

NOTA TÉCNICA nº 21/2019

Complementação Notas Técnicas n.ºs 47/2017, 72/2017 e 40/2018
Ref: PAAF 0024.16.015107-2

1. **Objeto:** Grande Hotel Muriahe.
2. **Endereço:** Rua João Pinheiro nº 106, 164, centro.
3. **Município:** Muriaé/MG
4. **Proteção:** Tombamento Municipal através do Decreto 1559/97.
5. **Objetivo:** Comprometimento ambiência devido a construção de edificação de uso misto no entorno do bem cultural tombado.
6. **Considerações Preliminares:**

Em 17/02/2014 o pedido de autorização para o movimento de terra no terreno localizado nos fundos do Grande Hotel Muriaé foi objeto de pauta da reunião do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural, por se tratar de intervenção no entorno de bem tombado pelo município. O pedido foi indeferido, sendo solicitado o projeto arquitetônico completo para uma análise mais detalhada.

Em 27/03/2014, foi apresentado ao Conselho Municipal de Patrimônio Cultural de Muriaé, projeto arquitetônico, prevendo a construção no terreno posterior ao Grande Hotel, de condomínio residencial composto por dois edifícios, garagens e área de lazer. Foi lido o Parecer Técnico elaborado pelas arquitetas da Câmara Técnica (folhas 61, 62 e 63 dos autos) Na ocasião o projeto foi aprovado por unanimidade pelo Conselho, desde que fossem acatadas restrições, alterações e recomendações elencadas no parecer técnico, as quais:

- O muro do bloco de garagem terá 12,96 metros de altura e deverá ter acabamento igual à fachada posterior do Grande Hotel Muriaé.
- No muro dos fundos que será construído, que seja feito tratamento paisagístico e não só uma pintura na parede cega.

Em 28/04/2014 houve nova análise do projeto pelo Conselho, após a alteração proposta pelas arquitetas de que os dois últimos pavimentos da garagem, acima do muro de arrimo da divisa, fossem recuados para não prejudicar a iluminação e ventilação da fachada posterior do prédio tombado. Consta na ata que esta alteração foi feita e apresentada, sendo aprovada por unanimidade.

Posteriormente, o empreendedor modificou o projeto então aprovado pelo COMPATRI, acrescentando 1 (um) nível de garagem (G5), área privativa da LGA de uso comercial e de circulação e elevadores (nível 6), nível intermediário de circulação (2ª parada do elevador, conforme indicado no corte na prancha 12/18) e portaria / recepção (com escadas e elevador) a partir do acesso a partir da Praça João Pinheiro. Para este projeto foi emitido pela prefeitura local o Alvará de Construção nº 1694/2014 em 20/11/2014. Possui um total de 20 níveis e mais de 60 metros de altura. **Para emissão deste alvará, não houve análise prévia do COMPAC¹.**

A pedido da empresa, em 10/03/2016, o Município autorizou, ainda, uma passarela de ligação entre o condomínio e o Grande Hotel Muriaé², concedendo o Alvará nº 2757/2016, também **sem análise prévia do COMPAC. A Ata nº 01/2017 do COMPAC conclui que deverá ser solicitada ao município a anulação deste alvará.**

Atualização do Alvará de Construção foi feita em 29/09/2016, com alteração de uso (comercial) e acréscimos a legalizar, os quais: nível 5 subsolo, nível circulação elevadores, portaria da praça João Pinheiro (pavimento nível 5 LGA Comercial 1825 m², nível circulação elevadores 371 m², portaria nível praça João Pinheiro 638 m²). **Para atualização do alvará, não houve análise prévia do COMPAC.**

Portanto, este Setor Técnico considerou irregulares a atualização do Alvará de Construção 1694/2014, ocorrida em 20/11/2014 e em 29/09/2016 , e o alvará nº 2757/2016, tendo em vista que não houve análise e aprovação do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural de Muriaé, necessária por se tratar de intervenção no perímetro de entorno de bem tombado.

¹ Não consta nos autos cópias das atas das reuniões do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural que comprovam a aprovação pelo Conselho da portaria a partir da praça João Pinheiro, com acréscimo de pavimentos comerciais e da passarela unindo os prédios. Em contato com o senhor Rodrigo, Assessor Jurídico da Fundarte, e com a arquiteta Flávia, fomos informados que não houve a análise e aprovação pelo COMPAC do acréscimo de um pavimento de garagem, portaria e loja comercial, e da passarela unindo os dois prédios.

² Consta que a rampa era necessária para promoção da acessibilidade universal.

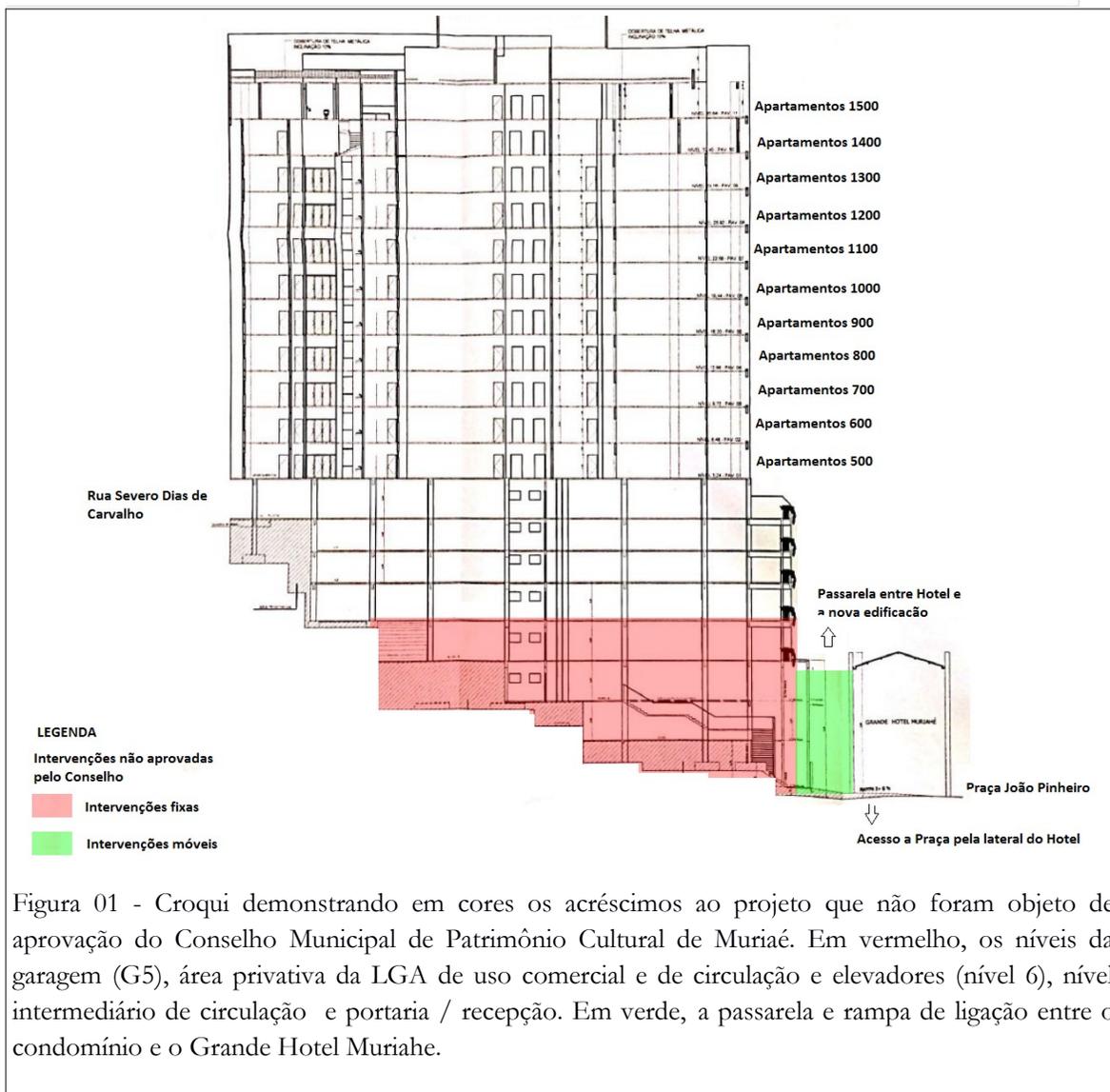


Figura 01 - Croqui demonstrando em cores os acréscimos ao projeto que não foram objeto de aprovação do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural de Muriaé. Em vermelho, os níveis da garagem (G5), área privativa da LGA de uso comercial e de circulação e elevadores (nível 6), nível intermediário de circulação e portaria / recepção. Em verde, a passarela e rampa de ligação entre o condomínio e o Grande Hotel Muriahe.

Em 30/07/2017 este Setor Técnico elaborou a Nota Técnica nº 47/2017 que concluiu que o empreendimento construído nos fundos do Grande Hotel Muriahe, bem tombado pelo município, foi aprovado pelo município contrariando a legislação ambiental, cultural e urbanística municipal, causando enorme impacto na ambiência do Grande Hotel de Muriaé, no Conjunto Urbanístico da Praça João Pinheiro e no Caminho Cultural, devido a sua altimetria e volumetria que desconsidera e extrapola, em muito, a situação preexistente. A referida Nota Técnica concluiu que, do ponto de vista urbanístico há apenas uma possibilidade de regularização do empreendimento à luz da Lei 1231/87, que seria a demolição de 7 pavimentos voltados para a rua Severino Dias de Carvalho.



Este Setor Técnico considerou 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. Atendendo a solicitação da Promotoria local, sem adentrar nas questões jurídicas, indicou que seria necessária a restituição do valor comercializado dos apartamentos acima da cota altimétrica permitida, ou seja, 7 pavimentos, que se configura em lucro ilícito e procedeu ao cálculo de valoração de dano à paisagem, segue em anexo a valoração monetária de danos ao Patrimônio Cultural, através da Nota Técnica nº 40/2018.

Novos documentos foram encaminhados a este Setor Técnico para análise em 21/01/2019.

Em 13/09/2017, após fiscalização da prefeitura na obra em análise, foi constatado que a obra não estava obedecendo ao projeto aprovado e o responsável foi notificado a paralisar as obras no nível destinado a ocupação das salas de aula. Segundo o arquiteto Frederico de Melo Machado, da Secretaria de obras Públicas e Urbanismo, foram constatadas as seguintes irregularidades:

1. Mudança de uso comercial para institucional (educacional) nos pavimentos denominados nível 5 (LGA comercial) e 6 (circulação entre elevadores) e no nível da Praça João Pinheiro e mudança de lay out nestes níveis.
2. Criação de novas aberturas (janelas para iluminação e ventilação) próximo à divisa de fundos com o Grande Hotel, no nível 6 (circulação entre elevadores) e portaria (nível praça João Pinheiro).
3. Construção de pavimento abaixo do denominado portaria, sem aprovação da Prefeitura Municipal.
4. Criação de novo acesso ao empreendimento através de escada em uma loja do imóvel tombado.

A obra foi embargada em atendimento ao exposto no § 1º inciso C do artigo 94 da Lei nº 1232 e o proprietário notificado.

Foi feito pedido na prefeitura local de substituição de projeto com acréscimo de área que foi indeferido pela prefeitura local em 27/10/2017.

Em 14/11/2017 o proprietário protocolou na Prefeitura Municipal de Muriaé pedido de análise de modificação de projeto aprovado. Consta que foi feito pedido para alteração de uso para institucional / comercial / residencial multifamiliar. Após análise, o projeto foi indeferido em 12/12/2017 por apresentar pendências, o que também ocorreu na reapresentação posterior, indeferida em 21/12/2017.

Novo projeto foi entregue para análise em julho de 2018.

Em 23/07/2018 a Fundarte encaminhou o Parecer Técnico Jurídico Urbano Arquitetônico contratado pelo COMPAC para auxiliá-los tecnicamente, datado de 09/12/2017. O referido trabalho foi elaborado por equipe multidisciplinar especialista no tema em debate.

Em 20/09/2018 o COMPAC se reuniu e não aprovou a abertura dos vãos de janelas voltadas para o Grande Hotel e a existência da rampa de ligação entre o novo empreendimento e o prédio do Grande Hotel Muriaé, considerando especialmente, o intenso fluxo de pessoas no interior do prédio, que poderia causar impactos negativos ao bem tombado.

Em 25/09/2018 foi realizada vistoria no local pela arquiteta do Ministério Público de Minas Gerais, Fernanda Cristina de Souza Paz, que elaborou Parecer Técnico. Consta que :

A Lei Complementar nº 5542/2017 (que altera a Lei Complementar nº 2358/99) estabelece em seu artigo 1º que fica vedado o “*funcionamento em edificações de uso misto, assim considerados quaisquer edificações de uso residencial combinado com um ou mais dos usos de Comércio, Serviço e Industrial, para os estabelecimentos com atividades de (...) instituições de ensino e educação*” (grifo nosso). **Assim, a alteração de uso comercial para institucional não é permitido para esta edificação.**

Em 03/10/2018, nova análise do projeto foi feita pelo arquiteto Frederico de Melo Machado, da Secretaria de obras Públicas e Urbanismo, que teceu algumas considerações e encaminhou o processo “para apreciação superior”. O processo ainda encontra-se em tramitação na prefeitura local.

7. Análise Técnica

7.1 - Projeto apresentado em 2018, que se encontra em análise na prefeitura local

O projeto entregue é composto por 20 pranchas, datado de 2018 e nos foi entregue para análise em meio digital.

Analisando o projeto, constatamos as alterações que foram elencadas pelo arquiteto Frederico de Melo Machado, da Secretaria de obras Públicas e Urbanismo, e pela arquiteta do Ministério Público Fernanda de Souza Paz, as quais:

- Nova mudança de uso, originalmente residencial, em um segundo momento, comercial e residencial (mudança de uso esta não aprovada pelo COMPAC) para uso misto (residencial / comercial e institucional) com uso educacional nos pavimentos

denominados nível 5 (LGA comercial) e 6 (circulação entre elevadores) e no nível da Praça João Pinheiro, com mudança de lay out nestes níveis.

- Criação de novas aberturas (janelas para iluminação e ventilação) próximo à divisa de fundos com o Grande Hotel, no nível 6 (circulação entre elevadores) e portaria (nível praça João Pinheiro).
- Construção de pavimento abaixo do denominado portaria, sem aprovação da Prefeitura Municipal.
- Criação de novo acesso através o empreendimento por meio de escada em uma loja do imóvel tombado.
- Acessos ao empreendimento por meio de imóvel tombado e independente do empreendimento.

Constatamos também as seguintes alterações:

- Pavimentos antes utilizados como garagem dos apartamentos das torres residenciais passaram a ter uso institucional.
- As garagens dos níveis superiores foram ampliadas.
- Mais uma vez houve acréscimo de área total ao empreendimento, antes com 25.647,00 m² e no projeto atual com 27.080 m².
- Remoção das jardineiras com paisagismo no pilotis e pavimentos de garagem existentes no projeto inicial, que foram condicionantes para aprovação do projeto inicial pelo COMPAC.
- Retirada do recuo dos pavimentos de garagem existentes no projeto inicial, que foram condicionantes para aprovação do projeto inicial pelo COMPAC. .
- Pequenas alterações na distribuição interna dos apartamentos de cobertura.

7.2- Manifestação do COMPAC

O COMPAC aprovou em 27/03/2017 e posteriormente em 28/04/2014 o projeto inicial apresentado de edificação residencial multifamiliar vertical, após realizadas alterações e recomendações que foram alteradas em projeto pelo empreendedor, as quais:

- O muro do bloco de garagem terá 12,96 metros de altura e deverá ter acabamento igual à fachada posterior do Grande Hotel Muriaé.

- No muro dos fundos que será construído, que seja feito tratamento paisagístico e não só uma pintura na parede cega.
- Os dois últimos pavimentos da garagem, acima do muro de arrimo da divisa, fossem recuados para não prejudicar a iluminação e ventilação da fachada posterior do prédio tombado.

Ou seja, a adoção destas medidas foi condicionante para aprovação do projeto pelo COMPAC.

Após esta aprovação, foram feitas alterações no projeto aprovado pelo COMPAC, que resultaram na emissão dos seguintes alvarás de construção, sem anuência prévia do COMPAC, portanto, irregulares³:

- Alvará de Construção nº 1694/2014 - acréscimo de 1 (um) nível de garagem (G5), área privativa da LGA de uso comercial e de circulação e elevadores (nível 6), nível intermediário de circulação e portaria / recepção (com escadas e elevador) a partir do acesso a partir da Praça João Pinheiro. Consequentemente, houve alteração do uso residencial para o misto (comercial e residencial).
- Alvará nº 2757/2016 - o Município autorizou a execução de uma passarela de ligação entre o condomínio e o Grande Hotel Muriaé⁴, A Ata nº 01/2017 do COMPAC conclui que deverá ser solicitada ao município a anulação deste alvará.
- Atualização do Alvará de Construção 1694/2014 foi feita em 29/09/2016, com alteração de uso (comercial) e acréscimos a legalizar, os quais: nível 5 subsolo, nível circulação elevadores, portaria da praça João Pinheiro (pavimento nível 5 LGA Comercial 1825 m², nível circulação elevadores 371 m², portaria nível praça João Pinheiro 638 m²).

Segundo a Lei nº 4491/2013 que Dispõe sobre a preservação, proteção e promoção do patrimônio cultural de Muriaé:

Art. 3º - Constituem patrimônio cultural municipal os bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, que contenham referência à identidade, à ação e à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade local, entre os quais se incluem:

³ Tendo em vista que não houve análise e aprovação do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural de Muriaé, necessária por se tratar de intervenção no perímetro de entorno de bem tombado

⁴ Consta que a rampa era necessária para promoção da acessibilidade universal.

I - as formas de expressão;

II - os modos de criar, fazer e viver;

III - as criações científicas, tecnológicas e artísticas;

IV - as obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados a manifestações artístico-culturais;

V - os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, espeleológico, paleontológico, ecológico, turístico e científico. (grifo nosso).

Parágrafo único - Integram também o patrimônio cultural o contexto em que estiverem incluídos os bens culturais que pelo seu valor de testemunho possua com estes uma relação interpretativa ou informativa.

Art. 4º - A política cultural do Município compreende o conjunto de ações desenvolvidas pelo poder público na área cultural e tem como principais objetivos:

(...)

III - proteger e preservar os bens que constituem o patrimônio cultural municipal, prevenindo a ocorrência de danos;

Art. 6º - São diretrizes orientadoras da política municipal de patrimônio cultural:

V - a vigilância e prevenção, impedindo, mediante a instituição de órgãos, processos e controles adequados, a desfiguração, degradação ou perda de elementos integrantes do patrimônio cultural; (grifo nosso)

[...]

Art. 20 - As Secretarias Municipais e demais órgãos da Administração Pública Direta ou Indireta, deverão ser notificados dos tombamentos e, no caso de concessão de licenças, alvarás e outras autorizações para construção, reforma e utilização, desmembramento de terrenos, poda ou derrubadas de espécies vegetais, deverão consultar a FUNDARTE antes de qualquer deliberação, respeitando ainda as respectivas áreas envoltórias.

[...]

Art. 22 - O bem tombado não poderá em nenhuma hipótese ser destruído, demolido, mutilado ou descaracterizado.



Parágrafo único - A restauração, reparação, reforma ou adequação do bem tombado, somente poderá ser feita em cumprimento aos parâmetros estabelecidos na decisão do COMPAC, cabendo a FUNDARTE a conveniente orientação e acompanhamento de sua execução.

Art. 23 - As construções, demolições, paisagismo, no entorno ou paisagem do bem tombado deverão seguir as restrições impostas por ocasião do tombamento. Em caso de dúvida ou omissão deverá ser ouvido previamente o COMPAC.

[...]

Art. 78 - Fica criado o Conselho Municipal do Patrimônio Cultural de Muriaé, órgão colegiado autônomo, normativo, deliberativo, consultivo, paritário, destinado a orientar a formulação da política municipal de proteção ao patrimônio cultural, encarregado de assessorar o Poder Público Municipal em assuntos referentes à proteção, conservação e defesa do Patrimônio Cultural do Município.

Art. 79 - Compete ao Conselho Municipal do Patrimônio Cultural, dentre outras atribuições previstas nesta lei:

[...]

XII - emitir parecer sobre a realização de projetos que envolvam a preservação do patrimônio cultural.

[...]

XXI – deliberar sobre os projetos de construção de edificações no perímetro dos bens imóveis tombados, bem como nas suas vizinhanças, conforme determinam as Leis Federais, Estaduais e Municipais;

A Lei nº 3782/2009 que cria a Zona Especial do Caminho Cultural de Muriaé, na qual se insere o Grande Hotel de Muriaé estabelece no inciso II do artigo 4º:

II - quaisquer modificações de uso e quaisquer obras de alteração interna ou de acréscimos nos prédios, inclusive alterações que impliquem em derrubada ou acréscimo dos muros divisórios existentes, somente poderão ser aprovadas pelos órgãos competentes do município de Muriaé após a audiência da Câmara Técnica do Conselho Deliberativo de Patrimônio Cultural, Histórico e Artístico de Muriaé.

Portanto, considerando a legislação municipal, não resta dúvidas de que o Conselho Municipal de Patrimônio Cultural de Muriaé, órgão colegiado autônomo, com funções normativas, deliberativas e consultivas, deve deliberar sobre os projetos



de construção de edificações no perímetro dos bens imóveis tombados, bem como nas suas vizinhanças, inclusive no que se refere à mudança de uso.

O projeto apresentado em 2018, que se encontra em análise pela prefeitura municipal, retira e / ou desconsidera as alterações exigidas pelo COMPAC que condicionaram a aprovação do projeto inicial (acabamento do muro do bloco de garagem igual à fachada posterior do Grande Hotel Muriaé, tratamento paisagístico do muro dos fundos que será construído, e recuo dos dois últimos pavimentos da garagem, acima do muro de arrimo da divisa, para não prejudicar a iluminação e ventilação da fachada posterior do prédio tombado). Ou seja, o projeto da forma como foi apresentado desconsidera os elementos que possibilitaram a aprovação inicial no ano de 2014, o que não deve ser admitido.

7.3 - Uso previsto

O Código de Obras de Muriaé - Lei nº 1232/87 - estabelece em seu artigo 4º:

O projeto deverá ser precedido da solicitação de informações básicas à Prefeitura, mediante requerimento padrão devidamente protocolado do qual conste dados relativos à localização do terreno, número do lote e quadra, bairro e uso previsto para a edificação.

Ou seja, desde o protocolo inicial é necessário informar o uso pretendido, para verificação da possibilidade de aprovação, conforme legislação municipal.

Conforme já descrito neste documento, o projeto inicial analisado e aprovado pelo COMPAC, previa o uso residencial multifamiliar vertical. Posteriores alterações de uso para misto (comercial e residencial) , que resultaram na emissão do alvará de construção nº 1694/2014 e sua atualização, não foram aprovadas pelo COMPAC. Portanto, são irregulares, conforme tratado no item 7.2 deste documento.

O uso misto ora proposto, com uso residencial / comercial e institucional não é admitido pela Lei Complementar nº 5542/2017 que altera a Lei Complementar nº 2358/99, que trata sobre Código de Posturas :

Artigo 1º - Inclui o parágrafo único na Lei Complementar 2358 de 28 de janeiro de 1999, que dispõe sobre o Código de Posturas do município de Muriaé , com a seguinte redação:

Art. 236 (...)

Fica vedado o funcionamento em edificações de uso misto, assim considerados quaisquer edificações de uso residencial combinado com um ou mais dos usos de Comércio, Serviço e Industrial, para os estabelecimentos com atividades de (...) **instituições de ensino e educação**” (...). (grifo nosso).

Conforme demonstrado nas Notas Técnicas n°s 47/2017, 72/2017 e 40/2018, o empreendimento também desrespeitou a legislação urbanística municipal no que se refere ao número de pavimentos.



Figura 02 - Imagem do empreendimento nos fundos do Grande Hotel Muriaé

O uso é considerado elemento fundamental para a preservação de bens integrantes do patrimônio cultural. Ao mesmo tempo em que o uso possibilita a fruição e as ações de manutenção e conservação do imóvel, a utilização do bem cultural de forma incompatível com as suas características poderá causar danos irreversíveis à edificação. Neste sentido, é importante argumentar que a mudança de uso pretendida impactará o Grande Hotel e toda a dinâmica urbana da região. Para o uso comercial / institucional previsto, que pretende ocupar uma grande área do prédio em obras e atrairá um grande número de pessoas para o local, não há sequer um acesso direto para o logradouro público. É utilizada como acesso ao local uma via de servidão lateral com uma escadaria íngreme e extensa que certamente dificultará o acesso de idosos, crianças e deficientes. Para suprir esta carência e promover a acessibilidade universal, criou-se uma rampa de ligação entre o novo prédio e a passarela existente nos fundos do grande Hotel Muriaé, empreendimentos totalmente independentes. Isto acarretaria em um considerável aumento de pessoas circulando no interior do imóvel tombado, que



passará a ser utilizado como local de passagem para acesso ao empreendimento existente nos fundos, podendo causar danos irreversíveis à edificação tombada.

O aumento da circulação de veículos pelo local e a demanda por transporte público e estacionamento acarretará em sobrecarga à estrutura urbana existente.

7. Conclusão

Ratificamos as recomendações da Nota Técnica nº 47/2017 e 72/2017 ficando mantidos inalterados os cálculos de valoração de danos, que foram objeto da Nota Técnica nº 40/2018.

Conforme descrito nas Nota Técnicas elaboradas por este Setor Técnico, desde a aprovação inicial ocorrida em 2014 o projeto do empreendimento em construção nos fundos do Grande Hotel Muriahe, bem tombado pelo município, foi aprovado pelo município contrariando a legislação ambiental, cultural e urbanística municipal, causando enorme impacto na ambiência do Grande Hotel de Muriaé, no Conjunto Urbanístico da Praça João Pinheiro e no Caminho Cultural, devido a sua altimetria e volumetria que desconsidera e extrapola, em muito, a situação preexistente. A Nota Técnica nº 47/2017 ainda descreve que o corredor lateral esquerdo do Grande Hotel de Muriahe, com frente de 3,29 metros voltada para Praça João Pinheiro, foi incorporado ao terreno que contém o empreendimento em análise⁵ e questionou a aprovação deste remembramento tendo em vista que a Lei 6766/79 define que os lotes deverão ter frente mínima de 5 metros.

Tendo em vista a suposta irregularidade da incorporação do corredor lateral esquerdo ao empreendimento, não seria possível a aprovação dos acréscimos (garagem (G5), área privativa da LGA de uso comercial e de circulação e elevadores (nível 6), nível intermediário de circulação e portaria / recepção), cujo alvará de construção foi concedido sem análise e aprovação prévia do COMPAC.

Acrescenta-se a isto a impossibilidade de se edificar na área central, edifícios de múltiplos pavimentos com terrenos cuja testada é inferior a 10 metros, como no caso em análise, conforme descrito no inciso XVI do artigo 21 da Lei 1231/87, que define:

XVI - Na região central, assim compreendida a área formada pelas vias Av. Constantino Pinto, Av. Juscelino Kubitschek, Rua João Crisóstomo, AV. Comendador Freitas, Rua Paschoal Bernardino, Praça João Pinheiro, Rua São Pedro, Rua Desembargador Canêdo, Rua Cel. Domiciano e demais vias situadas na referida área, os terrenos com área igual ou superior a 200 m² (duzentos metros quadrados), com testada mínima de (10) dez metros,

⁵ O terreno correspondente ao corredor lateral esquerdo do Grande Hotel é de propriedade da LGA Empreendimentos Imobiliários, que também é proprietária de parte do Grande Hotel (pavimento térreo e galeria comercial), e do empreendimento em construção nos fundos do Grande

poderão receber edificações com até (08) oito pavimentos e mais a garagem sendo que a laje do oitavo pavimento poderá servir de piso de cobertura desde que faça parte do imóvel do oitavo pavimento ou seja destinada a área de lazer coletiva do prédio, mantida a obrigatoriedade no mínimo de uma vaga de garagem para cada unidade autônoma do edifício, desde que as ruas possuam largura igual ou superior a (07) sete metros, dos quais, em qualquer nível, será obrigatória a construção de área de lazer para os moradores.

A referida Nota Técnica concluiu que, do ponto de vista urbanístico há apenas uma possibilidade de regularização do empreendimento à luz da Lei 1231/87, que seria a demolição de 7 pavimentos voltados para a rua Severino Dias de Carvalho, tendo em vista aquela rua possui largura inferior a 9 metros e, segundo a legislação urbanística municipal, nestes casos as edificações devem ter no máximo 04 (quatro) pavimentos:

Art. 21 – As edificações em Muriaé deverão atender, ainda, às seguintes condições:

XIII – Em qualquer zona da cidade, independente dos Tipos de Edificação permitidos, não serão admitidas edificações com mais de 4 (quatro) pavimentos em lotes lindeiros a vias públicas com menos de 9,00 m (nove metros) de largura e edificações com mais de 2 (dois) pavimentos em lotes lindeiros a vias com menos de 7 (sete) metros de largura;

Este Setor Técnico considerou 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. Atendendo a solicitação da Promotoria local, sem adentrar nas questões jurídicas, indicou que seria necessária a restituição do valor comercializado dos apartamentos acima da cota altimétrica permitida, ou seja, 7 pavimentos, que se configura em lucro ilícito e procedeu ao cálculo de valoração de dano à paisagem, segue em anexo a valoração monetária de danos ao Patrimônio Cultural.

Conforme demonstrado neste documento, conclui-se:

1 - Considerando a legislação municipal, não resta dúvidas de que o Conselho Municipal de Patrimônio Cultural de Muriaé, órgão colegiado autônomo, com funções normativas, deliberativas e consultivas, deve deliberar sobre os projetos de construção de edificações no perímetro dos bens imóveis tombados, bem como nas suas vizinhanças, inclusive no que se refere à mudança de uso. Portanto, são irregulares o Alvará nº 2757/2016 e atualização do alvará 1694/2014, concedidos sem a anuência do COMPAC.

2 - O projeto apresentado em 2018, que se encontra em análise na prefeitura municipal, retira e / ou desconsidera as alterações exigidas pelo COMPAC que condicionaram a aprovação do projeto inicial (acabamento do muro do bloco de garagem igual à fachada

posterior do Grande Hotel Muriaé, tratamento paisagístico do muro dos fundos que será construído, e recuo dos dois últimos pavimentos da garagem, acima do muro de arrimo da divisa, para não prejudicar a iluminação e ventilação da fachada posterior do prédio tombado). Ou seja, o projeto da forma como foi apresentado desconsidera os elementos que possibilitaram a aprovação inicial no ano de 2014, o que não deve ser admitido.

3 - O uso misto ora proposto, com uso residencial / comercial e institucional não é admitido pela Lei Complementar nº 5542/2017 que altera a Lei Complementar nº 2358/99, que trata sobre Código de Posturas

8 - Encerramento

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

Belo Horizonte, 13 de fevereiro de 2019

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

