

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

LAUDO TÉCNICO Nº 16/2016

- 1 – Objeto:** Hospital / Instituto de Olhos Hilton Rocha
- 2 – Endereço:** Avenida José do Patrocínio Pontes nº 1355, no bairro Mangabeiras.
- 3 – Município:** Belo Horizonte – MG
- 4 – Proprietário:** ONCOMED – Centro de Prevenção e Tratamento de Doenças Neoplásicas Ltda.
- 5 – Objetivo:** Análise da documentação encaminhada a este Setor Técnico em 02/06/2016, referente à proposta de intervenção do prédio anteriormente ocupado pelo Hospital / Instituto de Olhos Hilton Rocha para abrigar hospital oncológico.

6 - Metodologia

Para elaboração deste laudo foram realizados os seguintes procedimentos técnicos: análise dos documentos integrantes da Notícia de Fato nº MPMG 0024.11.004967-3, do Procedimento de Apoio à Atividade Fim nº MPMG 0024.15.000872-0 e do Procedimento nº 1.22.000.002278/2011-60 do Ministério Público Federal, análise do projeto proposto para o local, análise dos processos de tombamento / proteção do bem cultural/natural existente na área e vistoria no local onde se pretende implantar a edificação.

7 - Histórico

7.1 - Antecedentes

Conforme Luis Giffoni descreve em seu livro sobre a Serra do Curral, esta tem a idade de vida da Terra, ou seja, aproximadamente dois bilhões e quatrocentos milhões e anos. Testemunhou muitas mudanças ao longo da sua existência, durante muito tempo sem nenhum ser vivo, e teve suas encostas alteradas devido ao intemperismo.

O conjunto montanhoso da região central das Minas Gerais se constituiu em marco geográfico referencial destacado desde o início da ocupação desta área, servindo de referência geográfica e espacial para os bandeirantes que desbravaram área em busca de riquezas, a partir da segunda metade do século XVII. A Fazenda Cercado, estabelecida nos contrafortes da Serra das Congonhas – antiga denominação da Serra do Curral – pelo bandeirante João Leite da Silva Ortiz no início do Século XVIII, deu origem ao povoado Curral Del Rey que, em 1890, quando da transferência da capital da Província, teve seu nome alterado para Belo Horizonte, em clara referência à beleza da paisagem e da vista oferecida pela Serra (Decreto Provincial no. 36, de 12/04/1890).

Diversos foram os novos nomes apresentados ao Governador do Estado de Minas Gerais, João Pinheiro da Silva, para o arraial de Curral del Rei tendo sido escolhida a denominação Belo Horizonte, que de acordo com os dizeres do Governador

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

(...) seria o nome que melhor afirmaria o espetáculo que a localidade deixava correr aos olhos daqueles que por ali passavam em função da bela paisagem promovida pela Serra do Curral¹.

O projeto da cidade elaborado por Aarão Reis deixa clara sua intenção de aproveitar o valor paisagístico da Serra, podendo ser vislumbrada de vários pontos da cidade posicionada como pano de fundo, arrematando seu eixo central definido pela Avenida Afonso Pena.

A cidade planejada por Aarão Reis seria então implantada

(...) ao fundo do vale do ribeirão do Arrudas, no anfiteatro formado pelas serras que a envolvem pelo sul, oeste e norte, tendo como eixos principais, nessa ordem, a serra do Curral, o chapadão que dela vai até a serra da Contagem e essa última.²

Além de referência territorial, o conjunto montanhoso da Serra do Curral foi destinado para proteção de mananciais a fim de que seus córregos perenes e limpos pudessem ser utilizados para o abastecimento de água da nova cidade, pois ali se encontravam as fontes mais puras e abundantes, conforme registrado por Abílio Barreto no ano de 1936,

A conveniência, aconselhada pelos próprios srs. drs. Affonso Penna e Bias Fortes, de serem adquiridos desde já todos os mananciais de que possa vir a carecer a cidade quando elevar-se até 200.000 habitantes, elimina da questão a consideração atinente aos onus da aquisição de terras.³

Inaugurada em 12 de dezembro de 1897, a Capital tinha a Serra do Curral e o Pico Belo Horizonte – o ponto mais alto da Serra - como locais de excursão e de piquenique da população, marco físico e afetivo da paisagem urbana.

A partir da década de 1940, iniciaram-se as atividades de mineração na Serra do Curral, começando um processo de alteração e de desconfiguração de sua paisagem.

A cidade se desenvolveu e, a partir da década de 1960, iniciou-se a ocupação das partes mais altas da capital, próximas à Serra, pelas camadas mais abastadas da população, que abandonaram a área central da cidade que começava a entrar em decadência devido ao inchaço populacional.

O espaço construído foi, paulatinamente, avançando em direção ao espaço natural, promovendo danos consideráveis ao meio ambiente e comprometendo, assim, a qualidade de vida na cidade. Compreendendo essa última como um organismo dinâmico, a preservação da

¹ Trecho retirado do Relatório apresentado pelo Governador do Estado João Pinheiro da Silva ao Congresso quando do encaminhamento do Decreto nº 36 de 1890

² LIMA, Miguel Alves de. A serra do Curral del-Rei e Nova Lima: a cidade de Belo Horizonte e seu desenvolvimento para o sul - os três níveis diferentes: a planície, o alto da crista e um intermediário - dissimetria do perfil da serra; a encosta sul menos íngreme: os solos, a vegetação; debates sobre a origem e dos diversos níveis observados. *Boletim Geográfico*, Rio de Janeiro: Conselho Nacional de Geografia, Ano 2, p. 341-346, 1944.

³ BARRETO, Abílio. Belo Horizonte: memória histórica e descritiva – história antiga e história média. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, Centro de Estudos Históricos e Culturais, 1995, p91, história antiga.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

Serra do Curral urge para que Belo Horizonte não perca sua identidade e seu principal ponto de referência.



Figura 01 – Curral Del Rey em 1896. Fonte: Diretoria Patrimônio Cultural de Belo Horizonte.



Figura 02 – Belo Horizonte em 1940. Fonte: Diretoria Patrimônio Cultural de Belo Horizonte.



Figura 03 – Belo Horizonte em 1946. Ao fundo, Serra do Curral ainda não ocupada. Fonte: Iphan – Processo de Tombamento Serra do Curral.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

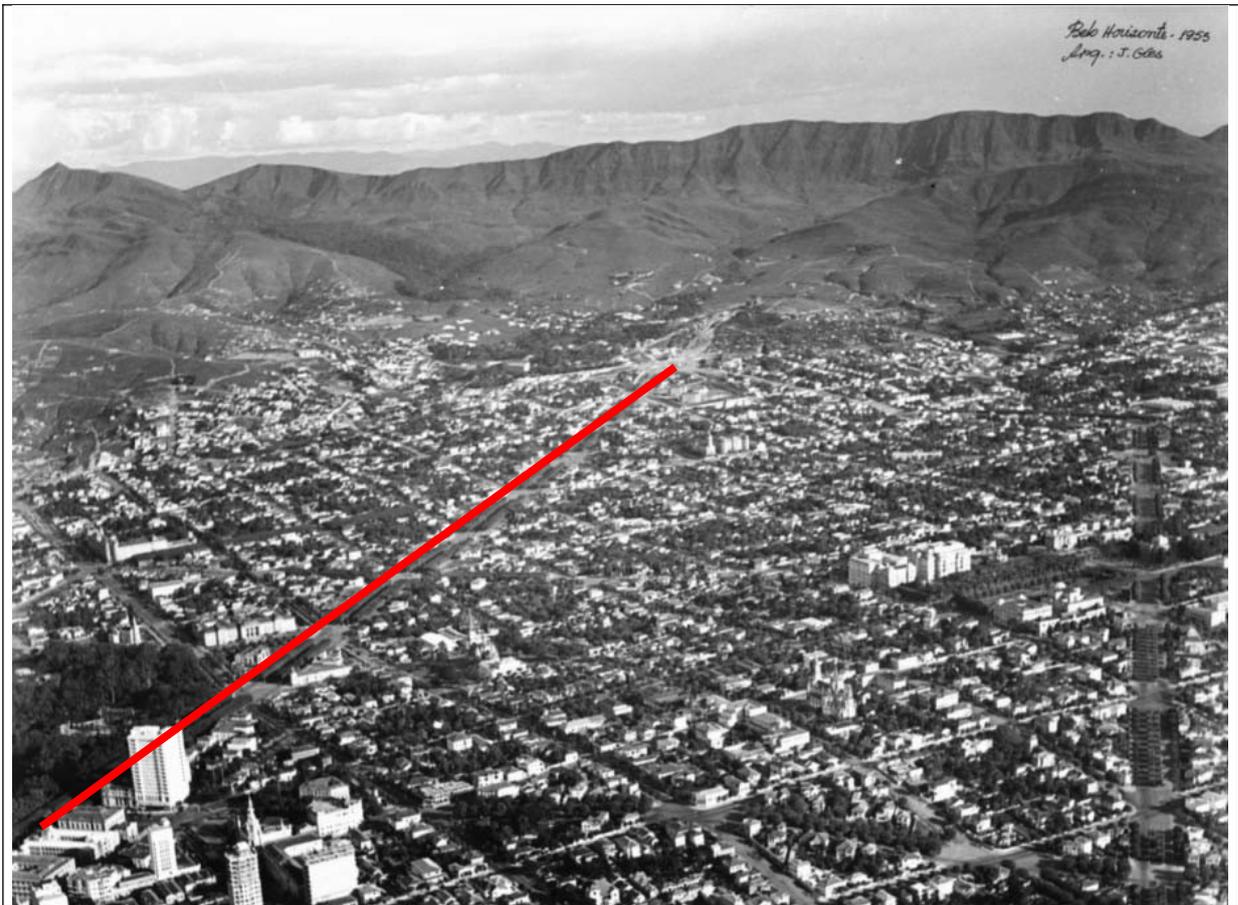


Figura 04 – Belo Horizonte em 1955. Ao fundo, Serra do Curral ainda não ocupada. Em destaque, eixo da avenida Afonso Pena. Fonte: Iphan – Processo de Tombamento Serra do Curral.

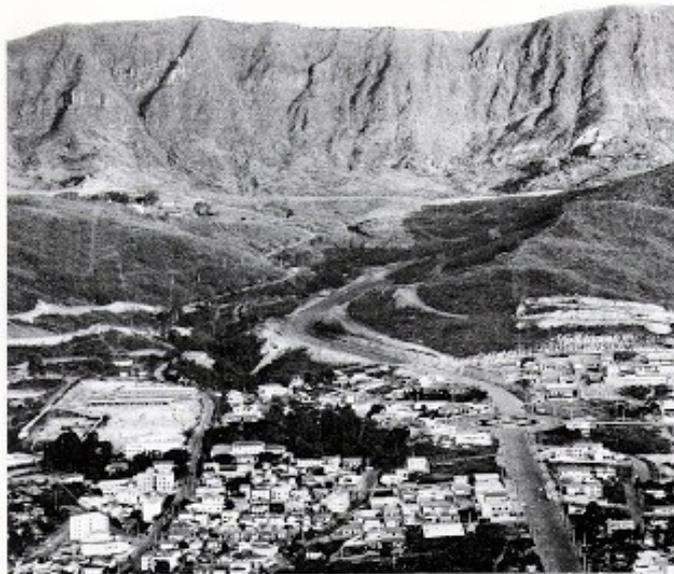


Figura 05 – Imagem antiga de Belo Horizonte, década de 1970, com a Serra do Curral ao fundo, ainda não ocupada. Fonte: Diretoria Patrimônio Cultural de Belo Horizonte.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

A Serra do Curral é o marco geográfico mais representativo da região metropolitana de Belo Horizonte, com expressivo significado simbólico. Ela se constitui como barreira que protege a cidade, proporcionando um clima agradável que oferece excelentes condições de temperatura ao local, abrigando-o das ventanias cortantes do sul e dos ventos quentes do norte.

A Serra do Curral del Rey integra uma vasta e antiga estrutura rochosa, o Supergrupo Minas, responsável por grande parte da riqueza mineral de Minas Gerais, como o ouro, ferro e manganês. Na Serra estão presentes três formações geológicas: formação Cauê, presente na linha de cumeeada com o itabirito; formação Batatal, presente na parte intermediária da Serra, constituída sobretudo por filito; e formação Gandarela, presente na base da Serra, cujo principal mineral é o dolomito. Define o limite norte do Quadrilátero Ferrífero, uma das maiores e mais complexas províncias minerais do mundo.

Apresenta orientação oeste – leste, com altitudes médias entre 1.100 e 1.300 metros, servindo de limite entre os municípios de Belo Horizonte, Nova Lima, Sabará, Brumadinho e Ibirité, apresentando nomes distintos em cada localidade. O Pico Belo Horizonte, localizado na Serra do Curral, é o ponto mais alto do município de mesmo nome, com 1.390 metros de altitude. Na serra nascem vários córregos e situam-se áreas de preservação ambiental: o Parque das Mangabeiras, Parque da Serra do Curral, Parque Estadual da Baleia, o Fort Lauderdale e a Mata do Jambreiro, na cidade de Nova Lima. Abriga centenas de espécies de animais vertebrados e invertebrados que coexistem em equilíbrio e cerca de seiscentas espécies vegetais.



Figura 06 – Imagem aérea da Serra do Curral. Fonte: Disponível em <https://www.flickr.com/photos/simpleguy/2146450253/in/set-72157602886521444> de autoria de Fabiano Diniz.

7.2 - Tombamento Federal

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

O pedido de tombamento federal foi realizado pelo então Governador do Estado de Minas Gerais, Sr. José Francisco Bias Fortes, em 17/12/1958, em face das obras de pesquisa de minério de ferro pela firma Hanna Corporation nas proximidades da referida Serra, considerada símbolo da cidade, tendo o seu pico, Pico de Ferro ou Pico de Belo Horizonte, desenhado no Brasão de Armas da cidade. O processo foi polêmico desde o princípio, especialmente no que trata a definição de um perímetro de proteção. Foi inicialmente sugerida pelo diretor da 3º Distrito do DPHAN, Sylvio de Vasconcelos, a proteção de 11 km, dimensão contestada por outros conselheiros por ser um fator dificultador na exploração minerária na serra, de grande importância como geradora de recursos econômicos.

Em 24 de junho de 1959, na reunião do Conselho Consultivo do Iphan, foi emitida a Resolução referente ao tombamento da Serra do Curral. O processo prosseguiu com a notificação dos proprietários, sendo que alguns apresentaram impugnações. Após reunião do Conselho Consultivo, realizada em 1º de setembro de 1960, a Serra do Curral foi inscrita no Livro do Tombo Arqueológico, Etnográfico e Paisagístico, número de inscrição 029-A e número de processo 0591-T-58.



Figura 07 - Delimitação Perímetro de Tombamento em 1960 - Fonte: Processo de Tombamento IPHAN - No. 591. T-58.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

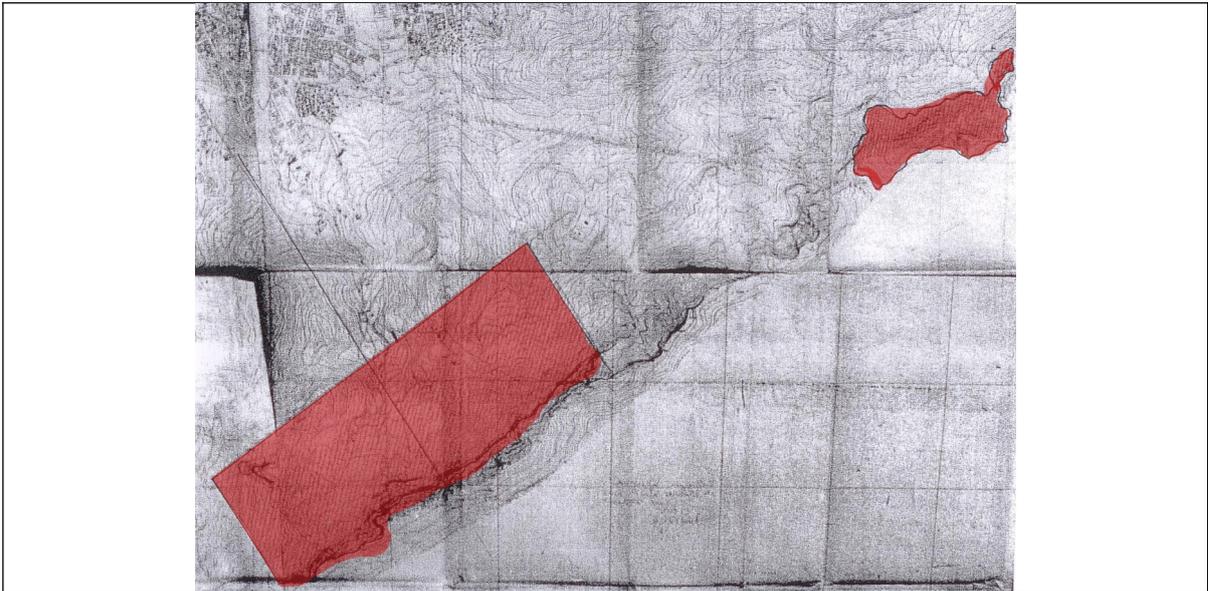
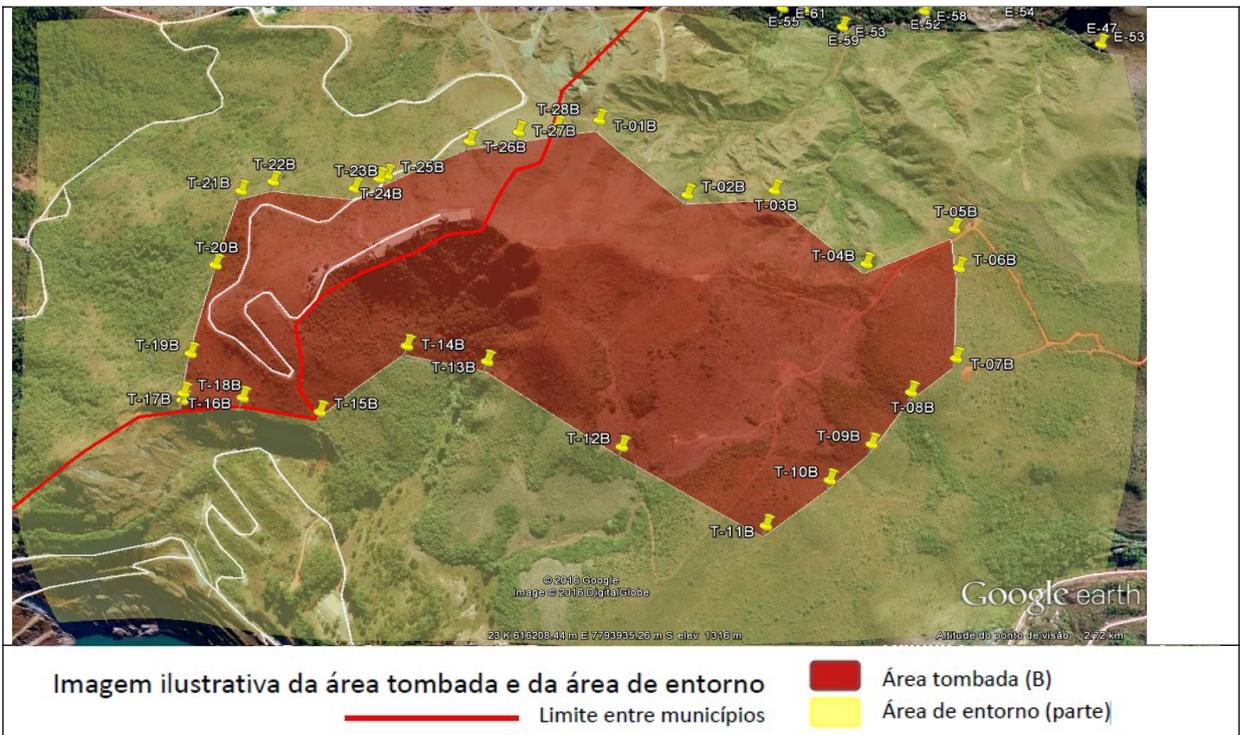
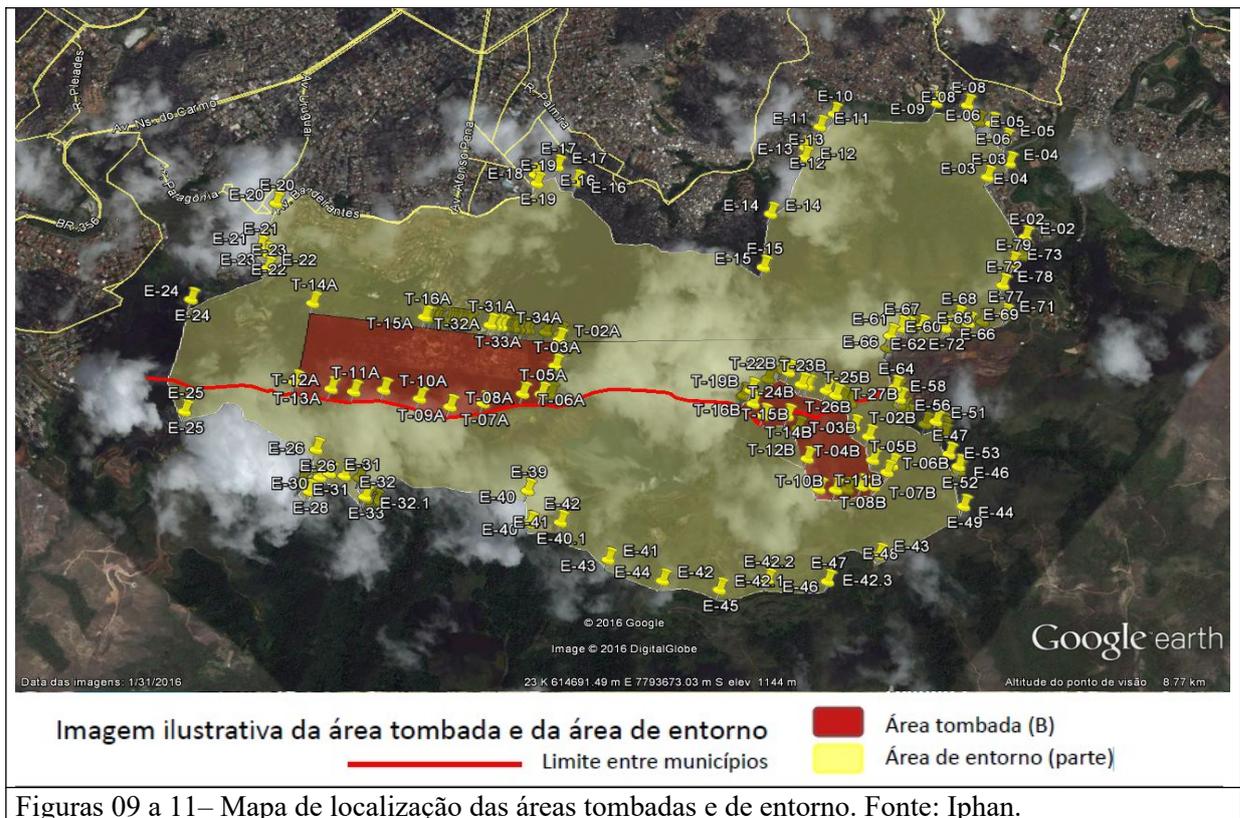


Figura 08 - Figura 04: Croqui da revisão Perímetro de Tombamento 1961 - Fonte: Processo de Tombamento IPHAN - No. 591. T-58

Em 1973, por determinação do Governador Rondon Pacheco, a área tombada foi rigorosamente demarcada pelo Instituto de Geociências aplicadas sob acompanhamento do SPHAN, tendo como base o levantamento aerofotogramétrico do município, sobre o qual foi delimitado o perímetro com área de 1.257.115,00 m² e foram erigidos 6 marcos para se definir com maior precisão a área protegida.



Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico



7.3 - Proteção Municipal

Em meados da década de 1980 foi implementada uma política municipal de proteção do patrimônio cultural na cidade de Belo Horizonte, que culminou com a aprovação da Lei 3.802/1984, que criou o Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte (CDPCM-BH). Nesta mesma época, o crescimento urbano desordenado nos arredores da Serra do Curral causou a degradação ambiental e paisagística da mesma.

Como reconhecimento do valor simbólico, histórico e cultural de marcos da cidade, o tombamento municipal do alinhamento montanhoso da Serra do Curral se deu através da Lei Orgânica do Município, de 21 de março de 1990. Compreende as áreas dos bairros Taquaril ao Jatobá, conforme definido no artigo 224:

Art. 224 - Ficam tombados para o fim de preservação e declarados monumentos naturais, paisagísticos, artísticos ou históricos, sem prejuízo de outros que venham a ser tombados pelo Município:

I - o alinhamento montanhoso da Serra do Curral, compreendendo as áreas do Taquaril ao Jatobá;

Em 20/02/1991, o então Secretário Municipal do Meio Ambiente – Maurício Andrés Ribeiro, encaminhou ao Presidente do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município - CDPCM/BH, a proposta de descrição do perímetro de tombamento da Serra, em atendimento ao estabelecido pela Lei Orgânica. O Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município (CDPCM-BH) aprovou por unanimidade o tombamento e o perímetro de proteção do Alinhamento Montanhoso da Serra do Curral, com diretrizes gerais de

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

proteção⁴. A área tombada, 31,7 milhões de m², correspondia a 10% do município de Belo Horizonte.

Os estudos para definição do tombamento e das respectivas diretrizes de proteção da Serra foram desenvolvidos pela antiga Gerência de Patrimônio Histórico Urbano (GEPH), hoje Diretoria de Patrimônio ligada à Secretaria de Cultura, e a Secretaria Municipal de Regulação Urbana (SMRU), sendo apresentados ao CDPCM-BH em março de 2002. A área tombada acabou redimensionada para 30,06 km², mas foi criada uma região de entorno do bem tombado de 20,71 km², ficando protegidos 50,77 km². Este entorno já apresentava uma ocupação consolidada e bastante heterogênea, conformando um cenário urbano variado onde se localizavam ambiências e eixos de visada formados pela interação da paisagem construída e da paisagem natural. O tombamento definitivo foi aprovado, pelo CDPCM/BH, em 16 de dezembro de 2003, quando também se determinou as diretrizes de proteção do Perímetro de Entorno/Vizinhança das referidas Subáreas, resultando nas Deliberações n^{os} 23/2002, 24/2002, 25/2002, 26/2002 e n^o 147/2003, publicadas Diário Oficial do Município em 29/06/2002 e 07/01/2004.

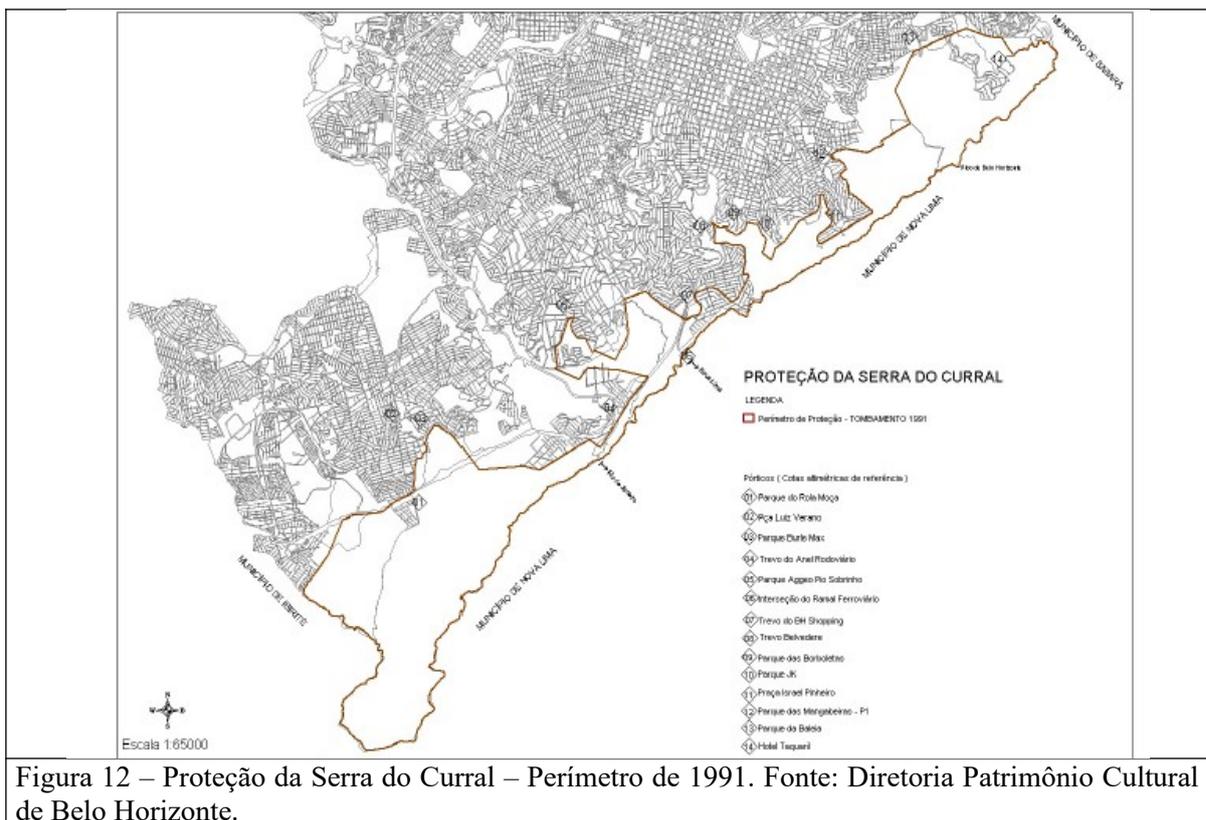


Figura 12 – Proteção da Serra do Curral – Perímetro de 1991. Fonte: Diretoria Patrimônio Cultural de Belo Horizonte.

⁴ Processo n^o 011 007 449 564, Deliberação de 04/04/91, publicação no Minas Gerais 11/04/91 e 22/06/91)

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

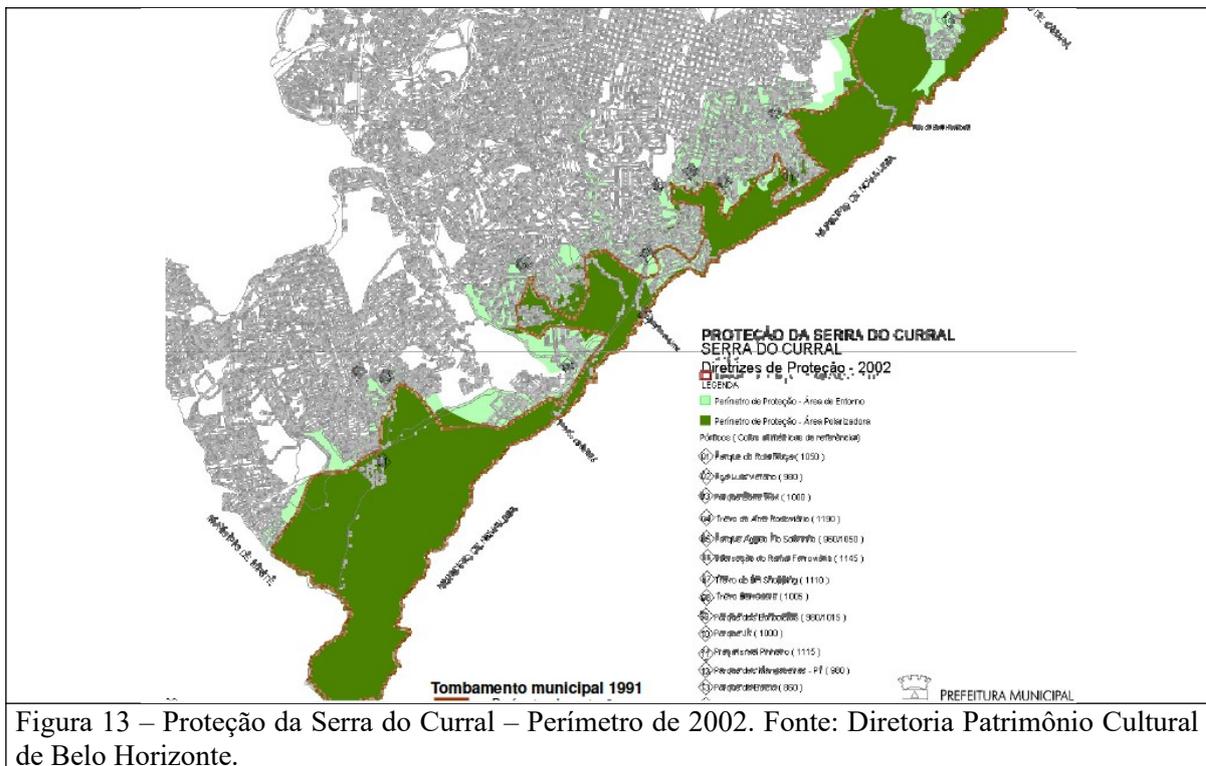


Figura 13 – Proteção da Serra do Curral – Perímetro de 2002. Fonte: Diretoria Patrimônio Cultural de Belo Horizonte.

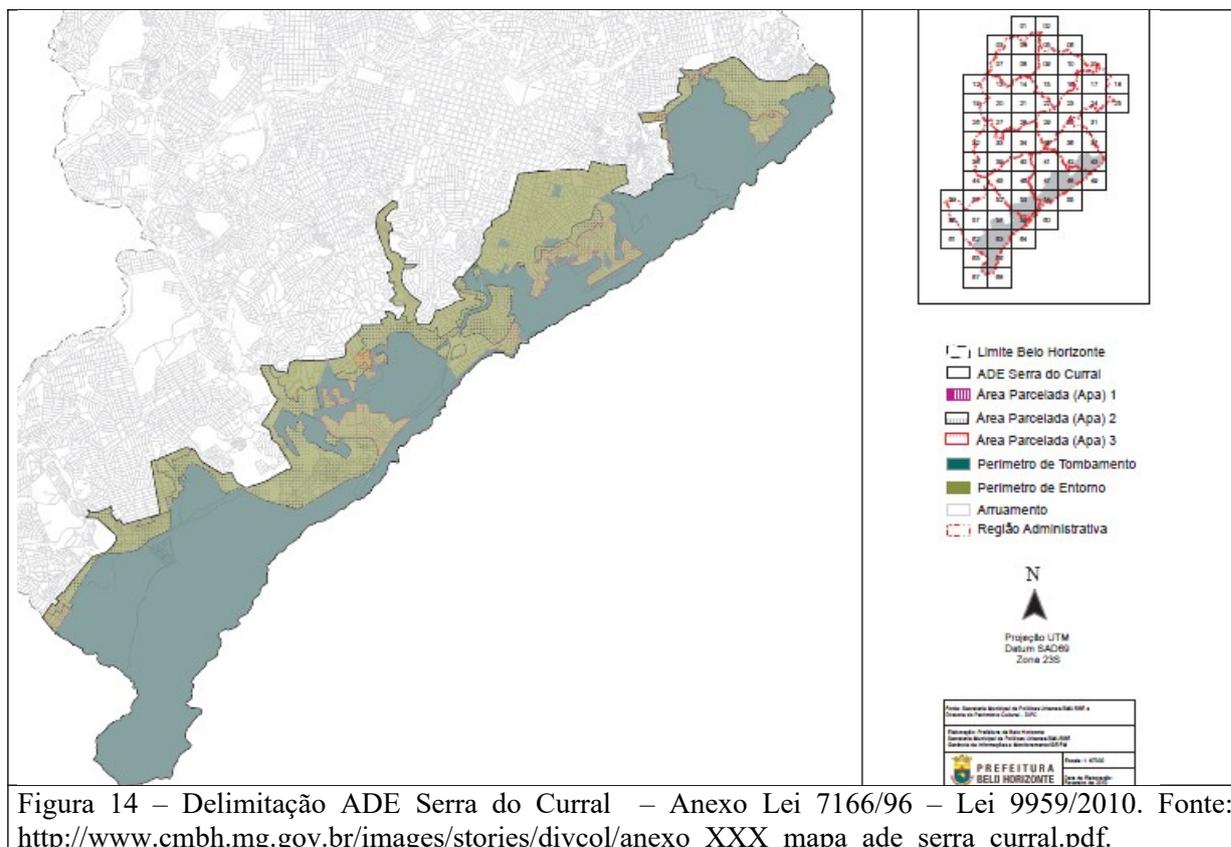
No ano de 1995, através de um plebiscito promovido pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, a Serra do Curral disputou o título de símbolo da cidade, juntamente com outros significativos exemplares como a Igreja São Francisco de Assis e Praça da Liberdade, sendo eleita com um total de 268.767 votos.

Assim, a percepção da Serra do Curral em Belo Horizonte contempla não apenas sua importância natural, mas principalmente sua importância enquanto elemento definidor do espaço urbano tanto na sua representação física quanto simbólica.

A Lei 7166/96, Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de Belo Horizonte, substituiu a Lei 4094/85, classifica a encosta da Serra do Curral, onde se insere o terreno em que se situa o Hospital / Fundação Hilton Rocha como ZPAM, Zona de Proteção Ambiental. ZPAMs são as regiões que, por suas características e pela tipicidade da vegetação, destinam-se à preservação e à recuperação de ecossistemas, visando a garantir espaço para a manutenção da diversidade das espécies e propiciar refúgio à fauna; proteger as nascentes e as cabeceiras de cursos d'água e evitar riscos geológicos.

A Lei nº 9.959, de 20/7/2010 acrescenta o artigo 91 C à Lei nº 7166/96, criando a ADE Serra do Curral, correspondente à área de proteção da Serra do Curral, incluindo-se a área tombada e a área de entorno, definidas conforme deliberação do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte - CDPCM-BH, criando diretrizes para intervenções nesta área, reforçando, desta forma, a proteção por tombamento já existente.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico



8 – Análise Técnica

Tendo em vista a grande complexidade o objeto da análise, faremos uma cronologia dos fatos conforme documentos integrantes dos autos.

8.1 – Urbanização Bairro Mangabeiras e ocupação do terreno pelo Instituto de Olhos

Através da Lei Estadual 4.996/68, o Poder Executivo Estadual foi autorizado a promover a constituição da Companhia Urbanizadora da Serra do Curral – CIURBE, que tinha como um de seus objetivos a “urbanização e construção de núcleo populacional, em área situada no Município de Belo Horizonte e Nova Lima, ao longo da Serra do Curral” (art. 1º, inc. II). Autorizado pela Lei referida e através do Decreto 12.500/1970, o Estado transferiu à CIURBE, a título de integralização de parte de seu capital, “os terrenos disponíveis de propriedade do Estado, situados na ‘Fazenda da Gameleira’ e na ‘Fazenda das Mangabeiras’” (art. 4º da Lei Estadual 4.996/68).

Em 1969 a CIURBE – Companhia Urbanizadora da Serra do Curral – deu início à chamada “Cidade da Serra”, cuja urbanização foi concluída pela sua sucessora CODEURBE – Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado de Minas Gerais⁵.

⁵ A CIURBE foi sucedida pela CODEURB, conforme Lei 2.296/1974. O sucessor da CODEURB é o Departamento Estadual De Obras Públicas – DEOP, criado através da Lei Estadual 9.524/1987 (fls. 418/422).

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

Em 1973 os projetos de parcelamento foram aprovados pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, através dos Decretos 2317/73 e 2383/73, com a denominação de Bairro das Mangabeiras. Por se tratar de loteamento com características especiais, as edificações ficaram sujeitas a normas específicas, dentre as quais destacamos:

V - no lote 1 do quarteirão 39 será permitida a construção de uma Clínica Oftalmológica e Centro de Pesquisas de Oftalmologia, conforme entendimentos anteriormente celebrados entre vendedor e comprador, com o conhecimento da Administração;

VI - as construções terão o máximo de dois pavimentos na fachada, excluindo a garagem e deverão ser recuados, no mínimo, de 3 m (três metros) do alinhamento das vias públicas e 1,50 m (um metro e meio) das divisas laterais dos terrenos; excetuando aquelas situadas nos quarteirões 20, 24 e 39 que obedecerão ao item XII deste artigo;

XII - nos quarteirões 20, 24 e 39 nenhum prédio poderá contar mais de 4 (quatro) pavimentos e deverá ser recuado, no mínimo, de 15 (quinze) metros do alinhamento das vias públicas e de 5 (cinco) metros das divisas laterais dos terrenos, observadas ainda as seguintes condições;

a) para prédio de 4 (quatro) pavimentos, a área construída não poderá ser superior a 30 % (trinta por cento) da área do lote;
b) para prédio de 3 (três) pavimentos a área construída não poderá ser superior a 40% (quarenta por cento) da área do lote;
c) para prédio de até 2 (dois) pavimentos a área construída não poderá ser superior a 50 % (cinquenta por cento) da área do lote.

XIII - a destinação dos lotes 2 e 3 do quarteirão 39 e dos quarteirões 20, 22 e 24 deverá ser aprovada pela Prefeitura, que poderá, também, exigir a subdivisão destes em lotes.

Conforme Escritura Pública do 3º Ofício de Notas de Belo Horizonte, de 07/05/1974 o terreno situado na quadra 39, lote 1⁶, foi colocado em licitação pública pela CIURBE, através do Edital de Concorrência nº 01/73, para os fins específicos de nele ser edificado um Instituto Oftalmológico (em área de 23.248 m²) e um centro de pesquisa e assistência oftalmológica (em área de 5000 m²). O vencedor da concorrência foi a Sociedade Instituto de Olhos Ltda. Consta que o terreno objeto da transação não poderia ter outra destinação senão a de ser sede de um Instituto Oftalmológico (em área de 23.248 m²) e um centro de pesquisa e assistência oftalmológica (em área de 5000 m²) a ser edificado e mantido em operação por uma Fundação que seria constituída para tal fim a qual a compradora fará a doação da área respectiva. Consta, ainda que Companhia Urbanizadora Serra do Curral - CIURBE, posteriormente sucedida pela Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado de Minas Gerais, vende o imóvel com área de 5000 m², parte do lote 1 quarteirão 39 do Bairro Mangabeiras ao Instituto de Olhos Ltda, para implantação no local de Centro de Pesquisa e Assistência Oftalmológica. Neste instrumento ficou estabelecido que “em caso de extinção ou perecimento da Fundação referida, o terreno em questão de 5000 m² reverterá à outorgante vendedora ou sua sucessora, e o restante do patrimônio da mesma Fundação a entidade congênere, na forma de lei civil, preservando-se assim, a destinação especial da área”. A compradora, Instituto de Olhos Ltda,

⁶ Inicialmente com área aproximada de 30.000 m², e posteriormente com área de 28.248 m², considerando que após o Edital nº 01/73, foram destacados 1752 m² para fins de alargamento do Anel da Serra do Bairro das Mangabeiras.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

aceitou as condições da citada escritura, inclusive quanto aos requisitos especiais de destinação da área.

As obras de infraestrutura urbana para implantação do bairro e a construção de edificações foram realizadas no perímetro tombado⁷, sem submissão prévia dos projetos ao Sphan (atual Iphan).

Segundo informações prestadas pela Secretaria Municipal de Regulação Urbana, a edificação do Hospital Hilton Rocha teve projeto inicial aprovado em 22/01/1975, na vigência do Decreto Municipal 2.383/73. **Não houve manifestação prévia do Sphan (atual Iphan) para execução das obras.**

Em dezembro de 1975, pelo Decreto n° 2820, a Prefeitura de Belo Horizonte excluiu do loteamento aprovado os quarteirões de números 20, 24 e 39, determinando que os mesmos passassem a constituir áreas verdes e que, em nenhuma hipótese, seria permitida qualquer tipo de construção naquela área. Como as obras do hospital já haviam se iniciado no lote 39, foi garantido o direito à continuidade das obras⁸.

Em junho de 1976, o Decreto 2895 excluiu da condição de “non aedificandi” o quarteirão n° 39, o que facultou a prefeitura aprovar a construção do Instituto Hilton Rocha no local⁹.

Em 10/09/1976, a parte lote 01 da quadra 39 do Bairro Mangabeiras, com área de 5000 m², de propriedade do Instituto de Olhos Ltda, foi doada a Fundação Hilton Rocha.

Em 11/04/1988 é feita averbação no 2º Ofício de Registro de Imóveis com inclusão de dispositivo adicional que descreve “estabelecido fica ademais, que na ocorrência da reversão prevista do terreno com área de 5000 m² doado à Fundação Hilton Rocha, continuará ele sempre com o mesmo objetivo social previsto nas escrituras e no Estatuto da Fundação, em favor dos deficientes visuais de baixa renda.”

8.2 - Iphan

O conjunto paisagístico da Serra do Curral foi tombado pelo Iphan em 21/09/1960, processo 0591-T-58, com inscrição n° 029-A no Livro Arqueológico, Etnográfico e Paisagístico.

Conforme já descrito neste documento, as obras de infraestrutura urbana para implantação do bairro Mangabeiras e a construção de edificações foram realizadas no perímetro tombado, sem submissão prévia dos projetos ao Iphan. Desta forma, após vistoria no local em 1975, o Iphan solicitou à CODEURB a alteração das normas específicas para edificações no bairro Mangabeiras e que os terrenos situados acima do Anel da Serra (atual rua José do Patrocínio Pontes) fossem consideradas “non aedificandi”.

Em 01/02/1988, o Diretor Regional da 7ª DR do SPHAN estabeleceu que nos quarteirões de n°s 20, 24 e 39 não seriam admitidas novas construções além das existentes até aquela data, especialmente no quarteirão 39, sendo admitidas apenas instalações destinadas a vigilância e proteção da fauna e flora.

⁷ 80 % do Bairro das Mangabeiras situa-se no perímetro tombado.

⁸ Parecer técnico em 31/07/1998, assinado pela assessora Ana Saraiva.

⁹ Documento acostado nos autos, páginas 77 a 81. Ofício do Serviço Público Federal, assinado por Cláudio Augusto de Magalhães Alves, então Diretor da 7ª DR / SPHAN / FNPM.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

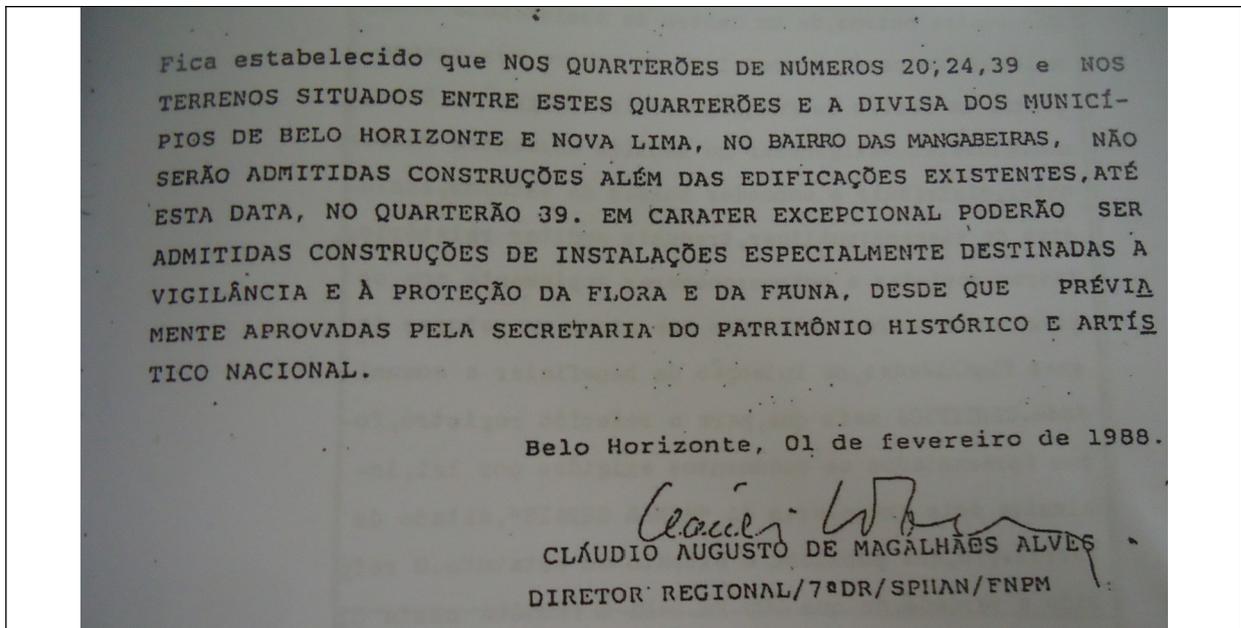


Figura 15 – Declaração do Diretor Regional da 7ª DR do SPHAN, datada de 01/02/1988, estabelecendo que nos quarteirões de nºs 20, 24 e 39 não seriam admitidas novas construções além das existentes até aquela data, especialmente no quarteirão 39.

Em 1998, tendo em vista a intenção da Fundação Hilton Rocha e Instituto de Olhos Ltda em transformar suas instalações em hospital de múltiplas especialidades, foi feita consulta técnica à Secretaria Municipal de Regulação Urbana, que elaborou parecer técnico em 31/07/1998, assinado pela assessora Ana Saraiva. Entre outros itens, foi recomendada a consulta e anuência prévia do Iphan .

Sendo assim, em 23/12/1999 foi aberto no Iphan, Superintendência de Minas Gerais, o processo **nº 01514.001851/2007-02**, cuja documentação demonstra a intenção de transformar o Instituto Hilton Rocha, especializado em oftalmologia, em Hospital multi-especializado¹⁰.

Em 05/02/2000 foi encaminhado ofício do então Superintendente Regional do Iphan em Minas Gerais, no qual é informado que o imóvel do Instituto / Hospital Hilton Rocha foi construído em área protegida por tombamento federal, ocorrido em 1960, **sem autorização do Iphan, em descumprimento do artigo 18 do Decreto Lei 25/37**. Informa que não seria de competência do Iphan examinar destinação de uso de um imóvel, ainda que localizado dentro do perímetro abrangido pelo tombamento federal, **entretanto, alerta que o Iphan não autorizaria qualquer tipo de acréscimo da referida área edificada.**

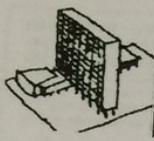
Em 2006, a Procuradora da República Dra Zani Cajueiro Tobias de Souza solicita ao Iphan que informe se a autarquia vinha acompanhando a ação relativa à alienação do imóvel em análise. Foi realizada vistoria no local e, em Laudo Técnico datado de 06/06/2006, o Iphan informa que na vistoria não foi verificada nenhuma alteração nas construções existentes, se comparadas com aquelas registradas na documentação existente no arquivo do Iphan. O

¹⁰ Informação constante no Laudo Técnico nº 006/2013, elaborado por Maria Inês Trajano de Faria, Técnica em Preservação arquitetônica do Iphan – MG, que contém um relato sobre o andamento do processo nº 01514.001857/2007-02, aberto no Iphan, assunto projeto do Instituto Hilton Rocha.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

técnico volta a ressaltar que “por não ter sido analisada e aprovada pelo Iphan, as edificações que compõem o Instituto Hilton Rocha são irregulares , à luz da legislação federal que protege a Serra do Curral”. Na oportunidade, também foi informado que o Iphan não tinha interesse na aquisição do imóvel.

Em outubro de 2006, através de ofício, a Procuradora da República Dra Zani Cajueiro Tobias de Souza solicita ao Iphan o esclarecimento se seria tecnicamente indicada a demolição do prédio do Hospital / Fundação Hilton Rocha, sendo respondido que embora representasse uma agressão à paisagem tombada, a referida construção já se encontrava consolidada e incorporada à paisagem. Desta forma, acrescentando a utilidade pública do imóvel, não foi indicada a necessidade de demolição do imóvel, desde fosse mantida a utilidade pública e que fosse mantido o volume atual inalterado ou que fosse reduzido o impacto sobre a paisagem que se encontrava inserido.

	<p>IPHAN</p>	<p>INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL</p>	<p>Superintendência do IPHAN em Minas Gerais Rua Januária nº 130 - Centro 30.110.055 - Belo Horizonte - MG Fone: (0xx31) 3222-2440/2540 Fax: (0xx31) 3213-4628 E-mail: gab.mg@iphan.gov.br</p>
<p>LAUDO TÉCNICO Nº 006/2013 Processo Nº 01514.001857/2007-02 Assunto: PAC nº 1.22.000.001991/2005 – Imóvel edificado em área de preservação permanente, Instituto Hilton Rocha, tombado como patrimônio histórico e cultural, localizado na Serra do Curral na cidade de Belo Horizonte/MG. Processo Nº 01514.004907/2010-09 Assunto: Projeto Instituto Hilton Rocha – Localizado à Av. José do Patrocínio Pontes, Nº 1355, em Belo Horizonte/MG</p>			
<p>Em 05/02/2000, em resposta ao documento supracitado o Superintendente Regional do PHAN encaminhou Ofício (fls. 28-29) informando que:</p>			
<p>“1 – O conjunto paisagístico do pico e da parte mais alcantilada da Serra do Curral foi tombado em 21 de setembro de 1960, pelo Governo Federal – processo 591-T-58, nº de inscrição 29ª, folha nº 08 do livro Arqueológico. 2 – <u>O imóvel localizado no quarteirão 39, denominado Instituto Hilton Rocha, foi construído em área protegida por tombamento federal.</u> 3 – <u>A construção em questão não foi autorizada pelo IPHAN, conforme determina o art. 18 do decreto-lei nº 25, de 30 de novembro de 1937.</u></p>			
<p>Por outro lado, não é de competência do IPHAN examinar a destinação de uso de um imóvel, ainda que, esteja localizado dentro do perímetro abrangido pelo tombamento federal. <u>No entanto, cumpre-me o dever de alertar a Vossa Senhoria que este Instituto não autoriza qualquer tipo de acréscimo da referida área edificada.”</u></p>			

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

Em Laudo Técnico (fls. 82), datado de 06/06/2006, informando que “na vistoria in loco não se encontrou nenhuma alteração recente nas construções existentes, se comparadas com aquelas registradas na documentação presente no arquivo do IPHAN/13ª SR-MG”, o técnico do IPHAN conclui que “por não analisada e aprovada pelo IPHAN as edificações que compõem o Instituto Hilton Rocha são irregulares, à legislação federal que protege a Serra do Curral.”

“Ainda que represente uma agressão à paisagem originalmente tombada, esta já se encontra consolidada e a referida construção incorporada à mesma.
A demolição do conjunto arquitetônico que compõe o Instituto Hilton Rocha recuperaria a paisagem que foi objeto do tombamento datado de 21/09/1960, porém devemos considerar a já citada incorporação ao local onde está inserido e sua utilidade pública, o que não indica a necessidade de demolição do mesmo.
O IPHAN indica a não demolição da edificação em tela, desde que preservada sua utilidade pública. Entretanto qualquer intervenção no imóvel deve ser feita no sentido de manter seu volume atual inalterado ou diminuir seu impacto sobre a paisagem em que está inserido.”

Figura 16 – Trechos do Laudo Técnico nº 006/2013, elaborado por Maria Inês Trajano de Faria, Técnica em Preservação arquitetônica do Iphan – MG, que contém um relato sobre o andamento do processo nº 01514.001857/2007-02, aberto no Iphan, assunto projeto do Instituto Hilton Rocha.

Em 06/12/2010 foi protocolado no Iphan, superintendência de Minas Gerais, estudo preliminar de projeto arquitetônico de adaptação do imóvel conhecido como Instituto Hilton Rocha de autoria dos arquitetos Flávio Carsalade e Maria Ângela Reis de Castro, prevendo a demolição de pequenos blocos soltos, reformulação do conceito formal do edifício principal com substituição dos revestimentos de fachada e escalonamento dos pavimentos acompanhando o perfil da Serra do Curral. Foi instaurado o Processo **nº 01514.004907/2010-09**.

Foi emitido Parecer por técnico do Iphan em 28/03/2011, que considerou adequado os preceitos apresentados no diagnóstico das intervenções existentes e suas interferências ambientais. Considerou o projeto arquitetônico apresentado como uma estratégia voltada para reduzir o impacto do edifício já existente, mimetizando o mesmo com a paisagem, tendo em vista a forma de implantação e os materiais escolhidos para os revestimentos das fachadas.

Em ofício datado de 16/08/2011¹¹ o então Superintendente do Iphan em Minas Gerais, Leonardo Barreto de Oliveira, informa que o referido prédio foi construído há mais de 20 anos no local, sem prévia autorização do Iphan e, ainda que representasse uma agressão à paisagem originalmente tombada, a construção já se encontrava incorporada à mesma. Entretanto, entendia que qualquer intervenção no imóvel deveria ser feita no sentido de manter o volume intacto ou diminuir seu impacto sobre a paisagem em que estava inserido.

¹¹ Encaminhado à Procuradoria da República em Minas Gerais.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

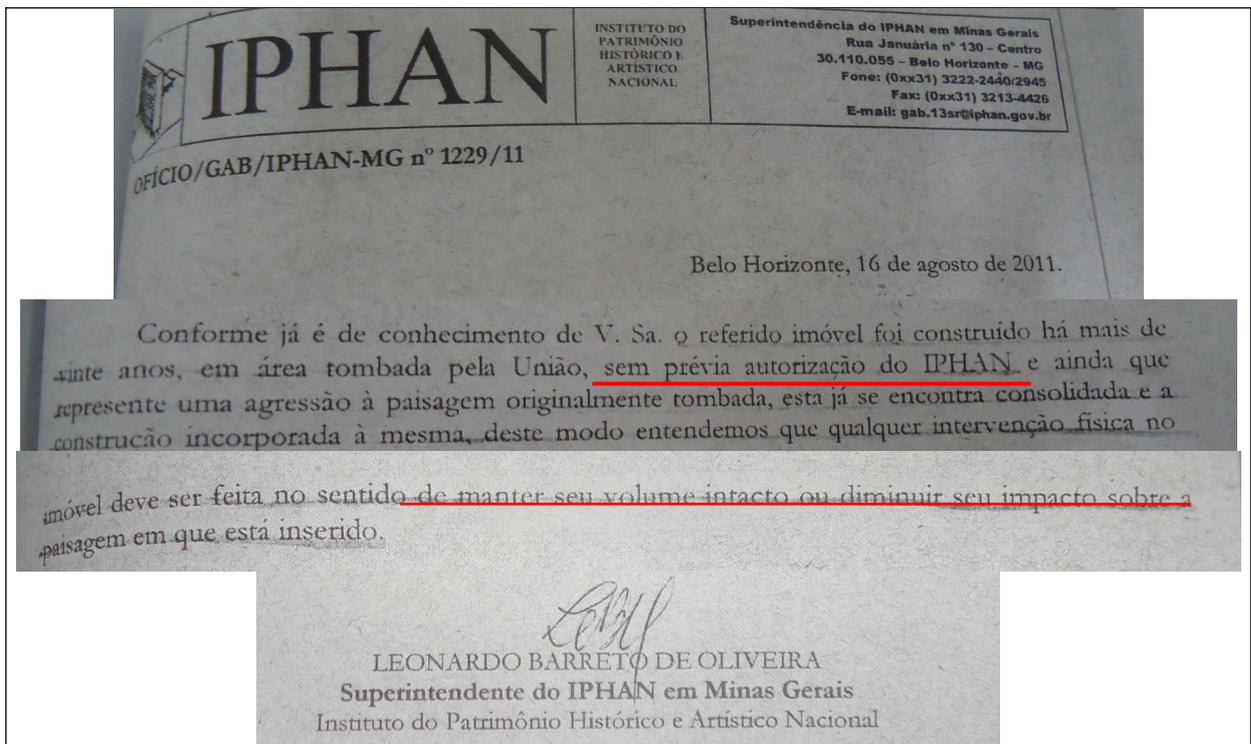


Figura 17 – Trechos do ofício do Iphan informando sobre a irregularidade da construção e necessidade de se manter intacto o volume existente ou diminuir seu impacto sobre a paisagem existente.

Em 22/03/2012 o presidente da Câmara Municipal de Belo Horizonte encaminhou ao Iphan ofício contendo cópia do Projeto de Lei que declara de utilidade pública e de interesse social e ambiental para fins de desapropriação o antigo prédio da Fundação Hilton Rocha. Em ofício datado de maio de 2012 o então Superintendente do Iphan de Minas Gerais se coloca favorável à desapropriação do imóvel, recomendando a redução da área construída da edificação, com vistas a recuperar a paisagem do Conjunto Paisagístico da Serra do Curral.

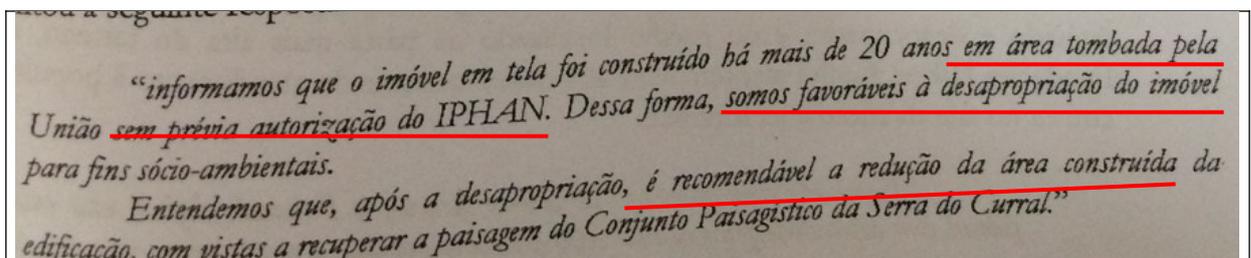


Figura 18 – Trechos do no Laudo Técnico nº 006/2013, elaborado por Maria Inês Trajano de Faria, Técnica em Preservação arquitetônica do Iphan – MG, que contém um relato sobre o andamento do processo nº 01514.001857/2007-02, aberto no Iphan, assunto projeto do Instituto Hilton Rocha.

Em 11/10/2013 foi elaborado o Laudo Técnico nº 006/2013 por Maria Inês Trajano de Faria, técnica em preservação do Iphan, que fez um histórico dos processos existentes sobre o Hospital / Instituto Hilton Rocha na Superintendência do Iphan em Minas Gerais. Informou

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

que a autarquia havia analisado somente o estudo preliminar da intervenção pretendida, que foi considerado passível de aprovação.

Em 14/10/2015 foi protocolado no Iphan projeto para reabilitação do imóvel localizado na Avenida José do Patrocínio Pontes nº 1355, dando continuidade ao processo nº 01514001857/2007-02 que foi aprovado em 27/10/2015, com aprovação válida até 27/10/2017.

8.3 – Prefeitura Municipal de Belo Horizonte

A Lei nº 2662/76 e a Lei 4034/85, que dispunham sobre normas de uso e ocupação do solo no município de Belo Horizonte, classificavam a encosta da Serra do Curral, incluindo o terreno em que se situa o Hospital / Fundação Hilton Rocha como SE-1, locais sujeitos a preservação ou controle específicos, nos quais se inserem as áreas de preservação paisagística, de proteção de mananciais, bosques, matas naturais, reservas florestais e minerais, monumentos históricos e áreas de valor estratégico para segurança pública.

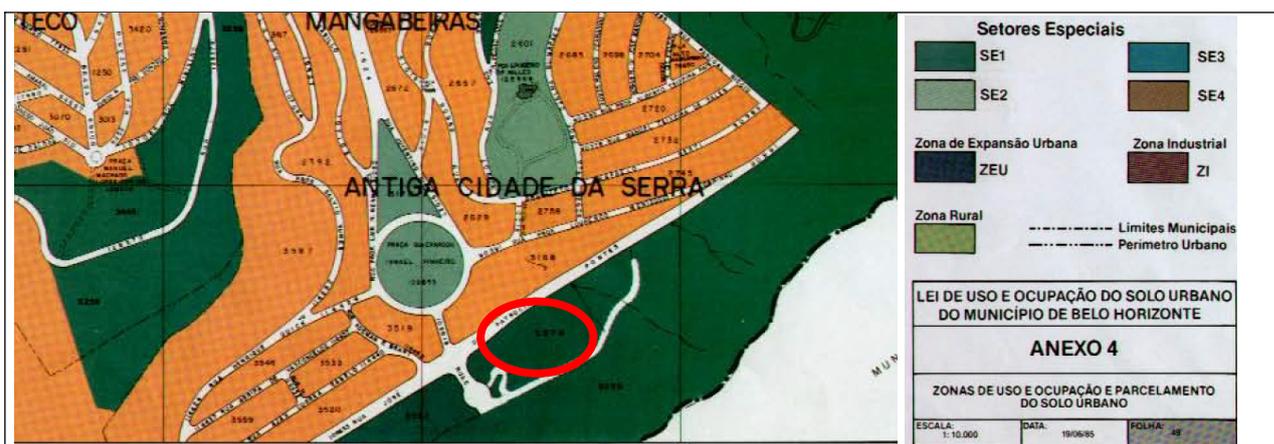


Figura 19 – Mapa de zoneamento da Lei 4034/85. Em destaque, localização do terreno onde se insere o Hospital / Fundação Hilton Rocha em SE 1.

O Decreto nº 3073/1977 regulamentou o uso e a ocupação do solo no zoneamento SE 1, onde insere-se o lote 01 do quarteirão 39, objeto de análise. Descreve, entre outros itens, que a destinação das áreas em SE 1 deverá ser predominantemente residencial, que não seria admitida a ocupação de áreas com declividade superior a 30 % ou que implicassem em risco para a estabilidade das encostas ou mesmo no seu comprometimento como recurso paisagístico. Entretanto, exclui dos Setores Especiais do tipo SE-1, os lotes integrantes de loteamentos regularmente aprovados, antes da vigência da Lei nº 2662, de 29.11.76.

Em maio de 1979 foi negada a baixa e habite-se da edificação, por parte da Prefeitura de Belo Horizonte, tendo em vista que a obra não estava concluída. **Ao longo dos anos foram construídos anexos clandestinos.**

Em janeiro de 1981 foi promulgada a Lei 3291 que altera o zoneamento SE 1 para SE 2, que possuía parâmetros urbanísticos mais permissivos, para os lotes que haviam sido doados pelo município para os fins especificados, assim como os terrenos que antes da

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

vigência da Lei 2.662/76 foram ocupados com os alguns usos institucionais, entre eles hospitais gerais e especializados.

Esta lei possibilitou a aprovação do projeto de levantamento e acréscimo, regularizando os acréscimos clandestinos existentes até aquela data perante a prefeitura municipal de Belo Horizonte. Em julho de 1981 deu-se entrada em novo projeto de modificação com acréscimo de área, que obteve baixa parcial. Não houve anuência prévia do Iphan para aprovação dos projetos pela Prefeitura de Belo Horizonte.

Novo projeto de acréscimo foi aprovado em 1982 com acréscimo no prédio da Fundação Hilton Rocha e em 1985 foi aprovado projeto de levantamento, modificação e acréscimo, referentes a blocos isolados de apoio do Instituto de Olhos.

A Lei nº 4013/85 autoriza a Prefeitura Municipal de Belo Horizonte a receber em doação, da Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado de Minas Gerais - CODEURB, os quarteirões nºs 20 e 24, os lotes 2 e 3 do quarteirão nº 39 do Bairro das Mangabeiras, aprovado pelo Decreto Municipal 2.383/73, modificado pelos Decretos 2820/75 e 2.895/76. Estas áreas passaram a ser consideradas "non aedificandi", competindo à Prefeitura elaborar e executar os projetos necessários à preservação dos aludidos terrenos, dentro do conjunto paisagístico da Serra do Curral e do Parque das Mangabeiras, bem como da área indivisa, situada entre os referidos quarteirões e o Município de Nova Lima.

Em 1989 já estavam concluídas as obras de levantamento, modificação e acréscimo aprovadas pela PBH em 1985, mas o início e a conclusão destas obras não foi comunicado, o alvará caducou e não houve baixa destas construções.

Em 15/08/1991 foi concedida a baixa de construção da obra de acréscimo na Fundação Hilton Rocha licenciada pela PBH em 1982. Na oportunidade, durante a vistoria, verificou-se a existência de acréscimo que não havia sido regularizado.

A Lei 7165/96 que institui o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte definiu em seu artigo 15:

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

- I - priorizar a preservação de conjuntos e ambiências em relação a edificações isoladas;
- 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;
- IV - adotar medidas visando à manutenção dos terrenos vagos lindeiros a mirantes, mediante incentivos fiscais, desapropriação ou transferência do direito de construir;
- V - estimular ações - com a menor intervenção possível - que visem à recuperação de edifícios e conjuntos, conservando as características que os particularizam;
- VI - proteger o patrimônio cultural, por meio de pesquisas, inventários, registros, vigilância, tombamento, desapropriação e outras formas de acautelamento e preservação definidas em lei;
- VII - compensar os proprietários de bens protegidos;
- VIII - coibir a destruição de bens protegidos;
- IX - disciplinar o uso da comunicação visual para melhoria da qualidade da paisagem urbana;
- X - criar o arquivo de imagem dos imóveis tombados;

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

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.

Parágrafo único - As diretrizes referidas neste artigo devem ser aplicadas **preferencialmente na serra do Curral**, em suas proximidades e nos conjuntos urbanos:

A Lei 7166/96, que estabelece normas e condições para parcelamento, ocupação e uso do solo urbano no município, classifica o terreno onde se insere a edificação em análise como Zona de Proteção Ambiental (ZPAM), que são as regiões que, por suas características e pela tipicidade da vegetação, destinam-se à preservação e à recuperação de ecossistemas, visando a garantir espaço para a manutenção da diversidade das espécies e propiciar refúgio à fauna; proteger as nascentes e as cabeceiras de cursos d'água e evitar riscos geológicos. Entretanto, o parágrafo 2º do artigo 14 classifica como ZP-1 as áreas classificadas como ZPAMs que sejam de propriedade particular.

As Zonas de Proteção 1 (ZP-1) são regiões predominantemente desocupadas de proteção ambiental e preservação do patrimônio histórico, cultural, arqueológico ou paisagístico ou em que haja risco geológico, nas quais a ocupação é permitida mediante condições especiais. A ocupação nestas áreas está sujeita à aprovação do Conselho Municipal do Meio Ambiente – COMAM.



Figura 20 – Mapa de zoneamento da Lei 7166/96 e suas alterações. Em destaque, localização do terreno onde se insere o Hospital / Fundação Hilton Rocha em SE 1.

Em 1998, tendo em vista a intenção da Fundação Hilton Rocha e Instituto de Olhos Ltda em transformar suas instalações em hospital de múltiplas especialidades, foi feita consulta técnica à Secretaria Municipal de Regulação Urbana, que elaborou parecer técnico em 31/07/1998, assinado pela assessora Ana Saraiva. Foi feito um relato de todo o processo de aprovação e baixa de construções até aquela época, sendo constatado que parte das edificações existentes ainda era clandestina. Àquela época, a construção possuía 18.578,67 m² de área aprovada, com 17.780,56 m² com baixa e habite-se concedidos, 198,56 m² que foram aprovados e não foram edificados, 599 m² sem baixa e habite-se e 153,52 m² clandestinos. O Parecer recomendou o esclarecimento sobre a vinculação de uso constante tanto no edital de licitação de venda do terreno quanto no Decreto 2383/73 que aprovou o loteamento, a anuência Prévia do COMAM, CDPCM-BH e Iphan e a convocação de audiência pública com a população local¹².

¹² Conforme Lei Orgânica Municipal, inciso II, parágrafos 1º e 2º do artigo 152.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE SECRETARIA MUNICIPAL DE ATIVIDADES URBANAS

PARECER TÉCNICO
Ref.: atende solicitação do Instituto Hilton Rocha, sobre aprovação de modificação de uso.

Sr Secretário,

trata-se de solicitação de elucidação de procedimentos a serem ultimados pela Fundação Hilton Rocha e pelo Instituto de Olhos Ltda., com o objetivo de transformar suas instalações em hospital de múltiplas especialidades.

A análise destes dados revela que a edificação possui 18578,67m² de área aprovada (nos quais não está incluída a área do Mirante e das Casas de Máquinas do Bloco do Instituto de Olhos, nem o Bloco de Caixa d'Água, que não foram descritos nos Alvarás de Construção mas foram indicados nos projetos aprovados).

Deste total, 17780,56m² possuem Baixa de Construção e Habite-se concedidos (nos quais também não estão incluídos os blocos citados, mas que são parte integrante dos projetos aprovados e de acordo com os quais foram executados). No que diz respeito ao restante, 198,56m² não foram edificados (os quais correspondem ao Bloco de Capela e a parte do Bloco de Garagem) e 599,55m² não possuem Baixa de Construção e Habite-se.

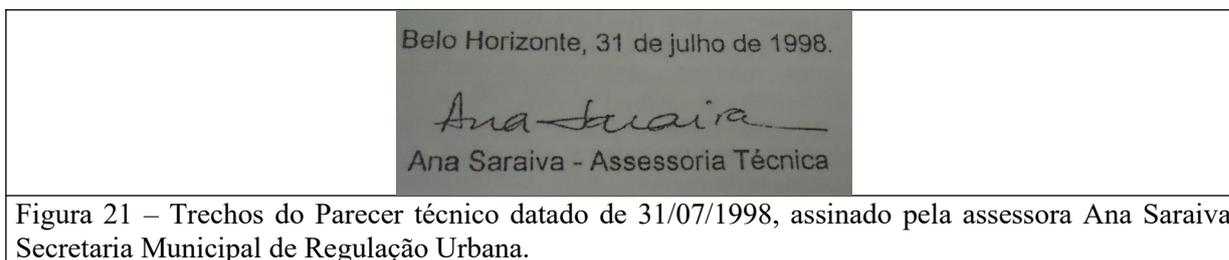
Outros 153,52m² foram edificados clandestinamente, como aponta o relatório de vistoria de Baixa de Construção e Habite-se à página 27/verso do processo 01-063084/89-79.

CONCLUSÃO

Devemos, então, considerar que a situação do empreendimento é muito particular:

1. o terreno é constituído por um único lote, sendo de propriedade de duas instituições, devendo ambas estarem acordadas entre si quanto aos objetivos pretendidos;
2. existe vinculação de uso para construção de um Instituto de Oftalmológico ou de objetivos afins e a um Centro de Pesquisa e Assistência Oftalmológica definida na licitação da venda do terreno e averbada na escritura e na Certidão de Registro do Imóvel;
3. existe vinculação de uso para a construção de Clínica Oftalmológica e Centro de Pesquisas, definida no Decreto 2383/73, que aprovou o loteamento;
4. o terreno é localizado em ZPAM, considerado como ZP-1 para fins de aprovação de edificação e funcionamento de atividades, por ser de propriedade particular, com a liberação do funcionamento da atividade sujeita à prévia anuência do COMAM;
5. o terreno é localizado em região vizinha à ADE-Mangabeiras, de uso exclusivamente residencial, cuja comunidade vem demonstrando interesse em se posicionar a respeito das intenções do empreendedor;
6. o terreno é localizado em área da Serra do Curral, tombada pelo SPHAN e pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município, com a liberação de qualquer modificação da paisagem sujeita à prévia anuência destes órgãos;
7. o direito de permanência do uso atual está garantido pela Lei 7166/96.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico



Em 2010 a LPOUS passou por nova revisão, por meio da entrada em vigor da Lei nº 9959 de 20 de julho de 2010, que abriu possibilidade de mudança área ocupada e na configuração dos usos admitidos no terreno / edificação ocupados pelo Hospital / Fundação Hilton Rocha:

Art. 72- Poderá permanecer no local, independentemente de vedação estabelecida por legislação posterior à sua instalação, a atividade admitida nesse local por lei vigente à época de sua implantação e que atenda a uma das seguintes condições:

I - possuir Alvará de Localização e Funcionamento emitido em data anterior à da publicação da lei que estabeleceu a vedação;

II - ser desenvolvida por empresa regularmente constituída e comprovadamente instalada em data anterior à da publicação da lei que estabeleceu a vedação;

III - estar instalada em edificação construída especificamente para uso admitido à época de sua instalação.

(...)

§ 9º - A edificação na qual se exerça o direito de permanência de uso é passível de alteração e acréscimo da área utilizada pela atividade, dentro dos limites dos parâmetros urbanísticos fixados por esta Lei, mediante parecer prévio favorável do COMPUR, baseado em Estudo de Impacto de Vizinhança.

Art. 72-A - A atividade que usufruir do direito de permanência, nos termos do art. 72 desta Lei, poderá ser substituída por outra, desde que a nova atividade esteja classificada na mesma Tipologia e no mesmo Grupo, ou em Grupo inferior em que se enquadra a atividade a ser substituída, conforme o Anexo X desta Lei.

Art. 72-C - As edificações a que se refere o inciso V do *caput* do art. 2º do Decreto Municipal nº 2.383, de 6 de julho de 1973, poderão ter seu uso substituído pela atividade Hospital, definida nos termos do Anexo X desta Lei.

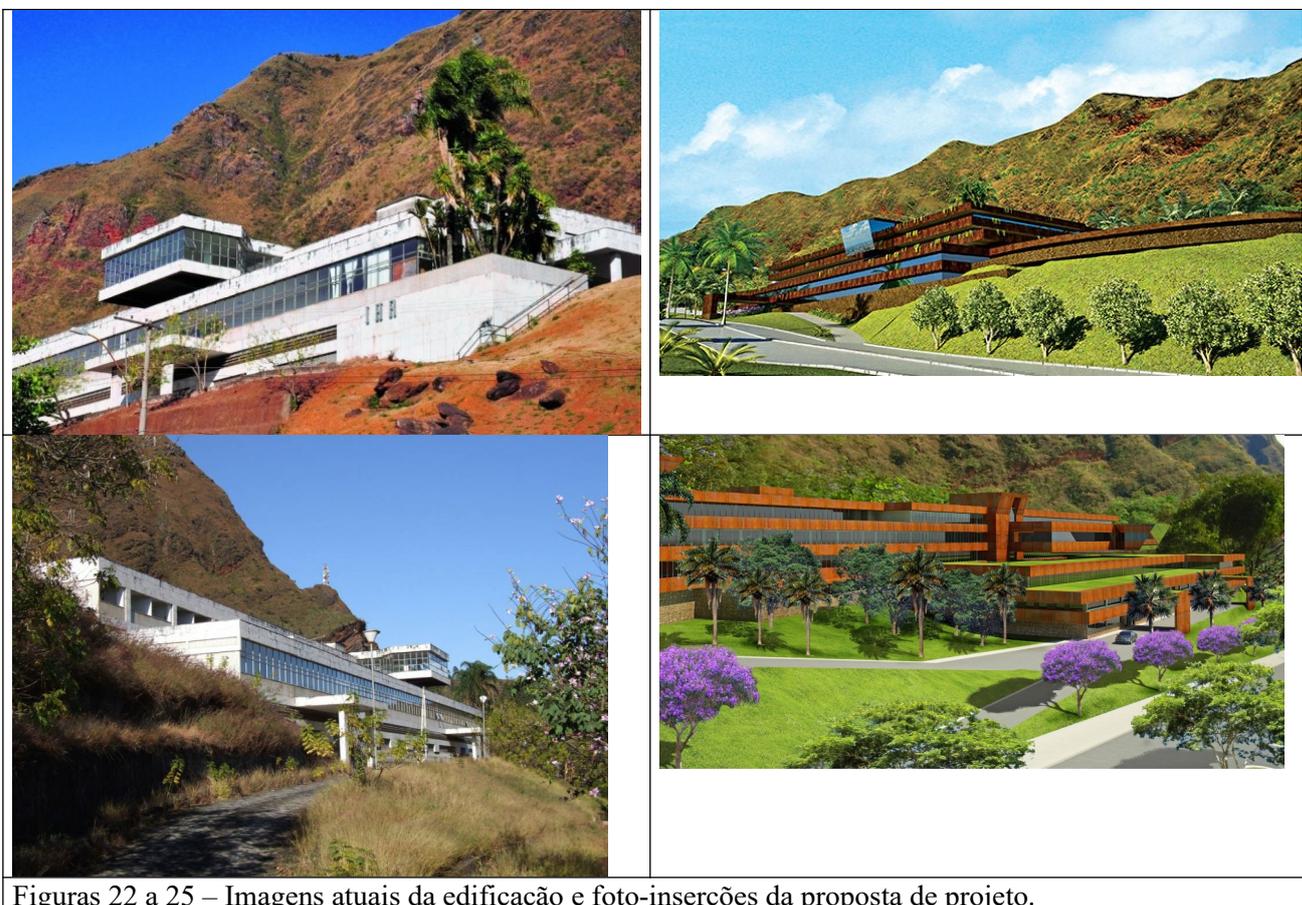
Parágrafo único - Na hipótese de haver a substituição de uso a que se refere o *caput* deste artigo, as edificações utilizadas, à época da substituição, serão passíveis de regularização, de acordo com os critérios estabelecidos pela Lei nº 9.074, de 18 de janeiro de 2005, para fins da instalação da atividade Hospital.

Entretanto, verifica-se que apesar de o uso Hospital (classificado como Grupo III no anexo XII¹³) não ser admitido na via local ou VR – via preferencialmente residencial (anexo XI Lei 7166/96 e anexo XIII Lei 9959/2010 – localização dos usos), o direito de permanência do uso ficou garantido pelo artigo 72.

¹³ Da Lei 9959/2010 em substituição ao anexo X da Lei 7166/96

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

Em 15/12/2010 o Plano Diretor do Hospital Oncomed, que se pretende instalar na edificação do antigo Hospital Hilton Rocha, foi aprovado pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural Municipal de Belo Horizonte – CDMPC-BH, através da Deliberação nº 140/2010¹⁴, condicionado à complementação do material para posterior análise do Conselho e a adoção de medidas compensatórias. A proposta previa a implantação do Hospital Oncomed, com área total de 34.257,23 m², sendo 22.986,89 m² de edificações já existentes (destes 5.328,68 m² referentes ao prédio da Fundação Hilton Rocha que apenas receberia pintura das fachadas, pois pertence a terceiros). Conforme a fotoinserção da pretendida obra de intervenção, verificou-se que a proposta pretende mimetizar o edifício à paisagem existente através dos materiais escolhidos para revestimento das fachadas e pela forma escalonada de implantação com inserção de terraços jardins.



Figuras 22 a 25 – Imagens atuais da edificação e foto-inserções da proposta de projeto.

Em 12/01/2011, a Lei 10065¹⁵, altera o parágrafo 1º do artigo 67 da Lei 7166/96, passando a admitir usos dos grupos III (entre os quais se incluem os hospitais, como o objeto em análise) e IV, antes proibidos, nas vias preferencialmente residenciais, ficando proibidas somente a instalação de usos do Grupo II nestas vias.

¹⁴ Reunião realizada em 15/12/2010, deliberação publicada no DOM de 22/12/2010

¹⁵ Altera as leis n.ºs 7.165/96, 7.166/96, 8.137/00, 8.616/03, 9.037/05, 9.725/09 e 9.959/10 e dá outras providências.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

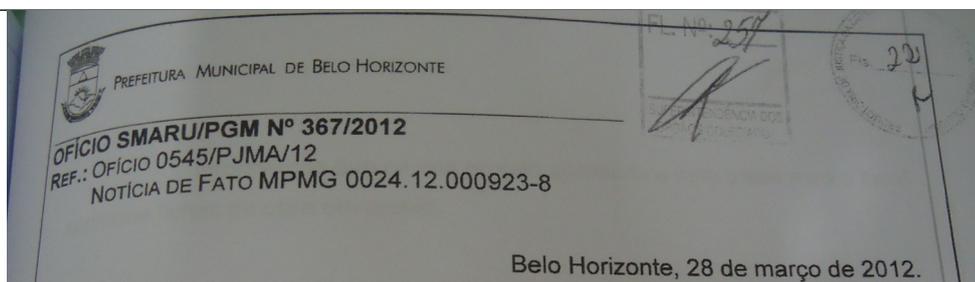
Em 17/06/2011 foi elaborado Parecer Técnico pelo arquiteto José Julio Vieira da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, após consulta realizada na Secretaria Municipal de Regulação Urbana – SMARU – relativa à possibilidade de instalação de hospital em terreno localizado no Bairro Mangabeiras, por parte da Associação de Moradores do Bairro Mangabeiras e pela União das Associações dos bairros da Zona Sul. O arquiteto entende que a Lei 9959/2010 que altera o artigo 2º do Decreto 2383/1973 se sobrepõe as demais normas e escrituras existentes, sendo, portanto, admitido o uso de Hospital no local.

Em janeiro de 2011 foi instaurado na Prefeitura Municipal de Belo Horizonte processo de Parecer Ambiental nº 01.132.587.11.20 para fins de obtenção de Licença de Implantação – LI – pelo COMAM para ampliação de edificação em análise, localizada na Avenida José do Patrocínio Pontes 1355. A atividade é hospitalar em nome de Oncomed Centro de Prevenção e tratamento de doenças neoplásicas Ltda. Em 24/01/2011 foi emitida OLA – Orientação para Licenciamento Ambiental.

Em 10/08/2011 foi feito requerimento na Prefeitura Municipal de Belo Horizonte de parecer de conformidade urbanística para fins de licenciamento ambiental.

Em 03/10/2011 foi constatado que o projeto apresentado não atendia aos parâmetros urbanísticos da Lei 9959/2010, por estar inserido em ZP 1.

Em resposta ao questionamento do Ministério Público Estadual, a senhora Branca Macahubas Cheib, Secretária Municipal Adjunta de Regulação Urbana, encaminha ofício em 28/03/2012. Neste há transcrição do Parecer da GELAE¹⁶ (Gerência de Licenciamento de Atividades Econômicas) em relação à possibilidade de instalação de hospital na Avenida José do Patrocínio Pontes 1355, bairro Mangabeiras. Informa que o imóvel localiza-se em vias classificadas como VR, nas quais são admitidos os usos dos grupos I e II; que a atividade de uso coletivo de atendimento hospitalar é classificada no anexo XII da Lei 9959/2010 no grupo III., que o imóvel insere-se em ZPAM e na ADE Serra do Curral. Portanto, o uso pretendido não seria admitido para o local. A Secretária conclui que tendo em vista a vinculação do uso previsto no registro do lote, que o edital de venda previu a reversão do bem ao patrimônio da outorgante vendedora ou seu sucessor no caso de alteração da destinação, que consta no CP que o local é destinado a área verde, não poderia ser alterada a destinação do imóvel para atendimento de outras especialidades médicas.



¹⁶ Engenheiro Antonio Carlos de Carvalho email encaminhado no dia 08/03/2012

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

Por oportuno, reproduzimos a manifestação da gerência responsável pelo licenciamento de atividades econômicas – GELAE:

“Em atenção à solicitação da Gerência de Análise Técnico-Processual, com relação ao uso hospitalar da edificação localizada à Av. José do Patrocínio Pontes, 1.355 – bairro das Mangabeiras (índice cadastral n.º 109039 001 0025) de propriedade da Fundação Hilton Rocha, temos as seguintes considerações a fazer:

- O lote 001 do quarteirão 039 – bairro das Mangabeiras foi aprovado pelo Decreto 2.383 em 06/07/1973, com uso vinculado à “Clínica Oftalmológica e Centro de

Pesquisas de Oftalmologia” (inciso V do art. 2º do Decreto 2.383/73). Tem uma área de 30.000,00 m². Está inserido em: área tombada pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN, em Zona de Preservação Ambiental – ZPAM e na ADE da Serra do Curral. É lindeiro à Av. José de Patrocínio Ponte, a Rua Salomão de Vasconcelos e a Praça Flávio Gutierrez.

- De acordo com a ficha de obra do imóvel em questão a edificação encontra-se aprovada e com baixa e habite-se.

- Os logradouros referidos anteriormente são classificados pela legislação vigente como “VR (Via local, de classe de largura ≥ 15,0 m)”, admitem os usos dos grupos I e II, previstos no anexo XII da Lei 9.959/10.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

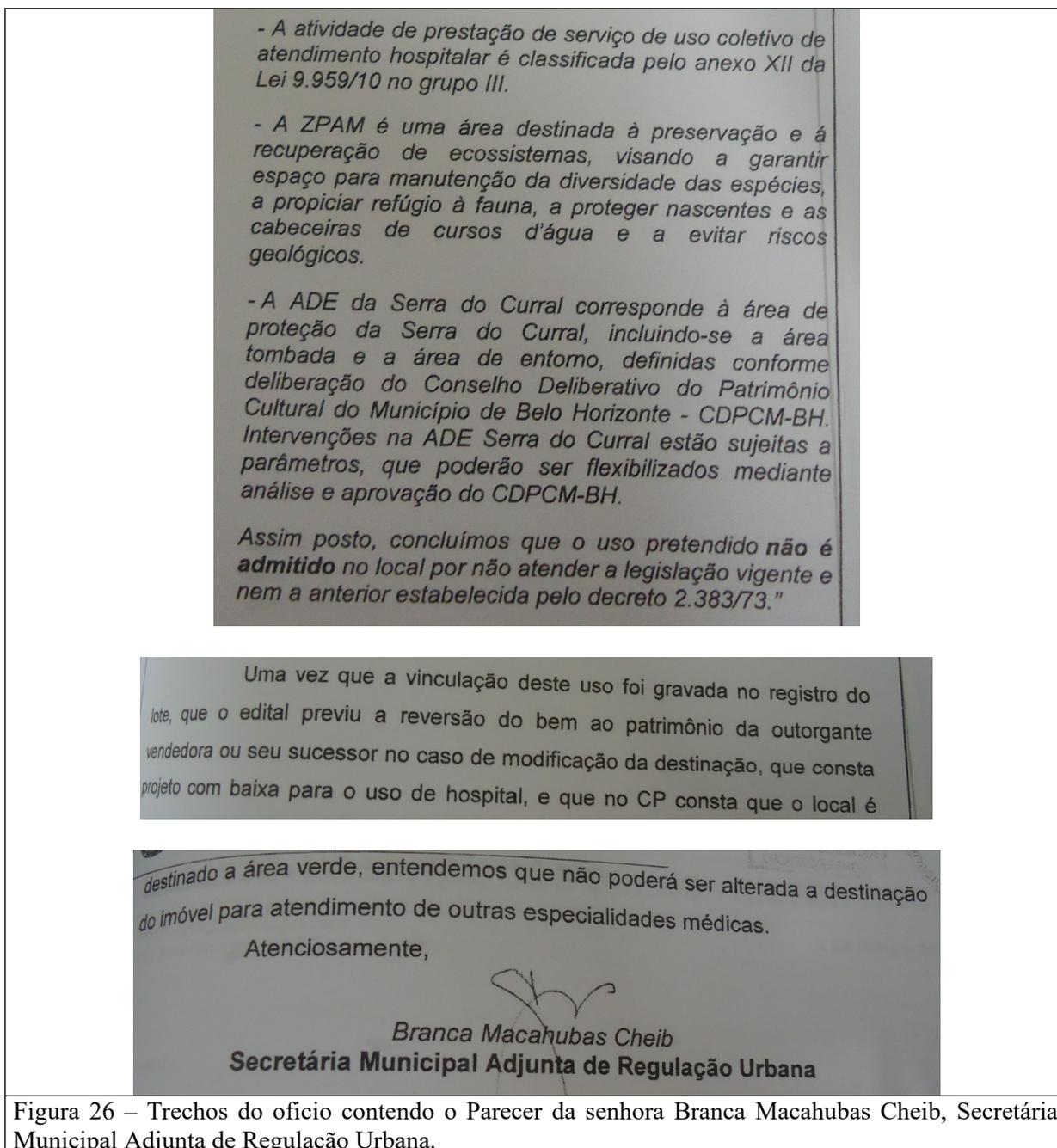


Figura 26 – Trechos do ofício contendo o Parecer da senhora Branca Macahubas Cheib, Secretária Municipal Adjunta de Regulação Urbana.

Em 25/04/2012, em resposta a ofício do Ministério Público, a senhora Branca Macahubas Cheib, Secretária Municipal Adjunta de Regulação Urbana, informa que o Parecer de Conformidade Urbanística do Hospital Oncomed, no local onde hoje encontra-se instalado o Hospital Hilton Rocha, não foi emitido, tendo em vista que o projeto arquitetônico apresentado não atendia à legislação em vigor.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

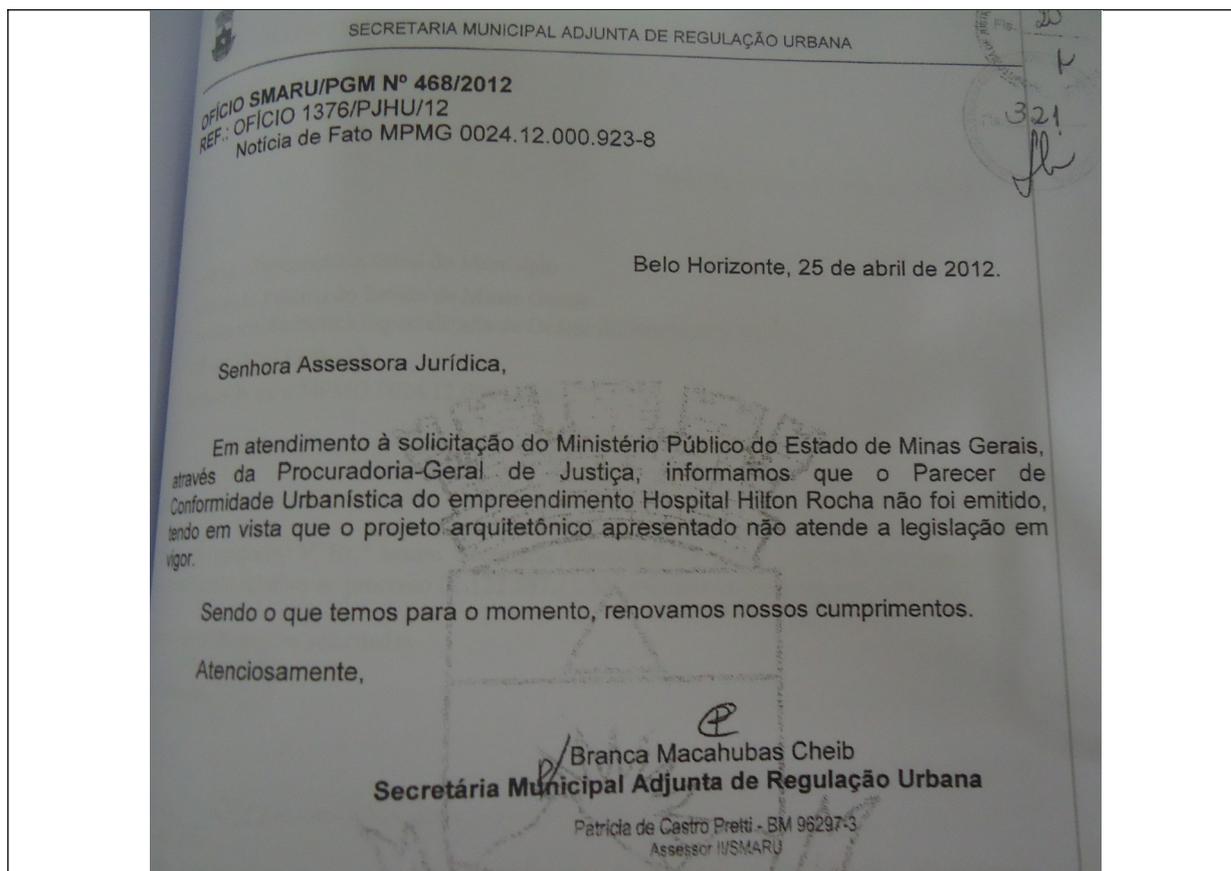


Figura 27 – Ofício da senhora Branca Macahubas Cheib, Secretária Municipal Adjunta de Regulação Urbana, informando que o projeto arquitetônico do empreendimento Hospital Hilton Rocha não atendia a legislação em vigor.

PERMISSIVIDADE DE USOS	USOS NÃO RESIDENCIAIS			
	GRUPO I	GRUPO II	GRUPO III	GRUPO IV
VR – Baixa permissividade em relação à instalação de usos não residenciais	A	AC	NA	NA
VM – Média permissividade em relação à instalação de usos não residenciais	A	AC	AC	NA
VNR – Alta permissividade em relação à instalação de usos não residenciais	A	AC	AC	AC

VR = Via Preferencialmente Residencial
VM = Via de Caráter Misto
VRM = Via Preferencialmente Não Residencial
A = Admitido
AC = Admitido sob condições
NA = Não admitido

Figura 28 – Anexo XIII – Localização de Usos – Substitui o anexo XI da Lei 7166/96.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

ANEXO IX - PARÂMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS À QUOTA DE TERRENO POR UNIDADE HABITACIONAL, TAXA DE OCUPAÇÃO, TAXA DE PERMEABILIDADE E ALTURA MÁXIMA NA DIVISA					ANEXO V - COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO BÁSICO E MÁXIMO		
Substitui o Anexo VI da Lei N° 7.166/96					(Incluído como Anexo V da Lei n° 7.165/1996)		
ZONEAMENTO	Quota de Terreno por unidade habitacional (m²/un)	Taxa de Ocupação	Taxa de Permeabilidade	Altura Máxima na Divisa	ZONEAMENTO	Cab	Cam (1)
ZPAM	-	0,02	95%	-	ZPAM	0,05	0,05
ZP-1 (1)	2.500 (2)	-	70%	5,0 m	ZP-1 (2)	0,3	0,3
ZP-2	1.000 (2)	-	30%	5,0 m	ZP-2	1	1
ZP-3	200	-	30%	5,0 m	ZP-3	1,5	1,8

Figuras 29 e 30 – Parâmetros Urbanísticos definidos pela Lei 7166/96, posteriormente alterada pela Lei 9959/2010.

Em 15/05/2013, a Secretaria Municipal de Meio Ambiente de Belo Horizonte informa que naquela data ainda não havia sido formalizado o pedido de licenciamento junto à SMMA para intervenções no antigo Hospital Hilton Rocha, entretanto em 16/01/2013 foi emitida a OLEI – Orientação para Licenciamento de Empreendimento de Impacto – em nome da Oncomed.

Em 05/07/2013 foi promulgada a Lei n° 10630 DE 05/07/2013, que altera, mais uma vez, as Leis n° 7.165/1996 (Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo) e 7.166/1996 (Plano Diretor de Belo Horizonte) e dá outras providências. O artigo 14 G passa a ter a seguinte redação:

Art. 14-G - Ficam isentos de pagamento referente à Outorga Onerosa do Direito de Construir:

I - equipamentos públicos destinados a educação, saúde, lazer, assistência social e segurança;

II - hospitais;

III - estabelecimentos culturais destinados, exclusivamente, a cinemas, teatros, auditórios, bibliotecas e museus, conforme disposto em regulamento.

§ 1º-A. Para os equipamentos previstos no inciso II do caput deste artigo, considerados de interesse público, o coeficiente de aproveitamento máximo é 5,0 (cinco), observado o disposto no art. 74-J da Lei n° 7.165/1996 e desde que:

I - não se situem em ZPAM, ZP-1 e ZP-2;

II - observem integralmente as regras e limitações das Áreas de Diretrizes Especiais, quando for o caso.

§ 1º-B. São aplicáveis às edificações destinadas à atividade de hospital existentes na data da publicação desta lei, quando situadas nas zonas mencionadas no inciso I do § 1º-A deste artigo, os seguintes parâmetros urbanísticos.

I - coeficiente de aproveitamento máximo igual a 2,5 (dois inteiros e cinco décimos);

II - taxa de ocupação máxima de 45% (quarenta e cinco por cento);

III - taxa de permeabilidade mínima de 40% (quarenta por cento).

§ 1º-C. Não se aplicam às edificações de que trata o § 1º-B deste artigo a condição prevista no inciso II de seu § 1º-A, bem como o disposto nos §§ 5º

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

e 7º do art. 74-J¹⁷ da Lei nº 7.165, de 27 de agosto de 1996, desde que não haja ampliação de desconformidade em relação aos parâmetros urbanísticos não excepcionados neste artigo.

§ 2º A concessão da isenção da Outorga Onerosa do Direito de Construir, bem como a utilização de quaisquer parâmetros urbanísticos excepcionais previstos neste artigo, ficam condicionadas à manutenção do funcionamento da atividade, na respectiva edificação, pelo prazo mínimo de 50 (cinquenta) anos, para os equipamentos de que trata o inciso II do caput deste artigo, e de 10 (dez) anos, para os demais, contados da data da emissão do Alvará de Localização e Funcionamento.

[.....]

§ 4º Somente farão jus aos parâmetros urbanísticos excepcionais previstos neste artigo os hospitais que:

I - dispuserem de serviço de internação, meios diagnósticos e terapêuticos, com o objetivo de prestar assistência médica curativa e de reabilitação que requeira a permanência do paciente na unidade por período superior a 24 (vinte e quatro) horas;

II - destinarem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da área líquida da edificação ao funcionamento de leitos hospitalares, enfermaria e bloco cirúrgico e o percentual remanescente a setores de apoio hospitalar;

III - disponibilizarem estrutura de assistência destinada ao atendimento:

a) de urgências e emergências adultas e pediátricas, nas hipóteses em que houver serviço de pronto atendimento no estabelecimento;

b) adulto e infantil nas especialidades médicas e nos serviços ofertados no estabelecimento.

§ 5º Os hospitais de que trata este artigo poderão dispor de atividades de prevenção, assistência ambulatorial e de ensino e pesquisa." (NR)

Art. 2º O § 6º do art. 74-J da Lei nº 7.165, de 27 de agosto de 1996, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 74-J. [.....]

§ 6º O uso do CAM nas edificações previstas nos incisos do caput do art. 14-G independe da regulamentação da Outorga Onerosa do Direito de Construir." (NR)

Art. 3º As edificações relacionadas no inciso II do caput do art. 14-G da Lei nº 7.166/1996, comprovadamente existentes na data da publicação desta lei e que estejam em desconformidade com os parâmetros da legislação urbanística municipal, poderão ser objeto de regularização não onerosa, de acordo com a Lei nº 9.074, de 18 de janeiro de 2005, não lhes sendo aplicável o art. 16 da referida lei.

Art. 4º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

¹⁷ Art. 74-J - Fica instituído o instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir - ODC -, por meio do qual o direito de construir poderá ser exercido acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário

§ 5º - É vedada a aplicação da ODC nas ZPAMs, nas ZPs-1 e ZPs-2 e nas ZEISs, nos termos da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo. (...)

§ 7º - A aplicação da ODC nas Áreas de Diretrizes Especiais - ADEs - fica condicionada à observância de todos os parâmetros previstos para cada uma delas.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

Em 16/07/2014, o Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte/CDPCM-BH, através da Deliberação n.º 078/2014¹⁸, deliberou pela aprovação da documentação apresentada pelo Hospital ONCOMED (antigo Hospital Hilton Rocha), observada a indicação da Diretoria de Patrimônio Cultural/Fundação Municipal de Cultura – DIPC/FMC de utilizar elevadores com caixa de máquinas no subsolo, de forma a eliminar o volume saliente, encaminhamento do projeto compatibilizado para análise final da DIPC/FMC e encaminhamento para análise e aprovação final do CDPCM-BH das medidas compensatórias a serem estabelecidas prioritariamente na área de proteção da Serra do Curral nos moldes do Programa Adote um Bem Cultural. Não foram encontradas nos autos outras deliberações do referido Conselho a respeito deste empreendimento. No carimbo de aprovação do projeto na SMARU há o selo de aprovação pela DIPC e a informação de que o projeto foi aprovado segundo Deliberação 78/2014, com baixa condicionada a execução da contrapartida deliberada.

Em 03/02/2015 o Conselho Municipal do Meio Ambiente - COMAM – concedeu Licença de Implantação ao Centro de Prevenção e Tratamento de Doenças Neoplásicas - ONCOMED, através do certificado de licença ambiental n.º 065/2015. O empreendimento descrito na referida licença é o Hospital Oncomed, “edificação com área construída de 11.600 m² (onze mil e seiscentos metros quadrados) a ser implantado em terreno com área de 30.000 m² (trinta mil metros quadrados) localizado na avenida José do Patrocínio Pontes n.º 1355 (lote 01 quarteirão 39), Bairro Mangabeiras, Regional Centro – Sul, conforme processo administrativo 01-156573/14-62 e deliberação em reunião ordinária do dia 28/01/2014. A licença esta vinculada ao cumprimento integral das condicionantes, medidas compensatórias e notas do anexo 1”.

A Lei n.º 10630 DE 05/07/2013 possibilitou que em 12/05/2016 o projeto de levantamento do acréscimo com projeto de modificação, processo 01-184.092-15-73, com área total construída de 36.844,88 m², fosse visado / aprovado pela Secretaria Municipal de Regulação Urbana da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte e que fosse concedido, na mesma data, o alvará de construção n.º 201600392.

8.4 – Outros órgãos / instituições

Em 31/03/2014 a Assessora Pericial em Patrimônio Cultural do Ministério Público Federal, Cláudia Márcia Freire Lage, elaborou laudo técnico que concluiu que a proposta de projeto estaria adequada se não acrescesse a área de ocupação em cerca de 50 % da existente ao tecido de área protegida como patrimônio natural, sendo desejado que o empreendimento fosse executado respeitando as dimensões atuais e com solução que minimize o impacto existente.

Em 05/09/2014 foi elaborado Laudo Técnico pelas analistas do Ministério Público, a geóloga Maria Eugênia Freitas Carneiro e a bióloga Cláudia Lage Michalaros que desaconselharam a instalação do empreendimento com potencial risco de contaminação, uma vez que substâncias perigosas poderão se infiltrar facilmente no solo, contaminando a área subterrânea.

8.5 – Análise

¹⁸ Publicada no DOM de 24/07/2014.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

O imóvel em análise é a edificação existente no Bairro das Mangabeiras, quarteirão 39, Lote 01, com área de 30.000 m², ocupado por duas edificações de propriedades distintas. Trata-se de projeto de ampliação de um dos prédios, cujo uso original era um hospital oftalmológico, prevendo adaptação e ampliação das instalações existentes para abrigar hospital geral de oncologia. A outra edificação inserida nos fundos do terreno e em um plano acima do objeto de intervenção, onde atualmente funciona a Fundação Hilton Rocha, não faz parte do empreendimento em análise.

O projeto apresentado demonstra a intenção dos autores em mimetizar a edificação existente e os acréscimos à paisagem, valendo-se da implantação escalonada, do revestimento em aço corten e dos terraços-jardins. É descrito na apresentação dos arquitetos que a ampliação que se propõe para o local é horizontal, em sua maior parte para abrigar vagas de estacionamento e para compensar as demolições de vários anexos e puxadinhos. Em relação ao prédio da Fundação Hilton Rocha, este apenas receberá pintura em diferentes tonalidades de verde.

A área construída conforme projeto aprovado na Prefeitura Municipal de Belo Horizonte é de 36.844,88 m², com Coeficiente de aproveitamento = 0,99, Taxa de ocupação = 0,44 e Taxa de permeabilidade = 0,63 (área permeável 18.969,92 m²). Conforme parecer da Assessora da SMARU Ana Saraiva, datado de 31/07/1998, naquela época a área total construída do imóvel era de 18.578,77 m². Ou seja, houve um acréscimo de **18.266,11 m², quase o dobro da área existente hoje. A altimetria total é de 18,95 metros, correspondente a 6 pavimentos mais cobertura.**

Há acréscimo de área construída de quase o dobro da área existente, muito significativo, em uma edificação que sequer deveria existir, tendo em vista que a construção da edificação se deu de forma irregular na década de 1970, sem prévia análise e aprovação do projeto pelo Iphan, necessária devido ao tombamento da Serra do Curral desde 1960. A implantação do bairro das Mangabeiras, onde se insere o imóvel em análise, também se deu de forma irregular, sem aprovação do Iphan. O volume atual, metade do que se pretende construir, já causa um grande impacto na visibilidade da encosta tombada. O dobro do volume causará um impacto ainda maior, mesmo se tomadas todas as medidas para mimetizar o edifício com a paisagem adjacente.

Conforme descrito neste documento, o prédio inicial foi recebendo acréscimos ao longo dos anos, alguns regulares e outros clandestinos, parcialmente sem baixa de construção, perante a prefeitura municipal, e todos irregulares perante o Iphan.

Constatou-se que desde a implantação do Bairro das Mangabeiras, efetivado através do Decreto 2383/1973, ocorreram inúmeras alterações na legislação urbanística da cidade de Belo Horizonte. O Decreto de aprovação do bairro foi alterado pelo Decreto 2820/75, Decreto 2895/76 e também pela Lei 9959/2010, decorridos 37 anos da publicação do mesmo. E foi esta última alteração, nos termos do artigo 72 C da Lei 7166/96, incluído por meio da Lei nº 9959 de 20 de julho de 2010, que abriu possibilidade de mudança na configuração dos usos admitidos no terreno / edificação ocupados pelo Hospital / Fundação Hilton Rocha.

A Lei de Uso e Ocupação do Solo também recebeu inúmeras alterações, a se iniciar pela Lei 3291/81, que possibilitou a aprovação inicial do prédio na Prefeitura de Belo Horizonte, passando pelas alterações previstas nas Leis 9959/2010, 10065/2011 até a Lei 16.630/2013, que, com a flexibilização dos parâmetros urbanísticos (que se tornaram mais

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

permissivos) e a isenção do uso hospitalar em observar integralmente as regras e limitações das Áreas de Diretrizes Especiais (neste caso a ADE Serra do Curral) finalmente possibilitou a aprovação do referido projeto na SMARU e a concessão do Alvará de Construção.

Ou seja, em vez de corrigir os erros do passado, a proposta prevê a consolidação e ampliação daquilo que já estava irregular, valendo-se das várias alterações na legislação municipal para que fosse aprovado.

Chamou a nossa atenção que na Licença de Implantação concedida à ONCOMED pelo Conselho Municipal do Meio Ambiente - COMAM em 03/02/2015, consta que a área de construção é de 11.600 m² (onze mil e seiscentos metros quadrados) a ser implantado em terreno com área de 30.000 m² (trinta mil metros quadrados), muito diferente da área informada no projeto arquitetônico aprovado na SMARU, que possui 36.844,88 m² de área construída.

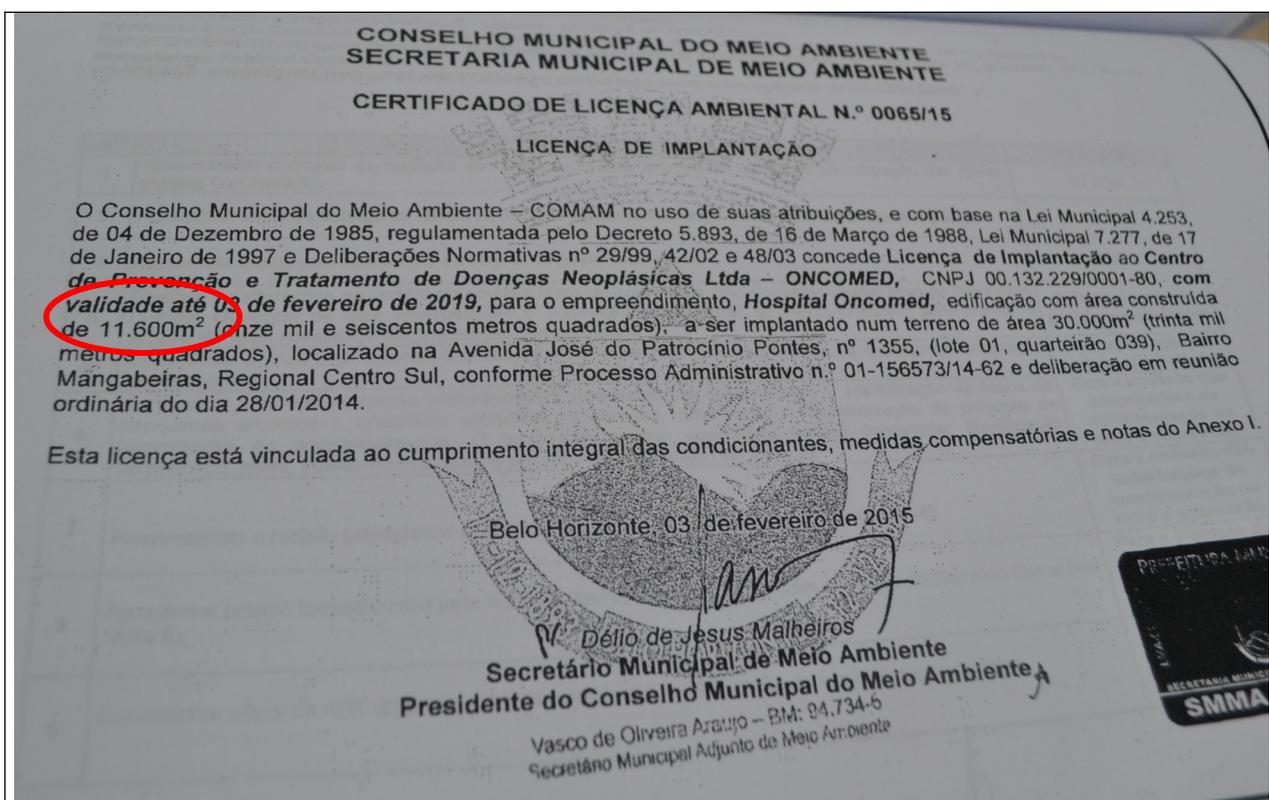


Figura 31 - Licença de Implantação concedida à ONCOMED pelo Conselho Municipal do Meio Ambiente - COMAM em 03/02/2015, onde consta que a área de construção é de 11.600 m²

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

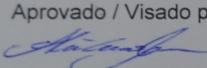
PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE					
USO DA PBH	SMARU/GELU/GELED			OBSERVAÇÕES	
	Projeto Licenciado / Visado em: 12/05/2016			VIDE PRANCHA 02/14. 179	
	Processo nº 01-184.092-15-73				
	Alvará de construção nº 2016/00392				
	Data da Aprovação: 12/05/2016				
Aprovado / Visado por:  Aline Garcia Moreira - BM: 102.783-0 Gerência de Licenciamento de Edificações SMARU/GELU/GELED					
EDIFICAÇÕES					
ÁREA TOTAL A CONSTRUIR (m²):	36.844,88	ÁREA LÍQUIDA ADQUIRIDA (m²):	—	Nº DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO:	280
ÁREA A DESCONTAR (m²):	7.287,36	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO:	0,99	Nº DE UNIDADES RESIDENCIAIS:	—
ÁREA LÍQUIDA RESIDENCIAL (m²):	—	TAXA DE OCUPAÇÃO:	0,44	Nº DE UNIDADES NÃO RESIDENCIAIS:	02
ÁREA LÍQUIDA NÃO RESIDENCIAL (m²):	29.557,52	TAXA DE PERMEABILIDADE:	0,63	ÁREA PERMEÁVEL:	18.969,72
LOGRADOURO					

Figura 32 - Projeto arquitetônico aprovado na SMARU, que possui 36.844,88 m² de área construída.

Verificamos também que o Conselho Municipal de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte não considerou as Diretrizes de Proteção¹⁹ definidas no Processo de Tombamento da Serra do Curral quando das aprovação do projeto. O terreno em análise insere-se em área protegida (Apr), sub-área 03 – Serra – Acaba Mundo, onde é definido, dentre as diretrizes gerais, a **vedação de edificar, descaracterizar** ou abrir vias em praças, unidades de conservação e demais espaços incluídos em seu perímetro de tombamento, ressalvadas as intervenções estritamente necessárias à preservação da Serra do Curral. As áreas classificadas como **Área de Preservação (Apr) são inaptas para a ocupação urbana**, devendo ser mantida a constituição típica do monumento natural e prevenida a ocorrência de quaisquer danos ao patrimônio tombado.

Em relação ao prédio da Fundação Hilton Rocha, que não faz parte do empreendimento, mas que situa-se no mesmo terreno, nos fundos, em plano mais alto, para o qual foi proposta pelo Conselho a medida compensatória que define o tratamento da fachada em tons verdes. Ao meu ver esta solução é muito singela e, se aplicada isoladamente, não solucionará / minimizará o impacto causado pela referida construção.

Constatou-se ao longo deste documento que as análises do Iphan desde a construção no prédio do Hospital / Instituto Hilton Rocha são unânimes ao definir que a edificação é irregular, tendo em vista que foi construída em área tombada sem anuência do Iphan, que novas construções não seriam admitidas e que intervenções no local deveriam ser no intuito de minimizar o impacto existente. O projeto do Hospital da ONCOMED que foi aprovado, além de criar novas construções, quase que dobra a área construída existente atualmente. Considero que, mesmo com os materiais e formas de implantação utilizadas pelos autores do projeto para mimetizar a edificação na paisagem, o grande acréscimo de área construída e o

¹⁹ Deliberação 25/2002

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

conseqüente aumento da área ocupada não são elementos que minimizam o impacto já existente na área.

Causou-nos estranheza a aprovação do empreendimento com o considerável acréscimo que área pelo Iphan, tendo em vista que ao longo dos anos a autarquia se posicionou contrária a qualquer nova construção no local, conforme já descrito neste documento, tendo inclusive proposto a redução da área construída, caso o imóvel fosse desapropriado. Foram desconsideradas as análises prévias dos seus antigos diretores / superintendentes.

Em análise aos processos de aprovação dos órgãos competentes, verificou-se que muitas vezes as análises se fundamentaram na requalificação da edificação, na solução arquitetônica e até mesmo no cunho social do empreendimento, deixando de considerar a pré-existência irregular e o ambiente em que a edificação se insere. Estas análises deveriam considerar os motivos que levaram ao tombamento federal e municipal da Serra do Curral (referências simbólicas, históricas, paisagísticas, culturais e ambientais), os fatos históricos que antecederam e favoreceram a construção do prédio, a motivação que levou a limitação do uso, os zoneamentos e características especiais da área em que o prédio se encontra implantado.

Ao longo dos anos, a legislação considerou aquele terreno como de características especiais (ZP, ZPAM e ADE), onde não se deveria edificar, objetivando a manutenção das suas características ambientais, simbólicas, culturais e paisagísticas. Consta na Informação Básica para a edificação, requerida em 12/11/2015, que o terreno insere-se em ZPAM, na ADE da Serra do Curral, em lote com risco de escorregamento, risco de contaminação do lençol freático e risco associado a escavações. Além disso, o lote está inserido em área de Preservação Permanente (APP) e em unidade de conservação ou área de proteção ambiental. As vias onde se insere o imóvel em análise são locais e quanto à permissividade de uso, classificadas como preferencialmente residencial (VR).

A aprovação de um hospital neste local, com quase o dobro da área existente, **onde há várias restrições de uso e ocupação, reconhecidas pelo Poder Público Municipal na informação básica do terreno**, ignorou as características da área (paisagísticas, ambientais e simbólicas) e vem de encontro ao que a legislação / proteção prévias pretendia preservar. A apreciação destes itens pelos analistas responsáveis, caso tivesse ocorrido, ao meu ver, forneceria elementos suficientes para não admitir qualquer nova construção no local, além das já existentes.

Há que se considerar que a instalação do empreendimento no terreno em análise demandará a existência de outros serviços no local, como de estacionamento e alimentação. Trata-se de um bairro residencial, cujas vias são classificadas como VR, ou seja, com baixa permissividade em relação à instalação de usos não residenciais²⁰. Sendo assim, atividades irregulares e ambulantes poderão se instalar no local, causando ainda mais impactos diretos e indiretos na área tombada e de entorno.

O empreendimento em análise é classificado como empreendimento de impacto, sendo necessário parecer favorável co COMAM e do COMPUR. Constatou-se que houve parecer do COMAM, concedeu Licença de Implantação ao Centro de Prevenção e Tratamento de Doenças Neoplásicas - ONCOMED, cujo certificado de licença ambiental nº 065/2015 descrito possui área muito inferior do que o projeto aprovado na SMARU, como já citado neste documento. Para os empreendimentos destinados a serviço de uso coletivo com área

²⁰ Somente são admitidas atividades comerciais do Grupo I.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

maior que 6.000 m², que é o caso do empreendimento em análise, que possui 36.844,88 m², é necessário parecer do COMPUR²¹, o qual não tivemos acesso e não foi encontrado no processo de aprovação do projeto na SMARU, o que nos permite concluir que não foi elaborado. Este empreendimento, hospital, também é sujeito à elaboração de EIV²², o qual não tivemos acesso no processo de aprovação e que supomos que também não foi elaborado. A elaboração do EIV e a aprovação do COMPUR também são necessárias²³ para que a edificação possa exercer o direito de permanência de uso, alteração e acréscimo da área utilizada pela atividade, como é o caso do empreendimento em análise.

Vários outros atributos conferem à encosta da Serra do Curral o valor de Patrimônio Ambiental. Configura-se como importante elo do corredor ecológico que se estende da Mata da Baleia ao Parque Rola Moça; presença das nascentes e cabeceiras de cursos d'água que drenam para a margem direita do ribeirão Arrudas; presença de uma grande extensão de área verde no já intensamente urbanizado território municipal, carente, assim, de superfícies que possam contrabalançar e amenizar o efeito da elevação das temperaturas em decorrência da maciça superfície concreto espalhada pela quase totalidade do território municipal; encostas íngremes, sujeitas a riscos geotécnicos variados, onde a manutenção das condições de permeabilidade é determinante tanto para prover a recarga dos aquíferos como para amenizar o escoamento superficial das águas pluviais. Soma-se a esse indiscutível valor ambiental, o valor simbólico que a Serra possui para a paisagem da cidade e para a conformação da identidade de seus habitantes.

9 – CONCLUSÕES

Conclui-se que a área de tombamento da Serra do Curral deverá ser preservada de quaisquer usos / ocupações que ferem os propósitos que determinaram sua proteção em nível municipal e federal, entre os quais se incluem os aspectos históricos, culturais, paisagísticos, ambientais.

Não se trata então da preservação de áreas remanescentes de um "espaço natural", mas sim da preservação de um marco urbano constitutivo da identidade de Belo Horizonte. A percepção da Serra do Curral em Belo Horizonte contempla não apenas sua importância natural, mas principalmente sua importância enquanto elemento definidor do espaço urbano tanto na sua representação física quanto simbólica. Ela se consolidou enquanto monumento, patrimônio cultural ao longo dos anos e a sua preservação é fundamental para que os habitantes da cidade enquanto agentes históricos possam continuar produzindo a sua história, a sua memória, sua cultura.

Podemos afirmar que o processo de aprovação do empreendimento da Oncomed apresenta incoerências e falhas e, caso venha a ser edificado, ocorrerão danos ainda maiores aos já causados à Serra do Curral ao longo dos mais de 40 anos, desde que se implantou no local o Hospital / Instituto Hilton Rocha.

Destacamos as principais falhas e incoerências:

1 - A vinculação de uso do prédio existente não poderá somente ser analisada sob o ponto de vista da legislação urbanística municipal, que passou por inúmeras alterações

²¹ Art. 74-B acrescentado pela Lei nº 9.959, de 20/7/2010 (Art. 70)

²² Art. 74-C acrescentado pela Lei nº 9.959, de 20/7/2010 (Art. 70)

²³ Art. 72 § 9º acrescentado pela Lei nº 9.959, de 20/7/2010 (Art. 66)

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

ao longo dos anos, tendo em vista o claro objetivo de que a venda do patrimônio do Estado atingisse os fins pretendidos, conforme escritura de 1974. Conforme Escritura Pública do 3º Ofício de Notas de Belo Horizonte, de 07/05/1974 o terreno situado na quadra 39, lote 1, foi colocado em licitação pública pela CIURBE, através do Edital de Concorrência nº 01/73, para os fins específicos de nele ser edificado um Instituto Oftalmológico (em área de 23.248 m²) e um centro de pesquisa e assistência oftalmológica (em área de 5000 m²). Consta que o terreno objeto da transação não poderia ter outra destinação senão a de ser sede de um Instituto Oftalmológico (em área de 23.248 m²) e um centro de pesquisa e assistência oftalmológica (em área de 5000 m²) a ser edificado e mantido em operação por uma Fundação que seria constituída para tal fim a qual a compradora fará a doação da área respectiva. A compradora, Instituto de Olhos Ltda, aceitou as condições da citada escritura, inclusive quanto aos requisitos especiais de destinação da área.

2 – O Decreto 2383/73 que aprova o loteamento do Bairro Mangabeiras, vincula o uso do lote 1 do quarteirão 39 a construção de uma Clínica Oftalmológica e Centro de Pesquisas de Oftalmologia. Este artigo foi alterado 37 anos depois pelo artigo 72 C da Lei 9959/2010, sem uma justificativa específica e sem fundamentação técnica, de forma arbitrária, podendo ser classificado como oportunista e frágil do ponto de vista jurídico.

3 – O Decreto 2383/73 que aprova o loteamento do Bairro Mangabeiras define normas específicas para as edificações, por se tratar de loteamento com características especiais, que não foram consideradas quando da aprovação do empreendimento da ONCOMED, que levou em conta a legislação urbanística vigente que foi alterada inúmeras vezes. O inciso XII do artigo 2º não foi obedecido, tendo em vista que a edificação aprovada possui 6 pavimentos mais cobertura e área construída total superior a 100 % da área do lote.

Art. 2º - Por se tratar de loteamento com características especiais, as edificações que aí se fizerem ficarão sujeitas às seguintes normas, além das contidas: no Regulamento de Construções:

XII - nos quarteirões 20, 24 e 39 nenhum prédio poderá contar mais de 4 (quatro) pavimentos e deverá ser recuado, no mínimo, de 15 (quinze) metros do alinhamento das vias públicas e de 5 (cinco) metros das divisas laterais dos terrenos, observadas ainda as seguintes condições;

a) para prédio de 4 (quatro) pavimentos, a área construída não poderá ser superior a 30 % (trinta por cento) da área do lote;

b) para prédio de 3 (três) pavimentos a área construída não poderá ser superior a 40% (quarenta por cento) da área do lote;

c) para prédio de até 2 (dois) pavimentos a área construída não poderá ser superior a 50 % (cinquenta por cento) da área do lote.

4 - Há acréscimo de área construída de quase o dobro da área existente, muito significativo, em uma edificação que sequer deveria existir, tendo em vista que a construção da edificação se deu de forma irregular na década de 1970, sem prévia análise e aprovação do projeto pelo Iphan, necessária devido ao tombamento da Serra do Curral desde 1960. A implantação do bairro das Mangabeiras, onde se insere o imóvel em análise, também se deu de forma irregular, sem aprovação do Iphan. O volume atual, metade do que se pretende construir, já causa um grande impacto na visibilidade da encosta tombada. O dobro do volume causará um impacto ainda maior, mesmo se tomadas todas as medidas para mimetizar o edifício com a paisagem adjacente.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

O aumento de volume do prédio implicará em redução da visibilidade da Serra do Curral, infringindo os artigos 17 e 18 do Decreto Lei 25/37. 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 protegido²⁴.

Da mesma forma, a Carta de Veneza²⁵ 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.

5- Históricas movimentações legislativas em âmbito municipal (desde 1973 até 2013) facilitaram a implantação da edificação no local e agora objetivam permitir acréscimo de área. Desde a implantação do Bairro das Mangabeiras, efetivado através do Decreto 2383/1973 (alterado pelos Decretos 2820/75 e 2895/76), ocorreram inúmeras alterações na legislação urbanística da cidade de Belo Horizonte, que alteraram e / ou flexibilização dos parâmetros urbanísticos (Lei 3291/81, Lei 7166/96, Lei 10630/2013), abriram possibilidade de mudança na configuração dos usos admitidos no terreno / edificação ocupados pelo Hospital / Fundação Hilton Rocha (Lei 9959/2010, Lei 10065/2011) e isentaram o empreendimento em análise em observar integralmente as regras e limitações das Áreas de Diretrizes Especiais (neste caso a ADE Serra do Curral, Lei 10630/2013), possibilitando a aprovação do referido projeto na SMARU e a concessão do Alvará de Construção. Esta legislação foi transcrita na análise técnica deste documento. **Ao invés de corrigir os erros do passado, a proposta prevê a consolidação e ampliação daquilo que já estava irregular, valendo-se das várias alterações na legislação municipal para que fosse aprovado.**

6 – A Licença de Implantação concedida à ONCOMED pelo Conselho Municipal do Meio Ambiente - COMAM licencia a edificação com área de 11.600 m² enquanto o projeto arquitetônico aprovado na SMARU possui 36.844,88 m² de área construída.

7 – O Conselho Municipal de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte não considerou as Diretrizes de Proteção²⁶ definidas no Processo de Tombamento da Serra do Curral quando das aprovação do projeto. O terreno em análise insere-se em área protegida (Apr), sub-área 03 – Serra – Acaba Mundo, consideradas **inaptas para a ocupação urbana** onde há **vedação de edificar e descaracterizar no perímetro de tombamento.**

8 – O Iphan aprovou o empreendimento com o considerável acréscimo de área, contrariando o **posicionamento contrário da autarquia a qualquer nova construção no local ao**

²⁴ MEIRELLES, Hely Lopes. Direito de construir. Ed. Malheiros, 8ª ed., 159/150

²⁵ 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.

²⁶ Deliberação 25/2002

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

longo dos anos. Foram desconsideradas as análises prévias dos seus antigos diretores / superintendentes.

9 - Os processos de aprovação dos órgãos competentes se fundamentaram, quase que exclusivamente, na requalificação da edificação, na solução arquitetônica e até mesmo no cunho social do empreendimento, deixando de considerar a pré-existência irregular e o ambiente em que a edificação se insere. Estas análises deveriam considerar os motivos que levaram ao tombamento federal e municipal da Serra do Curral (referências simbólicas, históricas, culturais e ambientais), os fatos históricos que antecederam e favoreceram a construção do prédio, a motivação que levou a limitação do uso, os zoneamentos e características especiais da área em que o prédio se encontra implantado.

10 – Não houve parecer do COMPUR e não foi elaborado Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

10 - ENCERRAMENTO

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

Segue este laudo em 38 (trinta e oito) folhas, todas numeradas, sendo a última datada e assinada.

Belo Horizonte, 27 de junho de 2016.

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