

## LAUDO TÉCNICO N ° 102/2020

Ref: PAAF 0024.19.014115-0 IC 0079.15.001608-1

1. **Objeto:** Regulamentação das áreas de especial interesse urbanístico 3 – AIURB 3 – conforme Plano Diretor de Contagem.

2. **Município:** Contagem

### 3. Considerações Preliminares

Em 01/07/2015 este Setor Técnico elaborou certidão informando que apesar de prevista no Plano Diretor e Lei de Uso e Ocupação do Solo de Contagem, a regulamentação da AIURB 3 não havia ocorrido até aquela data, recomendando o início dos estudos para regulamentação da mesma.

Em 22/07/2015, em resposta ao ofício do MPMG, a Prefeitura de Contagem informou que a AIURB 3 já estaria regulada pela Lei Complementar n° 33/2006 e Lei Municipal n° 4647/2013 que descrevia as atribuições do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural - COMPAC .

Em 13/08/2015, o COMPAC de Contagem encaminhou ofício ao MPMG no qual demonstra seu entendimento de que seria competência do Poder Executivo a regulamentação da AIURB.

Diversos ofícios foram encaminhados pelo MPMG à Prefeitura de Contagem solicitando informações sobre a regulamentação da AIURB 3.

Em 09/02/2018 a Prefeitura de Contagem informou que a AIURB 3 será regulamentada por Lei específica, e até que a referida Lei seja aprovada deverão ser considerados os parâmetros estabelecidos pelos pelo artigo 136 da Lei Complementar n° 248/2018.

Em 27/02/2018 o MPMG recomendou ao prefeito municipal de Contagem que enviasse à Câmara Municipal, no prazo de 60 dias, projeto de Lei referente à regulamentação da AIURB 3.

Em 27/03/2018 o Instituto do Planejamento Urbano do Município de Contagem informou que se encontrava em atualização a Lei de Uso e Ocupação do Solo de Contagem e estavam sendo realizados estudos e análises sobre a regulamentação da AIURB 3.

Em 30/05/2018 a Prefeitura encaminhou ofício com o mesmo conteúdo do ofício acima



referenciado e acrescentou que a apresentação do projeto de Lei referente à regulamentação da AIURB 3 seria ainda no ano de 2018.

Em 05/07/2019 foi elaborado Parecer Jurídico pela Coordenadoria Estadual das Promotorias de Justiça de Habitação e Urbanismo que procedeu análise em relação ao Plano Diretor e recomendou análise da CPPC quanto as diretrizes estabelecidas pelo artigo 136 da Lei Complementar nº 248/2018.

Em 20/08/2019 foi instaurado o PAAF nº 0024.19.014115-0 na CPPC para prestar apoio à 5ª Promotoria de Justiça da Comarca de Contagem.

Não obstante o MPMG não possa servir como ente consultivo ao Poder Executivo e/ou Legislativo, a CPPC apresenta sua análise, buscando contribuir com as discussões legislativas, sem prejuízo de outras discussões e ações cabíveis em seu âmbito de atribuição.

#### 4. Análise Técnica

A AIURB 3 foi estabelecida pelo inciso III do artigo 20 do Plano Diretor Municipal – Lei Complementar nº 033 de 26 de dezembro de 2006:

Art. 20 Áreas de Especial Interesse Urbanístico - AIURB são áreas destinadas a intervenções de interesse especial para a estruturação urbana do Município, compreendendo três categorias:

[...]

III - AIURB-3 - espaços, edificações e conjuntos urbanos considerados de valor histórico e paisagístico relevantes para o patrimônio cultural do Município e dos bairros, nos quais o processo de ocupação será controlado em função de sua proteção.

[...]

§5º A regulamentação da AIURB-3 referente ao centro histórico de Contagem atenderá simultaneamente aos seguintes requisitos:

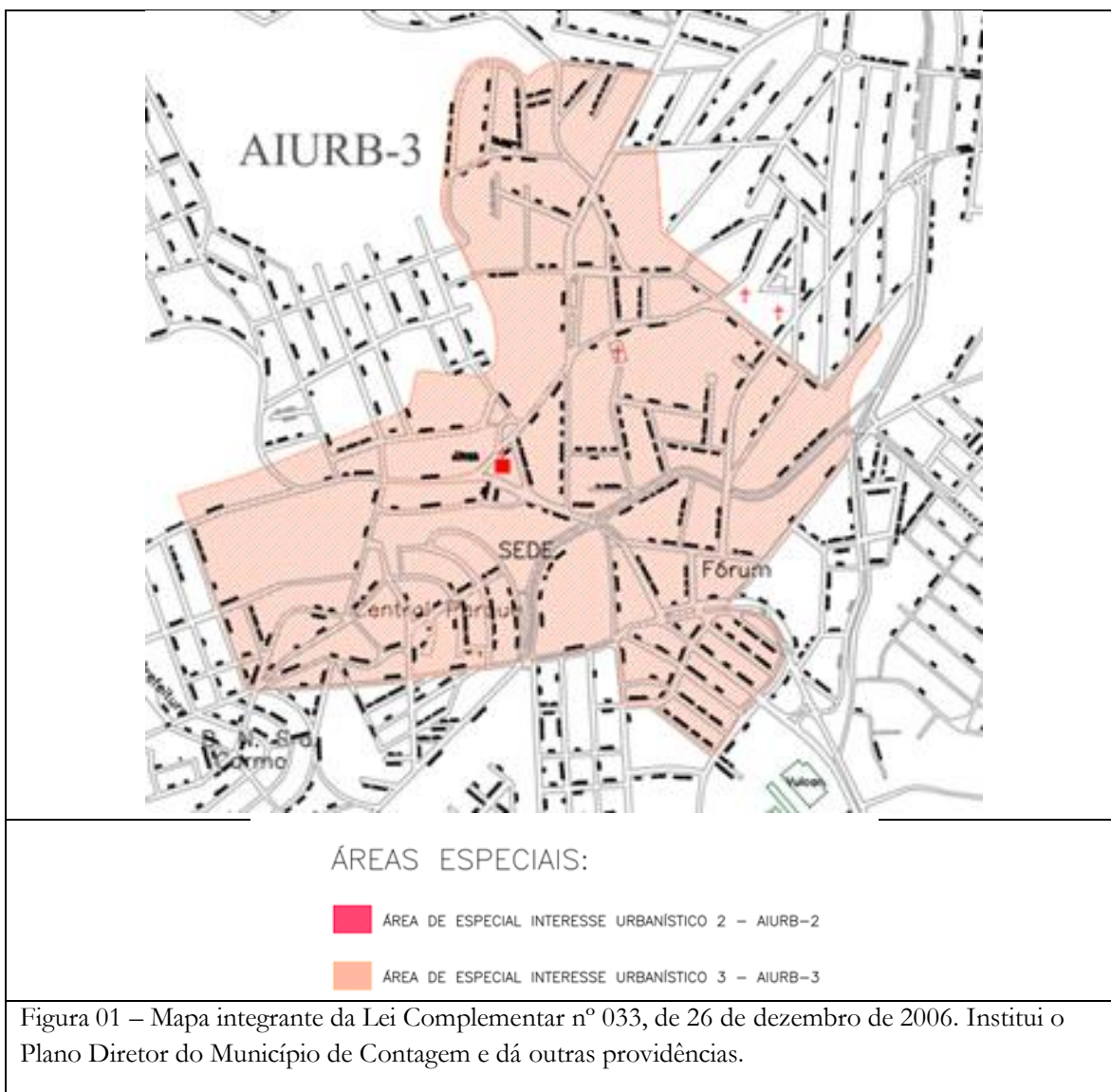
- I - será feita por Lei específica de iniciativa do Chefe do Poder Executivo;
- II – deverá ser elaborada com a participação da população, nos termos do regulamento editado para esse fim;
- III – deverá conter a delimitação precisa da área;
- IV - sua aprovação dependerá de parecer favorável do Conselho Municipal do Patrimônio Artístico e Cultural de Contagem – COMPAC;
- V – deverão ser respeitadas, no que couber, as restrições e exigências estabelecidas para a Área de Proteção de Mananciais – APM, de que trata o art. 28 desta Lei Complementar.



§6º Os proprietários dos espaços, edificações e conjuntos urbanos da AIURB-3, de que trata o inciso III do caput deste artigo, poderão ser beneficiados por instrumentos compensatórios, na forma da legislação específica.

Art. 21 Além da AIURB-3 do centro histórico de Contagem, de que trata o §5º, do art. 20 desta Lei Complementar, outras áreas do Município poderão ser enquadradas nesta categoria por leis específicas de iniciativa do Chefe do Poder Executivo, desde que elaboradas com a participação da população.  
Parágrafo único A aprovação das Leis específicas de criação de AIURB-3 fica condicionada a parecer favorável do Conselho Municipal do Patrimônio Artístico e Cultural de Contagem – COMPAC.

Nos anexos da referida Lei foi delimitada a área da AIURB 3 conforme figura abaixo:



A Lei Complementar nº 248 de 11 de janeiro de 2018, que institui o Plano Diretor do Município de Contagem e dá outras providências, revogou a Lei nº 033/2006 e estabeleceu:

Art. 15 Áreas de Especial Interesse Urbanístico (AIURB) são áreas destinadas a intervenções de interesse especial para a estruturação urbana do Município, compreendendo as seguintes categorias:

[...]

III –AIURB-3: espaços e edificações considerados de valor histórico-cultural, paisagístico e ambiental, relevantes para a memória e a identidade do Município, nos quais o processo de ocupação e o uso do solo devem ser controlados em função de sua proteção

[...]

Art. 18 Fica classificada como AIURB-3 a área do centro histórico de Contagem representada no Anexo 5 desta Lei Complementar.

§1º A regulamentação da AIURB-3 atenderá simultaneamente às seguintes diretrizes:

I –será feita por Lei específica de iniciativa do Chefe do Poder Executivo;

II –deverá conter a delimitação precisa da área;

III –deverá ser elaborada com a participação da população, nos termos do regulamento editado para esse fim;

IV –será condicionada a parecer favorável do Conselho Municipal do Patrimônio Artístico e Cultural de Contagem (COMPAC).

§2º As áreas de propriedade particular delimitadas como AIURB-3 poderão ser objeto de incentivos fiscais e instrumentos compensatórios de natureza urbanística, em especial a Transferência do Direito de Construir.

[...]

Art. 136 Até que entre em vigor a legislação específica para AIURB-3 da Sede municipal, a ocupação e o uso do solo nessa área ficam sujeitos a critérios e parâmetros diferenciados, de acordo com a subdivisão interna dessa AIURB-3 em quatro áreas, constantes do Anexo 5 desta Lei Complementar, a saber:

I –Área A, compreendendo o Núcleo Histórico, destinada a controle mais rigoroso da ocupação, constituída por uma faixa de 30m (trinta metros) de cada lado da via, a partir do alinhamento, ao longo das ruas Bernardo Monteiro, Bueno Brandão, Manoel Alves, Doutor Cassiano, Presidente Kennedy e Francisco Miguel;

II –Área B, destinada à preservação de maciços arbóreos existentes, constituída pelas quadras nas quais se encontram esses maciços;

III –Área C, correspondente à interseção da área de ARIC do Central Parque/ Camilo Alves/ Nossa Senhora do Carmo, com o perímetro da AIURB-3;

IV –Área D, compreendendo as demais áreas internas ao perímetro da AIURB-3.

§1º Para Área A da AIURB-3 fica estabelecido que:



- I –a altimetria fica restrita a dois pavimentos;
- II –o afastamento lateral mínimo é de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para as novas edificações;
- III –deverá ser elaborado projeto de requalificação do espaço público, incluindo passeios, mobiliário urbano, comunicação visual, tratamento de pavimento, priorização do pedestre, criação de espaço de convívio, dentre outras medidas.

§2º Para a Área B da AIURB-3, visando à preservação das áreas verdes, fica estabelecido que:

- I –a Taxa de Permeabilidade deverá ser cumprida sem a possibilidade de caixa de captação ou de uso de qualquer tipo de piso ou dispositivo que implique na retirada da cobertura vegetal existente, devendo a área permeável ser locada no terreno, priorizando a manutenção dos maciços arbóreos existentes;
- II –a supressão arbórea e/ou o transplântio, bem como suas medidas compensatórias, deverão ter anuência do COMPAC;
- III –nas intervenções em terrenos que contenham Áreas de Preservação Permanente (APP) poderá ser exigida, a critério do COMPAC, a apresentação de Projeto Técnico de Reconstituição da Flora (PTRF), a ser elaborado e implantado pelo proprietário.

§3º Para a Área C da AIURB-3 prevalecem os parâmetros estabelecidos para a ARIC no artigo 30 desta Lei Complementar.

§4º Deve haver anuência do COMPAC, quando o terreno se localizar na AIURB-3, nos casos de:

- I –qualquer empreendimento na Área A da AIURB-3;
- II –supressão arbórea na Área B da AIURB-3;
- III –intervenção em bem tombado ou inventariado e em seu entorno, considerado como uma faixa de 50m (cinquenta metros) a partir do círculo no qual esteja inscrito o lote onde se insere o bem.

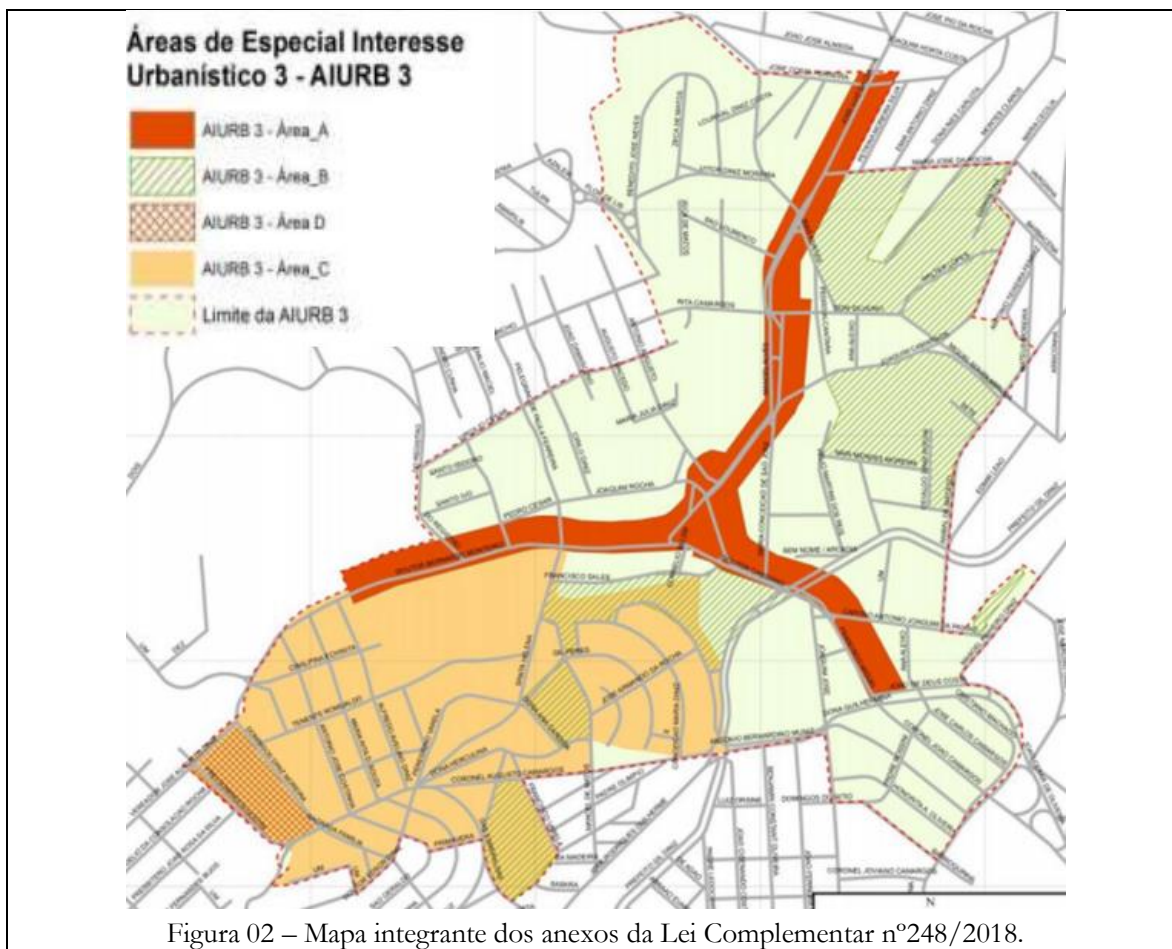
§5º Na avaliação dos projetos inseridos em AIURB-3, o COMPAC deverá considerar:

- I –elementos construtivos;
- II –passeios;
- III –engenhos de publicidade, se for o caso.

§6º Para qualquer empreendimento com mais de quatro pavimentos em terreno situado na AIURB-3 será exigido estudo de visada, a ser analisado pelo COMPAC, que poderá limitar a altura caso seja constatado que o empreendimento interfere na paisagem.

Nos anexos da referida Lei foi delimitada a área da AIURB 3 conforme figura abaixo:





O artigo 136 da Lei Complementar nº 248 de 11 de janeiro de 2018 foi revogado pelo artigo Art. 172 da Lei Complementar nº 295 de 30 de janeiro de 2020, que disciplina o parcelamento, a ocupação e o uso do solo no Município de Contagem, e dá outras providências.

Segundo a referida Lei:

Art. 7º São categorias de Áreas Especiais, conforme disposto no Plano Diretor do Município de Contagem:

I - Áreas de Especial Interesse Urbanístico (AIURB), compreendendo as categorias:

- a) Áreas de Especial Interesse Urbanístico 1 (AIURB-1);
- b) Áreas de Especial Interesse Urbanístico 2 (AIURB-2);
- c) Áreas de Especial Interesse Urbanístico 3 (AIURB-3);
- d) Áreas de Especial Interesse Urbanístico 4 (AIURB-4).

[...]

§1º As Áreas Especiais estarão sujeitas a normas diferenciadas de parcelamento, ocupação e uso do solo, a serem definidas em leis específicas,



respeitando-se, no mínimo, as disposições deste Capítulo e do Plano Diretor do Município de Contagem.

§2º Os parâmetros e critérios específicos de parcelamento, ocupação e uso do solo das Áreas Especiais preponderam sobre os do zoneamento.

§3º Os parâmetros urbanísticos não especificados para as Áreas Especiais nesta Lei Complementar ou em legislação específica, serão aqueles aplicáveis ao macrozoneamento em que a área se insira.

§4º Para terrenos pertencentes a Áreas Especiais superpostas prevalecerão os parâmetros mais restritivos, salvo se a superposição envolver área delimitada como AIS e ADES, hipótese em que prevalecerão na porção pertencente a esta categoria os parâmetros especiais estabelecidos em sua regulamentação, sem prejuízo da proteção ambiental.

Art. 9º Até que entre em vigor a legislação específica para AIURB-3 da Sede municipal e em consonância com o Plano Diretor do Município de Contagem, a ocupação e o uso do solo nessa área ficam sujeitos a critérios e parâmetros diferenciados, de acordo com a subdivisão interna dessa AIURB-3 em quatro áreas, constantes do Anexo 3 desta Lei Complementar, a saber:  
I - Área A, compreendendo o Núcleo Histórico, destinada a controle mais rigoroso da ocupação, constituída por uma faixa de 30m (trinta metros) de cada lado da via, a partir do alinhamento, ao longo das ruas Bernardo Monteiro, Bueno Brandão, Manoel Alves, Doutor Cassiano, Presidente Kennedy e Francisco Miguel;

II - Área B, destinada à preservação de maciços arbóreos existentes, constituída pelas quadras nas quais se encontram esses maciços;

III - Área C, correspondente à interseção da área de ARIC com o perímetro da AIURB-3;

IV - Área D, compreendendo as demais áreas internas ao perímetro da AIURB-3.

§2º Para a Área A da AIURB-3 fica estabelecido que:

I - o afastamento lateral mínimo é de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para as novas edificações; e

II - deverá ser elaborado projeto de requalificação do espaço público, incluindo passeios, mobiliário urbano, comunicação visual, tratamento de pavimento, priorização do pedestre, criação de espaço de convívio, dentre outras medidas.

[...]

§6º Para a Área B da AIURB-3, visando à preservação das áreas verdes, fica estabelecido que:

I - a Taxa de Permeabilidade deverá ser cumprida sem a possibilidade de caixa de captação ou de uso de qualquer tipo de piso ou dispositivo que implique na retirada da cobertura vegetal existente, devendo a área permeável ser locada no terreno, priorizando a manutenção dos maciços arbóreos existentes;

II - VETADO ([Ver Razões de Veto nº10 de 30 de Janeiro de 2020](#))



III - a supressão arbórea e/ou o transplântio, bem como suas medidas compensatórias, deverão ter anuência do Conselho Municipal do Patrimônio Cultural (COMPAC); e

IV - nas intervenções em terrenos que contenham Áreas de Preservação Permanente (APP) poderá ser exigida, a critério do COMPAC, a apresentação de Projeto Técnico de Reconstituição da Flora (PTRF), a ser elaborado e implantado pelo proprietário.

§7º Para a Área C da AIURB-3 prevalecem os parâmetros estabelecidos para a ARIC no art. 18 desta Lei Complementar.

§8º Deve haver anuência do COMPAC, quando o terreno se localizar na AIURB-3, nos casos de:

I - qualquer empreendimento na Área A da AIURB-3;

II - supressão arbórea na Área B da AIURB-3;

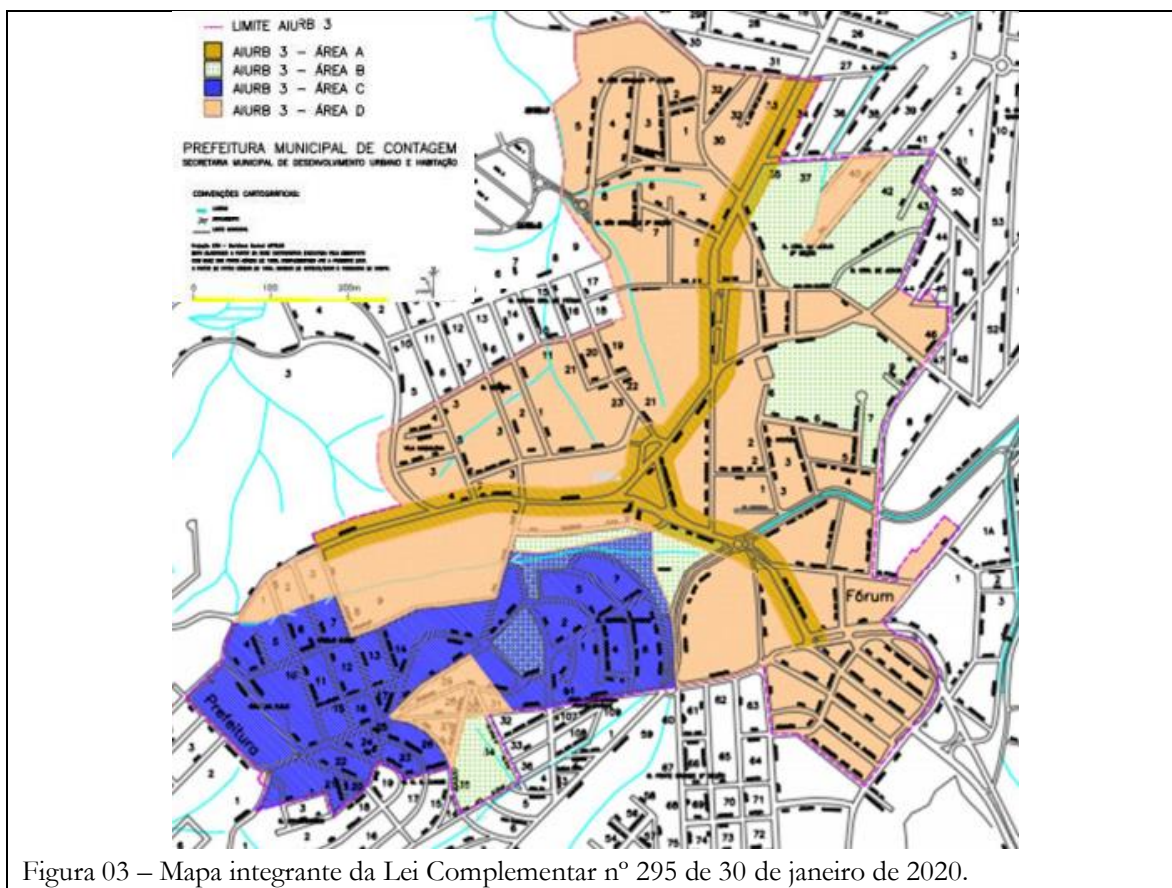
§9º Na avaliação dos projetos inseridos em AIURB-3, o COMPAC deverá considerar:

I - elementos construtivos;

II - passeios;

III - engenhos de publicidade, se for o caso; e

IV - preservação da ambiência local.





Analisando a LC 248/2018 constatamos que caberia análise do COMPAC em alguns trechos da AIURB 3: quando se tratar de empreendimento na área A, supressão arbórea na área B, ou intervenção em bem tombado ou inventariado e no entorno de 50 metros destes bens. A LC 295/2020 restringe a atuação do COMPAC, retirando a necessidade de anuência do conselho para intervenção em bem tombado ou inventariado e em seu entorno, antes estabelecida pelo inciso III do § 4º do artigo 136 da LC 248/2018. Desta forma, somente é necessária a anuência do COMPAC quando se tratar de intervenção na área A ou quando há supressão de árvores na área B.

Entendemos que estas alterações podem colocar em risco o já reduzido acervo cultural do município tendo em vista que a área A, apesar de abranger o maior número de bens protegidos, configura-se em uma área bastante restrita dentro do limite da AIURB 3 e há outros bens de valor cultural situados nas demais áreas que, com a alteração da lei, se tornaram vulneráveis à sua descaracterização ou do seu entorno. Por exemplo, o Conjunto Urbano da Praça Camilo Alves, Capela Santa Helena e Praça Tancredo Neves inserem-se na AIURB C.

Esta alteração conflita com a Lei Municipal nº 4647/2013 que estabelece:

Artigo 59 – Compete ao Conselho Municipal do Patrimônio Cultural :

[...]

IV – emitir parecer prévio atendendo a solicitação do órgão competente do município para:

[...]

e) analisar as obras propostas para a Área Especial de Interesse Urbanístico – AIURB 3

f) emitir parecer mediante análise de projetos para a Área Especial de Interesse Urbanístico – AIURB 3.

Desta forma, entendemos que, considerando a possibilidade de dano irreversível ao patrimônio cultural de Contagem, deverá ser necessária manifestação do COMPAC para toda e qualquer intervenção inserida na área da AIURB 3, em atendimento ao princípio da precaução e respeitando o artigo 59 da Lei nº 4647/2013.

Além disso, comparando o artigo 136 da Lei Complementar nº 248 de 11 de janeiro de 2018 com a Lei Complementar nº 295 de 30 de janeiro de 2020, que revogou aquele artigo 136 constatamos que:

1. Para a área A da AIURB 3 foi retirada a restrição de altimetria limitada a dois pavimentos então estabelecida pela LC 248/2018. A LC 295/2020 não estabelece limite de altimetria.



2. Retirou-se o §6º da LC 248/2018 que estabelecia que para qualquer empreendimento com mais de quatro pavimentos em terreno situado na AIURB-3 será exigido estudo de visada, a ser analisado pelo COMPAC, que poderá limitar a altura caso seja constatado que o empreendimento interfere na paisagem. A LC 295/2020 acrescentou o inciso IV § 9º o artigo 9º que o COMPAC deveria considerar na avaliação dos projetos inseridos em AIURB-3 a preservação da ambiência local.

Com estas alterações, abre-se a possibilidade de se verticalizar toda área da AIURB 3, sem uma limitação de altura, condicionado somente à preservação da ambiência. Entendemos que da forma como se encontra atualmente, abre-se caminho para uma análise subjetiva do que seria um impacto à ambiência. Além disso, esta análise seria mais difícil, tendo em vista que foi retirada a necessidade de se elaborar estudos de visadas para edifícios de mais de quatro pavimentos. Consideramos o estudo de visadas fundamental para que se possa proceder à análise dos projetos no que se refere à alteração da paisagem, da ambiência e das visadas que se pretende preservar. Além deste estudo, entendemos que deverá ser estabelecida altimetria máxima para empreendimentos em cada uma das áreas da AIURB 3, após detalhado trabalho de levantamento do acervo cultural, visadas, paisagem, a ser elaborado por equipe multidisciplinar especializada.

**Acrescenta-se a isto que a área do centro histórico, inserida na AIURB 3, possui estrutura urbana precária, conformada por ruas estreitas, topografia acidentada e há edificações que não possuem rede de esgoto. Ou seja, o local já apresenta sérios problemas de infraestrutura urbana, não sendo recomendável o adensamento desta área.**

Não temos conhecimento se houve manifestação do COMPAC em relação ao § 10 do artigo 9º da LC 295/2020 que estabeleceu:

§10. O COMPAC terá o prazo de 60 (sessenta) dias para manifestar-se nos casos dispostos neste artigo.

Comparando os mapas das Leis, constatamos que:

1. O limite da AIURB 3 é mais abrangente na LC 248/2018 se comparada com a área delimitada na LC 33/2006. A LC 248/2018 incluiu dois espaços tombados importantes, o Parque Gentil Diniz e o conjunto no entorno da prefeitura e subdividiu a área da AIURB 3 em 4 classificações diferentes.
2. O limite da AIURB 3 é igual entre a LC 248/2018 e LC 295/2000. Há pequenas alterações quanto a classificação interna dentro da AIURB 3.



## 5. Conclusões:

Pelo exposto, constatamos que apesar da expansão dos limites da AIURB 3, **a atual legislação não protege e pode colocar em risco o já reduzido acervo cultural de Contagem tendo em vista que:**

1 - Retirou a necessidade de análise do COMPAC para intervenções a serem realizadas na maior parte da AIURB 3, limitando a manifestação do conselho somente quando se tratar de intervenção na área A ou quando há supressão de árvores na área B. Ressalta-se que há outros bens de valor cultural situados nas demais áreas da AIURB que se tornaram vulneráveis à sua descaracterização ou do seu entorno.

Há claro conflito com a Lei Municipal nº 4647/2013, que dispõe sobre o sistema de cultura do município, onde ficou estabelecido que:

Artigo 59 – Compete ao Conselho Municipal do Patrimônio Cultural :

[...]

IV – emitir parecer prévio atendendo a solicitação do órgão competente do município para:

[...]

e) analisar as obras propostas para a Área Especial de Interesse Urbanístico – AIURB 3

f) emitir parecer mediante análise de projetos para a Área Especial de Interesse Urbanístico – AIURB 3.

Desta forma, entendemos que, considerando a possibilidade de dano irreversível ao patrimônio cultural de Contagem, deverá ser necessária manifestação do COMPAC para toda e qualquer intervenção inserida na área da AIURB 3, em atendimento ao princípio da precaução e respeitando o artigo 59 da Lei nº 4647/2013.

2 - A legislação vigente ( LC 295/2020 ) retirou a restrição de altimetria limitada a dois pavimentos então definida pela LC 248/2018, não estabelecendo para a área nenhum limite de altura das edificações. Além disso, retirou a necessidade de se elaborar estudo de visada para edificações com mais de quatro pavimentos em terreno situado em AIURB 3, deixando a critério do COMPAC, na avaliação dos projetos inseridos em AIURB-3, se há preservação da ambiência local.

Com estas alterações, abre-se a possibilidade de se verticalizar toda área da AIURB 3, sem uma limitação de altura, condicionado somente à preservação da ambiência. Entendemos que da forma como se encontra atualmente, abre-se caminho para uma análise subjetiva do que seria um impacto à ambiência. Além disso, esta análise seria mais difícil, tendo em vista que foi retirada



a necessidade de se elaborar estudos de visadas para edifícios de mais de quatro pavimentos. Consideramos o estudo de visadas fundamental para que se possa proceder à análise dos projetos no que se refere à alteração da paisagem, da ambiência e das visadas que se pretende preservar. Além deste estudo, entendemos que deverá ser estabelecida altimetria máxima para empreendimentos em cada uma das áreas da AIURB 3, após detalhado trabalho de levantamento do acervo cultural, visadas, paisagem, a ser elaborado por equipe multidisciplinar especializada.

**Acrescenta-se a isto que a área do centro histórico, inserida na AIURB 3, possui estrutura urbana precária, conformada por ruas estreitas, topografia acidentada e há edificações que não possuem rede de esgoto. Ou seja, o local já apresenta sérios problemas de infraestrutura urbana, não sendo recomendável o adensamento desta área.**

Além dos itens elencados acima, recomendamos:

- Consulta junto ao COMPAC se houve manifestação do conselho em relação ao artigo 9º da LC 295/2020, em obediência ao § 10 do artigo 9º da referida Lei.
- Alteração da legislação vigente ou revogação parcial da LC 295/2020 de forma a resguardar o acervo cultural do município, até que seja regulamentada a AIURB 3.
- Urgente regulamentação da AIURB 3 mediante a contratação de equipe multidisciplinar habilitada. O plano de inventário municipal deverá ser utilizado como referência para a elaboração dos trabalhos e o COMPAC deverá trabalhar em conjunto com a equipe contratada. com a participação. Além dos itens elencados acima, a regulamentação deverá considerar:
  1. Deverão ser estabelecidos parâmetros urbanísticos conforme as especificidades de cada área integrante da AIURB 3, incluindo a análise infraestrutura urbana existente, de forma a preservar os bens culturais, as tradições, a ambiência, a paisagem, a fruição do patrimônio cultural e a qualidade de vida da população de Contagem.
  2. Em obediência ao §1º do artigo 18 da LC 248/2018, a regulamentação da AIURB-3 deverá ser elaborada com a participação da população, será condicionada a parecer favorável do Conselho Municipal do Patrimônio Artístico e Cultural de Contagem (COMPAC) e as áreas de propriedade particular delimitadas como AIURB-3 poderão ser objeto de incentivos fiscais e instrumentos compensatórios de natureza urbanística, em especial a Transferência do Direito de Construir.



3. Em obediência ao artigo 9º § 2º da LC 295/2020, concomitantemente com a realização dos estudos para regulamentação da AIURB 3, deverá ser elaborado projeto de requalificação do espaço público, incluindo passeios, mobiliário urbano, comunicação visual, tratamento de pavimento, priorização do pedestre, criação de espaço de convívio, dentre outras medidas. O projeto deverá ser previamente analisado e aprovado pelo COMPAC e implantado assim que for aprovado.

## 6. Encerramento

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

Belo Horizonte, 04 de setembro de 2020.



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

