

## LAUDO TÉCNICO nº 57/2018

Ref.: PAAF nº 0024.18.007140-9 Complementar a Nota Técnica nº 35/2018

1. **Objeto:** Imóvel da rua Modesto Justino de Oliveira nº 37
2. **Município:** Conceição do Mato Dentro
3. **Proteção:** Tombamento municipal e inventariado pelo município (2004).
4. **Objetivo:** Analisar as intervenções supostamente irregulares realizadas no imóvel, bem como avaliar o seu destombamento.
5. **Considerações Preliminares**

Em 15 de maio de 2017, a Promotoria de Justiça de Conceição do Mato Dentro instaurou Procedimento Preparatório para apurar as intervenções irregulares em prédio anexo à edificação tombada, situada à Rua Modesto Justino de Oliveira, nº 37, bairro Santana e a suposta destruição de tanques de pedra localizados no quintal.

A representação dirigida à Promotoria de Justiça de Conceição do Mato Dentro, em 24 de fevereiro de 2017, relatava também irregularidades urbanísticas frente ao Código de Obras e Plano Diretor do município.

Além da realização da obra e suposta destruição de tanques, consta nos autos documentos relacionados à proteção do imóvel, o Decreto nº 053/2005, de 07 de novembro de 2005, que decretou o tombamento do mesmo por seu valor histórico, artístico e paisagístico. Entretanto, a Prefeitura de Conceição do Mato Dentro se manifestou a respeito do tombamento do imóvel em questão, destacando que o imóvel não consta na Relação de Bens Protegidos em Minas Gerais e seu tombamento não foi averbado junto a sua matrícula. Argumentou-se que o ato de tombamento possuía vício em sua constituição, uma vez que não foram observados os pressupostos previstos na legislação e deveria ser anulado. Em 20 de dezembro de 2017, foi publicado o Decreto Municipal nº 110/2017 que anulou o Decreto nº 053/2005, que declara o tombamento do imóvel situado na Rua Modesto Justino de Oliveira, nº 37.

Este Setor Técnico elaborou a NT nº 35/2018 que concluiu que a obra em análise ocorreu de forma irregular, devendo o proprietário do imóvel contratar profissional para proceder o levantamento das edificações existentes no terreno e elaborar projeto arquitetônico das edificações existentes que deverá ser apresentado à prefeitura municipal e ao Conselho Deliberativo de Patrimônio Cultural do Município de Conceição do Mato Dentro (CONDEPA) para verificar a possibilidade de aprovação e / ou propor medidas compensatórias.

Em outubro de 2018, após ter conhecimento da Nota Técnica nº 35/2018 o sr Luiz Mauro enviou email a esta coordenadoria informando que a referida Nota Técnica não foi clara quanto à proteção do imóvel, ou seja, se o tombamento do imóvel persiste ou não. Argumentou também que a aprovação da obra, descumprindo a legislação urbanística vigente e com suposta demolição de tanque de pedra, abriria um perigoso precedente de aprovação de obras irregulares.

## 6. Análise Técnica

Em 14/11/2018 foi realizada vistoria no imóvel, interna e externamente. Na oportunidade, não estavam sendo realizadas obras no local e a edificação dos fundos já se encontrava concluída e sendo utilizada como pousada. O terreno onde se implantam as construções encontra-se totalmente impermeabilizado. Há um terreno nos fundos, permeável, mas segundo consta nos autos, foi cedido ao proprietário do imóvel vizinho no momento da compra do imóvel.

### Tanque de pedras

Na data da vistoria, realizada em 14/11/2018, não foram constatados indícios da existência do tanque de pedras, citado na denúncia, no terreno dos fundos. Segundo o atual proprietário do imóvel, desde 30/10/2015, quando tomou posse do imóvel, o citado tanque de pedras não existia no local.

A existência do tanque de pedras não é informada na certidão de Registro de Imóveis, que faz a descrição dos limites e das construções existentes no lote. Também não é feita referência do citado vestígio arqueológico na ficha de inventário do imóvel, elaborada em fevereiro de 2004.

Em consulta no site do Iphan, no Cadastro Nacional de Sítios Arqueológicos, verifica-se que o município de Conceição do Mato Dentro conta com 19 registros de sítios arqueológicos, mas nenhum deles refere-se ao citado tanque de pedras.

Desta feita, a Coordenadoria das Promotorias de Justiça de Defesa do Patrimônio Histórico, Cultural e Turístico não obteve, até o momento, comprovação documental a respeito da existência do tanque de pedras ou de outro vestígio arqueológico naquele local.

### Tombamento

O Decreto nº 053/2005, de 07 de novembro de 2005, decretou o tombamento do imóvel por seu valor histórico, artístico e paisagístico.

Em 20 de dezembro de 2017, foi publicado o Decreto Municipal nº 110/2017 que anulou o Decreto nº 053/2005, considerando a existência de vício formal no ato administrativo que ensejou o tombamento do imóvel.

Em 28/08/2018 foi publicado o Decreto nº 065/2018 que anula o Decreto nº 110/2017<sup>1</sup>, que declara o destombamento do imóvel situado a Rua Coronel Modesto Justino de Oliveira nº 37, tornando vigente o Decreto nº 053/2005.

Portanto, verifica-se que o imóvel encontra-se tombado pelo Decreto nº 053/2005 e, conseqüentemente, protegido pelo município. Desta forma, o bem não poderá ser destruído, mutilado ou sofrer intervenções sem prévia deliberação do Conselho Deliberativo de Patrimônio Cultural do Município de Conceição do Mato Dentro (CONDEPA).

### Construção irregular

Em relação à data da construção irregular, verifica-se que a “denúncia” foi realizada junto a Secretaria de Meio Ambiente e Gestão Urbana em 27/01/2017 e junto ao MPMG em 11/01/2017 e em 14/02/2017 quando, em análise as imagens acostadas nos autos, a obra já encontrava-se em fase final de acabamento. Consta no Relatório Técnico de Gestão Urbana / SMMAGU nº 24/2017 que em 17/07/2017 a obra já se encontrava concluída há, no máximo, um ano. Portanto, aparentemente, a obra foi realizada ao longo do ano de 2016, quando ainda estava vigente o Decreto nº 53/2005, que tombou o imóvel análise.

Sendo assim, a obra pode ser considerada irregular, tendo em vista que não foi aprovada pelo Conselho Deliberativo de Patrimônio Cultural do Município de Conceição do Mato Dentro (CONDEPA), necessária por se tratar de obra em bem tombado pelo município. Além disso, foi realizada sem aprovação da Prefeitura Municipal e, conseqüentemente, sem alvará de construção, descumprindo o artigo 9º do Código de Obras<sup>2</sup> que estabelece:

**Art. 9º** - Depende de licença, mediante a aprovação do respectivo projeto, a execução de obras de construção total ou parcial, de demolição, de acréscimos e reformas de edifícios públicos ou particulares.

O Código de Obras também estabelece:

**Art. 112** – As infrações e dispositivos deste Código serão punidas com as seguintes penas:

- I- Multa de 1,5 (um e meio) a 9 (nove) vezes o valor da Unidade Fiscal do Município;
- II- Embargo da obra;
- III- Interdição do prédio ou dependência;
- IV- Demolição

<sup>1</sup> Considerando a existência de vício formal no ato administrativo que culminou na formalização do mesmo.

<sup>2</sup> Lei Complementar 15/2002

Na data da vistoria, realizada em 14/11/2018, não havia obra em andamento no local. O imóvel original tombada (localizada no trecho frontal do lote) e a nova construção (localizada nos fundos do lote) são um estabelecimento de hospedagem (Pousada). As edificações encontram-se em ótimo estado de conservação. O prédio construído nos fundos é ocupado pelos quartos da pousada e possui 3 pavimentos além do volume da caixa d'água. Apenas uma pequena parte da construção é visível a partir do logradouro público, sendo as visadas com impacto mais significativo aquelas possíveis através dos afastamentos laterais. A seguir, imagens da ficha de inventário e da edificação da forma como se encontra hoje, a título de comparação.



Figura 01 - Imagem da ficha de inventário.



Figura 02 - Situação atual. Em destaque, o trecho do acréscimo irregular.

Figura 03- Situação atual. Em destaque, o trecho do acréscimo irregular e do volume da caixa d'água.





Figura 04 - Trecho dos fundos.



Figura 05 - Trecho dos fundos.

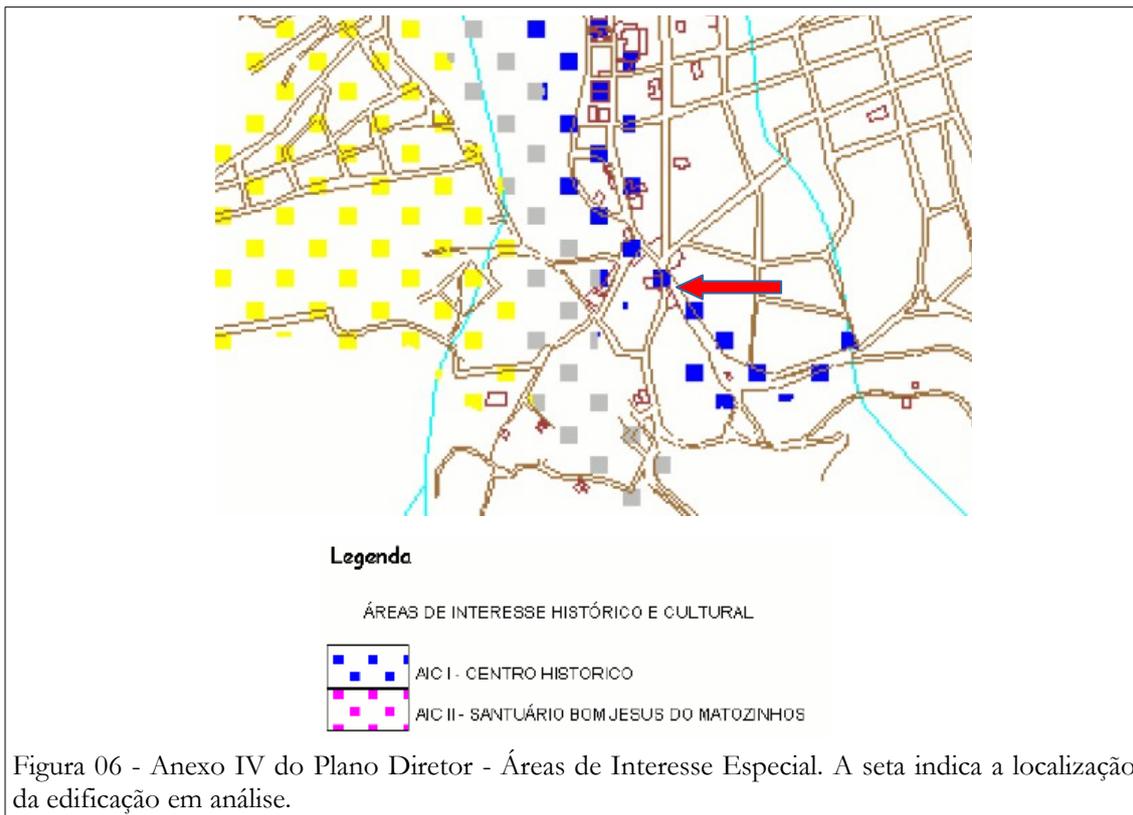
Analisando a ata nº 145 da reunião extraordinária do Conselho Deliberativo de Patrimônio Cultural do Município de Conceição do Mato Dentro, realizada em 12/09/2018, é descrito que o projeto não foi apresentado para análise daquele Conselho. Desta forma, foi solicitado ao proprietário o protocolo do projeto arquitetônico no Núcleo de Gestão Urbana para aprovação.

**Ressaltamos que a edificação deverá se adequar às normativas relacionadas ao patrimônio cultural local e à legislação urbanística.**

Segundo o Plano Diretor Municipal (Lei Complementar nº 20/2003) o imóvel situa-se em Zona de Adensamento Controlado – ZAC, que corresponde às áreas urbanas já ocupadas e propícias à ocupação, contendo e emoldurando o Centro Histórico do Município e a ocupação mais antiga da cidade, conservando ainda as características do cenário urbano original.

Além disso, insere-se na Área de Interesse Histórico e Cultural – AIC I - que corresponde ao Centro Histórico de Conceição do Mato Dentro, onde se encontram edificações e espaços representativos da memória e da identidade cultural da sua sociedade, os quais devem ser protegidos.





Consta no artigo 39 do Plano Diretor que a execução de obras nas Áreas de Interesse Histórico e Cultural deverá obedecer aos seguintes critérios, complementarmente à Lei Complementar nº 015/2002, que institui o Código de Obras do Município de Conceição do Mato Dentro, sendo que, em caso de divergência, prevalece o parâmetro mais restritivo:

(...)

II – No caso de novas construções, deverão ser obedecidas a volumetria, as proporções das aberturas, o acabamento e a cobertura predominantes, de modo a não agredir a harmonia do conjunto;

**Art. 40** - Toda e qualquer obra deverá ser precedida de análise e aprovação pelo setor competente da Prefeitura, ouvidos o Conselho Municipal de Patrimônio Cultural e os órgãos responsáveis pela preservação do patrimônio natural, histórico e cultural: Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais – IEPHA e Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN.

Quanto à categoria de uso, o imóvel em análise enquadra-se em "uso econômico de atendimento geral, tendo em vista que possui área construída superior da 200 m<sup>2</sup>. Constatamos também que, conforme estabelecido pelo artigo 27 do Plano Diretor, hotéis e similares<sup>3</sup> são classificados como Usos Especiais e sua implantação deve ser objeto de projeto e licenciamento específicos, a serem aprovados pelos órgãos competentes.

<sup>3</sup>

inciso V do artigo 27



Em análise ao Anexo V do Plano Diretor, o uso econômico geral é admitido sob condições em Zonas de Adensamento Controlado (ZAC).

O quadro abaixo elenca os parâmetros urbanísticos estabelecidos pela legislação municipal (Plano Diretor e Código de Obras) e indica o cumprimento dos mesmos, conforme vistoria no local.

<b>Parâmetro urbanístico<sup>4</sup>.</b>	<b>Análise Técnica</b>
Altura Máxima na Divisa Plano Diretor (art. 34) - 8 metros não sendo permitidas aberturas, nestes casos. Código de Obras (art 53) - 5 metros não sendo permitidas aberturas, nestes casos. Conforme legislação, permanece o mais restritivo.	Não foi cumprido. A edificação ultrapassa em muito a altura de 5 metros na divisa. Há abertura junto à divisa.
Taxa de Ocupação máxima - 50 %	Aparentemente, não cumprido. Estima-se que a taxa de ocupação atual seja de 70 % da área. A taxa deverá ser confirmada em projeto de levantamento a ser elaborado pelo proprietário do imóvel.
Pavimentos - 2 e altura de 9 metros até a cumeeira do telhado medidos a partir do nível 0,0 de cada edificação (Código de Obras artigo 111 e anexo VI Plano Diretor)	Não cumprido. O anexo possui 3 pavimentos e a altura da cumeeira do telhado é superior a 9 metros
Taxa permeabilidade mínima - 30 %	No terreno visitado não há permeabilidade. Caso o terreno dos fundos ainda faça parte do imóvel em análise, este pode ser utilizado no cálculo de área permeável.

## 7. Conclusões

Por todo o exposto, concluímos que as obras realizadas no imóvel são irregulares, tendo em vista que não foi cumprida a legislação municipal. Ocorreu sem a emissão do alvará de construção e sem análise e aprovação do CONDEPA. Além disso, a nova construção não respeita os parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo Plano Diretor e Código de Obras.

O proprietário deverá elaborar projeto de levantamento do local, considerando todo o terreno e edificações existentes, e protocolá-lo junto à prefeitura local. O projeto deverá ser analisado em duas instâncias: junto ao CONDEPA e junto à Secretaria Municipal responsável pela aprovação de projetos.

<sup>4</sup> Anexo VI Plano Diretor (Lei Complementar 20/2003) e Código de Obras (Lei Complementar 15/2002)

O Conselho Deliberativo de Patrimônio Cultural do Município de Conceição do Mato Dentro deverá analisar o cumprimento das normativas relacionadas ao patrimônio cultural local e propor adequações e / ou medidas mitigadoras e medidas compensatórias pela realização da obra sem a sua análise prévia.

A Prefeitura local, através da Secretaria responsável deverá analisar o projeto a luz da legislação urbanística local, que deverá analisar a necessidade de adoção de medidas para permanência do uso no local. Conforme exposto, o uso como pousada enquadra-se nos “Usos Especiais” (conforme Plano Diretor) e sua implantação deve ser objeto de projeto e licenciamento específicos, a serem aprovados pelos órgãos competentes. Além disso, pela sua área, enquadra-se na categoria “uso econômico geral” (anexo V do Plano Diretor) que é admitido sob condições em Zonas de Adensamento Controlado (ZAC).

A Prefeitura local, através da Secretaria responsável, deverá analisar o projeto a luz da legislação urbanística local, verificando a obediência aos parâmetros urbanísticos incidentes no local, propondo as adequações necessárias e as punições cabíveis .

No que se refere ao tombamento da edificação, conforme descrito na análise técnica deste documento, o Decreto nº 065/2018 anula o Decreto nº 110/2017<sup>5</sup>, que declara o destombamento do imóvel situado a Rua Coronel Modesto Justino de Oliveira nº 37, declarando a vigência do Decreto nº 053/2005. Desta forma, conclui-se que o imóvel encontra-se tombado e, conseqüentemente, protegido pelo município, não podendo ser destruído, mutilado ou sofrer intervenções sem prévia deliberação do Conselho Deliberativo de Patrimônio Cultural do Município de Conceição do Mato Dentro (CONDEPA).

Em relação ao tanque de pedras supostamente existente no terreno da edificação, tendo em vista que não foram encontradas informações, indícios ou documentos que comprovem a existência do mesmo ou de qualquer outro vestígio arqueológico, ratificamos a sugestão do COMPAC de que sejam levantadas evidências da real existência do mesmo, inclusive solicitando ao denunciante a entrega de documentação complementar, caso exista.

## 8. Encerramento

Sendo só para o momento, este Setor Técnico se coloca à disposição para outros esclarecimentos que se julgarem necessários.

Belo Horizonte, 20 de novembro de 2018.

Andréa Lanna Mendes Novais  
Analista do Ministério Público – MAMP 3951

<sup>5</sup> Considerando a existência de vício formal no ato administrativo que culminou na formalização do mesmo.

Coordenadoria  
das Promotorias de Justiça de  
Defesa do Patrimônio Cultural  
e Turístico



Arquiteta Urbanista – CAU A27713-4



Rua Timbiras, nº 2941 • Barro Preto • Belo Horizonte - Minas Gerais • CEP 30140-062

☎ (31) 3250-4620

✉ [cpsc@mpmg.mp.br](mailto:cpsc@mpmg.mp.br)

