

LAUDO TÉCNICO Nº 11/ 2019

PAAF nº 0024.19.010812-6

1. **Objeto:** Lago dos Encantos.
2. **Município:** Boa Esperança.
3. **Proteção existente:** Tombamento municipal através do Decreto nº 574 de 26/01/1998.
4. **Objetivo:** Analisar intervenção irregular no entorno do Lago dos Encantos, discutida na ACP nº 0440786-53.2009.8.13.13.007 ajuizada em face de Dilzon Melo e do município de Boa Esperança, em defesa do patrimônio cultural, sob o fundamento de que a edificação, autorizada pelo município sem prévia oitiva do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural, agride a visibilidade do Lago dos Encantos.
5. **Contextualização:**

Em 02 de dezembro de 2008, a Promotoria de Justiça de Boa Esperança instaurou inquérito civil para apurar a realização de uma grande construção na Avenida JK, às margens do Lago dos Encantos, bem tombado em nível municipal, que interferiria na visibilidade do bem tombado.

Por meio de ofício, datado de 28 de novembro de 2008, o Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural de Boa Esperança informou à Promotoria de Justiça que “considera não ter poder de interferência quanto a execução da obra, uma vez que em contato com os responsáveis pela Secretaria Municipal de Obras, constatou-se que a obra iniciou-se com alvará 003/1995, período em que o bem não era tombado e o alvará foi revalidado em 27/03/2008”¹.

Em 12 de dezembro de 2008, a Promotoria de Justiça de Boa Esperança, por meio de ofício², solicitou ao coordenador da CEAT a realização de perícia para apurar eventual intervenção da obra, projetada para ter 12 pavimentos, interferindo na visibilidade do Lago dos Encantos, tombado pelo município.

No que diz respeito à proteção do patrimônio cultural, o laudo técnico da CEAT sugeriu que o Conselho Municipal de Patrimônio Cultural de Boa Esperança estabelecesse os limites de entorno do bem tombado com diretrizes para intervenção de forma a não prejudicar a visibilidade do lago. Dentre os parâmetros urbanísticos, sugeriu-se para a

¹ Ofício nº 140.

² Ofício PJB/E nº 757/08.



altimetria, que fosse adotado o padrão vigente na Avenida Juscelino Kubitschek, ou seja, 2 a 3 pavimentos.

Por meio da Recomendação nº 01/2009, de 17 de fevereiro de 2009, a Promotoria de Justiça de Boa Esperança recomendou à Câmara Municipal que, caso houvesse projeto de lei em andamento para alteração dos limites a legislação municipal, de modo a permitir a construção que se encontra sob análise do Poder Judiciário e do Ministério Público, que não fosse aprovado. É importante ressaltar que consta dos autos cópia do Projeto de Lei nº 10/2009 que pretendia alterar o art. 64 da Lei Municipal nº 915, de 29.08.1979, nos seguintes termos: 10 andares para prédios comerciais e 13 andares para edifícios de habitação coletiva, entendendo-se como tal, apartamentos e hotéis.

Em 20 de fevereiro de 2009, o Ministério Público de Minas Gerais propôs ação civil pública em face de Dilzon Luiz Melo, do município de Boa Esperança e de Jaír Alves de Oliveira. Relatou-se que Dilzon Melo é proprietário de um terreno e respectiva construção, localizado na Avenida Juscelino Kubitschek, na área central do município de Boa Esperança. Para o terreno estava projetada a construção de um prédio de 10 pavimentos, além dos pavimentos térreo e pilotis, que encontrava-se em estado adiantado. Ressaltou-se que se tratava do “Edifício Condomínio Eldorado”, com área total de 4.277 metros quadrados. Acrescentou-se que local onde estava sendo erguido o condomínio residencial era entorno do Lago dos Encantos, bem tombado em nível municipal.

Data também de 20 de fevereiro de 2009 a Licença Ambiental Prévia e Condicionada concedida pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental de Boa Esperança ao empreendimento imobiliário “Condomínio e Edifício Eldorado”. Foram estabelecidas as seguintes condicionantes: (1) elaboração, por profissional da área, de um RIA- Relatório de Impacto Ambiental em face do empreendimento; (2) descrição física e técnica minuciada do empreendimento, diante de seu projeto arquitetônico atualizado e (3) listar os possíveis e previsíveis interferências paisagísticas e ao meio ambiente, derivadas do empreendimento, conforme avaliação técnica pertinente, e como tal, caso existentes, propor as medidas mitigadoras para minimizá-las, apresentando cronograma para seu necessário monitoramento.

Em 13 de abril de 2009, por meio de Memorando Interno, a Procuradoria-Geral do Município de Boa Esperança informou a existência de legislação municipal restritiva da altura das edificações, sendo a Lei Municipal nº 915/1979 e suas posteriores alterações. Informou que “a restrição vigente atualmente é aquela contida na Lei Municipal nº 1657/93 que alterou o art. 64 do Código de Obras, ficando estabelecido como índice de ocupação o máximo de 08 (oito) pavimentos, tanto para prédios comerciais, quanto para edificações coletivas”. Informou ainda que no seu entendimento “o índice de utilização previsto no art. 64 do Código de Obras refere-se ao número de pavimentos das edificações”.

Em 23 de abril de 2009, por meio de ofício³, esta coordenadoria solicitou à Promotoria de Justiça de Boa Esperança, cópia do projeto arquitetônico da edificação em construção, bem como fotografias de sua inserção na vizinhança e da edificação em construção a partir do Lago dos Encantos. Sugeriu-se que fosse solicitado à Polícia Militar a elaboração de Boletim de Ocorrência sobre a obra, tendo em vista a notícia de desrespeito à legislação municipal vigente e o previsto no art. 63 da Lei 9605/98.

Consta dos autos a Certidão nº 112710/2009, de 23 de abril de 2009, expedida pela Superintendência Regional de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável do Sul de Minas, por meio da qual foi informado que Dilzon Luiz de Melo protocolou o Formulário de Caracterização do Empreendimento- FCE para desenvolvimento da atividade de construção civil- prédio com finalidade exclusivamente residencial, 12 andares de 356,41 m², localizado na Avenida Juscelino Kubitschek, 618, Centro, no município de Boa Esperança. Esclareceu-se que, após a análise do formulário, foi verificado que a atividade não era passível de licenciamento, nem mesmo de autorização ambiental para funcionamento pelo COPAM.

Em 04/05/2009, a CEAT elaborou laudo técnico sobre o Edifício Condomínio Eldorado⁴, localizado na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 618, centro, município de Boa Esperança. Ressaltou-se que a edificação não observava as normas urbanísticas e ambientais, uma vez que:

- foi aprovada com 12 pavimentos, contrariando a lei municipal nº 1657/93, que estabelece o máximo de 8 pavimentos para edificações residenciais;
- foi aprovada com a taxa de ocupação superior ao estipulado pela legislação;
- interfere negativamente na visibilidade do Lago dos Encantos, pela sua altimetria e por estar localizada no entorno imediato do bem tombado.

Em 29 de outubro de 2009, a Promotoria de Justiça de Boa Esperança, considerando que o município expediu autorização para construções próximas ao Lago dos Encantos, bem municipal tombado, sem prévia oitiva do Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural, instaurou inquérito civil para apuração dos fatos. Determinou-se que fosse efetuado o levantamento de todos os inquéritos civis já instaurados para apurar intervenções irregulares às margens do Lago dos Encantos.

Em Termo de Depoimento, datado de 20 de janeiro de 2010, o funcionário público municipal e presidente do Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural, Pedro José Coimbra, confirmou que o município de Boa Esperança autoriza construções às margens do Lago dos Encantos, sem prévia oitiva do referido conselho. Confirmou também que o lago não possui delimitação de perímetro de tombamento e que a efetiva

³ Ofício nº 854/2009.

⁴ ID: 1240152.

proteção de seu valor paisagístico depende do estabelecimento de critérios para o crescimento da cidade às suas margens.

Em maio de 2010, a CEAT apresentou Relatório de Vistoria em atendimento à solicitação da Promotoria de Justiça de Boa Esperança sobre os danos ambientais em relação à visibilidade do Lago dos Encantos causados pelo empreendimento Geraldo Júlio de Faria⁵ e pelo empreendimento do sr. Edésio José Freire Barbosa⁶.

Em 24 de junho de 2010, foi publicada a Lei nº 3515 que dispõe sobre normas de edificação específicas ao entorno do Lago de Furnas, na área urbana de Boa Esperança.

Em 24 de agosto de 2010, a CEAT elaborou Relatório de Vistoria sobre a proteção do valor paisagístico do Lago de Boa Esperança. Relatou-se que foram observados diversos usos e ocupação do solo, com topografia variada e áreas não ocupadas em diferentes estágios de regeneração no entorno do lago. Ressaltou-se que se fazia urgente que a Administração Municipal estabelecesse a definição, por meio de legislação e devido mapeamento, da área tombada e seu entorno e as diretrizes de preservação, a fim de se definir um controle de altimetria para novas construções no conjunto paisagístico. Sugeriu-se, dentre outras medidas, a adequada inserção de novas construções no Conjunto Paisagístico sem a agressão das paisagens a serem preservadas, no que diz respeito as visadas principais, a escala, a volumetria e densidade. Recomendou-se a revisão e adequação do Plano Diretor Municipal para atendimento da política de preservação paisagística e ambiental do Lago dos Encantos e seu entorno.

Em 30/04/2015, foi apresentado o Laudo Técnico Pericial, elaborado pelo perito Dr. Luciano Teixeira de Oliveira- CREA-MG 92979/D. O objetivo foi proceder a coleta de água na saída da ETE (Estação de tratamento de Esgoto) e no Lago dos Encantos, para análise no laboratório da Universidade Federal de Lavras- UFLA, bem como avaliar se a construção do Edifício Condomínio Eldorado localizado na beira do Lago dos Encantos se encontra em conformidade com a legislação municipal. A perícia foi realizada em 26 de maio de 2014.

Sobre o Edifício Condomínio Eldorado, destacou-se que:

De acordo com a legislação vigente da época da construção, através do Código de obras do município, Lei nº 915/1979, com redação dada pela Lei 1.657/1993, considerava o número máximo de utilização dos lotes urbanos em 8 (oito), para edifícios de habitação coletiva.

No novo código de Obras municipal, Lei complementar nº 3625 de 29 de julho de 2011, artigo 83 ficam restritas as edificações, de qualquer espécie, no entorno do lago de Furnas até quatro pavimentos ou com no máximo quatorze metros.

⁵ SGDP 1331320.

⁶ SGDP 1383174.

O edifício em questão ultrapassa o limite máximo de pavimentos das legislações acima citadas, pois possui 12 pavimentos.
[...]

O Laudo Técnico Pericial destacou também não houve anuência pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio Histórico e Cultural de Boa Esperança, o que deveria ter ocorrido por se tratar de área tombada pelo patrimônio histórico.

Ainda com relação ao Edifício Condomínio Eldorado, o Laudo Técnico Pericial coloca que:

Quanto ao Edifício Eldorado, a demolição dos andares superiores ao permitido pela legislação poderia colocar em risco toda a estrutura predial. Caso opte-se pela não demolição, o empreendedor deverá pagar um valor compensatório ao município por ferir a Legislação Municipal vigente, ou seja, será cobrado o valor venal calculado pelo município referente a cada apartamento acima do quarto piso.
[...]

A prefeitura também deverá ser responsabilizada pela liberação do alvará em desconformidade com sua legislação, podendo ser cobrado da prefeitura de Boa Esperança o mesmo valor cobrado ao dono da construção predial. O valor referente a prefeitura municipal pode ser revertido para a estruturação de um Zoneamento Municipal atualizado e melhoria de construções relevantes, tombadas pelo patrimônio histórico-cultural.

Nos dias 8 e 9 de agosto de 2019, o setor técnico desta coordenadoria realizou vistoria no entorno do Lago dos Encantos para verificar os impactos negativos na ambiência do bem tombado, em função da presença do edifício construído na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 618, Centro, Boa Esperança.

6. Análise Técnica:

6.1 - Proteção

O Lago Artificial de Boa Esperança ou “Lago dos Encantos” localiza-se no centro do município de Boa Esperança, foi tombado por seu valor paisagístico, por meio do Decreto Municipal nº 574, de 26 de janeiro de 1998. A documentação relativa a este tombamento foi encaminhada ao IEPHA nos anos de 1999 e 2000, quando foi aprovado para fins de pontuação no ICMS Patrimônio Cultural.

Consta da referida documentação a delimitação do perímetro da área do lago a ser tombado e a delimitação do perímetro de entorno da área do lago a ser tombado. Analisando o memorial descritivo destas delimitações, constatamos que são coincidentes, ou seja, a área protegida por tombamento é a mesma área estabelecida para a proteção do



entorno. No Dossiê não foram estabelecidas diretrizes para intervenções nas áreas protegidas.

O perímetro da área de proteção, de acordo com o dossiê de tombamento do Lago Artificial de Boa Esperança, é delimitado por uma linha imaginária nos eixos das avenidas marginais: Juscelino Kubitschek, Avenida Perimetral, Rua Capitão Neves, Avenida Brasil, Avenida Governador Aureliano Chaves, Barragem do Lago, Faixa de Segurança de Furnas e Ponte do Jarbas. A área do lago limitada pelo tombamento corresponde a 356, 214 hectares.



Figura 1- Imagem do *GoogleEarth* contendo a localização do Lago dos Encantos e das ruas e avenidas que delimitam o perímetro tombado e seu entorno. Fonte: *GoogleEarth*, imagem 2-6-2015. Acesso 21-11-2017.

A edificação em análise insere-se na Juscelino Kubitschek, um dos eixos viários que delimitam o perímetro, no seu entorno imediato, entretanto, encontra-se fora da área protegida, se considerarmos que o limite de proteção encontra-se no eixo das avenidas, não incluindo os terrenos adjacentes a estas.

Portanto, conclui-se que houve falha e / ou erro quando do estabelecimento dos perímetros de proteção, sendo necessário complementar o Dossiê de Tombamento, tendo em vista a inexistência de diretrizes e a necessidade de ampliação do perímetro de entorno de tombamento.

Na data da vistoria verificou-se, como ressaltado no Relatório de Vistoria elaborado pela CEAT em 24 de agosto de 2010, que o entorno do Lago dos Encantos possui diversos usos e ocupação do solo, com presença de edificações residenciais, estabelecimentos comerciais, plantações, pastos, lotes vagos, praças e pista de caminhada. Predominam edificações com altimetria de um a três pavimentos, com raras exceções que ultrapassam esse padrão.

O edifício em análise, denominado “Lago dos Encantos” e localizado na Avenida Juscelino Kubitschek nº 618, na área central do município de Boa Esperança, ultrapassa a altimetria dominante no entorno do Lago dos Encantos, destacando e destoando do conjunto urbano onde se encontra inserido. Mesmo estando implantado no trecho arborizado do calçadão da Avenida Juscelino Kubitschek, o edifício em questão se sobressai na paisagem urbana, podendo ser visto de diversos pontos, inclusive a partir das passarelas implantadas para contemplação da paisagem no Lago dos Encantos.

Além disso, o grande volume do prédio, prejudica a visualização do lago protegido a partir dos prédios existentes na vizinhança do empreendimento.



Figura 0
análise.

análise.



Figura 06 - Vista do edifício a partir da avenida Juscelino Kubitschek.



Figura 07 - Vista do edifício a partir da avenida Juscelino Kubitschek.



Figura 08- O edifício em análise, ao fundo, em destaque na paisagem adjacente.



Figura 09 - Entorno do lago, onde há edificações com menor altimetria.



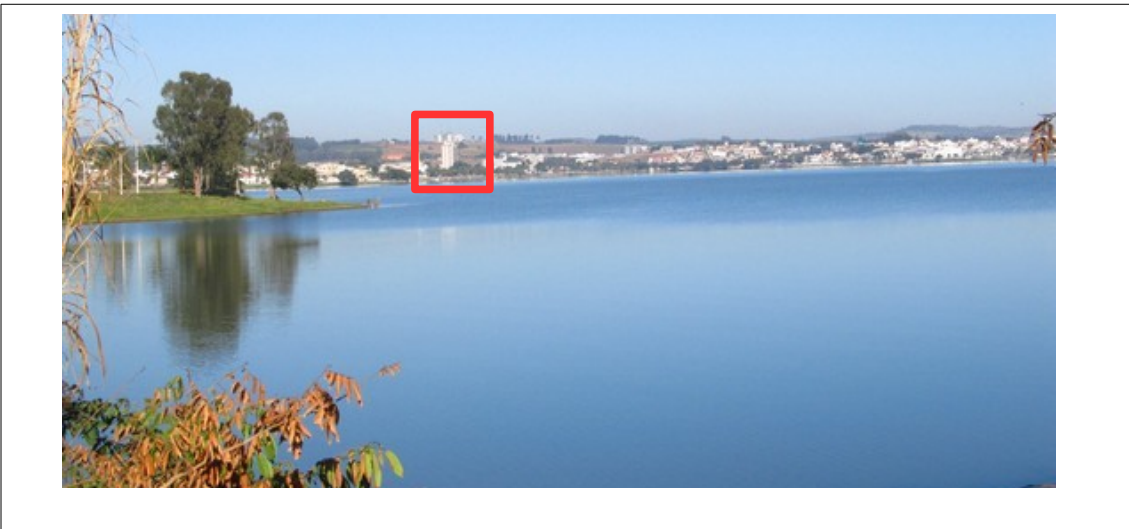
Figura 10- Paisagem vista de passarela implantada no Lago dos Encantos. Destacam-se na imagem: o edifício da Avenida Juscelino Kubitschek, nº 618, e a torre da Igreja Matriz de Boa Esperança. Foto de 9.8.19.





Figuras 11 e 12- Edifício da Avenida Juscelino Kubitschek, nº 618, na área central do município de Boa Esperança, visto da passarela implantada para contemplação do lago tombado. Fotos de 9.8.19.

O Edifício Lago dos Encantos pode ser visto também de pontos mais afastados às margens do Lago dos Encantos, inclusive nas proximidades da Estação de Tratamento de Esgoto- ETE.



Figuras 13 e 14 - Paisagem do Lago dos Encantos fotografada nas proximidades da ETE. O edifício da Avenida Juscelino Kubitschek, nº 618, aparece nas imagens. Fotos de 9.8.19.

O Lago dos Encantos é o marco mais representativo do município de Boa Esperança, acumulando valores históricos, paisagísticos e turísticos. Não restam dúvidas de que a construção do Edifício Lago dos Encantos interferiu negativamente na ambiência do bem tombado.

6.2 - Aprovação do projeto

A Lei nº 915 de 29/08/1979 instituiu o Código de Obras do município de Boa Esperança. É estabelecido no artigo 1º que qualquer construção somente poderá ser executada na área urbana municipal após aprovação do projeto e concessão de licença de construção pela Prefeitura Municipal e que eventuais alterações no projeto aprovado serão considerados projetos novos. O artigo 10 estabelece que a aprovação do projeto terá validade por 1 (um) ano, ressalvando ao interessado requerer revalidação. Esta Lei estabelece os parâmetros urbanísticos descritos no quadro abaixo, para as construções residenciais.

Parâmetros urbanísticos estabelecidos pela Lei nº Lei nº 915 de 29/08/1979	
Afastamento frontal (artigo 43)	3,00 metros
Altura da edificação (artigos 47 e 48)	Não é estabelecida uma altura máxima , que deverá estar de acordo com a legislação , caso haja, sobre proteção de campos de pouso, fortes
Taxa de ocupação (artigo 62)	máximo de 60 %
Índices de utilização (artigo 64)	4 (quatro) para edifícios de habitação coletiva (apartamentos e hotéis)

Em 12/03/1993 entrou em vigor a Lei nº 1.657/1993, que dispõe sobre a alteração do Art. 64 da Lei Municipal nº 915, de 29/08/1979, que instituiu o Código de Obras de Boa Esperança. Segundo o art. 1º desta lei:

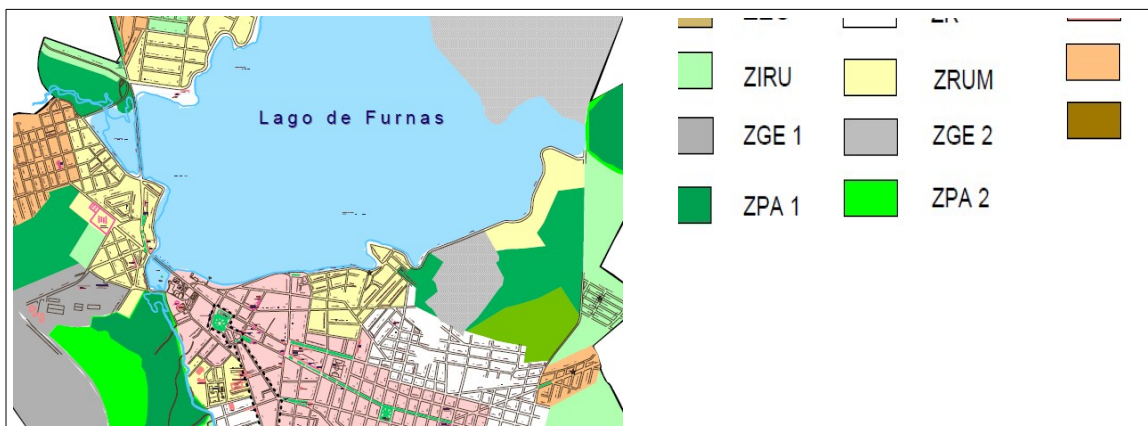
Art. 1º- Ficam os índices de utilização que compõem o art 64 da Lei Municipal nº 915, de 29/08/1979, que instituiu o Código de Obras alterado para as edificações em geral e não podendo ser superior a:

- a) – 08 (oito) para prédios comerciais;
- b) – 08 (oito) para edifícios de habitação coletiva (apartamentos e hotéis)

O projeto da edificação em análise foi aprovado em 04/01/1995, com a emissão do Alvará de Construção nº 03/1995, quando se encontravam vigentes as Leis acima referenciadas: Lei nº 915 de 29/08/1979 instituiu o Código de Obras, e a alteração do artigo 64, estabelecida pela Lei nº 1.657/1993. Consta que seria construído um prédio residencial de **10 pavimentos** com área total de 4.277,00 m², em terreno de 899 m².

Em 24/03/2008 a Prefeitura Municipal de Boa Esperança emitiu o Alvará de Licença para construção nº 043/2008, revalidando o alvará nº 03/1995 (cuja obra havia sido iniciada mas não concluída) para construção um prédio residencial com área total de 4.277,00 m² em terreno de 899 m², dez pavimentos residenciais (mesmas especificações e áreas aprovadas no alvará emitido no ano de 1995). Na época, encontravam-se vigentes o Código de Obras (Lei nº 915 de 29/08/1979) e a alteração do artigo 64 (Lei nº 1.657/1993), além das seguintes leis:

- 1) Lei nº 2063/1997 que estabelecia a proteção do Patrimônio Histórico e Cultural de Boa Esperança-MG atendendo ao disposto no artigo 216 da Constituição Federal e autorizava o Poder Executivo a instituir o Conselho Deliberativo do Patrimônio Histórico e Cultural de Boa Esperança, com atribuições específicas de zelar pela preservação do Patrimônio Histórico e Cultural do município. O art. 5º desta lei estabelecia ainda que, sem prévia e expressa autorização especial do Conselho de Patrimônio Histórico e Cultural Municipal, não poderiam ser realizadas intervenções em bens tombados.
- 2) Lei nº 3173, de 21 de dezembro de 2006, que dispõe sobre o Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento do município de Boa Esperança. A edificação em análise situa-se na Zona de Máxima Centralidade (ZMC)⁷, conforme estabelecido pelo macrozoneamento. Nas demais áreas no entorno do lago predomina a classificação Zona Residencial de Uso Misto (ZRUM)⁸.



Figuras 15 e 16- Parte do Macrozoneamento urbano do município de Boa Esperança, com ênfase área central do Lago dos Encantos. Fonte: <http://www.boaesperanca.mg.gov.br/detalhe-da-materia/info/legislacoes-do-setor-de-engenharia-e-projetos/26978>. Acesso 6-8-2019.

⁷A Zona de Máxima Centralidade (ZMC), segundo o Plano Diretor, destina-se à preservação, requalificação e fortalecimento de identidades, acervos culturais e condições de sociabilidade correspondentes ao centro da cidade e imediações, estando sujeita à elaboração de projeto de revitalização urbana que considere a recuperação de elementos do patrimônio histórico e cultural e a predominância do uso misto.

⁸A Zona Residencial de Uso Misto compreende áreas já urbanizadas onde, pelo seu potencial turístico e paisagístico, deve-se incentivar o uso residencial juntamente com o uso comercial voltado à atração de turistas e ao oferecimento de opções de lazer para a população local.

Em 12/02/2009, o projeto de Lei nº 10/2009 propunha uma nova alteração do artigo 64 da Lei 915/79, prevendo a revogação da Lei nº 1.657/1993. O projeto estabelecia índices de utilização de 13 andares para edifícios de habitação coletiva (apartamentos e hotéis) para todo o município e em trecho da Avenida Juscelino Kubstichek, onde se insere o edifício em análise, sendo que nos demais trechos daquela avenida na orla do lago ficariam restritas a até 3 (três) andares. Entretanto, não foi dada continuidade na tramitação desta Lei e a mesma não foi aprovada.

Novo código de obras municipal foi aprovado através da Lei Complementar nº 3625 de 29 de julho de 2011 que estabeleceu no art. 83 que as edificações, de qualquer espécie, a serem doravante erigidas especificamente no entorno do Lago de Furnas, localizado na área de zoneamento urbano deste município, ficarão restritas à quatro (04) pavimentos, com altura máxima de (14,00 m) quatorze metros de edificação.

6.3 - Interpretação da legislação urbanística

Em 06/04/2009, analisando o código de obras municipal - Lei 915/79, este Setor Técnico constatou que não havia restrições à altimetria, conforme estabelecido nos artigos 47 e 48, entretanto, era citado que deveria estar de acordo com a legislação do município sobre a proteção de campos de pouso, fortes, etc. Desta forma, foi feito questionamento ao município sobre a existência de legislação específica sobre a altura dos imóveis. Também foi questionado qual seria o entendimento do município em relação ao Índice de Utilização, tendo em vista que este Setor Técnico entendeu que no Código de Obras (Lei nº 915 de 29/08/1979) e a alteração do artigo 64 (Lei nº 1.657/1993) tratava-se de multiplicação da área do lote pelo índice definido em lei, enquanto no projeto de Lei nº 10/2009 o índice de utilização estava relacionado ao número de pavimentos.

Em 12/02/2009, no projeto de Lei nº 10/2009 que propunha uma nova alteração do artigo 64 da Lei 915/79, entendia-se que o índice de utilização referia-se a andares, possibilitando a construção de prédios de até 13 andares no município e em trecho da Avenida Juscelino Kubstichek, Entretanto, não foi dada continuidade na tramitação desta Lei e a mesma não foi aprovada.

Em 13 de abril de 2009, por meio de Memorando Interno, a Procuradoria Geral do Município de Boa Esperança esclareceu ao MPMG que “a restrição vigente atualmente é aquela contida na Lei Municipal nº 1657/93 que alterou o art. 64 do Código de Obras, ficando estabelecido como índice de ocupação o máximo de 08 (oito) pavimentos, tanto para prédios comerciais, quanto para edificações coletivas”. Informou ainda que no seu entendimento “o índice de utilização previsto no art. 64 do Código de Obras refere-se ao número de pavimentos das edificações”.

Em 04/05/2009, quando da vistoria da arquiteta do MPMG, foi elaborado Laudo Técnico que indicou que a edificação foi aprovada com 12 pavimentos, contrariando

legislação municipal que estabelece o máximo de 8 pavimentos para edificações residenciais. Também foi informado que foi aprovada com a taxa de ocupação superior ao estipulado.

Em 29/05/2009, foi feito pelo Juiz da Comarca novo pedido de esclarecimento à Prefeitura Municipal de Boa Esperança sobre o índice de utilização que foi respondido pelo engenheiro da Prefeitura Matusalém de Sousa Figueiredo. O engenheiro esclarece que o índice de utilização é uma constante que se multiplica pela área do lote que, aliado à taxa de ocupação, chega-se à área máxima de construção em um determinado terreno.

Nota-se, portanto, uma alteração repentina no entendimento do conceito até então utilizado pela Prefeitura em relação ao índice de utilização do terreno, constante, inclusive no projeto de alteração do Código de obras - Projeto de Lei nº 10/2009, onde se entendia que o índice de utilização correspondia ao número de andares permitidos.

Ainda que a literatura relacionada ao urbanismo entenda que o índice de utilização (que também é tratado como coeficiente de aproveitamento) é o valor que deve ser multiplicado à área do lote para que se chegue à área máxima que deve construída no terreno, é certo que o Município vinha adotando outro critério, mais protetivo ao meio ambiente cultural para todos os demais projetos aprovados para a área, utilizando como referência aquela interpretação deste índice.

Esta mudança de postura da Prefeitura gera insegurança sobre a aplicação do instrumento urbanístico, de fundamental importância no controle da utilização do solo urbano, em favor de um único empreendedor.

Comparando a legislação vigente para as edificações existentes no entorno do Lago dos Encantos, constatamos que:

1 - A Lei nº 915 de 29/08/1979 estabelece o Índice de Utilização 4 (quatro) para edifícios de habitação coletiva (apartamentos e hotéis). Em um dos entendimentos da prefeitura, conforme descrito acima, este índice era utilizado como parâmetro para limitar a altimetria das edificações e / ou aproveitamento do terreno.

2 - A Lei nº 1.657/1993, altera o Art. 64 da Lei Municipal nº 915, estabeleceu o Índice de Utilização 08 (oito) para edifícios de habitação coletiva.

3- Novo código de obras municipal, Lei Complementar nº 3625/2011 estabelece no art. 83 que as edificações, de qualquer espécie, a serem doravante erigidas especificamente no entorno do Lago de Furnas, localizado na área de zoneamento urbano deste município, ficarão restritas à quatro (04) pavimentos, com altura máxima de (14,00 m) quatorze metros de edificação.

Isto demonstra que a legislação urbanística de 1979 e a de 2011, da forma como interpretado pela Procuradoria Geral do Município, restringiam a altimetria no entorno do lago em 4 (quatro) pavimentos, o que demonstra a preocupação de evitar a verticalização no entorno daquele bem de relevante interesse paisagístico da cidade.

Se considerado o entendimento de que o índice de utilização seria correspondente à utilização do terreno, com a Lei nº 1.657/1993 (que altera o Art. 64 da Lei Municipal nº 915), poderiam ser construídas até 8 vezes a área do terreno, possibilitando grande adensamento e ocupação, sobrecarregando a infraestrutura urbana. Somente como comparação, o coeficiente de aproveitamento da área central de Belo Horizonte, com toda infraestrutura urbana instalada, era 3 (três)⁹ e já possibilitava um grande adensamento da área.

6.4 - Regularidade da aprovação da edificação

Conforme descrito, o projeto da edificação em análise foi aprovado em 04/01/1995, quando se encontravam vigentes as Leis nº 915 de 29/08/1979 instituiu o Código de Obras, e a alteração do artigo 64, estabelecida pela Lei nº 1.657/1993. O quadro abaixo ilustra os parâmetros urbanísticos vigentes à época da aprovação:

Parâmetros urbanísticos vigentes quando da aprovação do empreendimento	
Afastamento frontal (artigo 43)	3,00 metros
Altura da edificação (artigos 47 e 48)	Não é estabelecida uma altura máxima, que deverá estar de acordo com a legislação, caso haja, sobre proteção de campos de pouso, fortes
Taxa de ocupação (artigo 62)	máximo de 60 %
Índices de utilização (artigo 64), posteriormente alterado pela Lei nº 1.657/1993	8 (quatro) para edifícios de habitação coletiva (apartamentos e hotéis)

Consta no alvará de construção concedido em 1995 e revalidado em 2008, que seria construído um prédio residencial de 10 pavimentos com área total de 4.277,00 m², em terreno de 899 m². Não consta nos autos a informação se o projeto foi revalidado (conforme estabelecido no artigo 10 Lei 915/79) durante o tempo em que a obra esteve parada.

Não tivemos acesso ao projeto arquitetônico aprovado pela prefeitura, mas pela descrição existente nos alvarás de construção, onde há coincidência do número de pavimentos e da área construída, entendemos que o projeto aprovado em 1995 é o mesmo

⁹ Com a mudança do Plano Diretor em 2019 o coeficiente de aproveitamento passou a ser 1.

que foi aprovado em 2008. O Laudo Técnico ID 1240152 da arquiteta Fernanda Cristina Souza¹⁰ Paz também informa que os projetos possuem as mesmas características.

Conforme descrito acima, o entendimento padrão para aprovação de projetos utilizado pela Prefeitura é aquele descrito pela Procuradoria Geral do Município de que o índice de ocupação 8 indica o número máximo de pavimentos possível nas edificações a serem construídas no município naquela época.

Partindo deste entendimento, podemos concluir que os alvarás nº 03/1995 e sua revalidação, o alvará nº 043/2008, foram emitidos contrariando a legislação / entendimento vigente, tendo em vista que, conforme os alvarás existentes, autorizou a construção de edifício com 10 pavimentos, enquanto na interpretação da prefeitura, somente eram permitidos edifícios com 8 pavimentos.

A situação torna-se ainda mais grave se considerarmos que, conforme projeto arquitetônico (prancha 6-corte CD)¹¹, a edificação possui pavimento térreo, pilotis e 10 pavimentos tipo, totalizando 12 pavimentos. A informação de que o prédio possui 12 pavimentos também consta no "Habite-se" nº 126/2012, concedido em 07/08/2012. **Analisando as fotos atuais, constatamos que o prédio possui 12 pavimentos, conforme definido em projeto.**

Ou seja, a edificação possui 4 (quatro) pavimentos acima da altimetria permitida.

Em relação à taxa de ocupação, o artigo 62 do Código de Obras estabelece 60 % como taxa de ocupação máxima. Entende-se como taxa de ocupação a relação entre a área de projeção horizontal da edificação e a área do terreno. O edifício em análise possui como área de projeção horizontal¹² 669,80 m² implantado em terreno de 899 m² (área do lote). Procedendo ao cálculo (669,80 / 899) chega-se ao valor de 0,745 o que corresponde a uma taxa de ocupação de 74,5 %. **Ou seja, o empreendimento foi aprovado e construído com uma taxa de ocupação 14,5 % superior .**

Portanto, nesta situação a edificação encontra-se irregular no que se refere à altimetria (4 pavimentos acima da altimetria permitida) e taxa de ocupação (14,5% superior à máxima ocupação permitida).

¹⁰ PAAF 0024.19.010812-6 fl 242.

¹¹ Laudo Técnico ID 1240152 da arquiteta Fernanda Cristina Souza Paz

¹² Quadro de áreas do Laudo Técnico ID 1240152 da arquiteta Fernanda Cristina Souza Paz, PAAF 0024.19.010812-6 fl 242.



7. Conclusões:

O Edifício Lago dos Encantos, localizado na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 618, Centro, Boa Esperança, está implantado fora do perímetro estabelecido pela poligonal de entorno de tombamento do Lago dos Encantos, entretanto, em vistoria realizada nos dias 8 e 9 de agosto, o setor técnico desta Coordenadoria constatou que o edifício em questão causa impactos diretos no bem tombado devido a sua volumetria e altimetria.

Ainda que a literatura relacionada ao urbanismo entenda que o índice de utilização (que também é tratado como coeficiente de aproveitamento) é o valor que deve ser multiplicado à área do lote para que se chegue à área máxima que deve construída no terreno, o entendimento da prefeitura até o ano de 2009 era que o índice de utilização referia-se a andares, o que é mais protetivo ao meio ambiente cultural. Esta interpretação deve permanecer também porque todos os demais projetos aprovados para a área utilizaram como referência aquela interpretação deste índice.

Além disso, se considerado o índice de utilização 8 conforme entendido pela literatura, seria possível a construção de 8 vezes a área dos lotes, possibilitando grande adensamento e ocupação, sobrecarregando a infraestrutura urbana. Nem mesmo em grandes centros como São Paulo e Belo Horizonte, dotados de toda infraestrutura urbana, possuem índices tão permissivos, o que é mais um fator que nos permite entender que o índice de utilização em Boa Esperança é realmente entendido como número de pavimentos.

Desta forma, podemos concluir que os alvarás nº 03/1995 e sua revalidação, o alvará nº 043/2008, foram emitidos contrariando a legislação / entendimento vigente, tendo em vista que, conforme os alvarás existentes, autorizou a construção de edifício com **10 pavimentos, enquanto na interpretação da prefeitura, somente eram permitidos edifícios com 8 pavimentos.** A situação torna-se ainda mais grave se considerarmos que, conforme projeto arquitetônico (prancha 6-corte CD)¹³, a edificação possui 12 pavimentos (térreo, pilotis e 10 pavimentos tipo). Esta informação é confirmada no "Habite-se" nº 126/2012, concedido em 07/08/2012 e nas imagens atuais da edificação.

Além disso, conforme descrito, o empreendimento foi aprovado e construído com uma taxa de ocupação 14,5 % superior à permitida em Lei, que era de 60 % .

Portanto, a edificação encontra-se irregular no que se refere à altimetria (4 pavimentos acima da altimetria permitida) e taxa de ocupação (14,5% superior à máxima ocupação permitida).

¹³ Laudo Técnico ID 1240152 da arquiteta Fernanda Cristina Souza Paz

O direito ambiental, no qual se insere a temática do patrimônio cultural, atua de forma a considerar, em primeiro plano, a prevenção, seguida da recuperação e, por fim, o ressarcimento¹⁴. Caso o dano venha a ocorrer, a reparação do prejuízo causado deve ser integral, propiciando a recomposição do patrimônio cultural, na medida do possível, ao estado em que se encontrava antes da ocorrência do dano (máxima coincidência possível com a situação original). Portanto, no mesmo sentido em que a prevenção prefere à composição, o aspecto reparatório deve sempre predominar em relação ao ressarcimento, já que a indenização, evidentemente, não tem o condão de recuperar o dano social causado.

Em caso de impossibilidade técnica de recuperação do bem, parcial ou total, tornando-se irreversíveis os danos causados, caberá indenização em pecúnia.

Para regularizar o empreendimento, seria necessária a demolição de:

- 4 pavimentos ,
- Da área que ultrapassa a projeção de 539,4 m², que corresponde aos 60 % da taxa de ocupação , sendo necessário portanto, conforme quadro de áreas Laudo Técnico ID 1240152 da arquiteta Fernanda Cristina Souza Paz, a demolição de 130,4 m² do pavimento térreo.

Este Setor Técnico considera que, tecnicamente a conversão em perdas e danos seria metodologicamente viável, apesar de consolidar um dano muito grave aos bens culturais cuja ambiência foi seriamente comprometida.

Alternativamente, atendendo a solicitação da Promotoria local, sem adentrar nas questões jurídicas, seria necessária a restituição do valor comercializado dos apartamentos acima da cota altimétrica permitida, ou seja, 4 pavimentos, que se configura em lucro ilícito. Como compensação de dano à paisagem, segue em anexo a valoração monetária de danos ao Patrimônio Cultural.

8. Encerramento

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

Belo Horizonte, 12 de setembro de 2019.



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



Neise Mendes Duarte
Analista do Ministério Público – MAMP 5011
Historiadora

¹⁴ STJ; REsp 1.115.555; Proc. 2009/0004061-1; MG; Rel. Min. Arnaldo Esteves Lima; Julg. 15/02/2011.

VALORAÇÃO DE DANOS

O critério metodológico utilizado, denominado Condephaat (cópia em anexo), foi elaborado por uma equipe multidisciplinar de profissionais atuantes nas áreas do patrimônio cultural e ambiental, representando a Administração Pública direta, indireta e autárquica, o Ministério Público e segmento da sociedade civil organizada do Estado de São Paulo, entre eles o Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo (Condephaat).

Os parâmetros utilizados para a valoração da lesão consideraram dois aspectos:

- que tipo de bem foi atingido, atributo este que, em última análise, foi determinante para considerá-lo como merecedor de tratamento especial através dos vários instrumentos administrativos.

- que tipo de dano foi causado a este bem, sua extensão, reversibilidade, causas e efeitos adversos decorrentes.

Para cada critério, foram atribuídos pontos que são maiores ou menores de acordo com a importância do bem, e de acordo com os danos causados ao mesmo, potencial de recuperação destes danos e os prejuízos gerados pelo dano ao imóvel. Estes pontos são lançados em uma fórmula juntamente com o valor venal do imóvel que sofreu a lesão, resultando no valor total da indenização.

Para facilitar a sua utilização, esta metodologia e suas fórmulas foram aplicadas em uma tabela, que foi elaborada pelo Engenheiro de Minas Reinaldo Pimenta, lotado na Central de Apoio Técnico do Ministério Público do Estado de Minas Gerais.

Para o cálculo da indenização é necessário informar o valor venal do imóvel. A Prefeitura Municipal de Boa Esperança enviou ofício informando sobre o valor venal de cada uma das unidades conforme cadastro imobiliário. Tendo como referência estes valores, e considerando que foram construídos 4 pavimentos acima do permitido em legislação municipal, as unidades consideradas ilícitas são 801, 802, 901, 902, 1001, 1002, 1101 e a soma do valor destas unidades é R\$ 656.111,18.

Em relação à taxa de ocupação superior no pavimento térreo, a área construída além da permitida é 130,4 m². Considerando que o valor do m² de construção é 421,80¹⁵, este valor deverá ser multiplicado pela área ilícita chegando a R\$55.002,72¹⁶.

¹⁵ Segundo informado pela Prefeitura, o apartamento possui área construída de 194,45 m² e o valor venal é de R\$82.019,17. O valor do m² é obtido dividindo o valor venal pela área construída.

82.019,17 / 194,45 chegando ao valor de 421,80 reais / m².

¹⁶ 421,80 x 130,4 = R\$ 55.002,72

O valor total ilícito é R\$ 656.111,18 + R\$55.002,72 = R\$711.113,90 reais.

O valor total a ser indenizado, seguindo a metodologia descrita acima, tendo sido utilizado para cálculo o valor dos imóveis, foi de R\$2.454.026,09 (dois milhões quatrocentos e cinquenta e quatro mil e vinte e seis reais e nove centavos).



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



VALORAÇÃO DE DANOS

O critério metodológico utilizado, denominado Condephaat (cópia em anexo), foi elaborado por uma equipe multidisciplinar de profissionais atuantes nas áreas do patrimônio cultural e ambiental, representando a Administração Pública direta, indireta e autárquica, o Ministério Público e segmento da sociedade civil organizada do Estado de São Paulo, entre eles o Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo (Condephaat).

Os parâmetros utilizados para a valoração da lesão consideraram dois aspectos:

- que tipo de bem foi atingido, atributo este que, em última análise, foi determinante para considerá-lo como merecedor de tratamento especial através dos vários instrumentos administrativos.

- que tipo de dano foi causado a este bem, sua extensão, reversibilidade, causas e efeitos adversos decorrentes.

Para cada critério, foram atribuídos pontos que são maiores ou menores de acordo com a importância do bem, e de acordo com os danos causados ao mesmo, potencial de recuperação destes danos e os prejuízos gerados pelo dano ao imóvel. Estes pontos são lançados em uma fórmula juntamente com o valor venal do imóvel que sofreu a lesão, resultando no valor total da indenização.

Para facilitar a sua utilização, esta metodologia e suas fórmulas foram aplicadas em uma tabela, que foi elaborada pelo Engenheiro de Minas Reinaldo Pimenta, lotado na Central de Apoio Técnico do Ministério Público do Estado de Minas Gerais.

Para o cálculo da indenização é necessário informar o valor venal do imóvel. Segundo consta no laudo do perito Luciano Teixeira de Oliveira, o valor estimado do metro quadrado no município é de R\$ 4.000,00. Considerando que foram construídos 4 pavimentos acima do permitido em legislação municipal, as áreas das unidades consideradas ilícitas são 801 - 194,45 m², 802 - 194,45 m², 901 - 194,45 m², 902 - 194,45 m², 1001- 194,45 m², 1002- 194,45 m², 1101- 388,80 m². Somando as áreas chegamos a um total de 1555,5 m² considerados ilícitos no que se refere às áreas dos apartamentos. .

Em relação à taxa de ocupação superior no pavimento térreo, a área construída além da permitida é 130,4 m².

O total de área ilícita é, portanto, 1685,90 m².

Multiplicando esta área pelo valor do metro quadrado estimado pelo perito temos: 1685,90 m² x 4.000 (R\$ por m²) e chegamos ao valor total de R\$6.743.600,00.

O valor total a ser indenizado, seguindo a metodologia descrita acima, tendo sido utilizado para cálculo o valor dos imóveis, foi de R\$ 23.271.898,32 (vinte e três milhões duzentos e setenta e um mil oitocentos e noventa e oito reais e trinta e dois centavos).



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

