

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

LAUDO TÉCNICO Nº 52/2015

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES



Conforme solicitação do Conselho Superior do Ministério Público, no dia 14/12/2015 foi realizada vistoria técnica no imóvel localizado na Avenida Bias Fortes, esquina com rua Gonçalves Dias, bairro de Lourdes, na cidade de Belo Horizonte – MG, pela analista do Ministério Público, a arquiteta Andréa Lanna Mendes Novais.

O objetivo da vistoria e deste laudo é avaliar a regularidade da aprovação do referido prédio pelo órgão de proteção ao patrimônio cultural competente, os impactos possivelmente causados pela construção da edificação no Conjunto Urbano Praça da Liberdade e indicação de medidas para reparação dos danos.



Figura 01 - Mapa de localização da cidade de Belo Horizonte em relação ao Estado de Minas Gerais. Fonte: wikipedia. Acesso em março de 2014.

2 - METODOLOGIA

Para elaboração deste laudo foram realizados os seguintes procedimentos técnicos: análise do Procedimento Preparatório MPMG 0024.12.005605-6; análise do projeto arquitetônico aprovado, análise dos processos de tombamento / proteção dos bens culturais existentes na área e vistoria no local onde foi implantada a edificação.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

3 – CONTEXTUALIZAÇÃO

Chegou ao conhecimento da Promotoria de Justiça de Defesa do Patrimônio Cultural e da Habitação e Urbanismo de Belo Horizonte, através de denúncia formulada por email em 13/07/2012, a informação de que estava sendo construído prédio residencial acima da cota altimétrica estabelecida para o terreno localizado na esquina da rua Gonçalves Dias com Avenida Bias Fortes, que se situa no perímetro de entorno de tombamento municipal da Praça da Liberdade.

Em 24/07/2012 foi instaurada a Notícia de Fato nº MPMG 0024.12.005605-6 para apurar a existência de irregularidades na aprovação / construção da referida edificação.

Em resposta ao ofício da Promotoria, a Diretoria de Patrimônio Cultural informa que o imóvel em análise é o lote 002, pertencente à quadra 1860, que faz parte do Conjunto Urbano Praça da Liberdade / Avenida João Pinheiro e Adjacências, para o qual foi prevista altimetria máxima de 27 metros. Como diretriz especial de projeto para a quadra onde se insere, foi estabelecido o afastamento de 5 m (cinco metros) sem a possibilidade de execução de “bandeja”, com o objetivo de não causar obstrução da visibilidade do bem tombado situado na quadra adjacente. Informa que em 2008 foi apresentada uma proposta de projeto para o local, que foi rejeitada pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte – CDMPC-BH. Em seguida foi apresentada outra solução, atendendo à exigência do referido conselho de manter a mesma altimetria do edifício existente do lado oposto da Avenida Bias Fortes, na esquina com a rua Espírito Santo e não utilizar vidros reflexivos¹, que foi aprovada na reunião realizada em 18/07/2008, sendo a altimetria prevista de 38 metros.

Consta nos autos que não houve apresentação do projeto para análise do Iepha, tendo em vista que, apesar da proximidade do imóvel da Praça da Liberdade, o mesmo insere-se fora do perímetro de proteção estadual.

O projeto foi aprovado pela Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte em 06/03/2009 e pela Prefeitura de Belo Horizonte em 30/04/2010, sendo concedido o alvará de construção nº 11116/2010 em 10/05/2010.

Em 04/10/2012, a obra já havia se iniciado, estando na fase de fundação.

Em 01/04/2013, foi elaborado Parecer Técnico pela arquiteta do Ministério Público, Fernanda Cristina de Souza Paz, que concluiu que a edificação possui altimetria bastante superior à permitida para o local e que prejudica a visibilidade do Edifício JK a partir da Praça da Liberdade, podendo abrir precedente para que outros empreendimentos possam requerer o mesmo benefício.

Em 22/07/2013, a Promotoria de Defesa do Meio Ambiente e do Patrimônio Cultural de Belo Horizonte promoveu o arquivamento do procedimento, visto que o empreendimento havia sido aprovado pelo Conselho e Prefeitura Municipal.

Posteriormente, orientação técnica foi elaborada pelo setor de meio ambiente do CEAT, em 25/08/2015, sendo informado que não houve danos ambientais referentes à implantação do edifício, contudo há impactos negativos de visibilidade ao Edifício JK.

4 – CARACTERIZAÇÃO DO BEM CULTURAL²

¹ Deliberação 165/2008

² Guia de Bens Tombados de Belo Horizonte, Belo Horizonte, 2006.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

O Conjunto da Praça da Liberdade foi concebido, desde o plano original de Aarão Reis, como trecho urbano onde se instalaria a sede do Poder Executivo e, portanto, dotado de condições morfológicas e tipológicas especiais. Assim, do ponto de vista topológico, o local mais adequado para sua instalação foi o da cota topográfica mais alta na sua vizinhança, fazendo com que o Palácio fosse visto do topo da colina, dominando a paisagem ao redor, referenciando sua importância e celebração do poder civil.

Do ponto de vista da morfologia urbana, a “preparação” para a *promenade* que culmina no Palácio começa desde a Praça Afonso Arinos – ponto de partida e encontro das três grandes avenidas que levam a pontos notáveis da cidade – passa pelo eixo estruturante da Avenida João Pinheiro, e chega na ante-sala verde da própria praça, marcada pela alameda central ladeada de palmeiras imperiais que lhe conferem caráter cívico e solene, simétrico e focado, como “convém” ao espaço do Poder. De Nordeste, a partir da Praça do Quartel, a preparação acontece ao longo da Avenida Brasil, com suas palmeiras e canteiros centrais e de Noroeste, através da Avenida Bias Fortes que, iniciando na Praça Raul Soares, como a Brasil, também escala as encostas para o topo singular da Praça da Liberdade.

O plano original não abrigava, no seu perímetro, as Secretarias do Estado, as quais foram agregadas ainda na fase inicial de construção da cidade, consolidando sua importância como sede do executivo estadual. Face à sua situação urbana, em local de grande vitalidade urbana, plena de residências e carente de amplos espaços públicos próximos, a praça, ao longo de sua história, também teve importante papel de atração da população belorizontina que a utilizava para lazer, *footing*, manifestações, apresentações culturais, dentre outras.

Em função de sua importância, a vizinhança da praça assistiu a construção gradativa de vários edifícios públicos de alto escalão e vários palacetes, especialmente na Avenida João Pinheiro, tornando-se uma das áreas mais valorizadas da cidade.



Figura 02 - Praça da Liberdade, 1905. Fonte: curraldelrei.blogspot.com

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico



Figura 03 - Praça da Liberdade, 1920. Fonte:iepha.mg.gov.br

O Conjunto Arquitetônico e Paisagístico da Praça da Liberdade foi tombado pelo Iepha através do Decreto nº 18.531, de 02 de junho de 1977, sendo inscrito nos livros do Tombo Arqueológico, Etnográfico e Paisagístico (Livro I), do Tombo de Belas Artes (Livro II) e do Tombo Histórico (Livro III). Compreende seus jardins, alamedas, lagos, hermas, fontes e monumentos, bem como os prédios das Secretarias de Estado da Fazenda, Obras Públicas (antiga Sec. da Agricultura), Educação (antiga Sec. do Interior), Segurança Pública e Interior e Justiça, e os prédios dos Palácios da Liberdade e dos Despachos. Incluso no traçado do perímetro de tombamento encontram-se, o alinhamento do prédio de nº 263 da rua lateral leste da própria Praça da Liberdade conhecido como Palácio Cristo Rei, o Solar Narbona, o Palacete Dantas, o SERVAS, a residência nº2287 da Rua da Bahia, a Praça José Mendes Júnior defronte ao Palácio dos Despachos, o antigo anexo da Secretaria de Educação e o prédio do setor de empréstimo da Biblioteca Pública Luiz de Bessa.

O Conjunto Urbanístico Praça da Liberdade foi tombado pelo município de Belo Horizonte através da Deliberação, datada de 04.12.1991, do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte, publicada no DOM em 12.12.1991. Em 1994 houve uma complementação do tombamento com ampliação do perímetro de proteção (Deliberação 03/94, publicado no "Minas Gerais" de 18 de novembro de 1994). Foi o primeiro conjunto urbano protegido, tendo sido objeto de revisões em 1998, 1999, 2004 e 2005.

4 – ANÁLISE TÉCNICA

4.1 – Caracterização do empreendimento

O prédio denominado Edifício Vivaldi, de autoria da Farkasvölgyi Arquitetura encontra-se localizado na esquina da Avenida Bias Fortes com Rua Gonçalves Dias. O empreendimento, de caráter comercial, foi realizado em parceria com a PHV Engenharia.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

O projeto foi aprovado pela Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte em 06/03/2009 e pela Prefeitura de Belo Horizonte em 30/04/2010, sendo concedido o alvará de construção nº 11116/2010 em 10/05/2010.

A edificação foi construída em lote com de 722 m², com uma área construída de 5.020,18 m², distribuída em 17 pavimentos. Possui 3 níveis de garagem no subsolo, uma loja no primeiro pavimento, hall de entrada no segundo pavimento, 10 pavimentos tipo com salas comerciais e 2 pavimentos com salas diferenciadas, além da casa de máquinas e caixa d'água..

O projeto possui design arrojado e arquitetura contemporânea, fazendo o uso de materiais como os vidros semi-refletivos e o alumínio composto.



Figuras 04 e 05 – Modelagem tridimensional da edificação localizada na esquina das ruas Gonçalves Dias e Avenida Bias Fortes, disponível em <http://phvengenharia.com.br/st/project/vivaldi/>.

4.2 – Proteção municipal

A política de proteção de bens culturais em Belo Horizonte tem, como um de seus fundamentos, os conjuntos urbanos. Os conjuntos urbanos são áreas definidas com o objetivo de se proteger lugares representativos da cidade, denominados espaços polarizadores, onde são encontradas ambiências, edificações ou mesmo conjunto de edificações que apresentam expressivo significado histórico e cultural. Os espaços polarizadores dos conjuntos urbanos destacam-se por desempenharem uma função estratégica e simbólica na estruturação e compreensão urbana. Visando a proteção dessas áreas, foram estabelecidos os critérios e diretrizes de preservação³.

³ Deliberação 01/2005 - Anexo I - Os fundamentos da política de proteção do patrimônio histórico em Belo Horizonte.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

O Conjunto Urbanístico Praça da Liberdade foi tombado pelo município de Belo Horizonte através da Deliberação datada de 04.12.1991 do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte, publicada no DOM em 12.12.1991. Em 1994 houve uma complementação do tombamento com ampliação do perímetro de proteção (Deliberação 03/94, publicado no DOM de 18 de novembro de 1994). Foi o primeiro conjunto urbano protegido, tendo sido objeto de revisões em 1998, 1999, 2004 e 2005.

Dentro do conjunto, as edificações receberam três graus de proteção diferenciados, conforme sua importância no contexto urbano: edificações de interesse cultural⁴, edificações de valor especial - Registro Documental⁵, e edificações de valor polarizador e/ou simbólico - Tombamento Específico⁶. O mapa abaixo representa as edificações com tombamento específico, conforme estilo arquitetônico.

⁴ Tratam-se de todas as edificações inseridas no perímetro do Conjunto Urbano protegido.

⁵ Tratam-se de todas as edificações com valor histórico-urbanístico, que, isoladamente, não apresentam características relevantes capazes de justificarem seus tombamentos mas, na composição com as edificações próximas a eles, caracterizam uma fase da ocupação da cidade. Em caso de modificações ou demolição, devem antes ser registradas, conforme roteiro elaborado pela Gerência de Patrimônio Histórico Urbano (GEPH), com o objetivo de se tornarem fontes documentais para futuros estudos sobre a cidade.

⁶ Referem-se tanto às edificações que se constituem em referenciais simbólicos para o espaço e memória da cidade quanto àquelas com significado histórico e arquitetônico dignos de proteção, devido aos seguintes méritos:

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico



Figura 06 - Mapa com os bens tombados em destaque no conjunto. O empreendimento em análise implanta-se no terreno assinalado pela seta.

Em 1999 (deliberação 36/99, publicada no DOM de 28/12/1999) foram fixadas diretrizes altimétricas visando a preservação da paisagem em termos de escala e volumetria de forma que a inserção de novas edificações não fossem visíveis a partir da Praça da Liberdade. Para áreas pontuais considerou-se a preservação da ambiência e da visibilidade de imóveis com tombamento específico.

Segundo diretrizes do Conselho Municipal de Patrimônio cultural de Belo Horizonte, estabelece Conjuntos Urbanos Protegidos:

São áreas protegidas pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município, CDPCM-BH, como de preservação histórico-urbanística. Os projetos executados nestas áreas seguem parâmetros especiais, como por exemplo, controle de altimetria e diretrizes especiais de projeto, visando a proteção de ambiências, visadas e bens culturais com tombamento específico.

Na quadra em análise (1860), tendo em vista a existência de vários imóveis para registro documental, em 1999, fixou-se em 10 metros a altimetria para o lote em questão. Em 2004, a altimetria máxima foi alterada para 24 metros⁷ e em 2005, para 27 metros, incluindo os volumes de caixas d'água. Nos trechos de cota inferior da quadra, foi fixada a altimetria máxima de 38 metros.

Desta forma, verifica-se que a definição da altimetria dos conjuntos não é estanque e segue o dinamismo da cidade, mas as alterações são sempre baseadas por pareceres técnicos.

⁷ Segundo o parecer do Conselheiro José Eduardo Guimarães Beggiano, a quadra 1860 constitui-se uma transição entre as quadras voltadas para Avenida Bias Fortes e as outras quadras com possibilidade de maior verticalização, considerando viável o aumento da altimetria de 10 para 24 metros.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

Como diretriz especial de projeto para a quadra 1860, foi estabelecido o afastamento de 5 m (cinco metros) sem a possibilidade de execução de “bandeira”, com o objetivo de não causar obstrução da visibilidade do bem tombado situado na quadra adjacente (1541).

Segundo a Deliberação nº 01/2005, publicada no DOM de 14/07/2005:

Os conjuntos urbanos são áreas definidas com o objetivo de se proteger lugares representativos da cidade, denominados espaços polarizadores, onde são encontradas ambiências, edificações ou mesmo conjunto de edificações que apresentam expressivo significado histórico e cultural.

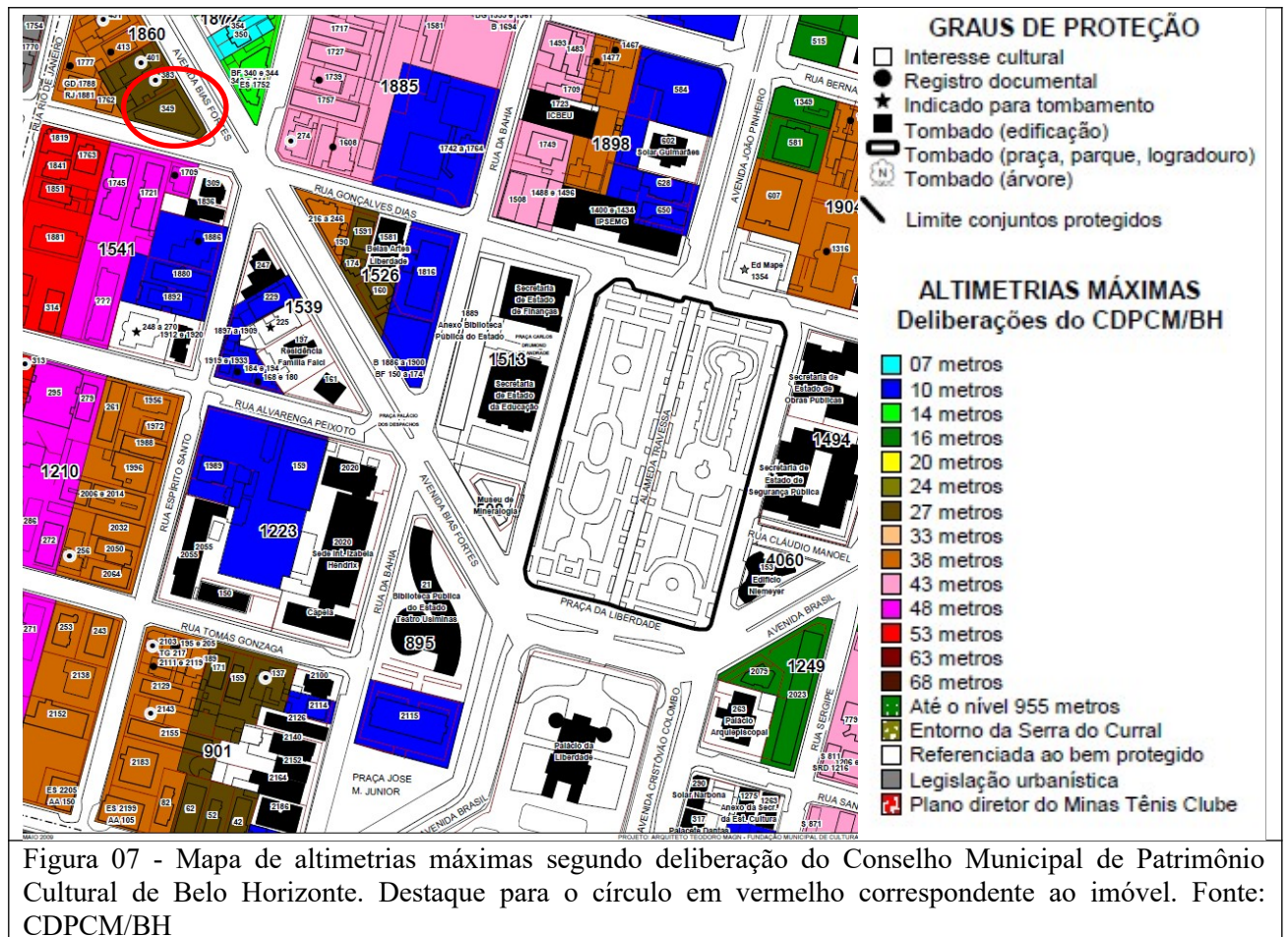
(...)

A altimetria corresponde à altura total de um edifício. Ela é contada a partir de qualquer ponto do terreno natural até a cota superior da cobertura da edificação. O controle de altimetria para novas construções nos Conjuntos Urbanos, é uma das diretrizes de proteção e tem como objetivo:

- preservar e valorizar o patrimônio histórico edificado, estimulando sua integração harmônica à evolução da cidade.
- garantir a adequada inserção de uma nova construção nos Conjuntos Urbanos, sem agredir a paisagem a ser preservada, no que diz respeito às visadas principais, à escala e volumetria.
- preservar imóveis com proteções específicas, ou ambiências que apresentam características particulares definidas pela situação edificada já consolidada ou por sua localização topográfica.

Verificou-se no Mapeamento Cultural de Belo Horizonte, resultante da Deliberação nº 01/2005, que no terreno em análise a altimetria máxima permitida é de 27 metros.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico



4.3 – Vistoria

Na data da vistoria realizada no dia 14/12/2015 verificou-se que as obras da edificação foram concluídas e o prédio já se encontra-se em uso. Em contato com a construtora PHV no dia 14/12/2015, fomos informados que o preço médio de comercialização do metro quadrado do empreendimento foi R\$ 11.000,00 (onze mil reais). No dia 15/12/2015 entramos em contato com a Imobiliária Casa Mineira que está responsável pela venda de uma das salas do empreendimento, com área total de 188 m², cujo preço de venda é R\$ 2.100.000,00 (dois milhões e cem mil reais), ou seja, R\$11.170,00 o m².

Constatou-se que a edificação pode ser vista a partir da Praça da Liberdade por dois pontos distintos: rua Gonçalves Dias, com o observador localizado próximo das fachadas frontal, lateral direita e posterior da antiga Secretaria de Estado da Fazenda, atual Memorial Minas Gerais Vale; e na esquina com a avenida Bias Fortes, junto ao prédio conhecido como “Rainha da Sucata”.

A partir rua Gonçalves Dias, junto às fachadas da antiga Secretaria de Estado da Fazenda, atual Memorial Minas Gerais Vale, a nova edificação pode ser avistada com muita facilidade por se situar em primeiro plano em relação às demais edificações existentes no entorno. Não se destaca das demais edificações existentes nos fundos no que se refere à

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

altimetria, entretanto a diretriz traçada pelo Conselho de se evitar novas inserções visíveis a partir da Praça da Liberdade não foi cumprida.

Em relação ao ponto de visada a partir das proximidades do prédio conhecido como “Rainha da Sucata”, o edifício também pode ser facilmente visualizado. Com o descumprimento da diretriz altimétrica de 27 metros, não foi dada continuidade à ocupação escalonada anteriormente existente, em que à medida que se aproximava da Praça da Liberdade, se reduzia a altura da edificação. Com a construção do prédio, houve obstrução da visibilidade plena do edifício JK a partir da Praça da Liberdade, principalmente do relógio digital existente na cobertura, que apesar de não ter sido objeto de análise quando da definição de diretrizes para o conjunto urbano em análise, se configura como um importante marco referencial urbano, anteriormente visível a partir de vários pontos da cidade.

Os afastamentos frontais foram preservados sem construções e não foi executada “bandeja”, obedecendo às diretrizes especiais de projeto para a quadra 1860, conforme Deliberação nº 01/2005.



Figura 08 – Visada a partir da Rua Gonçalves Dias, a partir dos fundos da antiga Secretaria de Estado da Fazenda, atual Memorial Minas Gerais Vale.



Figura 09 – Visada a partir da Avenida Bias Fortes, junto do prédio conhecido como “Rainha da Sucata”.

Nas proximidades da edificação, há bens com tombamento individual, sendo que uma das edificações localizada na avenida Bias Fortes nº 309, encontra-se no entorno imediato da edificação em análise, no terreno em frente, do outro lado da rua Gonçalves Dias.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico



Figura 10 - Imóvel localizado na avenida Bias Fortes nº 309.



Figura 11 – Imóvel localizado na avenida Bias Fortes nº 247.



Figura 12 – Palacete Falci, localizado na avenida Bias Fortes nº 197.



Figura 13 - Imóvel localizado na avenida Bias Fortes nº 161.

4.5 - Análise

O imóvel em análise situa-se na esquina da Avenida Bias Fortes com rua Gonçalves Dias, bairro de Lourdes (lote 002 quadra 1860), integrante da poligonal do Conjunto Urbano Praça da Liberdade / Avenida João Pinheiro e Adjacências, protegido pelo município de Belo Horizonte. Segundo informações constantes nos autos, o imóvel pertence a Pedro Melo Lima, João Lúcio Melo Lima e Márcia Melo Lima Barbosa e o empreendedor / construtor é Farkasvolgyi Arquitetura Ltda.

Em abril de 2008 foi apresentada uma proposta de projeto para o local, de uso comercial, contendo 16 níveis e três subsolos, atingindo 59 metros, que foi rejeitada pelo relatório técnico elaborado pelos dos servidores da Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte, pelo Conselheiro Relator Manoel Teixeira Azevedo Junior e, posteriormente pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte – CDMPC-BH, por não considerar as diretrizes altimétricas e de afastamento definidas para o lote.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

Segundo a ata da reunião do Conselho que indeferiu a proposta apresentada, realizada em 18/06/2008, foi aprovada a revisão das diretrizes para a quadra 1860.

Em 23/10/2008 foi protocolizada na DIPC novo projeto para a edificação, prevendo a redução de 2 pavimentos em relação à proposta original, de forma que a nova edificação tivesse a mesma altimetria da edificação existente na esquina da Avenida Bias Fortes e rua Espírito Santo. No relatório técnico elaborado por servidora da Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte, é informado que a altimetria máxima permitida para o lote em questão é de 27 metros e que no projeto apresentado a altura alcança 53 metros. O Conselheiro Relator Manoel Teixeira Azevedo Junior considerou que os impactos negativos persistiriam com a construção do prédio. Reforçou que poderia ser aceita no local a altimetria de 38 metros ou medida equivalente à altura do edifício existente na esquina da Avenida Bias Fortes com rua Espírito Santo.

Em reunião do CDMPC-BH, realizada em 17/12/2008, houve esclarecimento do arquiteto autor do projeto de que a nova proposta seguia a altimetria do edifício existente na esquina da Avenida Bias Fortes com rua Espírito Santo e que a diferença do número de pavimentos se dava pela diferença do pé direito utilizado. O conselheiro relator concordou com a explicação do arquiteto e alterou seu parecer, desde que não fossem utilizados vidros reflexivos no revestimento. Apesar do empreendimento apresentar altimetria excedendo, em muito, o máximo estabelecido para o lote, o projeto foi aprovado por unanimidade pelo conselho, desde que siga a altimetria do edifício existente na esquina da Avenida Bias Fortes com rua Espírito Santo e não utilize vidros reflexivos no revestimento (deliberação 165/2008).

O projeto foi aprovado pela Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte em 06/03/2009 e pela Prefeitura de Belo Horizonte em 30/04/2010, sendo concedido o alvará de construção nº 11116/2010 em 10/05/2010.

Em contato com o arquiteto Carlos Henrique Bicalho da Diretoria de Patrimônio Cultural, fomos informados que na primeira vistoria no edifício em análise, não foi concedida a licença de Baixa e Habite-se pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, uma vez que foram utilizados vidros reflexivos no local, contrariando a deliberação 165/2008 do CDMPC-BH. Como solução, os empreendedores inverteram a instalação dos vidros, voltando o lado reflexivo para a área interna, reduzindo a sua aparência espelhada, que foi considerado satisfatório pelo CDMPC-BH.

O projeto apresentado e aprovado pelo CDMPC-BH sugere edificação que seja implantada na cota altimétrica média 875, atingindo a cota 926 incluindo a caixa d'água e casa de máquinas, ou seja, a altura total da edificação, considerando a cota média de implantação é 51 metros.

Considerando os níveis informados na Planta de Situação (prancha 1/13 do projeto aprovado), na esquina das duas vias a edificação atinge a altura de 45,9 metros, nos fundos no nível da Avenida Bias Fortes, 49,73 metros; e nos fundos no nível da rua Gonçalves Dias, 53,68 metros.

Conforme o mapeamento cultural de Belo Horizonte, a altimetria máxima fixada para o lote em análise é de 27 metros.

Segundo a Deliberação nº 01/2005, publicada no DOM de 14/07/2005, a altimetria corresponde à altura total de um edifício, contada a partir de qualquer ponto do terreno natural até a cota superior da cobertura da edificação. Se considerarmos o ponto mais baixo do

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

terreno, ou seja, os fundos da rua Gonçalves Dias, a edificação ultrapassa em 26,68 metros a altura máxima permitida para o local, quase o dobro do parâmetro máximo permitido.

5 - FUNDAMENTAÇÃO

O Decreto Lei nº 25/37 que organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional define:

Art. 18. Sem prévia autorização do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, não se poderá, na vizinhança da coisa tombada, fazer construção que lhe impeça ou reduza a visibilidade, nem nela colocar anúncios ou cartazes, sob pena de ser mandada destruir a obra ou retirar o objeto, impondo-se neste caso a multa de cinquenta por cento do valor do mesmo objeto.

A Lei n.º 3.802, de 06 de julho de 1984 que Organiza a proteção do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte define:

Art. 1º - Constitui o patrimônio cultural do Município os conjuntos de bens móveis e imóveis existentes no seu território, cuja conservação seja de interesse público, quer por sua vinculação a fatos memoráveis da história, quer por seu valor arqueológico ou etnográfico, bibliográfico, artístico ou documental.

Art. 17 - Sem prévia autorização do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município, não se poderá, na vizinhança da coisa tombada, fazer construção que lhe impeça ou reduza a visibilidade, nem nela colocar anúncios ou cartazes, sob pena de ser mandada destruir a obra ou retirar o objeto, impondo-se neste caso multa de cinquenta por cento do valor do mesmo objeto.

O Decreto nº 5531, de 17 de Dezembro de 1986, que aprova o Regimento Interno do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte define:

Art. 8º - Compete ao Conselho Deliberativo, nos termos dos dispositivos legais:

I - promover e preservar a herança cultural do Município;
II - proteger, em nível municipal, pelo Instituto do Tombamento, monumentos, obras, documentos, bens e conjuntos de valor histórico, artístico, arqueológico, etnográfico, bibliográfico, documental e paisagístico, a que se refere o artigo 1º da Lei Municipal nº 3802, de 06 de julho de 1984;
(...)

IX - definir, à vista dos elementos técnicos fornecidos pela Secretaria Municipal de Cultura e Turismo, o perímetro de proteção do entorno de bens imóveis tombados, estabelecendo as limitações administrativas decorrentes, em conformidade com a legislação aplicável;
(...)

XXI - conceder autorização prévia, quando necessária, para pintura, restauração ou outras intervenções em bem tombado;

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

XXII - conceder autorização prévia, estipulando as condições, para a realização de construção na vizinhança de bem tombado, que lhe impeça ou reduza a visibilidade, bem como para a colocação de anúncios e cartazes;

O Plano Diretor de Belo Horizonte – Lei 7165/96 de 27/08/1996 e Lei 8137 de 21 de dezembro de 2000 define:

Art. 15 - São diretrizes de proteção da memória e do patrimônio cultural:

(...)

II - proteger os elementos paisagísticos, permitindo a visualização do panorama e a manutenção da paisagem em que estão inseridos;

III - promover a desobstrução visual da paisagem e dos conjuntos de elementos de interesse histórico e arquitetônico;

(...)

XI - definir o mapeamento cultural para áreas históricas e de interesse de preservação da paisagem urbana, adotando critérios específicos de parcelamento, ocupação e uso do solo, considerando a harmonização das novas edificações com as do conjunto da área em torno.

§ 1º - As diretrizes referidas neste artigo devem ser aplicadas obrigatoriamente no perímetro de tombamento da Serra do Curral e nos conjuntos urbanos tombados pelo Município.

§2º - As intervenções dentro do perímetro de tombamento da Serra do Curral e nos conjuntos urbanos tombados pelo Município devem ser objeto de prévia análise pela Secretaria Municipal de Cultura de Belo Horizonte.

§3º - As intervenções em áreas em estudo, com perímetros previamente definidas por ato do Executivo, devem se encaminhadas ao Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte – CDPCM

A Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998, que dispõe sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente, e dá outras providências, descreve em seu artigo 63, que é crime contra o Ordenamento Urbano e o Patrimônio Cultural:

(...) 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.

A Carta de Veneza⁸ descreve em seu artigo 6º:

A conservação de um monumento implica a preservação de um esquema em sua escala. Enquanto subsistir, o esquema tradicional será conservado, e toda construção nova, toda destruição e toda modificação que poderiam alterar as relações de volumes e de cores serão proibidas.

Segundo a Declaração de Xi'an, que faz recomendações sobre a conservação do entorno edificado, sítios e áreas do patrimônio cultural ,adotada em Xi'an, China, em 21 de

⁸ Carta Internacional sobre a conservação e restauração de monumentos e sítios – II Congresso Internacional de Arquitetos de Monumentos Históricos – ICOMOS – Conselho Internacional dos Monumentos e Sítios – Veneza, maio de 1964.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

Outubro de 2005, o entorno é visto como um atributo da autenticidade que demanda proteção mediante a delimitação de zonas de respeito.

Deve-se gerir a mudança do entorno das edificações, dos sítios e das áreas de valor patrimonial de modo que seu significado cultural e seu caráter peculiar sejam mantidos. Gerir a mudança do entorno das edificações, dos sítios e das áreas de valor patrimonial não significa necessariamente evitar ou impedir a mudança. A gestão deve definir as formas e as ações necessárias para avaliar, medir, evitar ou remediar a degradação, a perda de significado, ou a banalização e propor melhorias para a conservação, a gestão e as atividades de interpretação. Devem ser estabelecidos alguns indicadores de natureza qualitativa e quantitativa que permitam avaliar a contribuição do entorno para o significado de uma edificação, sítio ou área caracterizada como bem cultural. Os indicadores adequados de gestão devem contemplar aspectos materiais como a distorção visual, as silhuetas, os espaços abertos, e a contaminação ambiental e acústica, assim como outras dimensões de caráter econômicas, sociais e cultural

Segundo a doutrina:

O conceito de redução de visibilidade, para fins da lei de tombamento, é amplo, abrangendo não só a tirada de vista da coisa tombada, como a modificação do ambiente ou da paisagem adjacente, a diferença de estilo arquitetônico, e tudo o mais que contraste ou afronte a harmonia do conjunto, tirando o valor histórico ou a beleza original da obra ou do sítio protegido.⁹

Como bem realça Sônia Rabello de Castro¹⁰,

(...) a restrição que se impõe à vizinhança é decorrente da própria existência de um bem tombado, logicamente bem imóvel, no intuito de que seja ele visível e, conseqüentemente, admirado por todos. É interessante ressaltar que a visibilidade do bem tombado exigida pela lei tomou, hodiernamente, interpretação menos literal. Não se deve considerar que prédio que impeça a visibilidade seja tão-somente aquele que, fisicamente, obste, pela sua altura ou volume, a visão do bem; não é somente esta a hipótese legal. Pode acontecer que prédio, pelo tipo de sua construção ou pelo seu revestimento ou pintura, torne-se incompatível com a visão do bem tombado no seu sentido mais amplo, isto é, a harmonia da visão do bem, inserida no seu conjunto que o rodeia. Entende-se, hoje, que a finalidade do art. 18 do Decreto-lei 25/27 é a proteção da ambiência do bem tombado, que valorizará sua visão e sua compreensão no espaço urbano.

No que tange às licenças para edificações, José Afonso da Silva ensina que seu escopo "é consentir que a concreta atividade construtiva (edificatória) do particular opere com pleno respeito das normas gerais postas pelos planos reguladores e pelos regulamentos edilícios, sendo um ato de controle de um direito predeterminado quanto ao seu conteúdo"¹¹.

Nesse sentido:

⁹ MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito de construir*. Ed. Malheiros, 8ª ed., 159/150.

¹⁰ CASTRO, Sônia Rabello de. *O Estado na Preservação de Bens Culturais – O Tombamento*. Rio de Janeiro: Renovar, 1991, p. 118.

¹¹ *Direito Urbanístico Brasileiro*. 4. ed. Malheiros. 2006. p. 444

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

É inválida, ex tunc, por nulidade absoluta decorrente de vício congênito, a autorização ou licença urbanístico-ambiental que ignore ou descumpra as exigências estabelecidas por Lei e atos normativos federais, estaduais e municipais, não produzindo os efeitos que lhe são ordinariamente próprios (quod nullum est, nullum producit effectum), nem admitindo confirmação ou convalidação. " (RESP n. 769.753/SC, Rel. Min. Herman benjamin, segunda turma, j. 8-9-2009)

DIREITO MUNICIPAL. LIMITAÇÕES URBANÍSTICAS. AMPLIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL. EDIFICAÇÃO SEM ALVARÁ. INOBSERVÂNCIA DOS RECUOS E DA LIMITAÇÃO DA TAXA DE CONSTRUÇÃO. PODER DE POLÍCIA. DEMOLIÇÃO DA PARTE NÃO REGULARIZÁVEL. PRINCÍPIOS DA LEGALIDADE, MORALIDADE E ISONOMIA. A) as limitações administrativas, no âmbito urbanístico, visam organizar os espaços habitáveis por meio da regulação do uso do solo e das construções, ordenando o traçado urbano, as obras públicas e as edificações particulares e, por seu caráter cogente, impõe sejam observadas, sem exceções, por todos aqueles que pretendem edificar no perímetro urbano da cidade. B) a ampliação de residência localizada em condomínio, realizada em desconformidade com as normas municipais (sem alvará, taxa de ocupação do solo além da permitida e edificação sobre área de recuo), sujeita a infratora à multa administrativa e também à demolição, às suas expensas, da parte do imóvel que não puder ser adequada às normas técnicas e urbanísticas infringidas. C) a pretensão do município de que se obste a permanência de obra clandestina, que afronta o código de posturas do município de Curitiba, decorre do poder de polícia, cuja finalidade é a de proteger o interesse coletivo em detrimento do interesse particular, e reflete o postulado dos princípios da legalidade, da moralidade, da isonomia e da justiça. 2) apelo do autor a que se dá provimento; reexame necessário prejudicado. (TJPR; ApCvReex 1050827-7; Curitiba; Quinta Câmara Cível; Rel. Juiz Conv. Edison de Oliveira Macedo Filho; DJPR 30/08/2013; Pág. 482)

DIREITO ADMINISTRATIVO E PROCESSO CIVIL. TOMBAMENTO. CONSTRUÇÃO DE OBRA DESCARACTERIZADORA DE IMÓVEL PROTEGIDO. DEMOLIÇÃO. 1. A existência do tombamento está comprovada por certidão do IPHAN e pela análise pericial em Juízo, mostrando que o imóvel do Apelante está dentro do Conjunto Arquitetônico e Urbanístico da Cidade de São João Del Rei. 2. Dizer que não é possível tombamento de ofício (SIC) é fora da realidade, pois, na verdade, quase todo tombamento parte de atitude tomada de ofício pela autoridade competente, a qual recebeu o dever legal de proteger o patrimônio histórico, artístico e cultural, não dependendo de requerimento ou provocação de quem quer que seja para agir. Assim o comandam, entre outras normas, os arts. 5º e 6º do DL 25/37. 3. O laudo pericial mostra a importância histórica do Conjunto Arquitetônico e do local específico onde se situa o imóvel objeto deste feito, uma praça que encerra memórias históricas. Também demonstra que a obra extrapolou a altura e forma permitidas e aprovadas pelo IPHAN e está

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

causando desarmonia ao conjunto, além de interferir na visualização de uma igreja histórica. 4. O fato de haver outros imóveis na localidade em desacordo com as características históricas significa apenas que outras pessoas agiram mal, desobedeceram à Lei e contaram com a conivência do IPHAN. Não é argumento que se preste a permitir que o Apelante cometa a mesma ilicitude. (TRF 1ª R.; AC 1999.38.00.035968-0; MG; Quinta Turma; Rel. Juiz Fed. Conv. César Augusto Bearsi; Julg. 16/04/2008; DJF1 06/06/2008; Pág. 193)

Segundo a Carta do Rio de Janeiro, conclusiva do V Encontro Nacional do Ministério Público na Defesa do Patrimônio Cultural, realizado nos dias 12, 13 e 14 de setembro de 2012, na cidade do Rio de Janeiro:

Não configurando um fim em si mesmo, o entorno é um aliado a mais na compreensão do bem cultural tombado, conferindo coerência entre o bem protegido e a ambiência que o envolve, ampliando a legibilidade que dele se faz e a eloquência do testemunho que ele pode prestar.

Na tutela do entorno, a relação entre os espaços vazios, os cheios, sombras, perspectivas, usos públicos, estilo arquitetônico deve ser preservada tanto quanto possível.

6 – CONCLUSÕES

A política de proteção de bens culturais em Belo Horizonte tem, como um de seus fundamentos, os conjuntos urbanos, lugares representativos da cidade, denominados espaços polarizadores, onde são encontradas ambiências, edificações ou mesmo conjunto de edificações que apresentam expressivo significado histórico e cultural.

O Conjunto Urbanístico Praça da Liberdade foi tombado pelo município de Belo Horizonte inicialmente em 04.12.1991. Em 1994 houve uma complementação do tombamento com ampliação do perímetro de proteção. Novas revisões ocorreram em 1998, 1999, 2004 e 2005.

Em 1999 foram fixadas diretrizes altimétricas visando a preservação da paisagem em termos de escala e volumetria de forma que a inserção de novas edificações não fossem visíveis a partir da Praça da Liberdade. Para áreas pontuais considerou-se a preservação da ambiência e da visibilidade de imóveis com tombamento específico.

Segundo a Deliberação nº 01/2005, o controle de altimetria para novas construções nos Conjuntos Urbanos, é uma das diretrizes de proteção e tem como objetivos preservar e valorizar o patrimônio histórico edificado, estimulando sua integração harmônica à evolução da cidade; garantir a adequada inserção de uma nova construção nos Conjuntos Urbanos, sem agredir a paisagem a ser preservada, no que diz respeito às visadas principais, à escala e volumetria; e preservar imóveis com proteções específicas, ou ambiências que apresentam características particulares definidas pela situação edificada já consolidada ou por sua localização topográfica.

Na quadra em análise (1860), tendo em vista a existência de vários imóveis para registro documental, em 1999 fixou-se em 10 metros a altimetria para o lote em questão. Em

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

2004 a altimetria máxima foi alterada para 24 metros¹² e em 2005¹³, 27 metros, incluindo os volumes de caixas d'águas. Nos trechos de cota inferior da quadra, foi fixada a altimetria máxima de 38 metros.

Conforme o mapeamento cultural de Belo Horizonte, resultante da Deliberação nº 01/2005, a altimetria máxima fixada para o lote em análise é de 27 metros.

O projeto apresentado e aprovado pelo CDMPC-BH, apesar de ter sido informado no relatório técnico elaborado por servidora da Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte que a altimetria máxima permitida para o lote em questão é de 27 metros e que no projeto apresentado a altura alcança 53 metros. Considerando os níveis informados na Planta de Situação (prancha 1/13 do projeto aprovado), na esquina das duas vias a edificação atinge a altura de 45,9 metros; nos fundos no nível da Avenida Bias Fortes, 49,73 metros; e nos fundos no nível da rua Gonçalves Dias, 53,68 metros. Se considerarmos o ponto mais baixo do terreno, ou seja, os fundos da rua Gonçalves Dias, a edificação ultrapassa em 26,68 metros a altura máxima permitida para o local, quase o dobro do parâmetro máximo definido. Se considerarmos a cota média, ultrapassaria em 22,79 metros a altura máxima permitida.

Conclui-se, portanto, que a edificação em análise ultrapassa a altimetria permitida na deliberação geral de altimetrias em 26,68 metros, o que corresponde a aproximadamente 8 pavimentos. Se considerarmos a cota média, ultrapassaria em 22,79 metros a altura máxima permitida, o que corresponde a aproximadamente 7 pavimentos.

A aprovação pelo Conselho da altimetria média de 53,68 metros para o prédio violou a regra genericamente prevista na Deliberação nº 01/2005. Ou seja, o Conselho Municipal flexibilizou a altimetria permitida e viabilizou a construção que causou danos à paisagem de Belo Horizonte.

A este respeito o STJ já decidiu:

É inválida, ex tunc, por nulidade absoluta decorrente de vício congênito, a autorização ou licença urbanístico-ambiental que ignore ou descumpra as exigências estabelecidas por Lei e atos administrativos federais, estaduais ou municipais, não produzindo efeitos que lhe são ordinariamente próprios (quod nullum est, nullum producit effectum), nem admitindo confirmação ou convalidação. (RESP n. 769.753/SC, Rel. Min. Herman Benjamin, Segunda turma, j. 8-9-2009)

É compreensível que a análise de intervenções pelo Conselho deve considerar cada caso em particular e que a cidade é dinâmica. Entretanto, as regras gerais precisam ser respeitadas. A aprovação da edificação com quase o dobro da altura permitida para o local desconsidera e desconstrói uma lógica analisada e aprovada pelo CDPCM-BH. Embora a paisagem no local já esteja consolidada, com edificações de múltiplos pavimentos, estas são anteriores ao tombamento do conjunto urbano da praça da Liberdade, cujo objetivo foi, entre outros, evitar novas inserções que possam interferir na paisagem e na ambiência existente.

Ainda que o empreendimento tenha altimetria semelhante ao edifício da avenida Bias fortes, esquina com Espírito Santo, sua existência trouxe prejuízos à visibilidade do bem tombado à quadra 1541 e do Edifício JK, importante referência urbana.

¹² Segundo o parecer do Conselheiro José Eduardo Guimarães Beggiato, a quadra 1860 constitui-se uma transição entre as quadras voltadas para Avenida Bias Fortes e as outras quadras com possibilidade de maior verticalização, considerando viável o aumento da altimetria de 10 para 24 metros.

¹³ Deliberação nº 01/2005

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

Com a aprovação e execução da obra da forma que foi feita, pode-se abrir um perigoso precedente para que outros empreendimentos possam requerer o mesmo benefício, colocando em risco a ambiência do conjunto protegido.

Para regularizar a situação existente, considerando a cota média, é necessária a demolição de aproximadamente 7 pavimentos para que a altimetria máxima seja de 27 metros.

Alternativamente, seria necessária:

1 - A restituição do valor comercializado das salas acima da cota altimétrica permitida, que se configura em lucro ilícito.

Segundo informações fornecidas pela construtora e pela imobiliária responsável pela comercialização de uma das salas do edifício, o valor comercial do metro quadrado é R\$11.000,00 (onze mil reais).

Considerando que os sete últimos pavimentos somam¹⁴ 1466,18 m², se multiplicarmos a área construída acima da altimetria máxima permitida pelo valor do metro quadrado, o valor da construção considerada ilícita seria de R\$ 16.127.980,00 (dezesesseis milhões cento e vinte e sete mil novecentos e oitenta reais).

2 - Como compensação de dano à paisagem, segue em anexo a valoração monetária de danos ao Patrimônio Cultural, no montante de R\$ 53.152.045,79 (cinquenta e três milhões cento e cinquenta e dois mil quarenta e cinco reais e setenta e nove centavos).

3 – Somando-se o valor da construção considerada ilícita (R\$ 16.127.980,00) com o valor calculado como compensação de dano à paisagem (R\$ 53.152.045,79) chega-se ao montante de R\$ 69.280.025,79 (sessenta e nove milhões duzentos e oitenta mil e vinte e cinco reais e setenta e nove centavos).

4 – Deve ser verificada em procedimento próprio a responsabilidade criminal e por improbidade administrativa.

7 - ENCERRAMENTO

Sendo só para o momento, colocamo-nos à disposição para outros esclarecimentos que se julgarem necessários.

Belo Horizonte, 17 de dezembro de 2015.

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

Rita Nitzsche
Analista Jurídica do Ministério Público – MAMP 4439

ANEXO I – VALORAÇÃO DE DANOS

O critério metodológico utilizado, denominado Condephaat (cópia em anexo), 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

¹⁴ 14º pavimento - 128,88 m², 13º pavimento - 219,55m², 12º ao 8º pavimentos - 219,55 x 5 = 1097,75 m².
Total = 1466,18 m².

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

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 construtora e pela imobiliária responsável pela comercialização de uma das salas do edifício, o valor comercial do metro quadrado é R\$11.000,00 (onze mil reais).

Se considerarmos a cota média, foram construídos 22,79 metros acima da altura máxima permitida, o que corresponde a aproximadamente 7 pavimentos.

Considerando que os sete últimos pavimentos somam¹⁵ 1466,18 m², se multiplicarmos a área construída acima da altimetria máxima permitida pelo valor do metro quadrado, o valor da construção considerada ilícita seria de R\$ 16.127.980,00 (dezesesseis milhões cento e vinte e sete mil novecentos e oitenta reais).

O valor total a ser indenizado, seguindo a metodologia descrita acima, tendo sido utilizado para cálculo o valor do imóvel, foi de R\$ 53.152.045,79 (cinquenta e três milhões cento e cinquenta e dois mil e quarenta e cinco reais e setenta e nove centavos).

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

¹⁵ 14º pavimento - 128,88 m², 13º pavimento - 219,55m², 12º ao 8º pavimentos - 219,55 x 5 = 1097,75 m².
Total = 1466,18 m².