11/2018 e foi precedida por uma breve conversa com a arquiteta Barbara Rabelo, servidora da Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte⁴, para que fossem feitos alguns esclarecimentos relacionados à aprovação do projeto e realização das obras. Na oportunidade, fomos informados que, devido a obras na sede daquela diretoria, todos os processos encontravam-se encaixotados, não sendo possível, portanto, a consulta dos mesmos. Nossa análise será baseada nas pranchas integrantes do IC nº 0024.15.011528-5, que contém o carimbo de aprovação do arquiteto Teodoro Magni, servidor da Diretoria de Patrimônio Cultural. Consta que aquele projeto, composto por três pranchas, atendia as diretrizes de proteção relativas ao patrimônio histórico e cultural estabelecidas para a área, sendo que as demais diretrizes urbanísticas seriam analisadas pela Gerência de Licenciamento.

O projeto aprovado é composto por uma prancha com representação em planta do nível térreo, uma prancha com representação em planta do pavimento superior e uma prancha com representação da elevação da fachada principal e do corte AA. As pranchas não contém especificação de materiais de acabamento internos e externos o que dificulta a compreensão das intenções de projeto. Supõe-se, portanto, que se não foram especificados, não haveria alteração dos materiais de acabamento existentes. A Arquiteta Barbara acrescentou que ocorreram reuniões presenciais entre os servidores e os proprietários na Diretoria de Patrimônio Cultural e que nestas oportunidades e em ofícios enviados, os proprietários foram informados sobre a necessidade de se preservar os materiais de acabamentos originais. Entretanto, não tivemos acesso a estes ofícios e / ou atas das reuniões.

Analisando o projeto, encontramos algumas informações conflitantes nos itens representados. Consta na planta do pavimento superior que algumas esquadrias teriam suas dimensões alteradas, especialmente na altura das mesmas (por exemplo, na fachada dos fundos as especificações das esquadrias indicam as seguintes dimensões: 550X380, 875X380 e 815X380). Entretanto, na representação do corte, as esquadrias estão representadas com as suas dimensões originais. Ainda no corte, consta que o pé direito do pavimento superior é 290 centímetros. Com esta dimensão de pé direito não seria possível inserir as esquadrias especificadas em projeto, cuja altura é 380 centímetros. No projeto consta apenas a representação da fachada frontal e a falta de representação das demais fachadas não nos possibilitou entender as intenções do projeto.

calçadas.

ABNT/ NBR 9050 que trata de medidas de acessibilidade universal.

4

A arquiteta Barbara Rabelo esteve no imóvel na data da vistoria.



Independentemente da falta de especificações, a obra da forma como foi executada descumpriu algumas das diretrizes do Conjunto Urbano da Cidade Jardim, estabelecidas pela Deliberação nº 038/2013, entre as quais destacamos:

2. Internamente, recomenda-se a manutenção dos revestimentos e elementos construtivos originais e qualquer intervenção deverá ser submetida à análise do CDPCM/BH. Não foi cumprida tendo em vista que foram alterados os materiais de acabamento interno e das fachadas.

4. As propostas de intervenção/restauração para os imóveis deverão respeitar os elementos característicos das respectivas linguagens arquitetônicas e serem apreciados pelo CDPCM/BH. Não foram cumpridos tendo em vista que as janelas em fita, um dos elementos característicos das edificações modernistas, foi alterado e substituído por grandes panos de vidro. O pilotis livre, outro elemento característico da arquitetura modernista, foi fechado por vidros, alterando a tipologia original.

Em vistoria no local foi possível confirmar a execução irregular de várias das intervenções indevidas elencadas pela Diretoria de Patrimônio cultural e descritas no item 7.2 deste documento. Este Setor Técnico considera que algumas das intervenções eram realmente necessárias para possibilitar a utilização do imóvel como sede da empresa. Entretanto, várias outras não respeitaram o projeto aprovado e / ou desrespeitam as diretrizes de proteção estabelecidas para o imóvel ou para o conjunto no qual o imóvel se insere. A seguir, algumas imagens comparativas da edificação, antes e após a execução das obras⁵.



Figura 04 - Muro frontal original.



Figura 05 - Ausência do muro frontal.

5

Fonte: Relatório elaborado pela Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte, em resposta à solicitação da Delegacia Especializada em investigação de crimes contra o Meio Ambiente e imagens da vistoria deste Setor Técnico.





Figura 06 - Fachada lateral esquerda original.



Figura 07 - Fachada lateral esquerda atual.



Figura 08 - Fachada frontal original.



Figura 09 - Fachada frontal atual.



Figura 10 - Fachada lateral direita original.



Figura 11 - Fachada lateral direita atual.



Figuras 11 e 12 - Pilotis e escada originais e a situação existente, sem a escada lateral e com o fechamento em vidro.



Figura 13 - Pilotis original.

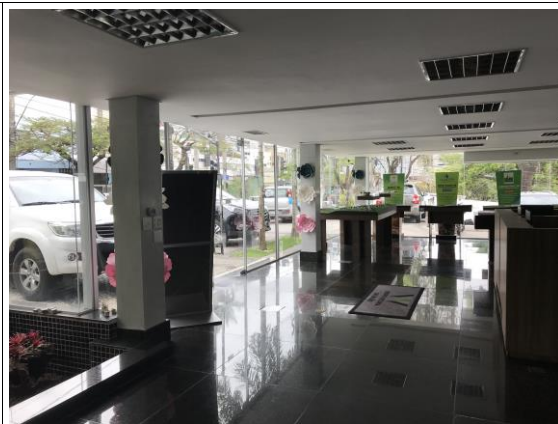


Figura 14 - Pilotis atual, fechado com vidro, pilares revestidos e com novos materiais de acabamento.



Figura 15 - Fachada dos fundos original.



Figura 16 - Fachada dos fundos atual.





Figura 17 - Circulação interna do segundo pavimento original.



Figura 18 - Situação atual do segundo pavimento.

8 - Conclusões

Por todo o exposto, conclui-se que a obra realizada na edificação tombada situada na Avenida Raja Gabáglia n° 285 não obedeceu ao projeto aprovado pelo CDPCM-BH e pela Diretoria de Patrimônio Cultural além de não cumprir parte das diretrizes estabelecidas para o Conjunto Urbano do Bairro Cidade Jardim e ADE Cidade Jardim.

Dentre as intervenções irregulares realizadas este Setor Técnico entende que parte delas deverá ser revertida para atender ao projeto aprovado e às diretrizes previstas no conjunto e na ADE onde o imóvel se insere:

- O fechamento do pilotis com vidro deverá ser removido, tendo em vista que o pilotis livre é um dos elementos característicos do estilo modernista. Eventual fechamento do pilotis poderá ser aceito, a critério do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural, desde que recuado da cobertura e deixando externos os pilares de sustentação perimetrais existentes;
- Resgate dos pilares metálicos originais do pilotis. Acredita-se que estes ainda permanecem sob o revestimento instalado sobre os mesmos.
- Remoção do forro de gesso e das luminárias existentes no pilotis. Caso ainda existam as luminárias originais sob o forro de gesso, as mesmas devem ser preservadas.
- Substituição do piso em granito preto do pilotis. Considerando que o pilotis voltará a ser livre, o revestimento preto não é característico do estilo da edificação e destoa das áreas confrontantes. Recomenda-se que no local seja instalado revestimento com tonalidade similar à original.
- Resgate das janelas em fita nas fachadas laterais e posterior, utilizando esquadrias novas mas seguindo os modelos originais.



- Resgate da escada lateral ligando o jardim ao pilotis.
- Resgate do recuo da porta do hall de acesso principal.
- Deverá ser desenvolvido estudo propondo alternativas para remover ou amenizar a interferência causada pelos grandes dutos de ar condicionado, inseridos na fachada voltada para a rua Josafá Belo, e pelo volume sobre a cobertura que contém os equipamentos de ar condicionado. A proposta deverá ser analisada e aprovada pelo CDPCM-BH.
- O piso cimentado, utilizado em substituição do piso original de pedra portuguesa, nos afastamentos laterais e de fundos, deverá ser substituído por material que seja permeável, para cumprimento da diretriz urbanística previstas para o local, onde é exigido 30 % de área permeável no terreno.
- Remoção dos engenhos publicitários existentes no imóvel, assim como dos refletores instalados junto aos mesmos. Novo engenho poderá ser instalado conforme as normas definidas pela Deliberação nº 109/2004 e após a aprovação pelo CDPCM-BH
- Adequação da calçada à legislação municipal.

Este Setor Técnico entende que algumas intervenções que não respeitaram o projeto original, não podem ser revertidas, tendo em vista que os elementos originais se perderam. Nestes casos, será feito o cálculo de valoração de danos que segue anexo a este documento. São as seguintes intervenções:

- Alteração dos materiais de acabamento internos e das fachadas: não é possível reverter esta intervenção tendo em vista que os elementos originais se perderam.
- Remoção de forros e luminárias originais do pavimento térreo (interno) e do pavimento superior : não é possível reverter esta intervenção tendo em vista que os elementos originais se perderam.
- Demolição de alvenarias internas. A demolição das alvenarias internas, apesar de não aprovada em projeto, possibilitou a otimização da utilização do espaço interno da edificação. Entretanto, perdeu-se a distribuição original dos espaços, característica do estilo modernista. Além da valoração dos danos prevista, uma forma de compensar este dano seria manter a informação sobre a distribuição original dos vãos, seja através da exposição da planta original do imóvel em quadros a serem fixados nos dois pavimentos da edificação ou através da elaboração do registro documental do imóvel pelo proprietário, a ser entregue à Diretoria de Patrimônio Cultural.



- Revestimentos em labris e demolição de parede em tijolo de vidro: não é possível reverter esta intervenção tendo em vista que os elementos originais se perderam.
- Alteração dos pátios internos (portas de acesso, cobertura e revestimentos): os pátios internos foram desfigurados da sua concepção original.

As seguintes intervenções não respeitaram o projeto original, mas podem ser aceitas, caso o CDMPC-BH possua o mesmo entendimento:

- Demolição do muro original: apesar de não prevista em projeto, este setor técnico entende que a demolição do mesmo permitiu melhor visualização da edificação tombada a partir do logradouro público, atendendo as diretrizes do conjunto urbano e da ADE no que se refere aos fechamentos frontais, que devem possibilitar permeabilidade visual.
- Instalação de guarda-corpos de vidro nas escadas: apesar de não prevista em projeto, é necessária para adequar o imóvel às exigências do Corpo de Bombeiros. Este Setor Técnico entende que a escolha do vidro foi correta tendo em vista que é um material leve, translúcido e possibilita distinguir a época das intervenções realizadas no imóvel.
- Utilização dos afastamentos laterais e de fundos para estacionamento de veículos poderá ser permitida, desde que obedecida a taxa de permeabilidade de 30 %.

Sendo assim, novo projeto deverá ser elaborado e submetido à apreciação do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte.

Segue em anexo o cálculo de valoração de danos causados aos itens onde não é possível a sua recuperação.

9 - Encerramento

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

Belo Horizonte, 06 de novembro 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 Registro geral do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, em 02/12/2014 o imóvel em análise foi vendido para o atual proprietário pelo valor de R\$3.152.836,29 (três milhões cento e cinquenta e dois mil oitocentos e trinta e seis reais e vinte e nove 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\$ 7.882.090,73 (sete milhões oitocentos e oitenta e dois mil e noventa reais e setenta e três centavos).

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

