

LAUDO TÉCNICO N º 131/2020

Ref: PAAF 0024.12.009693-8 IC MPMG 0459.13.000028.2

1. **Objeto:** Prédios no entorno da Igreja Matriz de Santo Antônio
2. **Endereço:** Praça Santa Cruz.
3. **Município:** Ouro Branco.
4. **Objetivo:** Análise das edificações construídas no entorno da Igreja Matriz de Santo Antônio, que possui tombamento federal, e situam-se em Zona de Interesse Histórico – ZIH, segundo Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo de Ouro Branco.
5. **Considerações preliminares:**

Em 26/02/2013 foi realizada vistoria na cidade de Ouro Branco por este Setor Técnico, resultando na elaboração do Laudo Técnico nº 15/2013 que tratou sobre a verticalização do entorno da Igreja de Santo Antônio, sendo recomendado o embargo da obra irregular, adequação da edificação à legislação municipal e indenização pelos danos causados a paisagem.

Em 12/09/2013 foi instaurado o Inquérito Civil nº MPMG 0459.13.000028-2 na Promotoria de Ouro Branco.

No Inquérito Civil consta ofício da Secretaria de Obras municipal, datado de 18/05/2013, informando que aquela secretaria tem trabalhado juntamente com o Iphan e a Secretaria Municipal de Cultura para inibir novas construções e continuidade das obras irregulares no entorno da Igreja. É informado pela Secretaria de Cultura que o setor de fiscalização da Prefeitura Municipal tem notificado os proprietários das obras irregulares no entorno da Igreja, mas as ações não são respeitadas e as obras têm continuado.

Em 09/11/2016 foi recebido ofício da Promotoria de Ouro Branco informando que aquela Promotoria única conta com mais de 10.000 processos em andamento e pede apoio a esta Promotoria apoio para atuação em conjunto nos autos do Inquérito Civil nº MPMG 0459.13.000028.2, cujos autos foram remetidos.

Em maio de 2018 o município encaminhou cópia da legislação municipal que trata sobre patrimônio cultural e relatório da Secretaria Municipal de Obras a respeito das obras / edificações descritas no Laudo Técnico nº 15/2013, que será objeto de análise desta Nota Técnica.



Em 29/06/2018 o Iepha enviou ofício em resposta a esta Coordenadoria com cópia do Dossiê de Tombamento da Serra de Ouro Branco, esclarecendo que a área de proteção se encontrava em revisão por aquele instituto.

Em 24/08/2018, em resposta à solicitação desta Coordenadoria, o Iphan encaminhou cópia do processo de tombamento da Igreja Matriz de Santo Antônio. Trata-se de processo bastante reduzido, sem delimitação da área de proteção.

Em 08/10/2018 o município de Ouro Branco, em resposta ao ofício desta Coordenadoria, solicitou agendamento de reunião para tentar encontrar uma solução conjunta e menos onerosa.

Em 24/10/2018 foi solicitado a este Setor Técnico a complementação do Laudo Técnico 15/2013, contendo os valores recebidos a título de ICMS Patrimônio Cultural, quantificação de danos e irregularidade de cada uma das obras citadas no laudo anterior.

Em 08/03/2019 foi realizada reunião nesta Coordenadoria, onde foi discutida alternativa à demolição dos bens, como compensação / indenização. Foi recomendada a instauração de procedimentos administrativos individualizados a cada um dos imóveis que porventura tenham causado danos ao acervo cultural do município, para serem analisados caso a caso e que a indenização / compensação é o último recurso, sendo a restauração *in natura* a primeira opção.

6. Análise Técnica

O trajeto entre a Capela Mãe dos Homens e a Igreja Matriz de Santo Antônio, que se insere na Praça Santa Cruz, é a área de maior relevância histórica da cidade de Ouro Branco, onde se concentram a maior parte dos bens protegidos do município. No entorno da Praça Santa Cruz, objeto de análise desta Nota Técnica, situam-se diversos bens inventariados e seguintes bens tombados:

- Igreja Matriz de Santo Antônio, tombada pelo Iphan - processo 402-T de 29/11/1949
- Antiga Casa Paroquial, Praça Santa Cruz nº 168 - Decreto municipal nº 3815/2002.
- Sobrado da Praça Santa Cruz nº 46 - Decreto Municipal nº 6779/2014.

O Decreto Lei 25/37 estabelece no seu artigo 18:

Art. 18. Sem prévia autorização do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, não se poderá, na vizinhança da coisa tombada, fazer construção que lhe impeça ou reduza a visibilidade, nem nela colocar



anúncios ou cartazes, sob pena de ser mandada destruir a obra ou retirar o objeto, impondo-se neste caso a multa de cinquenta por cento do valor do mesmo objeto.

A Lei municipal nº 1148/97 que estabelece a proteção do patrimônio cultural e natural do município, autoriza o poder executivo a instituir o Conselho Consultivo municipal do patrimônio cultural e natural de Ouro Branco e dá outras providências estabelece:

Art 5º - Sem prévia autorização da Prefeitura Municipal , não se poderá, na vizinhança da coisa tombada fazer edificação que lhe impeça ou reduza a visibilidade, nem nela colocar anúncios ou cartazes sob pena de ser mandada destruir a obra irregular ou retirar o objeto, impondo-se , neste caso, multa de 50 %(cinquenta por cento) do valor do mesmo objeto.

A Lei municipal nº 1201/98 extingue o Conselho Consultivo constante da Lei nº 1148/97 e institui o Conselho Deliberativo Municipal do Patrimônio Cultural e Natural de Ouro Branco.

O Conselho Municipal de Patrimônio Cultural foi novamente criado pela Lei Municipal nº 1756 de 29/10/2009, onde consta:

Art 6º Compete ao Conselho Municipal do patrimônio cultural:

[...]

IV – Emitir parecer prévio, atendendo a solicitação do órgão competente da prefeitura, para:

[...]

b) a concessão de licença para realização de obra em imóvel situado no entorno de bem tombado ou protegido pelo município e a modificação ou revogação de projeto urbanístico, inclusive de loteamento, que possa repercutir na segurança, na integridade estética, na ambiência ou na visibilidade de bem tombado, assim como em sua inserção do conjunto panorâmico ou urbanístico circunjacente.

[...] Art. 28 – As pessoas físicas ou jurídicas que promovam ações que caracterizem intervenção sem a prévia autorização dos órgãos competentes , em objeto ou aspecto, estrutura de edificação ou local especialmente protegido ou em seu entorno por lei, ato administrativo ou decisão judicial, em razão do seu valor cultural, sem prejuízo das sanções civis e penais cabíveis , incorrerão nas seguintes penalidades:

[...]

III – suspensão, embargo ou demolição parcial ou total da obra ou das atividades,

IV – reparação dos danos causados.

[...]

Art. 36 – Os bens tombados, inclusive seu entorno, serão fiscalizados periodicamente pela Secretaria de Turismo, Cultura e Esporte, que poderá



inspecioná-los sempre que julgar necessário, sendo vedado aos respectivos proprietários ou responsáveis, criar obstáculos à inspeção, sob pena de multa, elevada ao dobro em caso de reincidência.

O Conselho Deliberativo Municipal do Patrimônio Cultural e Natural de Ouro Branco, passou a denominar-se Conselho Municipal de Políticas Culturais de Ouro Branco e foi reestruturado através da Lei Municipal nº 1882 de 28/11/2011, revogando, entre outros artigos, o artigo 6º acima referenciado. Os artigos 25 e 36 foram mantidos e o artigo 25 foi alterado, passando a vigorar da seguinte forma:

Art. 25 – Após o tombamento provisório ou definitivo, qualquer pedido de alvará de construção ou reforma ou solicitação de alteração no bem tombado ou em seu entorno será remetido pela Prefeitura ao Conselho Municipal de Política Cultural de Ouro Branco para parecer.

Ou seja, desde o ano 1997 o município de Ouro Branco possui Conselho Municipal de Patrimônio Cultural com atribuição em zelar pelo acervo cultural local. Por mais que a exigência do COMPAC aprovar projetos em ZIH tenha vindo explicitamente na Lei 2188/2017, cabe àquele conselho, conforme estabelecido na legislação municipal e federal, aprovar qualquer intervenção no entorno dos bens culturais tombados. E em volta da praça Santa Cruz há dois bens tombados em nível municipal, além do tombamento federal da igreja Matriz.

O município conta com Código de Obras (Lei 1320 de 24/08/2001) que revoga a Lei nº 1.241/99 e estabelece:

Art. 10 Depende de licença, mediante a aprovação do respectivo projeto, a execução de obras de construção total ou parcial, de demolição, de modificações, acréscimos, reformas de edifícios ou particulares, marquises e muros no alinhamento do logradouro.

[...]

Art. 14 Aprovado o projeto arquitetônico será automaticamente expedido o Alvará para execução das obras, mediante pagamento prévio das taxas de licença e, no caso de obra depender dos serviços de alinhamento, nivelamento e numeração, o pagamento das respectivas taxas.

[...]

Art. 35 Uma obra só poderá ser iniciada 24 (vinte e quatro) horas após a comunicação do construtor ou responsável ao órgão municipal competente. Parágrafo único –A comunicação de que trata este artigo será dada após a expedição do Alvará para execução da obra, ou se esgotado o prazo para aprovação do projeto, fixado no artigo 26 deste Código.

[...]

Art. 39 As obras deverão ser executadas de acordo com o projeto aprovado. Parágrafo único – As alterações que tiverem de ser feitas em obra licenciada, serão permitidas desde que se cumpram as determinações deste Código, e as



alterações, antes que se efetivem, sejam comunicadas à Prefeitura, por escrito e especificadamente.

[...]

Art. 50 Uma vez concluída qualquer edificação ou qualquer obra parcial, resultante de projeto aprovado e de licença para construir, deverá ser requerido o “habite-se”.

§ 1º O requerimento de “habite-se” deverá ser feito, dentro do prazo da licença para edificação pelo interessado, ao órgão municipal competente.

§ 2º O requerimento de “habite-se”, quando for o caso, deverá ser acompanhado do projeto de modificações introduzidas no decorrer da obra, na forma do disposto no artigo 27, deste Código.

[...]

Art. 127 O embargo de obras ou instalações é aplicável nos seguintes casos:

I -Execução de obra ou funcionamento de instalações sem o alvará de licença, nos casos em que este for exigido;

II -Inobservância de qualquer prescrição essencial do alvará de licença;

III -Desobediência ao projeto aprovado;

Ou seja, nenhuma obra pode ser iniciada no município sem que antes seja elaborado projeto arquitetônico, com aprovação pelo município, que concederá alvará de construção. O responsável técnico pela obra deve informar ao município quando a obra for iniciada e, posteriormente, quando for concluída, para emissão da baixa e habite-se. Eventual descumprimento do Código de Obras pode gerar embargo à obra e outras sanções administrativas.

Parâmetros urbanísticos para ocupação e uso do solo foram estabelecidos pelo Plano Diretor Municipal – Lei 1619 de 13/12/2007 – onde ficou estabelecido que o Coeficiente de Aproveitamento (CA) máximo para a cidade é 2,1, ou seja, é permitido construir 2,1 vezes a área do lote; a taxa de ocupação máxima do terreno é 70 % e a taxa de permeabilidade mínima é de 30 %.

A primeira Lei de Uso e Ocupação do Solo de Ouro Branco é a Lei nº 1794 de 31/05/2010, que altera a lei nº 1.619 de 2007 que institui o Plano Diretor, que classificou a Zona de Interesse Histórico – ZIH, a Praça Santa Cruz e seu entorno e a Rua Santo Antônio até a Capela Mãe dos Homens, com o objetivo de preservar o conjunto arquitetônico de valor histórico, conforme Mapa de Uso e Ocupação do Solo do Plano Diretor, estabelecendo parâmetros urbanísticos para a ZIH, conforme demonstrado na tabela integrante deste documento.



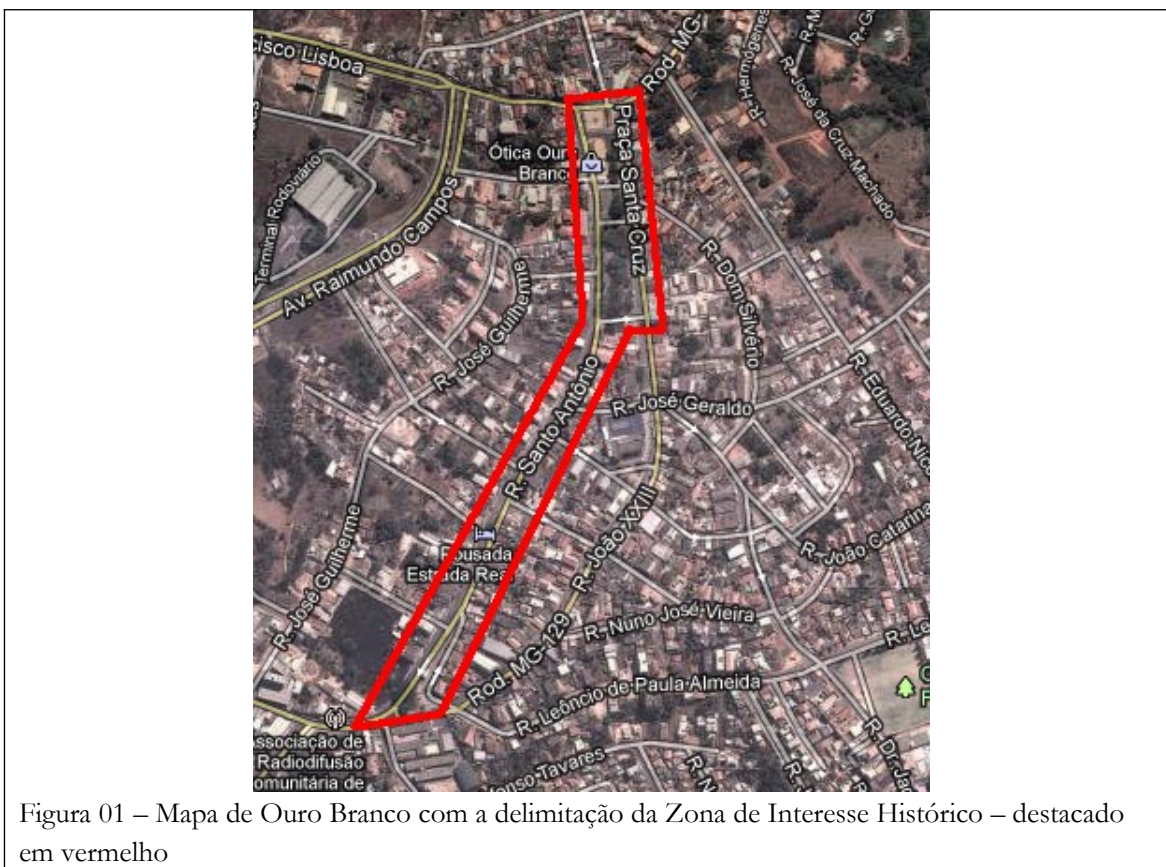


Figura 01 – Mapa de Ouro Branco com a delimitação da Zona de Interesse Histórico – destacado em vermelho

A Lei n.º 1.873/2011 altera a Lei 1.794 de 31 de maio de 2010 que instituiu a Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo do município e altera a Lei 1.619 de 2007 que instituiu o Plano Diretor participativo de Ouro Branco. Em análise a esta Lei, verificou-se que é mais permissiva se comparada à Lei anterior, conforme demonstrado em tabela integrante deste documento.

O Plano Diretor e a Lei de Uso e Ocupação do Solo de Ouro Branco foram revistos mais uma vez através da Lei n.º 2188 de 20/04/2017. A Lei 2188 de 2017 incluiu na Lei Municipal 1.794 de 31 de maio de 2010, o artigo 19 que estabelece:

§ 2º. Fica estabelecido que as intervenções nas quadras interceptadas pelas linhas que conformam o entorno de proteção da Matriz de Santo Antônio, e do perímetro de proteção do entorno da Igreja de Santo Antônio de Itatiaia, que se relacionam diretamente com os bens tombados e se conformam com a ambiência que os circundam, nos termos do dossiê de tombamento, objetivando a manutenção do ambiente e da visibilidade, devem seguir as seguintes diretrizes:

- I -deverão ser mantidos e preservados os calçamentos originais;
- II -substituição da fiação área do sistema de iluminação para fiação subterrânea, através de sistema adequado, com objetivo de despoluição visual e de iluminação dos bens culturais protegidos;



III –padronização das placas indicativas de comércio, de sinalização, numeração e nome de vias, devendo ser evitada e ou proibidas a utilização de placas luminosas, em acrílico ou neon;

IV -manutenção apenas das placas de trânsito estritamente necessárias, evitando assim, a poluição visual do entorno ao bem tombado;

V -colocação de lixeiras padronizadas e não veiculadoras de propagandas, estando sua localização, material e cor, em harmonia com a ambiência local.

VI -equipamentos urbanos devem ser padronizados e não veiculadores de propaganda;

VII -proibição de estacionamento de caminhões e caminhonetes na área localizada à frente da Igreja Matriz de Santo e ao redor da Igreja de Santo Antônio de Itatiaia que prejudicam a visibilidade das fachadas frontais dos bens tombados e causam trepidações nas estruturas, comprometendo-as;

VIII –proibição para todas as edificações integrantes do acervo histórico-arquitetônico, que pertençam ao perímetro de tombamento dos entornos delimitados, de realizar qualquer reforma e/ou acréscimo em que a volumetria ultrapasse a altura dos bens em questão;

IX -quaisquer reformas, acréscimos ou modificações para os bens inseridos dentro do perímetro de entorno da Matriz de Santo Antônio ou do perímetro de entorno da Igreja de Santo Antônio de Itatiaia devem ser submetidos à apreciação do Conselho Municipal de Política Cultural;

X -em caso de construções pré-existentes e acima do estipulado para volumetria, fica proibido seu aumento a fim de atenuar a interferência negativa;

XI -construções de anexos nos lotes dos edifícios pertencentes ao perímetro de tombamento dos bens protegidos deverão possuir como premissa, a harmonia entre conjunto urbano, sendo que esta nova edificação deverá ter tratamento estético contemporâneo e não poderá ter altura superior à dos imóveis em questão.

A tabela abaixo faz um comparativo entre os parâmetros urbanísticos estabelecidos pelas leis acima referenciadas.



Lei	Parâmetros urbanísticos				
	Coeficiente de aproveitamento máximo.	Taxa de ocupação máxima	Taxa de permeabilidade mínima	Altura máxima	Altura máxima na divisa
Plano Diretor Lei 1619 de 13/12/2007	2,1	70 %	30 %	-	-
ZIH Lei 1794 de 31/05/2010	1,5 (máximo) desde que o volume do edifício não se sobreponha ou interfira nas visadas da Praça e das áreas tombadas do Centro Histórico. 0,15 (mínimo)	70%	20%	10 m desde que o volume do edifício não se sobreponha ou interfira nas visadas da Praça e das áreas tombadas do Centro Histórico (artigo 55).	5 m
ZIH Lei n.º 1.873 de 07/10/2011	1,5 (máximo) 0,15 (mínimo)	70%	20%	12 m desde que o volume do edifício não se sobreponha ou interfira nas visadas da Praça e das áreas tombadas do Centro Histórico (artigo 55).	6 m
ZHI Lei nº 2188 de 20/04/2017	1,5 (máximo) 0,15 (mínimo) O coeficiente máximo de aproveitamento para a ZIH será aplicável desde que o volume do edifício não se sobreponha ou interfira nas visadas da Praça e das áreas tombadas do Centro Histórico. § 3º. Para delimitar se o volume do edifício sobrepõe ou interfere nas visadas da Praça e das áreas tombadas do Centro	70 %	20 %	Foi mantido o artigo 55, ou seja, permanece 12 m de altura, com acréscimo dos seguintes trechos: Para projeto de nova edificação ou para projeto de ampliação de edificação existente, a altura máxima permitida será aprovada desde que sejam observadas as seguintes diretrizes: I –os projetos serão submetidos à apreciação do Conselho do Patrimônio Cultural e Natural de Ouro Branco a fim de analisar o projeto de construção, ampliação ou reforma; II –as novas construções localizadas no perímetro de entorno da Igreja Matriz de Santo Antônio, na	A altura máxima na divisa será aplicada em relação a cota da divisa mais baixa e não pode



	Histórico, serão observados pelo Conselho do Patrimônio Cultural e Natural de Ouro Branco aspectos como distância, perspectiva, altura, harmonia, integração, área de aproveitamento, cor da edificação ou outro elemento que possa prejudicar a visão dos bens protegidos e tombados.			parte posterior, assim como, nas quadras à esquerda (entre as ruas Santo Antônio e Av. Raimundo Campos) e direita (entre a Praça Santa Cruz, Rua Dom Silvério e Rua Eduardo Nicomedes), avaliado o impacto visual, poderão ter um gabarito de altura maior; A cobertura do segundo ou demais pavimentos do apartamento de cobertura devem observar o limite de altura de edificação permitida para o zoneamento.	ultrapassar 6m (seis metros)
--	--	--	--	--	------------------------------

Baseado na legislação acima referenciada, nas informações prestadas pela Prefeitura de Ouro Branco e nas imagens disponíveis no Google Street View, faremos um quadro contendo as informações pertinentes, fotografias e a análise deste Setor Técnico, com sugestões para cada um dos imóveis elencados na Nota Técnica nº 15/2013. Ressalta-se que nossa análise se baseou principalmente na altimetria das edificações, que causam impacto na ambiência e visibilidade dos bens tombados no entorno da praça Santa Cruz e na Zona de Interesse Histórico do município.

Tendo em vista que apenas pelas fotografias e informações prestadas pelo município, não é possível analisar o cumprimento dos demais parâmetros urbanísticos (coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, etc), esta responsabilidade caberá prefeitura local, que deverá tomar as medidas administrativas cabíveis.



Informação constante do laudo 15/2013	Fotografia de 2013	Imagem de maio de 2019 Google Street View	Informação prestada pela prefeitura de Ouro Branco.	Análise
<p>Prédio verde na esquina da praça Santa Cruz com rua José Guilherme: 4 pavimentos (térreo + sobreloja + três pavimentos, estando o último em construção).</p>			<p>Propriedade Júlio Miranda Campos. Aprovada com o nº 235. Possui alvará de construção nº 854 de 11 de maio de 1995, para construção de 990 m². As informações prestadas pela prefeitura são conflitantes. Na folha 82, informa que o projeto aprovado é de loja, sobreloja, 2 andares de apartamentos e 1 cobertura. Na folha 113 consta que a construção aprovada é de 3 pavimentos, sendo o primeiro de loja e sobreloja e o segundo e terceiro residenciais. Entretanto, informa que a altura em projeto é de 15,47 metros. Consta que não há habite-se.</p>	<p>Analisando as informações prestadas pela prefeitura, entendemos que o projeto aprovado contempla os 4 pavimentos existentes. com o total de 15,47 m de altura. Em foto disponível no Google Street View, em 2011 encontrava-se em construção o terceiro e quarto pavimentos.</p> <p>Caso todo o projeto tenha sido aprovado e o alvará de construção renovado desde 1995 até 2011, a obra encontra-se regular. Caso a obra tenha sido paralisada, sem renovação no alvará e retomada após o ano de 2010, quando já estavam vigentes a Lei 1619/2007 (que estabelece CA 2,1, TO 70%) e 1794/2010 (que estabelece a altura máxima de 10 em ZIH), a obra encontra-se irregular.</p> <p>Por não se implantar no entorno imediato de nenhum bem tombado, entende-se que poderia ser regularizado pela Prefeitura, mediante o pagamento de multas e / ou adequações no projeto, conforme legislação urbanística vigente. Recomenda-se a escuta prévia do Conselho de Patrimônio Cultural e Iphan, que também poderão solicitar</p>





				adequações..
Prédio vermelho na Praça Santa Cruz, ao lado do nº 135: 5 pavimentos – térreo + sobreloja + três pavimentos + construção recuada na cobertura.			<p>Construção aprovada com o endereço Praça Santa Cruz nº 145, de propriedade de Eduardo Bartolomeu. Mais uma vez, as informações prestadas pela prefeitura são conflitantes. Na página 83 consta que a edificação possui 3 alvarás de construção: nº 673 de 5/09/1991 de 238,45 m², segundo complementar de nº 741 de 22/12/1992 de 703,21 m², e o terceiro nº 18436 de 16/08/2007, para 703,21 m². Na página 113 não consta a informação do terceiro alvará. Em ambos consta que a edificação aprovada é de 4 pavimentos, sendo o primeiro loja e sobreloja e o segundo, terceiro e quarto residenciais. Na folha 83 consta que a altura do projeto aprovado é de 13,97 m. Consta que não há habite-se.</p>	<p>Analisando as informações passadas pela prefeitura, constatamos que o projeto aprovado refere-se à loja e sobreloja e o segundo, terceiro e quarto residenciais.</p> <p>Os alvarás são anteriores ao plano diretor e qualquer legislação urbanística de Ouro Branco.</p> <p>Portanto, trata-se de edificação aprovada pela prefeitura, respeitando a altura estabelecida pela legislação urbanística vigente à época da construção.</p> <p>Entretanto, a cobertura superior ao quarto pavimento não possui aprovação da prefeitura e a edificação não possui habite-se.</p> <p>Por não se implantar no entorno imediato de nenhum bem tombado, entende-se que poderia ser regularizado pela Prefeitura, mediante o pagamento de multas e / ou adequações no projeto, conforme legislação urbanística vigente. Recomenda-se a escuta prévia do Conselho de Patrimônio Cultural e Iphan que também poderão propor adequações.</p>



<p>Prédio verde e azul na Praça Santa Cruz, ao lado do nº 269 : equivalente a 5 pavimentos – térreo + sobreloja + 3 pavimentos + telhado metálico na cobertura.</p>			<p>Aprovada com o endereço Praça Santa Cruz nº 279, de propriedade de Geraldo Bonifácio de Souza. Possui alvará de construção nº 1805 de 11 de abril de 2007 para 364,60 m², porém com um projeto aprovado de 10/04/2007 para 2.406,61 m². A edificação aprovada, sem o alvará total é de quatro pavimentos, sendo loja, sobreloja, segundo, terceiro e quarto pavimentos residenciais. Possui habite-se nº 3124/2017.</p>	<p>O projeto aprovado é anterior ao plano diretor e qualquer legislação urbanística de Ouro Branco.</p> <p>Verificar se junto à prefeitura o motivo da construção ter sido aprovada com uma área e o alvará ter sido concedido com outra área.</p> <p>A “varanda paulista” sobre a cobertura utilizando estrutura e telhas metálicas em duas águas está irregular perante a prefeitura pois não consta no projeto aprovado. Entretanto, quando da concessão do habite-se, a varanda já existia.</p> <p>O habite-se é posterior a LUOS de 2011 que estabelece altura máxima de 12 m. Portanto, foi concedido irregularmente, tendo em vista que a “varanda paulista” não consta no projeto e ultrapassa os 12 m conforme legislação vigente quando da concessão do mesmo. Deve haver esclarecimento da prefeitura do motivo da concessão contrariando a legislação municipal.</p> <p>Além disso, encontra em frente a bem cultural tombado pelo município.</p> <p>Recomenda-se a escuta do COMPAC quanto à manutenção da “varanda paulista” tendo em vista</p>
---	---	--	--	---





				que o imóvel insere-se no entorno imediato de bem tombado pelo município.
Prédio alaranjado e amarelo Praça Santa Cruz nº 116 : equivalente a 4 pavimentos: térreo + 2 pavimentos + telhado metálico na cobertura.			Propriedade de Aldoni Inocêncio. Construção aprovada com o nº 116. Possui alvará de construção nº 261, de 12/03/1987, de 147 m² e um segundo complementar nº 2351, de 10/06/2010, de 562 m². Entretanto, a edificação aprovada é de 3 pavimentos (loja no térreo e segundo e terceiro pavimentos residenciais), com altura de 9 metros. Não possui habite-se.	Projeto complementar aprovado regularmente pela prefeitura, conforme altimetria estabelecida pela legislação vigente. A “varanda paulista” sobre a cobertura utilizando estrutura e telhas metálicas em duas águas está irregular perante a prefeitura pois não consta no projeto aprovado. Não se sabe quando foi inserida. Se foi inserida na vigência da Lei 1873/2011 (máximo de 12 metros), pode ser aceita e regularizada, mediante o pagamento de multas.. Sobre a manutenção da “varanda paulista” recomenda-se a consulta do COMPAC, por se inserir em ZIH, e do Iphan, por se situar no entorno imediato da Igreja Matriz de Santo Antônio que possui tombamento federal.
Prédio amarelo nº 05 : 4 pavimentos (térreo + três pavimentos)			Construção aprovada com o endereço Praça Santa Cruz nº 5, de propriedade de Dulce Maria Menezes Sobreiro. Possui alvará de construção nº 2561 de 01/04/2011	Analisando as imagens existentes, após o habite-se em 2012 o terraço foi alterado e, aparentemente, é utilizado por mais uma unidade habitacional. Entretanto, não houve mudança na altura da edificação. A edificação foi regularizada pela





			<p>(regularização de obra existente) para 636,21 m². A edificação aprovada considera os seguintes pavimentos: loja, 2 pavimentos residenciais e o quarto pavimento era terraço. Altura entre laje e cobertura 12,32 m. Consta que a obra está de acordo com o projeto aprovado. Possui habite-se nº 3753/2012</p>	<p>prefeitura em 2011, com altura de 12,32 m contrariando a Lei 05/2010 que estabelecia 10 metros como altura máxima das edificações situadas em ZIH.</p> <p>Pelo exposto, recomenda-se o esclarecimento pela Prefeitura, sobre a regularização da edificação contrariando a legislação vigente. É necessária a manifestação do COMPAC por se tratar de edificação em ZIH com altura superior à estabelecida pela legislação vigente à época em que foi regularizada.</p> <p>Por se encontrar em um terreno de esquina, o impacto na visibilidade e ambiência da Igreja Matriz de Santo Antônio é atenuado. Entretanto, recomenda-se manifestação do Iphan por se situar nos fundos da igreja que possui tombamento federal.</p>
<p>Prédio azul ao lado do número 20: 3 pavimentos (térreo + sobreloja + 2 pavimentos)</p>			<p>Construção aprovada com o endereço Praça Santa Cruz nº 11, de propriedade de Lucimara Helena Vieira. Possui alvará de construção nº 1129 de 9/8/2000, para 278,47 m². Entretanto, a edificação aprovada é de 2 pavimentos (loja no térreo e residencial no</p>	<p>O terceiro pavimento encontra-se irregular perante a prefeitura pois não consta no projeto.</p> <p>A edificação não possui habite-se.</p> <p>Apesar de não sabermos a época da inserção do terceiro pavimento, entendemos que é possível regularizá-la, mediante o pagamento das multas necessárias, tendo em</p>



			segundo pavimento). A altura do piso à laje é de 6,90 m. Não possui habite-se.	vista que a altura total do imóvel aparentemente não ultrapassa os 10 metros estabelecidos pela Lei 1794/2010 e o ultimo pavimento é recuado. Entretanto, deve haver manifestação do COMPAC, por se inserir em ZIH, e do Iphan, por se inserir nos fundos da igreja Matriz de Santo Antônio, que possui tombamento federal.
Prédio Alaranjado n° 32: 3 pavimentos (térreo + sobreloja + 2 pavimentos)			Construção aprovada como Praça Santa Cruz n° 14, de propriedade de Eduardo Gomes. Possui alvará de construção n° 1780 de 12/01/2007 (regularização de obra existente), de edificação de 210 m². O projeto aprovado condiz com a edificação existente.	Quando da concessão do alvará em janeiro de 2007, não estava vigente legislação urbanística no município. Tendo em vista que a prefeitura afirma que o projeto aprovado condiz com a edificação existente, podemos afirmar que o edifício encontra-se regular perante a prefeitura.
Prédio verde ao lado do n° 32: 3 pavimentos			Praça Santa Cruz n° 32. Não possui alvará de construção nem projeto aprovado.	Edificação totalmente irregular perante a prefeitura. A altura do prédio obedece à Lei 1975/2010 (máximo de 10 m) e à Lei 1873/2011 (máximo de 12 metros), portanto pode ser aceita, mediante o pagamento das multas cabíveis. Deverá ser elaborado o “as built” e apresentado projeto à prefeitura



				<p>municipal para verificar a possibilidade de regularização, observando a obediência aos demais parâmetros urbanísticos. Deve haver manifestação do COMPAC, por se inserir em ZIH, e do Iphan, por se inserir nos fundos da igreja Matriz de Santo Antônio, que possui tombamento federal.</p>
<p>Prédio em construção com 5 pavimentos (térreo + sobreloja + 4 pavimentos).</p>			<p>Construção aprovada como Praça Santa Cruz nº 32 de propriedade de Paulo Sérgio Vieira. Não possui alvará de construção, apenas uma aprovação de 192,44 m² (andar térreo) em 23/11/1994 e uma segunda aprovação de 192,44 m² em 02/06/2009 (segundo pavimento). O terceiro, quarto e quinto pavimentos não possuem projeto aprovado nem alvará de construção.</p>	<p>O 2º, 3º e 4º pavimentos encontram-se irregulares perante à prefeitura tendo em vista que não há projeto aprovado nem alvará de construção. Quando da vistoria deste Setor Técnico em 2013, a obra já se encontrava bastante avançada. Nesta oportunidade encontrava-se vigente a Lei nº 1873/2011, que estabelece altimetria máxima de 12 metros. A edificação extrapola os limites de altimetria máximos definidos para a área. Aparentemente também extrapola o Coeficiente de aproveitamento de 1,5 x a área do terreno. O volume da edificação se sobrepõe e interfere nas visadas da Igreja Matriz, Praça e das áreas tombadas do Centro Histórico, contrariando o disposto na Lei de Uso Ocupação e Parcelamento do Solo de Ouro Branco. Este Setor Técnico entende que o edifício, da forma como se encontra, não é passível de regularização, uma vez que além de descumprir a legislação municipal,</p>



				causou um grande impacto na ambiência dos bens protegidos e na ZIH. Recomenda-se manifestação do COMPAC, por se inserir em ZIH, e do Iphan, por se inserir nos fundos da igreja Matriz de Santo Antônio, que possui tombamento federal, e a adoção das medidas administrativas cabíveis pela prefeitura municipal.
--	--	--	--	--

Durante a elaboração deste laudo, constatamos que outros imóveis no entorno da praça que receberam novas construções ou acréscimos, sendo recomendada a verificação da regularidade das mesmas junto aos órgãos de proteção municipal, federal e junto à prefeitura municipal.

Endereço	Situação em 2012.	Situação em 2019	Análise
Praça Santa Cruz ao lado do número 146.			A edificação recebeu mais um pavimento sobre os 2 já existentes, totalizando 3



			<p>pavimentos mais subsolo. A altura do imóvel obedece à legislação urbanística vigente (máximo de 12 m), entretanto aparentemente não há obediência aos demais parâmetros urbanísticos. Recomenda-se manifestação do COMPAC, por se inserir em ZIH, e do Iphan, por se inserir na lateral e no entorno imediato da igreja Matriz de Santo Antônio, que possui tombamento federal, e a adoção das medidas administrativas cabíveis pela prefeitura municipal.</p>
<p>Praça Santa Cruz , ao lado do número 14, esquina com a rua José Fortunato Rodrigues</p>			<p>Em 2012 tratava-se de um lote vago. Foi edificado prédio contendo loja, sobreloja e três pavimentos. Aparentemente, ultrapassa os 12 metros de altura estabelecidos pela legislação municipal e os demais parâmetros urbanísticos vigentes para a área. Recomenda-se manifestação do COMPAC, por se inserir</p>



			em ZIH, e do Iphan, por se inserir na lateral e no entorno imediato da igreja Matriz de Santo Antônio, que possui tombamento federal, e a adoção das medidas administrativas cabíveis pela prefeitura municipal.
--	--	--	--



7. Fundamentação

Há legislação e cartas patrimoniais que tratam sobre o entorno de bens culturais protegidos e devem ser considerados quando da aprovação de empreendimentos pelos órgãos competentes:

1 - O Decreto-Lei nº 25, de 30 de novembro de 1937, que organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional, descreve:

Art. 17- As coisas tombadas não poderão, em caso nenhum ser destruídas, demolidas ou mutiladas, nem, sem prévia autorização especial do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, ser reparadas, pintadas ou restauradas, sob pena de multa de cinquenta por cento do dano causado.

Art. 18- Sem prévia autorização do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, não se poderá, na vizinhança da coisa tombada, fazer construção que lhe impeça ou reduza a visibilidade, nem nela colocar anúncios ou cartazes, sob pena de ser mandada destruir a obra ou retirar o objeto, impondo-se neste caso multa de cinquenta por cento do valor do mesmo objeto.

2 - Segundo Antônio Silveira Ribeiro dos Santos, Juiz de Direito em São Paulo, em seu artigo “Área do entorno do imóvel tombado”¹, com esta disposição o legislador quis proteger a visibilidade do bem tombado, mormente porque um edifício tombado, por representar uma arquitetura antiga ou histórica, pode perder seu efeito de registro histórico, caso venha a ter sua visibilidade prejudicada, perdendo assim uma de suas principais motivações de preservação. Assim, quando se fala em vizinhança está se falando em entorno, e vizinhança não quer dizer que deva ser o imóvel do lado, ou limítrofe, pode ser imóvel que guarda certa distância. No caso de preservação da estética externa de edifício é evidente que este conceito de vizinhança e entorno tem que ser considerado mais amplo devendo ir até aonde a visão do bem alcança a sua finalidade que é permitir a conservação de sua imagem de importância arquitetônica ou histórica, ou até onde a influência de outros imóveis não atrapalha a sua imagem a ser preservada, a qual muitas vezes inclui jardins, fontes e visualização impar. Assim, a imagem do bem constituído de importância deve fluir livre de empecilhos. Em suma, os proprietários de prédios vizinhos de bem imóvel tombado sofrem restrições administrativas em seu direito de construir, por força das consequências do tombamento. Não podem assim, em sua área de entorno ou envoltória, construir sem a devida autorização do órgão competente, sob pena de se ver obrigado a pagar multa,

¹ Artigo publicado pelo autor nos jornais: Gazeta Mercantil (Legal & Juris.)- 07.05.02; Correio Brasiliense (Direito & Justiça)- 20.05.02; Tribuna do Direito- maio/02.



independentemente de ser compelido a demolir a obra e restaurar o local, inclusive por ordem judicial.

3 – A Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998, que dispõe sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente, e dá outras providências, descreve em seu artigo 63, que é crime contra o Ordenamento Urbano e o Patrimônio Cultural:

Alterar o aspecto ou estrutura de edificação ou local especialmente protegido por lei, ato administrativo ou decisão judicial, em razão de seu valor paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou monumental, sem autorização da autoridade competente ou em desacordo com a concedida.

A pena por descumprimento é reclusão, de um a três anos, e multa.

4 – Segundo a Declaração de Xi'an² o entorno é visto como um atributo da autenticidade que demanda proteção mediante a delimitação de zonas de respeito. Deve-se reconhecer, proteger e manter adequadamente a presença significativa das edificações, dos sítios e das áreas dos bens culturais em seus respectivos entornos. Transcrevemos algumas recomendações:

O desenvolvimento de instrumentos normativos e de planejamento eficazes, assim como de políticas, estratégias e práticas para a gestão sustentável do o entorno, também exigem sua aplicação coerente e continuada e sua adequação às particularidades locais e culturais. Os instrumentos para a gestão do entorno compreendem medidas legislativas específicas, qualificação profissional, desenvolvimento de planos ou sistemas integrados de conservação e gestão e a utilização de métodos idôneos de avaliação do impacto do bem cultural. A legislação, a regulamentação e as diretrizes para a conservação, a proteção e a gestão das edificações, dos sítios e das áreas do patrimônio devem prever a delimitação de uma zona de proteção ou respeito ao seu arredor que reflita e contribua para conservar o significado e o caráter diferenciado do entorno. Os instrumentos de planejamento devem incluir medidas efetivas de controle do impacto das mudanças rápidas ou paulatinas sobre o entorno. Deve-se gerir a mudança do entorno das edificações, dos sítios e das áreas de valor patrimonial de modo que seu significado

² Que faz recomendações sobre a conservação do entorno edificado, sítios e áreas do patrimônio cultural ,adotada em Xi'an, China, em 21 de Outubro de 2005,



cultural e seu caráter peculiar sejam mantidos. Gerir a mudança do entorno das edificações, dos sítios e das áreas de valor patrimonial não significa necessariamente evitar ou impedir a mudança. A gestão deve definir as formas e as ações necessárias para avaliar, medir, evitar ou remediar a degradação, a perda de significado, ou a banalização e propor melhorias para a conservação, a gestão e as atividades de interpretação. Devem ser estabelecidos alguns indicadores de natureza qualitativa e quantitativa que permitam avaliar a contribuição do entorno para o significado de uma edificação, sítio ou área caracterizada como bem cultural. Os indicadores adequados de gestão devem contemplar aspectos materiais como a distorção visual, as silhuetas, os espaços abertos, e a contaminação ambiental e acústica, assim como outras dimensões de caráter econômicas, sociais e culturais.

5 - A Carta de Brasília, que foi elaborada durante o 3º Encontro nacional do Ministério Público na Defesa do Patrimônio Cultural, realizado nos dias 23 e 24 de novembro de 2006, em Brasília – DF, aprovou algumas conclusões e recomendações, entre elas:

A proteção ao entorno do bem cultural é ampla, englobando aspectos tais como a visibilidade, perspectiva, harmonia, integração, altura, emolduração, iluminação, ou seja, a própria ambiência do bem.

6 – Segundo a doutrina:

O conceito de redução de visibilidade, para fins da lei de tombamento, é amplo, abrangendo não só a tirada de vista da coisa tombada, como a modificação do ambiente ou da paisagem adjacente, a diferença de estilo arquitetônico, e tudo o mais que contraste ou afronte a harmonia do conjunto, tirando o valor histórico ou a beleza original da obra ou do sítio protegido³.

7 - Como bem realça Sônia Rabello de Castro⁴, a restrição que se impõe à vizinhança é decorrente da própria existência de um bem tombado, logicamente bem imóvel, no intuito de que seja ele visível e, conseqüentemente, admirado por todos. É interessante ressaltar que a visibilidade do bem tombado exigida pela lei tomou, hodiernamente, interpretação menos literal. Não se deve considerar que prédio que impeça a visibilidade seja tão-somente aquele

3 MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito de construir*. Ed. Malheiros, 8ª ed., 159/150.

4 CASTRO, Sônia Rabello de. *O Estado na Preservação de Bens Culturais – O Tombamento*. Rio de Janeiro: Renovar, 1991, p. 118.



que, fisicamente, obste, pela sua altura ou volume, a visão do bem; não é somente esta a hipótese legal. Pode acontecer que prédio, pelo tipo de sua construção ou pelo seu revestimento ou pintura, torne-se incompatível com a visão do bem tombado no seu sentido mais amplo, isto é, a harmonia da visão do bem, inserida no seu conjunto que o rodeia. Entende-se, hoje, que a finalidade do art. 18 do Decreto-lei 25/27 é a proteção da ambiência do bem tombado, que valorizará sua visão e sua compreensão no espaço urbano.

8 – A Carta de Veneza⁵ descreve em seu artigo 6º:

A conservação de um monumento implica a preservação de um esquema em sua escala. Enquanto subsistir, o esquema tradicional será conservado, e toda construção nova, toda destruição e toda modificação que poderiam alterar as relações de volumes e de cores serão proibidas.

9 - Segundo a Carta do Rio de Janeiro, conclusiva do V Encontro Nacional do Ministério Público na Defesa do Patrimônio Cultural, realizado nos dias 12, 13 e 14 de setembro de 2012, na cidade do Rio de Janeiro:

Não configurando um fim em si mesmo, o entorno é um aliado a mais na compreensão do bem cultural tombado, conferindo coerência entre o bem protegido e a ambiência que o envolve, ampliando a legibilidade que dele se faz e a eloquência do testemunho que ele pode prestar.

8. Conclusões:

O Plano Diretor é instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, e dele advém normatizações, não raro novas leis que preveem ordenamentos urbanísticos dele derivados.

A Lei de Uso e Ocupação do Solo define as normas gerais para o desenvolvimento da cidade. Nela se encontram reunidos os princípios e orientações para a utilização e ocupação do espaço urbano, com o objetivo maior de garantir o desenvolvimento da cidade de forma equilibrada e sustentável. Ao planejar a ocupação do território, a Prefeitura define o que é mais adequado para cada área da cidade, levando em conta a infraestrutura existente, a

⁵ Carta Internacional sobre a conservação e restauração de monumentos e sítios – II Congresso Internacional de Arquitetos de Monumentos Históricos – ICOMOS – Conselho Internacional dos Monumentos e Sítios – Veneza, maio de 1964



infraestrutura planejada, as restrições de natureza ambiental, a paisagem e o ambiente cultural. São consideradas as características e as necessidades de cada parte da cidade, tudo para garantir a adequada utilização do solo, o desenvolvimento social e econômico, a proteção do meio ambiente e a melhoria da qualidade de vida da população. Estas leis são elaboradas por equipe multidisciplinar habilitada, com participação popular, considerando a realidade de cada município.

Conforme demonstrado o município, apesar de possuir legislação urbanística e de proteção ao patrimônio cultural não vem cumprindo o seu papel de agente fiscalizador, possibilitando a construção de diversas edificações irregulares e / ou até mesmo aprovando e regularizando edifícios que descumprem a legislação urbanística vigente. Além disso, estas leis têm sido alteradas sem justificativa técnica e sem participação popular, causando prejuízos ao acervo cultural do município e à qualidade de vida da população.

Além disso, desde o ano 1997 o município de Ouro Branco possui Conselho Municipal de Patrimônio Cultural com atribuição em zelar pelo acervo cultural local. Por mais que a exigência do COMPAC aprovar projetos em ZIH tenha vindo explicitamente na Lei 2188/2017, cabe àquele conselho, conforme estabelecido na legislação municipal e federal, aprovar qualquer intervenção no entorno dos bens culturais tombados. E em volta da praça Santa Cruz há dois bens tombados em nível municipal, além do tombamento federal da igreja Matriz.

Entendemos, tecnicamente, que a conversão em perdas e danos consolidaria um dano muito grave aos bens culturais cuja ambiência foi comprometida, abrindo um perigoso precedente.

Pelo exposto, para as edificações descritas nesta Nota Técnica recomenda-se a adoção das medidas sugeridas nos quadros integrantes da análise técnica deste documento, e das medidas administrativas / judiciais em face das construções irregularmente realizadas.

Para tanto é necessário que:

1 - A prefeitura solicite a todos os imóveis integrantes deste laudo, a elaboração de projeto “as built” (como construído) para que possa ser analisado pelos órgãos competentes (Iphan, secretaria municipal competente e COMPAC), cada um na sua área de atuação, para verificar a possibilidade de regularização.

2 – É desejável que se forme um grupo composto pela prefeitura, COMPAC e Iphan, de forma que as decisões relacionadas a cada um dos imóveis sejam tomadas em conjunto pelos três entes envolvidos.



3 – Eventuais multas, conforme legislação vigente, deverão ser revertidas para o acervo cultural do município, especialmente para os bens situados em ZIH, onde ocorreu o dano.

4 - Embargo imediato das obras irregulares que se encontram em andamento na ZIH ou entorno de bens culturais protegidos, até que sejam regularizadas perante a prefeitura municipal, COMPAC e Iphan

Para evitar a ocorrência de novas obras em ZIH, em descumprimento à legislação vigente, deve-se:

- 1 - Estruturar a secretaria municipal competente e o COMPAC, com equipamentos e profissionais capacitados para aprovar projetos e fiscalizar obras, de forma a cumprir a legislação municipal.
- 2 – Atualizar o cadastro municipal para que as informações básicas contenham o zoneamento e / ou a informação de que o imóvel insere-se em ZIH ou no entorno de bem tombado, informando sobre a necessidade de aprovação perante o COMPAC e Iphan.
- 3 - Em contato com o senhor Edilson, Secretário Municipal de Patrimônio Cultural, fomos informados que o Iphan iniciou estudos para se estabelecer diretrizes para novas construções no entorno da Igreja de Santo Antônio. Recomenda-se que estes estudos sejam concluídos na maior brevidade possível, sem perder a qualidade técnica necessária, e, após finalizado, seja incorporado à legislação urbanística municipal de forma a integrar a atuação dos órgãos de proteção.
- 4 Eventuais alterações na legislação urbanística devem ser fundamentadas tecnicamente, com a participação popular. Deve-se, portanto, verificar a regularidade das diversas alterações do Plano Diretor e Lei de Uso e Ocupação do Solo citadas neste documento.

Conforme solicitado, segue tabela informando os repasses recebidos pelo município de Ouro Branco a título de ICMS Patrimônio Cultural.

Repasses ICMS Cultural por ano em reais					
2015	2016	2017	2018	2019	2020 (ate setembro)
174.071,32	681,68	114.201,28	141.633,97	60.588,46	157.404,73

9. Encerramento



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

Belo Horizonte, 23 de novembro de 2020.



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

