

NOTA TÉCNICA N ° 97/2020

1. **Objeto:** Edificações demolidas pela Igreja Universal Reino de Deus.
2. **Endereço:** Rua Aimorés n°s 2304, 2288 e 2270 e rua Santa Catarina 640.
3. **Município:** Belo Horizonte – MG.
4. **Objetivo:** Análise da proposta de projeto para construção nos lotes acima identificados.
5. **Considerações preliminares:**

Três casarões da década de 1940 localizados na rua Aimorés, n° s 2.270, 2.304 e 2.288, bairro Lourdes, região Centro-Sul de Belo Horizonte, e um outro, do mesmo período, construído na rua Santa Catarina, 640, foram demolidos pela Igreja Universal do Reino de Deus (IURD), sem licença da Prefeitura de Belo Horizonte (PBH) e do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte, entre os dias 13 e 15 de agosto de 2005.

Permaneceram preservados no local os gradis e muretas frontais dos imóveis, existentes no alinhamento dos terrenos.

Os casarões, além de protegidos por atos administrativos de inventário e registro documental, encontravam-se em processo de tombamento.

A IURD comprou os casarões, em tese, para construir no local um estacionamento para abrigar os carros dos fiéis que frequentam os cultos no templo localizada na avenida Olegário Maciel, no mesmo quarteirão onde se situavam os imóveis que foram demolidos.

A PBH informou que desde o final de 2004, a Igreja Universal já havia recebido notificações proibindo a demolição dos imóveis.

Em 20/09/2012 este Setor Técnico elaborou a Nota Técnica n° 80/2012 onde as edificações foram descritas e foi feito o cálculo de valoração de danos pela demolição dos imóveis.

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 o cálculo da indenização é necessário informar o valor venal do imóvel. Os valores utilizados foram fornecidos pelos representantes da Igreja Universal Reino de Deus, em avaliação feita no ano de 2005.

O Valor encontrado em na Nota Técnica nº 80/2012, datada de 20/09/2012, foi de R\$ 18.768.243,63 (dezoito milhões setecentos e sessenta e oito mil duzentos e quarenta e três reais e sessenta e três centavos) que é a somatória do valor calculado individualmente para os imóveis da rua dos Aimorés nºs 2304, 2288, 2270.

Este valor foi atualizado até junho do corrente ano, chegando a R\$ 27.902.075,90 (vinte e sete milhões novecentos e dois mil e setenta e cinco reais e noventa centavos).

Em 05/08/2020 foi encaminhada pela Igreja Universal proposta de projeto para construção no terreno resultantes da demolição dos imóveis, que será objeto de análise desta Nota Técnica.

6. Análise Técnica

A proposta prevê a construção de um único edifício de uso misto (administrativo e residencial), ocupando os quatro terrenos, contendo dois pavimentos (térreo e superior) além de 5 subsolos com um total de 455 vagas de estacionamento.



O quadro abaixo informa a área das edificações que foram demolidas, conforme ficha de obras das mesmas, fornecida pela Prefeitura de Belo Horizonte, e o número de pavimentos das mesmas. Não temos a informação do número de pavimentos do imóvel situado na rua Santa Catarina n° 640, entretanto esta informação poderá ser obtida junto à Prefeitura, solicitando o microfilme da edificação.

Imóvel	Número de pavimentos	Área existente em m ² (conforme ficha de obra)
Rua Aimorés n° 2270	1	369
Rua Aimorés n° 2304	2	433
Rua Aimorés n° 2288	1	270
Rua Santa Catarina n° 640	(não temos a informação)	255

A seguir, faremos um quadro comparativo entre as edificações anteriormente existentes e a edificação proposta.

	Edificações antes da demolição	Projeto proposto
Área total construída (m ²)	1327	3128,15 (1° e 2° pavimentos) 11.034,74 (subsolos / garagens) 14182,69 (total)
Número de pavimentos	Alternando entre 1 e 2 Sem subsolos	2 pavimentos e 5 subsolos
Ocupação	4 (quatro) volumes diferenciados, com afastamentos entre eles e amplo terreno livre nos fundos das edificações.	Um volume único, ocupando 54 % da área do terreno.

Ou seja, comparando as duas situações, constatamos que a proposta apresentada ultrapassa, em muito, a área ocupada, a área construída e a volumetria dos bens culturais anteriormente existentes no terreno.

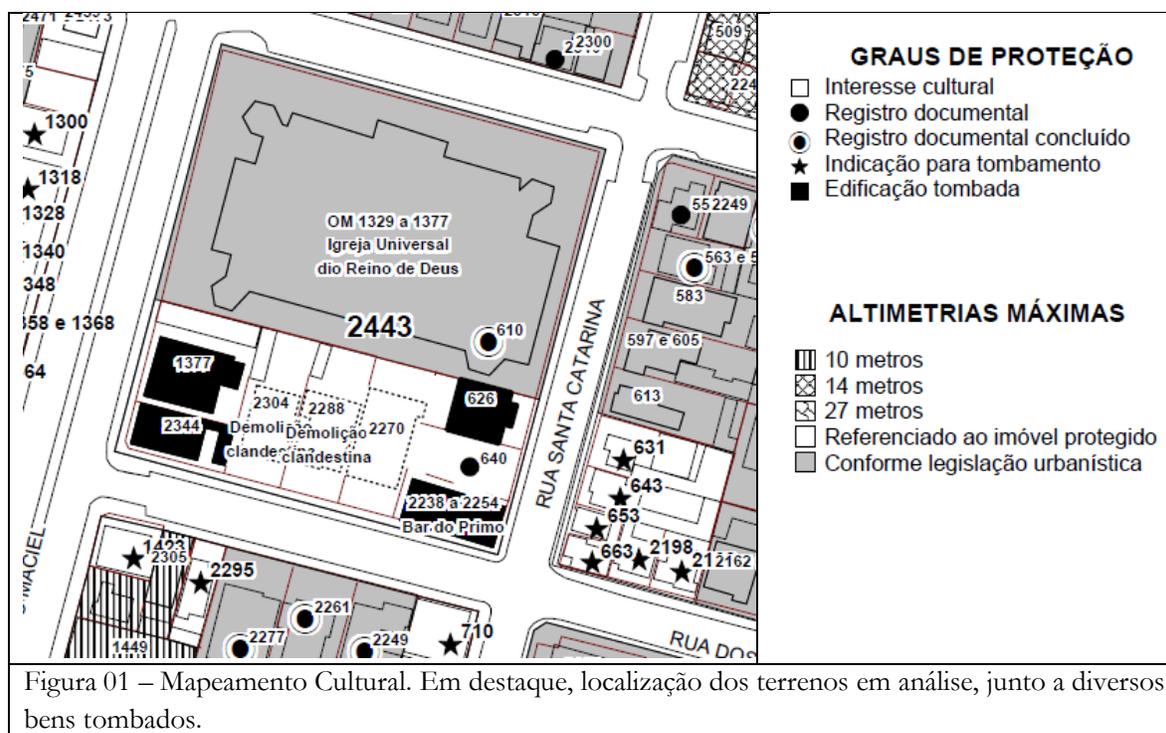
Trata-se de um estudo preliminar, apresentado no processo judicial e, aparentemente, ainda não protocolado junto à Prefeitura de Belo Horizonte para análise. Na proposta, é encaminhado um quadro demonstrando a obediência aos parâmetros urbanísticos estabelecidos pela legislação urbanística municipal.



Entretanto, quando se trata de intervenção em conjunto tombado, não basta a observância da legislação urbanística; deve-se obedecer, simultaneamente, a legislação urbanística vigente e as normativas que tratam do patrimônio cultural.

Os terrenos em análise inserem-se no perímetro de tombamento do Conjunto Urbano Praça Raul Soares - Avenida Olegário Maciel, protegido pelo município através da Deliberação nº 136/2008 do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte, Processo Administrativo nº 01.058118.07.01. Todos os imóveis localizados dentro do perímetro de proteção do Conjunto Urbano Praça Raul Soares – Avenida Olegário Maciel ficam sujeitos às diretrizes especiais de proteção da memória e do patrimônio cultural de Belo Horizonte.

Segundo o mapeamento cultural (folha 05 – 41L) que integra a Deliberação nº 136/2008, os imóveis em análise são classificados como de interesse cultural, situam-se entre diversos imóveis tombados e as altimetrias máximas permitidas para os imóveis em análise são referenciadas aos imóveis protegidos, ou seja, um ou dois pavimentos.



A deliberação também estabelece:

Nos lotes lindeiros a imóveis tombados ou indicados para tombamento deverá ser mantido o afastamento mínimo de 5m (cinco metros) entre o novo volume construído e a edificação com proteção específica, sendo que a partir



de análise técnica do órgão municipal de gestão do patrimônio cultural, o CDPCM/BH poderá definir casos específicos em que terrenos com testada muito reduzida inviabilizem a aplicação de tal diretriz

Desta forma, além de significar aumento de área ocupada, verifica-se que a proposta apresentada pela Igreja Universal não respeita as diretrizes referentes ao patrimônio cultural estabelecidas para a área, conforme Deliberação nº 136/2008, no que se refere à altimetria, tendo em vista que ultrapassa a altimetria dos bens anteriormente existentes; e também não respeita as diretrizes no tocante aos afastamentos, tendo em vista que são necessários no mínimo 5 (cinco metros) em todas as laterais, considerando a presença de bens tombados em todas as laterais.

Por fim, a proposta prevê a inserção de pergolado para inclusão de painéis, murais e ou totem para implantação do Memorial das casas que foram demolidas, que será validada pelo órgão competente. Prevê a manutenção e recuperação dos gradis e muretas situados na frente dos terrenos da rua dos Aimorés, propondo a inserção de fechamento em vidro na parte interna do terreno, de forma a promover maior segurança aos imóveis fora do horário de abertura ao público e funcionamento das atividades da Igreja.

Não há um maior detalhamento da forma como será desenvolvido o memorial. Este Setor Técnico entende que o fechamento frontal, da forma como está sendo proposto, pode dificultar ou até mesmo intimidar o acesso do público geral ao memorial, o que não é desejável, tendo em vista que o objetivo do memorial é exatamente demonstrar, para a população geral como eram os imóveis protegidos existentes naquele terreno. A população deverá se sentir convidada a visitar aqueles jardins frontais e o memorial.

7. Conclusões:

Pelo exposto este Setor Técnico entende que a proposta apresentada não deverá ser aceita tendo considerando que:

1 – A proposta apresentada ultrapassa, em muito, a área ocupada, a área construída (inclusive prevendo a inserção de 5 níveis de subsolo, que não existiam antes) e a volumetria anteriormente existente, o que no entendimento deste Setor Técnico, incentiva a ocorrência de atos ilícitos.

2 – A proposta apresentada não obedece às diretrizes estabelecidas através da deliberação nº 136 / 2008 para o Conjunto Urbano da Praça Raul Soares - Avenida Olegário Maciel, tombado pelo município, tendo em vista que a altimetria é superior à permitida no mapeamento cultural e os afastamentos propostos são inferiores aos estabelecidos na normativa, ou seja, 5 (cinco) metros das edificações tombadas.



3 - Houve uma previsão superficial de como seria o Memorial, não ficando estabelecida a área, o conteúdo e se haverá acesso ao público geral, o que é fundamental para se cumprir o objetivo da existência deste memorial.

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, 06 de agosto de 2020.

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

