

**Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico**

**LAUDO TÉCNICO 04/2015**

1. **OBJETO:** Caixa D'água.
2. **OBJETIVO:** Proceder a análise de intervenções, no entorno do bem cultural mencionado, que afetam a sua visibilidade.
3. **LOCALIZAÇÃO DO BEM CULTURAL:** Avenida Governador Valadares esquina com a rua Antônio Rafael, Betim – Minas Gerais.



Figura 1 – No mapa verifica-se a localização de Betim no mapa de Minas Gerais.

Fonte: [http://pt.wikipedia.org/wiki/Betim#mediaviewer/File:MinasGerais\\_Municip\\_Betim.svg](http://pt.wikipedia.org/wiki/Betim#mediaviewer/File:MinasGerais_Municip_Betim.svg)  
acesso em 27 de janeiro de 2015.

**4. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:**

No dia 23 de janeiro de 2015, durante realização de diligência demandada pela Promotora de Justiça – Dr<sup>a</sup> Carolina Mendonça de Siqueira Carvalho, as servidoras desta Promotoria de Justiça Paula Novais e Neise Mendes, constataram a construção de prédios

### Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

no entorno de dois bens culturais tombados pelo município de Betim. Ante o observado, elaborou-se o presente Laudo Técnico para tratar da questão.

#### 5. ANÁLISE TÉCNICA:

O primeiro e mais próximo bem cultural afetado foi a caixa d'água, tombada pelo município em 2002. Ressalta-se que o Dossiê de tombamento deste bem foi aprovado pelo IEPHA no exercício de 2011, após envio de complementação pelo município em 2009. Este bem cultural encontra-se situado em um terreno de esquina com frente para as avenidas Governador Valadares e Nossa Senhora do Carmo e entre estas a rua Antônio Rafael que é continuação da Aqueber Saliba. Importante esclarecer que a imagem aérea apresentada como figura 2 data de 2009, por este motivo os dois prédios atualmente existentes no local não aparecem, tendo em vista que se tratam de construções recentes (uma das edificações ainda se encontra em processo de construção).



### Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

Figura 2 – A imagem aérea apresentada nesta tabela data de junho de 2009.

Fonte: <https://www.google.com.br/maps/place/Av.+Gov.+Valadares,+115+-+Centro,+Betim+-+MG,+32600-216/@-19.971036,-44.194451,177m/data=!3m1!1e3!4m2!3m1!1s0xa6c39a630a9631:0x7709bfe9a6ed52e1> acesso em 27 de janeiro de 2015.

De acordo com informações extraídas do Dossiê de Tombamento do bem<sup>1</sup> o perímetro de tombamento coincide com a área de propriedade da Copasa, remanescente na quadra, onde se localiza o reservatório. Possui aproximadamente 1.630 m<sup>2</sup>. Conforme o mapa abaixo (figura 3).

---

<sup>1</sup> Este documento foi disponibilizado pela FUNARBE no site da Prefeitura de Betim: [http://www.betim.mg.gov.br/patrimoniocultural/bens\\_tombados\\_e\\_inventariados/](http://www.betim.mg.gov.br/patrimoniocultural/bens_tombados_e_inventariados/) acesso em 27 de janeiro de 2015.





**Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico**

- Toda e qualquer intervenção no bem e em seu perímetro de entorno deverá visar direta e exclusivamente à conservação, valorização e salvaguarda do bem cultural e deverá ser previamente aprovada pelo Conselho de Patrimônio de Betim;
- É necessário também que qualquer intervenção seja planejada, orientada e acompanhada por técnicos especializados;

E das definidas para a área de entorno:

Na área de entorno as diretrizes e restrições deverão levar em conta a harmonia e ambiência do bem tombado. **Não serão permitidas quaisquer intervenções que possam descaracteriza-lo, seja em termos construtivos ou paisagísticos.**

[...]

- Quanto às edificações em terrenos lindeiros, não poderão ultrapassar dois pavimentos ou 6 metros de altura. Não há restrição quanto à volumetria e tipologia.

Dessa forma, verifica-se que há restrição quanto à altimetria no entorno deste bem. Embora o permitido seja dois pavimentos, observou-se, *in loco*, a existência de prédios no entorno da caixa d'água que extrapolam, em muito, o permitido, chegando aos dez andares de altura. Esta situação compromete sobremaneira a visibilidade do patrimônio protegido, bem como desrespeita o estabelecido no Dossiê de Tombamento da caixa d'água.

**Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico**



Figura 4 – Panorâmica de área na qual está inserida a casa de cultura e a caixa d'água de Betim, ambos bens protegidos pelo município.  
Fonte: CPPC.



Figura 5 – Caixa d'água bem cultural tombado pelo município de Betim – no entorno duas construções que extrapolam o permitido para a área.  
Fonte: CPPC.

Ademais, assevera-se que: “toda e qualquer intervenção no bem e em seu perímetro de entorno [...] deverá ser previamente aprovada pelo Conselho de Patrimônio de Betim” e ainda que: “[...] qualquer intervenção seja planejada, orientada e acompanhada por técnicos especializados”, conforme estabelecido.

Para além do mencionado, este setor técnico observou que esta área é duplamente protegida, tendo em vista que também foi contemplada no Dossiê de Tombamento da Casa de Cultura Josephina Bento. Nota-se (figura 6) que a Casa de Cultura e a Praça Milton Campos estão muito próximas da Caixa D'água. Dessa forma, verifica-se que a área protegida se sobrepõe em virtude destes dois bens. **Isto significa que para a realização de intervenção no entorno as diretrizes de ambos bens devem ser cumpridas.**

Tem-se no dossiê da Casa de Cultura a recomendação de que para a proteção do casarão o tombamento se estenda ao entorno imediato do imóvel, abarcando todo o terreno hoje ocupado pela “casa”. Afirmou-se, ainda, que: “Para a preservação de um bem imóvel dessa significação é importante também a preservação da relação espacial em que este se insere”. Dessa forma, foi sugerida a proteção da Praça Milton Campos, pois segundo afirmou-se: “[...] apesar da descaracterização arquitetônica do conjunto original, ainda mantém até hoje uma homogeneidade de ocupação **horizontalizada**, que deverá ser preservada”.

**Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico**



Figura 6 – A imagem aérea apresentada nesta tabela data de junho de 2009.  
<https://www.google.com.br/maps/place/Av.+Gov.+Valadares,+115+-+Centro,+Betim+-+MG,+32600-216/@-19.971036,-44.194451,177m/data=!3m1!1e3!4m2!3m1!1s0xa6c39a630a9631:0x7709bfe9a6ed52e1> acesso em 27 de janeiro de 2015.

No dossiê da Casa de Cultura foi dito que para a adequada proteção da praça a atual **“horizontalidade”** da paisagem deveria ser preservada. Neste aspecto, para a proteção de ambos os bens destacou-se a preservação da altimetria atual. No Dossiê da caixa d’água a altimetria foi restringida a seis metros de altura. Considerando que este setor técnico compreende que a diretriz mais restritiva é a que deve prevalecer para a proteção dos bens tombados, **os prédios existentes no entorno da Caixa D’água encontram-se irregulares.**

**6. FUNDAMENTAÇÃO:**

Há legislação e cartas patrimoniais que tratam sobre a vizinhança de bens tombados. São eles:



### **Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico**

1 - O Decreto-Lei nº 25, de 30 de novembro de 1937, que organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional, descreve em seu artigo 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 multa de cinqüenta por cento do valor do mesmo objeto”.

Segundo Antônio Silveira Ribeiro dos Santos, Juiz de Direito em São Paulo, em seu artigo “Área do entorno do imóvel tombado”<sup>2</sup>, com esta disposição o legislador quis proteger a visibilidade do bem tombado, mormente porque um edifício tombado, por representar uma arquitetura antiga ou histórica, pode perder seu efeito de registro histórico, caso venha a ter sua visibilidade prejudicada, perdendo assim uma de suas principais motivações de preservação. Assim, quando se fala em vizinhança está-se falando em entorno, e vizinhança não quer dizer que deva ser o imóvel do lado, ou limítrofe, pode ser imóvel que guarda certa distância. No caso de preservação da estética externa de edifício é evidente que este conceito de vizinhança e entorno tem que ser considerado mais amplo devendo ir até aonde a visão do bem alcança a sua finalidade que é permitir a conservação de sua imagem de importância arquitetônica ou histórica, ou até onde a influência de outros imóveis não atrapalha a sua imagem a ser preservada, a qual muitas vezes inclui jardins, fontes e visualização ímpar.

Assim, a imagem do bem constituído de importância deve fluir livre de empecilhos. Em suma, os proprietários de prédios vizinhos de bem imóvel tombado sofrem restrições administrativas em seu direito de construir, por força das conseqüências do tombamento. Não podem assim, em sua área de entorno ou envoltória, construir sem a devida autorização do órgão competente, sob pena de se ver obrigado a pagar multa, independentemente de ser compelido a demolir a obra e restaurar o local, inclusive por ordem judicial.

2 – 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 pena por descumprimento é reclusão, de um a três anos, e multa.

3 – 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

<sup>2</sup> Artigo publicado pelo autor nos jornais: Gazeta Mercantil (Legal & Juris.)- 07.05.02; Correio Brasiliense (Direito & Justiça)- 20.05.02; Tribuna do Direito- maio/02.



### 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 reconhecer, proteger e manter adequadamente a presença significativa das edificações, dos sítios e das áreas dos bens culturais em seus respectivos entornos. Transcrevemos algumas recomendações da Carta de Xi'an no que se refere ao entorno de edificações consideradas patrimônio cultural:

[...] o desenvolvimento de instrumentos normativos e de planejamento eficazes, assim como de políticas, estratégias e práticas para a gestão sustentável do o entorno, também exigem sua aplicação coerente e continuada e sua adequação às particularidades locais e culturais. Os instrumentos para a gestão do entorno compreendem medidas legislativas específicas, qualificação profissional, desenvolvimento de planos ou sistemas integrados de conservação e gestão e a utilização de métodos idôneos de avaliação do impacto do bem cultural. A legislação, a regulamentação e as diretrizes para a conservação, a proteção e a gestão das edificações, dos sítios e das áreas do patrimônio devem prever a delimitação de uma zona de proteção ou respeito ao seu arredor que reflita e contribua para conservar o significado e o caráter diferenciado do entorno. Os instrumentos de planejamento devem incluir medidas efetivas de controle do impacto das mudanças rápidas ou paulatinas sobre o entorno. 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.

4- A Carta de Brasília, que foi elaborada durante o 3º Encontro nacional do Ministério Público na Defesa do Patrimônio Cultural, realizado nos dias 23 e 24 de novembro de 2006, em Brasília – DF, aprovou algumas conclusões e recomendações, entre elas: “A proteção ao entorno do bem cultural é ampla, englobando aspectos tais como a visibilidade, perspectiva, harmonia, integração, altura, emolduração, iluminação, ou seja, a própria ambiência do bem”.

5 – 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*



### Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

*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.”<sup>3</sup>*

Como bem realça Sônia Rabello de Castro<sup>4</sup>, 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.

Deve-se lembrar que a área de entorno de um bem cultural é a área de proteção localizada na circunvizinhança, delimitada no processo de tombamento e não deve ser considerada apenas um anteparo do bem tombado, mas uma dimensão interativa a ser gerida tanto quanto o objeto de conservação. Portanto, quando algo é tombado, aquilo que está próximo, em torno dele, sofre a interferência do processo de tombamento, embora em menor grau de proteção.

6 – A Carta de Veneza<sup>5</sup> 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*”.

**Por todo exposto, conclui-se na vizinhança dos bens tombados, não poderão ser realizadas intervenções que comprometam a harmonia da paisagem e que interfiram negativamente na visibilidade dos bens tombados.**

**Ressalta-se a importância da área de entorno, pois o bem protegido deve ser soberano a outros objetos no local onde se encontra implantado. Deve estar livre de**

<sup>3</sup> MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito de construir**. Ed. Malheiros, 8ª ed., 159/150.

<sup>4</sup> CASTRO, Sônia Rabello de. **O Estado na Preservação de Bens Culturais – O Tombamento**. Rio de Janeiro: Renovar, 1991, p. 118.

<sup>5</sup> 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**

**obstáculos que dificulte sua visibilidade ou qualquer objeto que possa competir com a atenção merecida ao bem protegido.**

A área de entorno de um bem cultural é a área de proteção localizada na circunvizinhança, delimitada no processo de tombamento e não deve ser considerada apenas um anteparo do bem tombado, mas uma dimensão interativa a ser gerida tanto quanto o objeto de conservação. Portanto, quando algo é tombado, aquilo que está próximo, em torno dele, sofre a interferência do processo de tombamento, embora em menor grau de proteção.

Não podem assim, em sua área de entorno ou envoltória, construir sem a devida autorização do órgão competente, sob pena de se ver obrigado a pagar multa, independentemente de ser compelido a demolir a obra e restaurar o local, inclusive por ordem judicial.<sup>6</sup>

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.

## **7. CONCLUSÃO:**

Por todo o exposto, sugere-se:

- Que a Fundação Artístico Cultural de Betim - FUNARBE, informe se os responsáveis pelos empreendimentos construídos no entorno protegido da Caixa D'água e Casa de Cultura, ambos bens tombados, solicitaram aprovação do Conselho de Patrimônio de Betim. Que seja apresentada Ata de reunião do COMPAC que registre manifestação do Conselho à respeito;

<sup>6</sup> Antônio Silveira Ribeiro dos Santos, Juiz de Direito em São Paulo, em seu artigo “Área do entorno do imóvel tombado”. Artigo publicado pelo autor nos jornais: Gazeta Mercantil (Legal & Juris.)- 07.05.02; Correio Brasiliense (Direito & Justiça)- 20.05.02; Tribuna do Direito- maio/02.





### **Promotora Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico**

- Que sejam tomadas medidas para reparação dos danos causados ao patrimônio cultural.

Sendo o que se apresenta para o momento, as analistas colocam-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos que, porventura, se fizerem necessários.

Belo Horizonte, 09 de fevereiro de 2015.

Paula Carolina Miranda Novais  
Analista do Ministério Público - MAMP 4937  
Historiadora

Neise Mendes Duarte  
Analista do Ministério Público – MAMP 5011  
Historiadora

