

NOTA TÉCNICA N ° 106/2019

Ref: IC – 0480.17.000205-3 PAAF – 0024.17.019933-5

1. **Objeto:** Casarão do Dr. Itagyba
2. **Município:** Patos de Minas
3. **Endereço:** Av. Getúlio Vargas, 11
4. **Proprietário:** Elhon Cruvinel Borges
5. **Proteção existente:** Inventariado pelo município em abril de 1999. Tombado em nível municipal através do Decreto nº 4.609, de 13/03/2019.
6. **Objetivo:** Apurar possível dano ao patrimônio cultural em decorrência da realização de obra no entorno do imóvel conhecido como “Casarão do Dr. Itagyba”.
7. **Considerações preliminares:**

Em 19/12/2016 foi instaurado na Prefeitura Municipal de Patos de Minas processo administrativo nº 2016/020996 para análise de projeto de inclusão e construção em área de bem de interesse de preservação.

Em 03/01/2017 foi elaborado pelo arquiteto Alex de Castro Borges, servidor municipal, o Parecer Técnico Preliminar nº 03-01-2017, onde foi recomendado o tombamento da edificação e a inscrição do bem cultural nos livros de tomo de bens históricos e de artes aplicadas. O tombamento do imóvel não impediria a construção do edifício no terreno adjacente e em um momento posterior deveria ser previsto uso efetivo para o imóvel. Recomendou que com a isenção de IPTU, os recursos sejam aplicados na conservação e manutenção do imóvel protegido. Também foi sugerida a elaboração de um plano de ação e preservação do bem cultural.

Em 12 de março de 2017 é realizada na Ouvidoria do Ministério Público de Minas Gerais, através da Manifestação nº 267029032017-3.1, denúncia anônima¹ sobre solicitação de alvará para construção de edifício residencial de aproximadamente 8 (oito) andares aos fundos do imóvel em que está localizado o imóvel protegido denominado Casarão do Dr. Itagyba, localizado na esquina da Avenida Getúlio Vargas com Rua General Osório, próximo a Catedral de Santo Antônio. Tendo em vista a

¹ IC nº MPMG-0480.17.000205-3 – fl. 3



iminência de inclusão na pauta de reunião do CONDEPAHC – Conselho Deliberativo do Patrimônio Histórico e Cultural do Município para deliberação sobre o projeto, o denunciante entendeu ser necessária a intervenção do Ministério Público a fim de se garantir que será preservada por completo a estrutura original do imóvel, preservação da edificação tendo em vista a existência de garagem no subsolo, assim como respeito aos recuos mínimos de imóveis pertencentes ao Patrimônio Histórico garantindo a preservação de sua estrutura e visibilidade.

Em 15/03/2017 o CONDEPAHC emitiu o Parecer 03 datado de 15/03/2017, sobre a construção de prédio em terreno de bem inventariado. O Conselho autorizou a construção da edificação nos fundos do imóvel supracitado, desde que observadas às seguintes condicionantes:

- a) Promova-se o Tombamento do Imóvel, no âmbito do Patrimônio Histórico e Cultural do Município;
- b) As intervenções que promoverem a retirada de terra no terreno remanescente devem atentar-se aos procedimentos técnicos e preventivos para não abalar o imóvel. Para tanto, o proprietário deverá apresentar projeto de fundação e o diagnóstico de movimento e contenção de terra, com ART e CREA do profissional capacitado e habilitado.
- c) Não seja alterada a estrutura física do imóvel para passagem de veículos pela Avenida Getúlio Vargas;
- d) O muro frontal que divide o lote com Avenida Getúlio Vargas poderá ser modificado para garantir segurança ao imóvel;
- e) Os afastamentos do prédio deverão estar em conformidade com as normas vigentes.

Em 19 de agosto de 2017 o Procurador-Geral do Município de Patos de Minas, Dr. Jadir Souto Ferreira, informa à Promotora de Justiça da 3ª Promotoria da Comarca de Patos de Minas, Dr.^a Vanessa Dosualdo Freitas, que até aquele momento não havia sido concedido alvará de construção para o referido imóvel tendo em vista que o projeto ainda se encontrava em fase de adequação e aprovação dos órgãos competentes.

Em 23 de outubro de 2017 o Sr. Elhon Cruvinel Borges, em resposta ao ofício da Promotora de Justiça da 3ª Promotoria da Comarca de Patos de Minas, encaminha cópia do projeto arquitetônico do prédio a ser construído nos fundos do “Casarão do Dr. Itagyba” e documento com esclarecimentos acerca do processo de aquisição do referido



imóvel² Consta que quando da aquisição, assumiu o compromisso de não apenas preservar, mas também restaurar o imóvel, especialmente a área interna, cujo estado de degradação era avançado. Além disso, se comprometeu em realizar intervenções nas instalações elétricas e hidráulicas, implantar sistema de prevenção e combate a incêndio e pânico e instalar elevadores para promoção da acessibilidade universal, com aprovação prévia dos projetos pela Diretoria de Memória e Patrimônio Cultural do município. Por fim, seria dado ao novo empreendimento o nome de “Residencial Doutor Itagyba”, em homenagem ao antigo ilustre morador.

Em 17 de novembro de 2017 a Promotora de Justiça da 3ª Promotoria da Comarca de Patos de Minas, Dr.^a Vanessa Dosualdo Freitas, requisita à Promotora de Justiça e Coordenadora da CPPC, Dr.^a Giselle Ribeiro de Oliveira, a elaboração de Nota Técnica quanto às condicionantes propostas pelo CONDEPAHC e eventuais condicionantes que a Promotoria Estadual entender cabíveis para que seja autorizada a intervenção no entorno do imóvel.³

8. Análise técnica:

O Casarão do Dr. Itagyba encontra-se localizado no bairro Centro, em Patos de Minas, na Av. Getúlio Vargas, nº 11.

Trata-se de imóvel datado de 1921, construído pelo português Augusto de Silva Barão para ser residência do Dr Itagyba Augusto da Silva, segundo advogado de Patos de Minas, que é uma referência no conjunto urbano central da cidade, compondo a paisagem da Catedral de Santo Antônio.

Foi inventariado pelo município em abril de 1999.

Em cumprimento ao Parecer Técnico Preliminar nº 03-01-2017 e ao Parecer 03 datado de 15/03/2017 do CONDEPAHC, foi tombado em nível municipal através do Decreto nº 4.609, de 13/03/2019.

Analisando as imagens disponíveis no Google Street View (figuras 02 e 03), verificamos que o local onde se insere a edificação em análise encontra-se em processo de verticalização, com substituição das antigas edificações por construções de múltiplos pavimentos.

No caso em análise, a edificação será preservada e no terreno livre existente nos fundos pretende-se construir edificação multifamiliar vertical contendo: dois níveis

² IC nº MPMG-0480.17.000205-3 – fls. 37-48

³ PAAF nº MPMG-0024.17.019933-5 – fl. 3



de garagem no subsolo (acesso pela rua General Osório), nível térreo com portaria e garagem, primeiro pavimento com garagem (com acesso a partir da Praça Dom Eduardo), dois pavimentos tipo, três pavimentos tipo com varanda e dois níveis de cobertura.

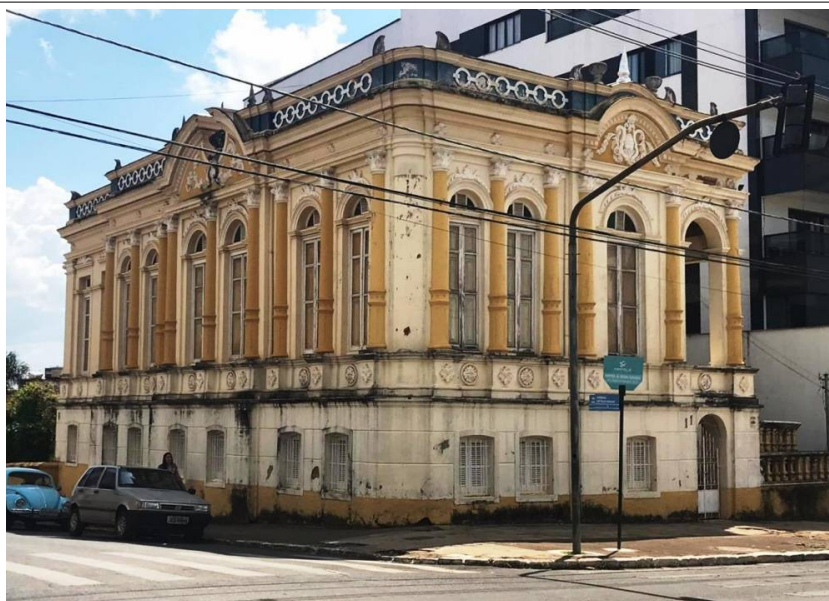


Figura 01 – Casarão do Dr. Itagyba, localizado na Av. Getúlio Vargas, nº 11, em Patos de Minas. Fonte: <<https://www.patosnoticias.com.br/noticia/23052-palacete-do-dr-itagyba-e-tombado-como-patrimonio-historico-e-cultural>>. Acesso: 26-08-2019

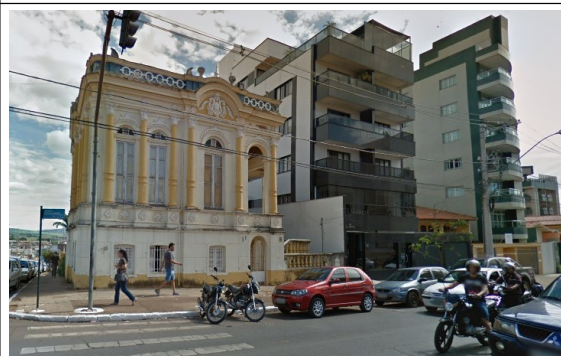


Figura 02 - Verticalização no entorno do casarão.



Figura 03 - Verticalização no entorno do casarão.

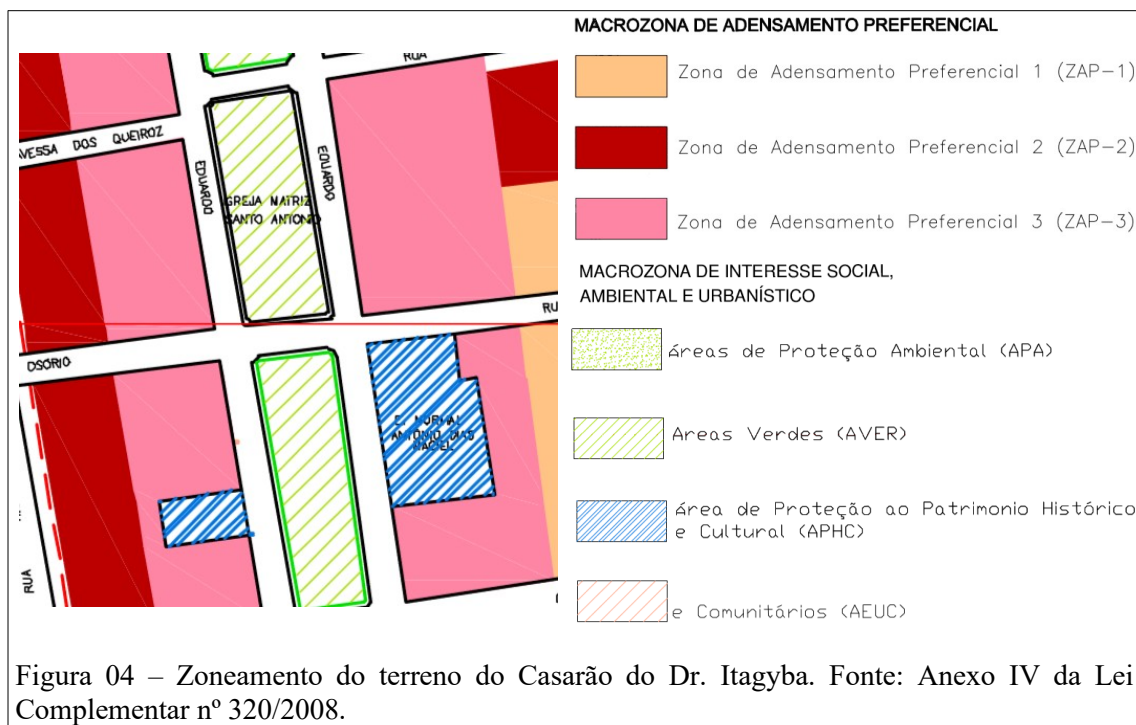
8.1 Cumprimento da Legislação Urbanística

Patos de Minas possui Lei de Uso e Ocupação do Solo, estabelecida pela Lei Complementar nº 320, de 31 de dezembro de 2008, que institui a Revisão da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação dos Terrenos e Edificações no Município de Patos de Minas.⁴

⁴ Fonte: <<http://www.patosdeminas.mg.gov.br/planodiretor/>>. Acesso em: 28/08/2019.



Em análise ao mapa do anexo IV da referida Lei, constatamos que as edificações tombadas foram classificadas como Áreas de Proteção ao Patrimônio Histórico e Cultural (APHC); o canteiro central da Avenida Getúlio Vargas como Áreas Verdes (AVER) e o terreno onde se situa o Casarão do Dr. Itagyba foi classificado como ZAP 3 – Zona de Adensamento Preferencial 3, conforme demonstrado na figura 04.



Os parâmetros urbanísticos estabelecidos para os zoneamentos constam no Anexo III da Lei Complementar nº 320/2008. Em contato no setor de aprovação de projetos da Prefeitura Municipal de Patos de Minas, fomos informados que não houve alteração da legislação municipal que se encontra disponível no site da Prefeitura, no que se refere aos parâmetros urbanísticos.

Analisando o projeto do edifício proposto, situado no lote do Casarão do Dr. Itagyba, constatamos que há aparente irregularidade na cumprimento de alguns dos parâmetros urbanísticos estabelecidos para o zoneamento onde o imóvel se insere, conforme demonstrado na tabela abaixo.

Parâmetros urbanísticos	Parâmetros urbanísticos para ZAP 3 - Anexo	Valor utilizado no projeto do edifício	Valor utilizado no projeto do edifício	Análise
-------------------------	--	--	--	---------



	III LC 320/2008	(desconsiderando o Casarão)	(considerando o Casarão)	
Coeficiente de Aproveitamento	3,0 (sem acréscimos) 3,6 (OODC ou TDC)	2,42	3,02	O coeficiente ultrapassa 0,02 .
Taxa de Ocupação	70 %	28,4%	57,7%	Cumprido
Taxa de Permeabilidade	10 %	-	-	O projeto não possui memória de cálculo de área permeável.
Recuo Frontal	3	3	3	Cumprido
Altura da Edificação	3 x largura da via 3x12,95 = 38,85	25,20	25,20	Cumprido
Afastamento Lateral e de fundos	se h>12 m, o afastamento lateral deve ser 1/8 da altura. H= 25,20 m, portanto o afastamento lateral deverá ser de 3,15 m	Variável - 2,75; 2,92; 3,00; 2,45; 3,45 m	Não devem ser considerados os afastamentos da edificação histórica, por se tratar de edificação existente.	Afastamentos inferiores ao exigido na legislação urbanística.

As irregularidades encontradas foram:

1 - O coeficiente de aproveitamento, considerando a existência da edificação histórica no terreno, ultrapassa em 0,02 o máximo permitido em Lei.

2 - Os afastamentos laterais e de fundos encontram-se inferiores aos estabelecidos na legislação. Para edificações com altura superior a 12 metros, que é o caso da edificação em análise, o afastamento lateral deve ser 1/8 da altura. A altura da edificação (ponto médio do pavimento térreo até o ponto mais alto da fachada ou elevação, excetuando-se as caixas d'água e casas de máquinas) é 25,20 metros⁵, portanto o afastamento lateral deverá ser de 3,15 metros. Há diversos pontos onde os afastamentos são inferiores ao estabelecido em lei.

3 - Não há memória de cálculo indicando a área permeável.

⁵ Para cálculo da altura, foi considerado o último pavimento, mesmo este fazendo parte do penúltimo, tendo em vista que a área total da cobertura ultrapasse 40% (quarenta por cento) da área do pavimento tipo. Artigo 31 da Lei 320/2008.



8.2 Cumprimento do Parecer Técnico Preliminar nº 03-01-2017 e ao Parecer 03 datado de 15/03/2017 do CONDEPAHC

Em 15/03/2017 o projeto do empreendimento foi aprovado pelo CONDEPAHC desde que observadas algumas condicionantes. Estas foram elencadas no quadro abaixo, assim como o cumprimento das mesmas.

Condicionante	Análise	Cumprimento
a) Promova-se o Tombamento do Imóvel, no âmbito do Patrimônio Histórico e Cultural do Município.	Foi tombado em nível municipal através do Decreto nº 4.609, de 13/03/2019. Em contato com a Diretoria de Igualdade Racial, Memória e Patrimônio Cultural – DIMEP, foi informado que o dossiê de tombamento do imóvel ainda não está finalizado, tendo previsão de término para dezembro desse ano, quando será enviado ao IEPHA.	Cumprido. Caso o Dossiê de Tombamento não contenha os elementos necessários para aprovação perante o Iepha, para pontuação no programa ICMS Patrimônio Cultural, o Dossiê deverá ser complementado até a sua aprovação.
b) As intervenções que promoverem a retirada de terra no terreno remanescente devem atentar-se aos procedimentos técnicos e preventivos para não abalar o imóvel. Para tanto, o proprietário deverá apresentar projeto de fundação e o diagnóstico de movimento e contenção de terra , com ART e CREA do profissional capacitado e habilitado.	Não foram encaminhadas a este Setor Técnico cópias de projeto de fundação e/ou diagnóstico de movimento e contenção de terra.	Verificar junto ao Condepahc se foram elaborados os projetos de fundação e / ou diagnóstico de contenção de terra. Recomenda-se a execução de fundações que causem o mínimo de vibrações, como por exemplo, a estaca hélice contínua.



c) Não seja alterada a estrutura física do imóvel para passagem de veículos pela Avenida Getúlio Vargas;	Não é alterada a estrutura física do imóvel. É prevista a demolição dos balaústres voltados para a avenida Getúlio Vargas para a inserção de portão de acesso à garagem.	A demolição do gradil é necessária para o acesso à garagem e não causa prejuízos à integridade da edificação. Tendo em vista a passagem estreita, recomenda-se a instalação de anteparos físicos que protejam a edificação dos veículos tendo em vista se tratar de passagem muito estreita.
d) O muro frontal que divide o lote com Avenida Getúlio Vargas poderá ser modificado para garantir segurança ao imóvel;		
e) Os afastamentos do prédio deverão estar em conformidade com as normas vigentes.	Os afastamentos não obedecem à legislação urbanística, conforme demonstrado no item 8.1 deste documento.	É necessário adequar o projeto para atendimento do afastamento lateral e de fundos.

Além dos itens acima, no Parecer Técnico Preliminar 03-01-2017 elaborado pelo Arquiteto do DIMEP Alex de Castro Borges, são elencados alguns problemas a serem avaliados no projeto arquitetônico, com os quais compactuamos:

1. O projeto prevê a inclusão de um pilar de sustentação em área conflitante com a área de circulação de acesso ao porão do Casarão. Recomenda-se a reorganização dos pilares de forma que não haja interferência com o acesso ao porão.
2. Apesar de haver no projeto arquitetônico uma setorização do ambiente interno do Casarão do Dr. Itagyba, com nomeação das diferentes espaços, não foi possível compreender, com clareza, o(s) uso(s) proposto(s) para o Casarão propriamente dito – se seu uso será frequente ou esporádico; se será restrito aos moradores do condomínio ou aberto ao público externo, etc. Com o uso são realizadas as medidas cotidianas de manutenção e conservação do imóvel, mantendo suas características e prolongando a vida útil da edificação. Por isso a definição de usos para o imóvel, compatíveis com as suas características, é fator que deve ser levado em consideração durante a elaboração do projeto, sendo também desejável que o imóvel seja utilizado assim que as obras forem concluídas.

9. Conclusões:

Conforme exposto, é prevista a construção de edifício residencial multifamiliar no terreno onde se implanta o Casarão do Dr. Itagyba, bem cultural relevante da cidade de Patos de Minas, preservando integralmente a edificação histórica. Trata-se de uma interessante iniciativa que alia a preservação do patrimônio cultural com benefícios financeiros ao proprietário do imóvel, advindos da comercialização das unidades.

O imóvel foi tombado em nível municipal através do Decreto nº 4.609, de 13/03/2019, atendendo a primeira das condicionantes propostas pelo CONDEPAHC. Entretanto, verifica-se que algumas das condicionantes ainda não foram cumpridas, e há aparentes irregularidades do projeto arquitetônico quanto às legislações urbanísticas municipais.

Por todo o exposto, este Setor Técnico recomenda:

- Esclarecer junto ao CONDEPAHC se foi elaborado e aprovado projeto de fundação e/ou diagnóstico de movimento e contenção de terra para o edifício proposto, com as respectivas ARTs. Caso não tenham sido apresentados, é necessário que o proprietário do imóvel contrate profissionais para elaborá-los. Recomenda-se a execução de fundações que causem o mínimo de vibrações, como por exemplo, a estaca hélice contínua.
- Que o CONDEPAHC acompanhe a aprovação do Dossiê de Tombamento perante o Iepha, para fins de pontuação no ICMS Patrimônio Cultural. Caso o Dossiê de Tombamento não contenha os elementos necessários para aprovação, o Dossiê deverá ser complementado pelo proprietário do imóvel até a sua aprovação.
- Que sejam feitas as devidas adequações do projeto para cumprimento da legislação urbanística, tendo em vista que:

1 - O coeficiente de aproveitamento, considerando a existência da edificação histórica no terreno, ultrapassa em 0,02 o máximo permitido em Lei.

2 - Os afastamentos laterais e de fundos encontram-se inferiores aos estabelecidos na legislação. Para edificações com altura superior a 12 metros, que é o caso da edificação em análise, o afastamento lateral deve ser 1/8 da altura. A altura da edificação (ponto médio do pavimento térreo até o ponto mais alto da fachada ou elevação, excetuando-se as caixas d'água e casas de



máquinas) é 25,20 metros⁶, portanto o afastamento lateral deverá ser de 3,15 metros. Há diversos pontos onde os afastamentos são inferiores ao estabelecido em lei.

3 - Não há memória de cálculo indicando a área permeável. O mínimo recomendado pela legislação vigente é de 10 %.

- Tendo em vista a passagem estreita do acesso à garagem a partir da Praça Dom Eduardo, de apenas 2,20 metros, recomenda-se a instalação de anteparos físicos que protejam a edificação de eventuais danos que podem ser causados pelos veículos.
- Que sejam feitas as devidas adequações no âmbito do projeto, de modo a solucionar o conflito existente entre o pilar de sustentação do edifício proposto e a área de circulação de acesso ao porão do Casarão.

Além disso recomenda-se:

- Conforme proposto pelo proprietário do imóvel, que seja dado ao novo empreendimento o nome de “Residencial Doutor Itagyba”, em homenagem ao antigo ilustre morador.
- Deverá haver definição de uso específico do Casarão, compatível com as suas características, como área comum do condomínio ou independente deste, de forma a promover sua fruição e preservação. Com o uso são realizadas as medidas cotidianas de manutenção e conservação, mantendo suas características e prolongando a vida útil da edificação.
- A definição de uso é pré-requisito para elaboração do projeto de restauro, que deverá ser executado conforme as demandas exigidas pelo uso previsto. O projeto de restauração da edificação deverá ser elaborado por profissionais habilitados e deverá ser previamente analisado e aprovado pelo Conselho competente.
- Elaborar e executar os projetos complementares (elétrico, hidráulico, prevenção e combate a incêndio e pânico (PPCIP), acessibilidade universal, ente outros), com aprovação prévia do Conselho competente.

⁶ Para cálculo da altura, foi considerado o último pavimento, mesmo este fazendo parte do penúltimo, tendo em vista que a área total da cobertura ultrapasse 40% (quarenta por cento) da área do pavimento tipo. Artigo 31 da Lei 320/2008.



- Após aprovado o projeto, as obras de restauração devem ser executadas.
- Recomenda-se que somente seja concedida baixa e habite-se do prédio quando as obras de restauração do casarão forem concluídas, vistoriadas e aceitas pelo CONDEPAHC.

10. Encerramento

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

Belo Horizonte, 04 de dezembro de 2019.

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

Rogério Ribeiro Ferreira
Estagiário de Arquitetura

