

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

**NOTA TÉCNICA nº 93/2015**

1. **Objeto:** Antiga Cia Industrial Itabira do Campo
2. **Localização:** Rua Getúlio Vargas nº 275.
3. **Município:** Itabirito.
4. **Objetivo :** Análise da documentação encaminhada pelo município após o conhecimento do Laudo Técnico nº 11/2015.
5. **Considerações Preliminares:**

Em atendimento à solicitação da 1ª Promotoria de Justiça da Comarca de Itabirito, no 23 de fevereiro de 2015 foi realizada vistoria na antiga Cia Industrial Itabira do Campo e seu entorno, localizadas na área central daquela cidade, pela arquiteta Andréa Lanna Mendes Novais, analista do Ministério Público.

Após a vistoria foi elaborado, por este Setor Técnico, o Laudo Técnico nº 11/2015, no qual foram explicitadas algumas irregularidades na aprovação do projeto do empreendimento.

De posse deste documento, em 19/05/2015 a 1ª Promotoria de Justiça da Comarca de Itabirito recomendou ao município de Itabirito, verificadas as irregularidades descritas no Laudo Técnico acima mencionado, que realizasse a cassação das autorizações para implantação do empreendimento Hotel Hora Itabirito e o imediato embargo das obras.

Visando esclarecer os pontos elencados na Recomendação, o município elaborou Laudo Técnico com o objetivo de elucidar e contrapor os elementos explanados no Laudo Técnico nº 11/2015, que foi encaminhado à Promotoria de Justiça de Itabirito em 01/05/2015, o qual passaremos a analisar.

### 3 - ANÁLISE TÉCNICA:

Apresentaremos a seguir, cada uma das conclusões do Laudo Técnico nº 11/2015, juntamente com os esclarecimentos e contraposições apresentados pelo município, análise deste Setor Técnico das argumentações apresentadas e os encaminhamento necessários.

#### **Conclusão nº 01 do Laudo Técnico 11/2015**

O projeto foi aprovado pelo Conselho Consultivo e Deliberativo do Patrimônio Cultural e Natural de Itabirito, sem parecer prévio elaborado por especialista, fundamental para embasar a decisão dos conselheiros, desobedecendo ao artigo 9º da Lei de Uso e Ocupação do Solo que define que o núcleo histórico e seu entorno, onde se inserem edificações e espaços de relevância para a memória e significado simbólico do município e seus cidadãos, devem ser protegidos, assim como os espaços vizinhos, preservando a paisagem e a uniformidade do seu conjunto urbano.(grifo nosso).

#### **Esclarecimento e contraposição apresentado pelo município**

Informam que 11/04/2012 o projeto do empreendimento foi apreciado pelo Conselho Consultivo e Deliberativo do Patrimônio Cultural e Natural de Itabirito, que possui

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

composição paritária e multidisciplinar, de forma que o projeto foi apreciado pelo arquiteto Cézar Augusto Silvino de Figueiredo, historiador Carlos Alberto Nunes do Carmo, juristas Alceu Batista e João Carlos Braga, geógrafo Igor André Gonçalves, ambientalista Célio dos Santos, engenheiro civil Paulo Rosemberg da Cunha Moreira, filósofo e teólogo Padre Miguel Ângelo Fiorilho, historiador e técnico em edificações Marco Aurélio Rocha e a secretária Geísa Cristina Silva e Souza, membros do corpo técnico da municipalidade e sociedade civil, sendo aprovado por todos. Anexam cópia da ata da referida reunião.

Acrescenta que em 30/08/2013, o projeto do empreendimento foi novamente apresentado ao Conselho com o objetivo de dar maiores esclarecimentos aos novos membros da aprovação que se deu no exercício anterior, encaminhando cópia da ata.

Alegam que no Laudo Técnico nº 11/2015 foi descrito que “caso ocorra a construção do edifício não haverá impactos representativos à visibilidade dos bens tombados existentes no entorno.”

**Análise**

O laudo técnico nº 11/2015 descreve:

Caso ocorra a construção do edifício, não ocorrerá impactos representativos à visibilidade dos bens tombados existentes no entorno, entretanto, haverá grande alteração da paisagem vista a partir da rua do Rosário e do início da rua Getúlio Vargas (integrantes da Rota de Pedestres do Centro Histórico), no sentido de quem desce, uma vez que haverá uma edificação de grande altimetria em um terreno anteriormente ocupado por edificação horizontalizada.

Ou seja, na sua justificativa, o município excluiu um trecho de muita importância que descreve a alteração da paisagem a partir da rua do Rosário e do início da rua Getúlio Vargas integrantes da Rota de Pedestres do Centro Histórico.

O conteúdo da ata de nº 212 do Conselho Consultivo e Deliberativo do Patrimônio Cultural e Natural de Itabirito já era de conhecimento deste Setor Técnico, tendo sido analisado para a elaboração do Laudo Técnico nº 11/2015. Verifica-se na ata que o senhor Rogério Hamilton, representante da antiga fábrica fez uma breve introdução do que seria o empreendimento, passando a palavra ao sr. Luiz Felipe, responsável pela concepção do projeto, que apresentou a proposta de construção por data-show e material impresso para apreciação dos conselheiros. Ou seja, consideramos que os conselheiros não possuíam conhecimento do projeto antes da realização da reunião para que pudessem analisar previamente a regularidade e adequação do mesmo. Verificou-se que no decorrer da explanação do projeto por parte do autor da proposta, alguns conselheiros questionaram pontos que foram esclarecidos verbalmente pelo autor do projeto, sem comprovação técnica da resposta dada aos conselheiros. O arquiteto Cézar Augusto Silvino de Figueiredo alertou sobre a volumetria do projeto e sobre o cuidado com a releitura da fachada. João Carlos Braga e Célio dos Santos argumentaram sobre o impacto na visibilidade de quem desce a rua Getúlio Vargas e a ladeira São Francisco. Desta forma, mantemos o nosso posicionamento de que **não houve parecer prévio elaborado por especialista para fundamentar a decisão dos conselheiros que decidiram pela aprovação do projeto baseado em apresentação em data-show e nos argumentos verbais do autor do projeto da nova construção. Houve desrespeito ao artigo 9º da Lei de Uso e Ocupação do Solo que define:**

Artigo 9º. - As Zonas Especiais de Interesse Histórico – ZEIH, compreendem o núcleo histórico correspondente à ocupação inicial da Sede

## Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

Municipal e seu entorno, onde se inserem edificações e espaços de relevância para a memória e significado simbólico do município e seus cidadãos, os quais devem ser protegidos, assim como os espaços vizinhos, preservando a paisagem e a uniformidade do seu conjunto urbano.(grifo nosso)

Em análise à ata de nº 224, verificou-se que somente ocorreu a apresentação do projeto, que já havia sido aprovado na gestão anterior, e os novos conselheiros não tiveram a oportunidade de votar ou opinar a respeito do mesmo.

Verificou-se também que o CONPATRI aprovou o empreendimento antes de ter conhecimento do conteúdo do EIV, documento fundamental para se avaliar os impactos da construção do empreendimento na paisagem urbana.

### **Encaminhamentos necessários**

Para que um conselheiro possa aprovar um determinado projeto, é fundamental que se tenha um conhecimento prévio do mesmo, possibilitando a análise detalhada do que se pretende construir, a observância às leis municipais e dos princípios sobre a proteção do patrimônio cultural. É recomendável a prévia apresentação de pareceres técnicos e jurídicos para fundamentar e direcionar as decisões do Conselho. Portanto, faz-se necessária a apresentação do projeto completo do empreendimento, juntamente com o EIV após revisão, para que os conselheiros possam analisar o projeto e avaliar o atendimento à legislação municipal, especialmente no que se à preservação da paisagem e a uniformidade do conjunto na ZEIH e seu entorno, conforme definido no Plano Diretor Municipal. Também deve ser observada a obediência da Lei de Uso e Ocupação do Solo que define que o controle da ocupação e uso do solo nas Zonas Especiais de Interesse Histórico deve manter uma baixa densidade de ocupação do solo de forma a preservar a paisagem urbana característica, manter as características de volume, cobertura, aberturas e harmonia nas reformas e construções e proteger o entorno das edificações, permitindo a visualização e a manutenção da paisagem em que os mesmos se inserem

### **Conclusão nº 02 do Laudo Técnico 11/2015**

Infração ao artigo 76 e 78 da Lei de Uso e Ocupação do Solo, que definem que o Poder Público poderá exigir laudos técnicos relativos à instalação de hotéis e similares em quaisquer Zonas ou Áreas Urbanas do Município de Itabirito, na forma de Estudos de Impacto de Vizinhança – EIV e que o licenciamento de obras com área construída superior a 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) no Município, está sujeito a elaboração de Estudo de Impacto Ambiental – EIA, e Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente – RIMA. Não se tem conhecimento da elaboração destes estudos. No caso do empreendimento em tela foram elaborados o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), o Plano de Controle Ambiental (RCA) e Relatório de Controle Ambiental (RCA) em novembro de 2013, ou seja, posteriores ao licenciamento municipal / alvará de construção nºs 297<sup>1</sup> de 18/10/2013.

### **Esclarecimento e contraposição apresentado pelo município**

Esclarece que a emissão do alvará de construção se deu considerando os aspectos da Lei nº 2459/2005, que institui o Código de Obras do Município, tendo sido o projeto encaminhado

<sup>1</sup> Há outro alvará de construção nº 008 de 05/01/2014, sendo que este se refere apenas a autorização para alteração do lay out interno do 9º e 10º pavimentos.

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

ao CODEMA, com solicitação de apresentação do PCA, RCA e EIV. Alega que a emissão do alvará de construção não autoriza, por si só, o início das obras, sendo necessários os devidos licenciamentos ambientais, conforme previsto em Lei. Argumenta que o artigo 78 da Lei 2460/2005, que obriga o empreendimento com área superior a 5000 m<sup>2</sup> a elaboração de EIA / RIMA refere-se somente as obras de uso especial que causem impactos significativos, conforme artigo 74 da Lei 2460/2005.

**Análise**

O município não esclarece qual a Lei que define que a emissão do alvará de construção não autoriza, por si só, o início das obras, sendo necessários os devidos licenciamentos ambientais. A emissão do alvará de construção de se deu considerando os aspectos da Lei nº 2459/2005, que institui o Código de Obras do Município, entretanto também é necessário o atendimento à Lei nº 2460 de 14 de dezembro de 2005, que dispõe sobre o Parcelamento, o Uso e a Ocupação do Solo Urbano, e à Lei 2466, de 14 de dezembro de 2005, que institui o Plano Diretor de Itabirito.

Em análise ao artigo 78 da Lei 2460/2005, verifica-se que não são elencados os tipos de obras que estão sujeitas à elaboração do EIA /RIMA, sendo descrito que os empreendimentos com área superior a 5000 m<sup>2</sup> estão sujeitos à elaboração de EIA / RIMA. Portanto, entendemos que todos os empreendimentos com área superior a 5000 m<sup>2</sup> devem elaborar o EIA/RIMA.

**Encaminhamentos necessários**

Elaboração do EIA / RIMA por equipe multidisciplinar de profissionais habilitados com as devidas emissões das ARTs ou RRTs referentes aos serviços prestados. Este documento deverá ser analisado pelo órgão competente na Prefeitura Municipal.

**Conclusão nº 03 do Laudo Técnico 11/2015**

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), o Plano de Controle Ambiental (RCA) e Relatório de Controle Ambiental (RCA), foram elaborados pelo Biólogo Luiz Henrique de Oliveira Reis e sua respectiva equipe técnica, entretanto, não constam os nomes e especialidades dos demais membros desta equipe. A comprovação de habilitação técnica e anotação de responsabilidade dos profissionais incumbidos da elaboração dos estudos e pelo empreendimento é exigida conforme art. 11 da Resolução CONAMA 237/97.

**Esclarecimento e contraposição apresentado pelo município**

Informa que foi elaborado o Parecer Técnico ambiental 78/2013 pelos fiscais ambientais, gestores ambientais e engenheiro florestal, com proposta de medidas condicionantes, onde foram analisados os estudos ambientais (RCA, PCA e EIV), com a ART nº 8531/2013, que foi encaminhado para a reunião do CODEMA. Informa que o CODEMA possui conselheiros da área de história, biologia, engenharia, meio ambiente, veterinária, filosofia e teologia e que o projeto foi apresentado e aprovado, sendo emitida a Licença Ambiental nº50/2013.

**Análise**

O questionamento deste Setor Técnico se refere à habilitação técnica do responsável pela elaboração do RCA/PCA e EIV, que fundamentou o parecer nº 78 e posteriormente a emissão da Licença Ambiental nº 50/2013. Consta nos documentos e na ART que foram elaborados pelo o Biólogo Luiz Henrique de Oliveira Reis e sua respectiva equipe técnica, entretanto, não constam os nomes e especialidades dos demais membros desta equipe.

**Encaminhamentos necessários**

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

A comprovação de habilitação técnica, com nome, especialidade e anotação de responsabilidade de todos os profissionais incumbidos da elaboração dos estudos e pelo empreendimento, conforme art. 11 da Resolução CONAMA 237/97 ou contratação de equipe habilitada para refazer estes documentos técnicos, que deverão ser novamente submetidos à aprovação.

**Conclusão nº 04 do Laudo Técnico 11/2015**

O uso no qual se enquadra o empreendimento (uso econômico de prestação de serviço de grande porte, conforme artigo 69 da Lei de Uso e Ocupação do Solo, uma vez que possui área construída total de 7.799,88 m<sup>2</sup>, ou seja, muito acima de 500 m<sup>2</sup>), não é admitido nas ZEIH, conforme anexo VI Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Esclarecimento e contraposição apresentado pelo município**

Não apresentado

**Encaminhamentos necessários**

Esclarecimento do município sobre a aprovação do projeto contrariando a legislação municipal e adequação do projeto conforme legislação vigente.

**Conclusão nº 05 do Laudo Técnico 11/2015**

Apesar de comprovado o interesse social do projeto (geração de emprego e renda), sua adequação urbanística e ambiental não foi comprovada pelos estudos apresentados, uma vez que é necessária a análise multidisciplinar dos impactos. Além disso, não foi comprovada a aprovação do COMPURB.

**Esclarecimento e contraposição apresentado pelo município**

Esclarece que a proposta do projeto foi apreciada na 65ª Reunião Ordinária do COMPURB, de composição paritária e multidisciplinar, com integrantes da área de arquitetura, história, meio ambiente, geografia, engenharia, sendo a concepção do projeto apresentada pela empresa responsável pela elaboração do projeto, juntamente com o parecer favorável do CONPATRI e suas respectivas medidas condicionantes, inclusive com uma solução para sua altimetria que não se sobreponha à fachada, sendo então aprovado por aquele conselho. Encaminham cópia da ata da referida reunião.

**Análise**

Para a elaboração do Laudo Técnico nº 11/2015, este Setor Técnico tinha o conhecimento de que o projeto de intervenção foi previamente analisado e aprovado pelo Conselho Municipal de Política Urbana (Compurb), entretanto não tivemos acesso à ata da reunião em que o projeto foi aprovado. Em análise à ata apresentada, verifica-se que há a informação de que o empreendimento a ser analisado possuía gabarito acima do permitido e parâmetros urbanísticos em desacordo com a LUB. Da mesma forma como ocorreu na reunião do CONPATRI, a empresa responsável pela concepção do projeto apresentou a proposta de construção para apreciação dos conselheiros. Ou seja, consideramos que os conselheiros não possuíam conhecimento do projeto antes da realização da reunião para que pudessem analisar previamente a regularidade e a necessidade de adequação do mesmo. O projeto foi aprovado pelo conselho com o gabarito acima do permitido e parâmetros urbanísticos em desacordo com a LUB. Conforme legislação municipal, as exceções são permitidas com a aprovação dos conselhos, desde que comprovada sua adequação urbanística e ambiental, o que não é possível uma vez que a altimetria do projeto proposto ultrapassa, em muito, o gabarito máximo



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

previsto para o zoneamento em que se situa. Não foi verificada na ata a existência de argumentos técnicos que justificassem a aprovação do projeto em desacordo com a legislação urbanística e nem a definição de contrapartidas.

**Encaminhamentos necessários**

Para que um conselheiro possa aprovar um determinado projeto, é fundamental que se tenha um conhecimento prévio do mesmo, possibilitando a análise detalhada do que se pretende construir, a observância às leis municipais e dos princípios sobre a proteção do patrimônio cultural. É recomendável a prévia apresentação de pareceres técnicos e jurídicos para fundamentar e direcionar as decisões do Conselho. Portanto, faz-se necessária a apresentação do projeto completo do empreendimento, juntamente com o EIA / RIMA , EIV, RCA e PCA após revisão, para que os conselheiros possam analisar o projeto e avaliar o atendimento à legislação municipal, definindo as contrapartidas necessárias.

Esclarecimento do município sobre a aprovação do projeto contrariando a legislação municipal e adequação do projeto conforme legislação vigente.

**Conclusão nº 06 do Laudo Técnico 11/2015**

Apesar da legislação urbanística permitir a implantação de empreendimentos acima dos parâmetros urbanísticos definidos para um determinado zoneamento, comprovados o interesse social do projeto e a adequação urbanística e ambiental, verifica-se que o empreendimento em tela utiliza-se de coeficiente de aproveitamento maior do que o dobro do coeficiente máximo permitido em Lei, e gabarito quase 4 vezes maior do que o permitido em Lei, havendo desrespeito ao artigo 9º da Lei de Uso e Ocupação do Solo que define que nas Zonas Especiais de Interesse Histórico – ZEIH, deve ser preservada a paisagem e a uniformidade do seu conjunto urbano.

**Esclarecimento e contraposição apresentado pelo município**

O município transcreve trechos da Lei 2460/05 que define o que é coeficiente de aproveitamento e quais são as áreas não computáveis neste índice, informando que o Coeficiente de aproveitamento final do empreendimento é de 1,81, conforme memorial descritivo elaborado pelo RT do empreendimento.

**Análise**

Houve esclarecimento de como foi calculado o coeficiente de aproveitamento. Em análise ao Memorial descritivo entregue, verificou-se que a taxa de ocupação do empreendimento ultrapassa em 25 % a taxa de ocupação máxima prevista para o zoneamento em que se insere. Conforme legislação municipal, as exceções são permitidas com a aprovação dos conselhos, desde que comprovada sua adequação urbanística e ambiental, o que não é possível uma vez que a altimetria do projeto proposto ultrapassa, em muito, o gabarito máximo previsto para o zoneamento em que se situa. O gabarito previsto é quase 4 vezes maior do que o permitido em Lei, havendo desrespeito ao artigo 9º da Lei de Uso e Ocupação do Solo que define que nas Zonas Especiais de Interesse Histórico – ZEIH, deve ser preservada a paisagem e a uniformidade do seu conjunto urbano. O município não esclareceu o motivo pelo qual não respeitou a altimetria máxima permitida para o zoneamento em que se implanta o empreendimento.

**Encaminhamentos necessários**

Esclarecimento do município sobre a aprovação do projeto contrariando a legislação municipal e adequação do projeto conforme legislação vigente.

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

**Por todo o exposto, conclui-se que a aprovação do empreendimento não respeitou a legislação municipal, devendo o município ser questionado a respeito das irregularidades verificadas acima e o projeto deverá ser adequado conforme legislação vigente.**

4 - ENCERRAMENTO:


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

Belo Horizonte, 25 de agosto de 2015.

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