

## NOTA TÉCNICA N ° 35/2018

**PAAF n° 0024.18.007140-9**

1. **Objeto:** Imóvel situado na Rua Modesto Justino de Oliveira, n° 37.
2. **Município:** Conceição do Mato Dentro.
3. **Proteção existente:** Tombamento municipal e inventário.
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, n° 37, bairro Santana e a 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.

Em 16 de maio de 2017, por meio de ofício<sup>1</sup>, a Promotoria de Justiça de Conceição do Mato Dentro solicitou à Secretaria Municipal de Cultura e Turismo a realização de vistoria no imóvel em questão, com envio do respectivo relatório. Em 06 de julho de 2017, o ofício foi reiterado pela Promotoria<sup>2</sup>. Nesta mesma data, foram enviados ofícios ao Cartório de Registro de Imóveis, solicitando encaminhado de certidão de inteiro teor do imóvel em questão<sup>3</sup> e à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Gestão Urbana, requisitando informações sobre as obras<sup>4</sup>.

A resposta do Cartório de Registro de Imóveis foi apresentada em 11 de julho de 2017.

Por meio de ofício<sup>5</sup>, a Secretaria Municipal de Turismo, Cultura e patrimônio Histórico de Conceição do Mato Dentro informou à Promotoria que o imóvel objeto deste trabalho não constava como “Bens Protegidos em Minas Gerais”, de acordo com relação divulgada pelo IEPHA.

<sup>1</sup> Ofício: 083/2017/PJ/CMD.

<sup>2</sup> Ofício:149/2017/PJ/CMD.

<sup>3</sup> Ofício:150/2017/PJ/CMD.

<sup>4</sup> Ofício: 151/2017/PJ/CMD

<sup>5</sup> Ofício n° 250/2017, de 17 de julho de 2017.



O Poder Executivo de Conceição do Mato Dentro informou à Promotoria que foi elaborado relatório técnico pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Gestão urbana sobre as obras no imóvel da Rua Modestino Justino, nº 37<sup>6</sup>. Segundo este documento, foi constatada em vistoria no endereço indicado a presença de uma pousada, que possui duas edificações no terreno. Uma delas era antiga e fica situada no alinhamento da rua e a outra, recentemente construída, fica mais ao fundo do terreno. Ressaltou-se que não é possível avistar a nova edificação da Rua Modesto Justino, sendo possível visualizá-la parcialmente do passeio da edificação vizinha.

O Relatório Técnico Gestão Urbana- SMMAGU 024/2017 destacou que a edificação encontra-se inserida na Zona de Adensamento Controlado- ZAC e Área de Interesse Histórico e Cultural – Centro Histórico AIC I. Ressaltou que não houve aprovação da nova construção junto à Prefeitura Municipal e que não foram observados alguns parâmetros estabelecidos no Plano Diretor e no Código de Obras, sendo que:

- a nova construção possui 3 pavimentos divergindo do Anexo VI- Parâmetros Urbanísticos do Plano Diretor que limita a altura a 2 pavimentos para a ZAC.
- considerando que cada pavimento possui em torno de 2,5 metros de altura, a nova construção não observa a altura máxima na divisa estabelecida no Código de Obras (a altura máxima na divisa em edificações sem recuso é de 5,00 m, não sendo permitidas abertura neste casos- Art. 53)
- com as construções existentes somadas aos revestimentos externos não se cumpre o parâmetro de taxa de ocupação máxima (50%) e taxa de permeabilidade mínima (30% em estado natural) estabelecido no mencionado Anexo VI do Plano Diretor.
- a nova construção não observou os artigos 39 e 40 do Plano Diretor.

Tendo sido constatadas estas irregularidades, o relatório técnico recomendou a notificação do proprietário para que apresentasse projeto da nova construção, a fim de que pudesse ser iniciado o seu processo de regularização.

Consta dos autos o Decreto nº 053/2005, de 07 de novembro de 2005, que decretou o tombamento do imóvel situado na Rua Modesto Justino de Oliveira, nº 37, por seu valor histórico, artístico e paisagístico.

Em 16 de agosto de 2017, o Procedimento Preparatório foi convertido em Inquérito Civil. Foi determinada a expedição de ofício às secretarias municipais de Cultura e Meio Ambiente, informando sobre a proteção do bem pelo tombamento.

Em 22 de dezembro de 2017, por meio de ofício<sup>7</sup>, 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

<sup>6</sup> Relatório Técnico Gestão Urbana- SMMAGU 024/2017.

<sup>7</sup> Ofício nº 010/2017.



tombamento possui vício em sua constituição, uma vez que não foram observados os pressupostos previsto na legislação e deveria ser anulado.

Em 20 de dezembro de 2017, foi publicado o Decreto Municipal nº 110/2017 que anula o Decreto nº 053/2005, que declara o tombamento do imóvel situado na Rua Modesto Justino de Oliveira, nº 37.

## 6. Análise técnica:

### 6.1- Da proteção do bem cultural:

O imóvel situado na Rua Modesto Justino de Oliveira, nº 37, foi inventariado pelo município de Conceição do Mato Dentro no ano de 2004. De acordo com sua ficha de inventário, a casa é de tipologia arquitetônica antiga, ainda do período colonial. Foi inicialmente alugada pelo Juiz de Direito Basílio Santiago, passando posteriormente à propriedade de um de seus filhos, o dentista Edgardo Santiago. Foi edificada em duas fases. A primeira corresponde ao volume anterior, em um pavimento e a segunda em dois pavimentos, com as mesmas tipologias.



Figura 1- Imóvel situado na Rua Modesto Justino de Oliveira, nº 37, próximo à Igreja de Santana.  
Fonte: Ficha de inventário do bem cultural, 2004.

Em 07 de novembro de 2005, o imóvel em questão foi tombado pelo município por meio do Decreto nº 053/2005, por seu valor histórico, artístico e paisagístico. Consta do referido decreto que:

Este bem cultural fica sujeito às diretrizes de proteção estabelecidas pela Lei nº 1490/97, não podendo ser destruído, mutilado ou sofrer intervenções sem prévia deliberação do Conselho Municipal do Patrimônio Cultural de Conceição do Mato Dentro e aprovação da Secretaria Municipal de Cultura e Patrimônio Cultural.

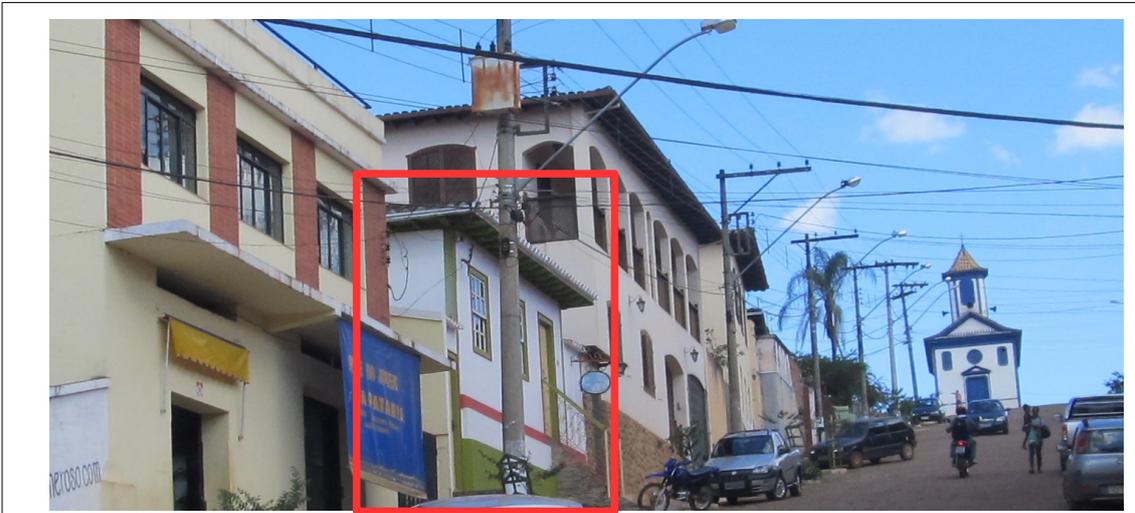


Figura 2- Imóvel situado na Rua Modesto Justino de Oliveira, n° 37 (destacado), próximo à Igreja de Santana. Fonte: Acervo da CPPC, imagem de 2013.

As intervenções a serem realizadas em bens culturais protegidos, pelo inventário e pelo tombamento, devem passar pela aprovação prévia do órgão responsável pela sua proteção. No caso do imóvel da Rua Modesto Justino de Oliveira, n° 37, o próprio decreto que dispõe sobre seu tombamento prevê expressamente a aprovação prévia do Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural antes da realização de intervenções.

Deste modo, as obras realizadas no imóvel não cumpriram a legislação municipal no tocante ao patrimônio cultural. Além disso, como ressaltado no Relatório Técnico Gestão Urbana- SMMAGU 024/2017, a nova construção também não observou os parâmetros urbanísticos estabelecidos no Plano Diretor e no Código de Obras.

Como afirma o Relatório Técnico Gestão Urbana- SMMAGU 024/2017 e comprovam as fotos seguintes, não é possível avistar a nova edificação da Rua Modesto Justino de Oliveira, somente sendo possível visualizá-la parcialmente do passeio da edificação vizinha.



Figuras 3 e 4- Imóvel da Rua Modesto Justino de Oliveira, n° 37. Na segunda imagem é possível visualizar a nova edificação nos fundos do terreno. Fonte: Fotos pelo Conselho Municipal de Patrimônio Cultural de Conceição do Mato Dentro em 16-5-2018.

Mesmo assim, as irregularidades na execução das obras no imóvel da Rua Modesto Justino de Oliveira, nº 37, são inquestionáveis tendo em vista ausência de alvará de construção, que deveria ter sido obtido junto à Prefeitura Municipal, e de deliberação prévia do Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural de Conceição do Mato Dentro, por se tratar de imóvel protegido pelo inventário e pelo tombamento.

## 6.2- Do “destombamento” do bem:

Quanto ao recente Decreto Municipal nº 110/2017, este setor técnico considera que o imóvel da Rua Modesto Justino de Oliveira, nº 37, continua mantendo o valor cultural reconhecido pelo inventário realizado no ano de 2004 e pelo Decreto nº 053/2005, então anulado.

A ficha de inventário do bem ressalta o seu valor histórico e arquitetônico, reconhecendo que a edificação possui atributos e significados que justificaram sua proteção pelo tombamento. O Decreto nº 053/2005 destaca expressamente o valor histórico, artístico e paisagístico do imóvel.

Portanto, a publicação do Decreto Municipal nº 110/2017, que anula o tombamento do bem, não invalida o valor cultural da edificação, mesmo porque não foram apresentados estudos técnicos que justificassem o cancelamento da proteção.

É importante ressaltar que o setor técnico desta coordenadoria teve acesso a Ata nº 48, de reunião realizada em 10 de novembro de 2005 pelo Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural de Conceição do Mato Dentro. Consta neste documento que o Conselho tratou do tombamento do imóvel localizado na Rua Modesto Justino de Oliveira, pertencente à família Santiago e que homologou o tombamento, uma vez que no prazo de quinze dias após a notificação não houve apresentação de recurso.

## 7. Fundamentação:

Conforme descrevem os artigos 30, IX e 216, caput da Constituição Federal:

Art. 30 - Compete aos Municípios:

IX – promover a proteção do patrimônio histórico-cultural local, observada a legislação e a ação fiscalizadora federal e estadual.

Art. 216- Constituem patrimônio cultural brasileiro os bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira, nos quais se incluem:

I – as formas de expressão;

II – os modos de criar, fazer e viver;

III – as criações científicas, artísticas e tecnológicas;

IV – as obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados



às manifestações artístico-culturais;

V – os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico.

§ 1º – O Poder Público, com a colaboração da comunidade, promoverá e protegerá o patrimônio cultural brasileiro, por meio de inventários, registros, vigilância, tombamento e desapropriação, e de outras formas de acautelamento e preservação.

A Lei Federal nº 10.257/001, conhecida como Estatuto da Cidade, dispõe em seu art. 2º:

A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais: (dentre outras) VI - ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar: d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente; f) a deterioração das áreas urbanizadas; XII - proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

Conforme Ato das Disposições Constitucionais Transitórias da Constituição do Estado de Minas Gerais:

Art. 83 - A lei estabelecerá, sem prejuízo de plano permanente, programas de emergência que resguardem o patrimônio cultural do Estado de Minas Gerais, notadamente o das cidades de Mariana, Ouro Preto, Sabará, São João del-Rei, Serro, Caeté, Pitangui, Tiradentes, Minas Novas, Itapacerica, Campanha, Paracatu, Baependi, Diamantina, Januária, Santa Bárbara, Grão-Mogol, Conceição do Mato Dentro, Santa Luzia, Estrela do Sul, Prados, Itabirito, Congonhas, Nova Era, Lagoa Santa, Barão de Cocais, Itabira, São Tomé das Letras, Chapada do Norte e o de outros núcleos urbanos que contenham reminiscências artísticas, arquitetônicas e históricas do século XVIII.

Parágrafo único - Para o fim de proteção ao patrimônio cultural do Estado, a Polícia Militar manterá órgão especializado. (grifo nosso)

Segundo a Lei Complementar nº 020/2003 que dispõe sobre o Plano Diretor do município de Conceição do Mato Dentro:

Art. 39 - A execução de obras nas Áreas de Interesse Histórico e Cultural deverão 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:

I –No caso de reconstrução, restauração e reforma, deverão ser obedecidos os parâmetros de ocupação, altura, afastamentos, estrutura e acabamentos originais, sempre que necessário utilizando-se de documentação de reconhecido valor histórico;

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 –EIRA MG e Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional –IPHAN.

De acordo com a Lei nº 1.965/2009 que estabelece normas de proteção do patrimônio cultural de Conceição do Mato Dentro:

Art. 6º- Compete ao conselho Municipal do Patrimônio Cultural:

[...]

IV- emitir parecer prévio, atendendo a solicitação do órgão competente da Prefeitura, para:

[...]

d) a prática de ato que altere a característica ou aparência de bem tombado pelo Município.

Verifica-se, portanto, que Conceição do Mato Dentro contempla a proteção ao Patrimônio Cultural em sua legislação, que não foi cumprida no caso em questão.

## 9. Conclusão:

O imóvel situado na Rua Modesto Justino de Oliveira, nº 37, no município de Conceição do Mato Dentro, foi inventariado em 2004 e tombado em 2005 por meio do Decreto nº 053/2005.

A nova construção no terreno do imóvel em questão foi executada e concluída sem aprovação prévia do Conselho Municipal do Patrimônio Cultural de Conceição do Mato Dentro e sem obtenção de alvará de construção. Portanto, trata-se de obra irregular.

O Decreto Municipal nº 110/2017, embora tenha anulado o Decreto nº 053/2005, que estabelecia o tombamento do imóvel, não invalida seu valor cultural. A edificação da Rua Modesto Justino de Oliveira, nº 37, possui valor histórico, arquitetônico e paisagístico, reconhecidos também pelo inventário municipal, que justificam sua preservação. Não foram apresentados estudos técnicos que justificassem o cancelamento da proteção.

Neste sentido, sugere-se que:

- O proprietário do imóvel contrate profissional para proceder o levantamento das edificações existentes no terreno e elaborar projeto arquitetônico das edificações existentes que deverá ser apresentado à prefeitura municipal para verificar a possibilidade de aprovação.
- O projeto deverá ser previamente analisado pelo Conselho Municipal do



Patrimônio Cultural que deverá avaliar a possibilidade de aprovação da forma como se encontra e propor medidas compensatórias, uma vez que as obras ocorreram de forma irregular.

**10. Encerramento:**

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

Belo Horizonte, 16 de maio de 2018.

Neise Mendes Duarte  
Analista do Ministério Público – MAMP 5011  
Historiadora

