

NOTA TÉCNICA N ° 122/2020

Ref: PAAF 0024.20.011780-2 SEI 19.16.2112.0037973/2020-52 IC 0625.14.000195-3

1. **Objeto:** Fachada histórica
2. **Endereço:** Rua Quintino Bocaiuva n° 102
3. **Município:** São João del Rei
4. **Proprietário:** Fabio de Almeida Magalhães
5. **Proteção:** Inserido no perímetro de tombamento municipal do Centro Histórico de São João del Rei e no perímetro de entorno do Conjunto Ferroviário de São João del Rei, tombado pelo Iphan
6. **Objetivo:** Análise da regularidade da obra realizada no imóvel.
7. **Considerações preliminares:**

Em 12/05/2014, após vistoria realizada no município, este Setor Técnico elaborou certidão informando sobre a existência de imóvel em precário estado de conservação, porém com parte dos seus elementos originais preservados. Foi descrito que esta situação comprometia a ambiência no núcleo histórico protegido.

A Promotoria local oficiou o Iphan e o COMPAC, enviando cópia da certidão e solicitando vistoria dos órgãos no imóvel.

Em 07/06/2014 o COMPAC informou que o proprietário do imóvel já havia consultado o Conselho, que realizou visita no local com o arquiteto responsável pelo projeto, que foi orientado formalmente sobre as diretrizes para intervir no imóvel através de documento elaborado pela arquiteta do COMPAC.

Em 06/11/2014, em resposta à Promotoria local, o Iphan informou que foi realizada vistoria no local e foi constatado que o imóvel se encontrava em condições de arruinamento, preservando parcialmente a fachada frontal. O imóvel era utilizado como estacionamento privado de veículos. No laudo técnico elaborado em setembro de 2014, o escritório técnico do Iphan em São João del Rei propôs algumas adequações para integrar o imóvel de forma harmônica ao Centro Histórico.

Em 25/05/2015 o proprietário do imóvel compareceu à Promotoria de Justiça e informou já havia comprado o imóvel em 08/05/2000, da forma como se encontrava, ou seja, com a fachada frontal parcialmente preservada, que tinha a intenção de recuperar a fachada do imóvel



e edificar nova construção no terreno posterior à mesma. Informou que já havia apresentado projeto ao Iphan, que solicitou adequações, e que seria realizada reunião no escritório técnico do Iphan para tentar encontrar soluções para os problemas apontados.

Em 20/02/2015 o Iphan solicitou complementações e adequações no projeto. A nova versão foi analisada pelo Iphan em 13/07/2015 que considerou o projeto passível de preservação desde que respeitada a legislação municipal quanto à taxa de ocupação (máximo de 70 %) quanto à taxa de permeabilidade (mínimo de 30%).

Em 24/08/2015 o proprietário do imóvel, através de seu advogado, contestou o parecer técnico do Iphan informando que não existe em São João del Rei lei municipal que limita a ocupação no solo urbano, apresentando como comprovação certidão emitida pela prefeitura e parecer do Procurador Geral do município.

Diante disso, o MPMG encaminhou ofício à arquiteta do COMPAC solicitando que o conselho de manifestasse tecnicamente se o percentual excedido em relação à taxa de ocupação causaria prejuízos ao aspecto cultural, histórico e paisagístico após a obra concluída.

Em resposta, a arquiteta esclarece que havia equívocos no projeto e que a taxa de permeabilidade era de apenas 9,40 % e a taxa de ocupação de 88,97 %. Entretanto, considerando o ganho da região com a execução da obra e recuperação da ruína, o COMPAC flexibilizou as diretrizes e aprovou o projeto em reunião realizada em 09/09/2015.

Em 18/02/2016 o proprietário do imóvel entregou na Promotoria de Justiça local o cronograma da execução da obra, previsto para 30 meses.

Após solicitação da Promotoria local, a arquiteta do COMPAC realizou vistoria na obra para verificar se a execução da mesma respeitou o projeto aprovado pelo COMPAC, com elaboração de relatório de vistoria, datado de 18/11/2019, onde consta que a obra foi executada de forma diferente do projeto aprovado e propôs adequações especialmente no que diz respeito à taxa de ocupação e de permeabilidade.

Diante disso, em 02/12/2019 a Promotoria de Justiça local enviou ofício ao COMPAC questionando se seria viável que o proprietário realizasse as adequações no imóvel conforme projeto aprovado ou, tendo em vista que a obra se encontrava concluída, se seria possível a execução de medida compensatória como alternativa.

Em resposta, a Presidente do COMPAC informou que em reunião realizada no dia 09/12/2019 foram discutidas as medidas a serem aplicadas em relação às irregularidades apontadas na execução da obra do imóvel da rua Quintino Bocaiuva. É descrita a deficiência da legislação urbanística do município que levou ao COMPAC editar as diretrizes para intervenções no centro histórico, que seriam um dos poucos instrumentos reguladores da



ocupação territorial da cidade. Foram propostas algumas adequações na obra.

O proprietário do imóvel foi cientificado da decisão do COMPAC e, em resposta, ao ofício do MPMG, justificou, mais uma vez, a inexistência de legislação municipal acerca da taxa de ocupação / permeabilidade. Sobre a cobertura de vidro, justifica que a mesma não prejudica a leitura do conjunto arquitetônico e protege a alvenaria frontal remanescente.

Em 02/09/2020 o Inquérito Civil foi encaminhado para esta Coordenadoria, juntamente com ofício solicitando auxílio na atuação ministerial.

8. Análise Técnica

8.1- Proteção e Legislação

O centro histórico de São João Del Rei é caracterizado pela presença de diversos estilos arquitetônicos, representantes das fases vividas na cidade: o colonial se refere ao ciclo do ouro; o ecletismo está presente tanto no princípio do século, em função da estrada de ferro, da produção cafeeira do sul do Estado e das tecelagens, quanto nos anos 40 - quando também surge o modernismo - relativos ao último surto industrial na região: o da extração de cassiterita.

O núcleo histórico de São João Del Rei possui tombamento Federal, datado de 04/03/1938 e complementado em 1947, inscrito no Livro de Tombo de Belas Artes, inscrição 1 folha 2, com a denominação de “Conjunto Arquitetônico e Urbanístico da cidade de São João Del Rei”. A delimitação oficial do perímetro tombado foi feita através da Notificação 45 A de 28/11/47 e ofício 101 4 de 13/11/48. O Perímetro Tombado corresponde a dois eixos: o formador da cidade, paralelo ao Rio, e outro, transversal, por sobre uma ponte no rio, com foco na Igreja de São Francisco. O complexo ferroviário foi tombado isoladamente pelo Iphan através do Processo nº 1185-T-85.

O núcleo histórico de São João Del Rei também está protegido pela Lei Municipal nº 3.531, de 06 de junho de 2000, que delimita o Centro Histórico de São João del Rei, suas vizinhanças, e dá outras providências, por integrar um importante conjunto arquitetônico. Para efeito de tombamento da área integrante do Centro Histórico de São João del Rei, o Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural da cidade estabeleceu a delimitação da poligonal protegida do núcleo histórico e o entorno. O Conselho também traçou as “Diretrizes Políticas de Preservação do Centro Histórico de São João Del Rei”, documento aprovado em reunião do Conselho no dia 10 de novembro de 2004. Em 23 de fevereiro de 2011 foram feitas modificações neste documento, aprovadas por unanimidade em reunião extraordinária realizada no dia 02 do mês de março de 2011.

Em análise aos mapas que delimitam as áreas protegidas pelo Iphan e pelo município, verificou-se que o imóvel se insere dentro do perímetro de tombamento municipal do Núcleo



Histórico de São João Del Rei e no perímetro de entorno de tombamento do Complexo Ferroviário, tombado isoladamente pelo Iphan.

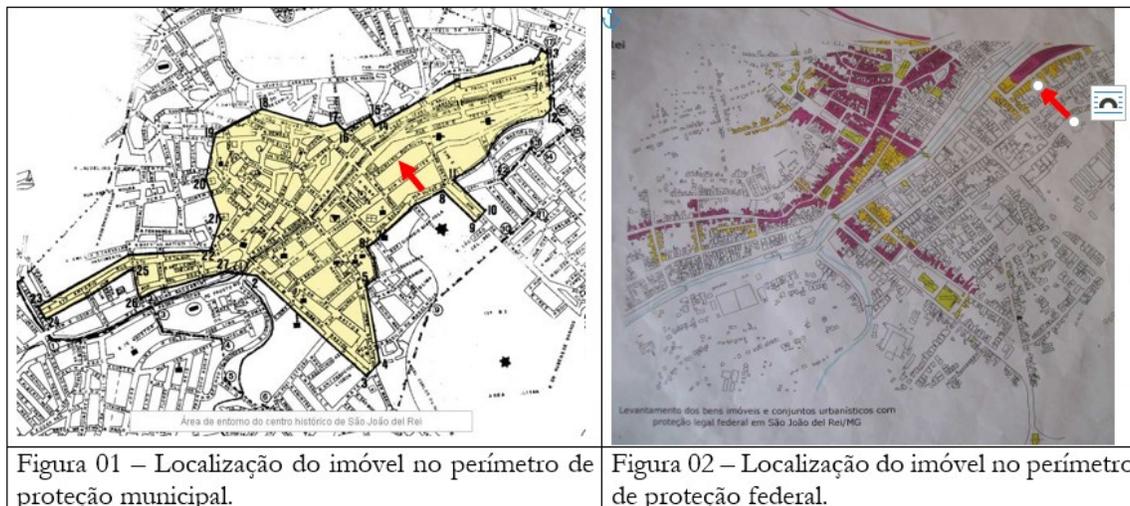


Figura 01 – Localização do imóvel no perímetro de proteção municipal.

Figura 02 – Localização do imóvel no perímetro de proteção federal.

Além de delimitar as áreas protegidas pelo município, a Lei nº 3.531, de 06 de junho de 2000, define:

(...) qualquer projeto de construção de edificação, de demolição ou reconstrução, na área do centro histórico de São João del Rei, dependerão de parecer vinculante do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural. Na área de entorno, qualquer demolição ou reconstrução de imóveis de estilo histórico, dependerão de parecer vinculante do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio.

No laudo descritivo das poligonais das áreas protegidas, anexo da Lei 3531/00, é descrito:

Ficam sujeitos ao prévio exame e aprovação pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural de São João del-Rei todos os projetos que visem a alterar os bens integrantes deste conjunto, ficando igualmente condicionados à prévia análise da entidade municipal os projetos relacionados à sua vizinhança, a fim de se proteger a visibilidade e a ambiência do referido conjunto.

A Lei Municipal nº 3.452, de 08 de junho de 1999, estabelece normas para o tombamento cultural do município de São João Del Rei e dá outras providências, estabelece em seu artigo 14:

Art. 14 – Os responsáveis pelos bens públicos e os proprietários de bens particulares tombados pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural deverão manter os referidos bens em bom estado de conservação, devendo comunicar ao Conselho qualquer iniciativa de obras que acarretam a mudança de suas características registradas por ocasião do tombamento.



Ou seja, para qualquer intervenção no imóvel é necessária prévia análise e aprovação do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural. Tendo em vista que se situa no perímetro de entorno de bem tombado pelo Iphan, em cumprimento ao Decreto Lei 25/27, também é necessária anuência prévia do órgão de proteção federal.

O Plano Diretor de São João del Rei, instituído pela Lei nº 4068 de 13 de novembro de 2006, define a área protegida do núcleo histórico e seu entorno como Zona de Proteção Cultural e estabelece diretrizes para esta área:

Art. 64 - A Zona de Proteção Cultural caracteriza-se pela ocupação urbana consolidada nos séculos XVIII e XIX e seu entorno imediato, compondo a ambiência paisagística da época e seu referencial histórico, e cuja manutenção considera-se fundamental para a proteção do patrimônio histórico-cultural são-joanense.

§ 1º - A Zona de Proteção Cultural corresponde à área de tombamento e entorno do conjunto arquitetônico-urbanístico de São João del Rei, aprovado pela Lei Municipal no 3531, de 06 de junho de 2000; incluindo ainda a região da praça do Matozinhos, Estação Chagas Dória e região da ocupação inicial da avenida Leite de Castro até a rua Frei Cândido.

§ 2º - As diretrizes gerais de utilização da Zona de Proteção Cultural:

I – Preservar as características urbanas e arquitetônicas dos séculos XVIII e XIX, visando especialmente a manutenção do traçado urbano original, da forma de parcelamento do solo, da tipologia de implantação das edificações nos lotes, da escala volumétrica, da forma das coberturas, bem como a tipologia arquitetônica, incluindo materiais e texturas (grifo nosso),

II – Incentivar a manutenção da multiplicidade de usos compatíveis com a preservação do patrimônio e a potencialização da atividade turística;

III – harmonizar a inserção de futuras intervenções arquitetônicas em imóveis do conjunto urbano protegido, de forma a evitar a sua prevalência sobre o patrimônio cultural existente (grifo nosso).

IV – Assegurar os aspectos paisagísticos urbanos, visando a melhoria da paisagem e o aumento da relação áreas verdes e áreas construídas;

O município possui Lei de Uso e Parcelamento do Solo, Lei nº 1839 de 30 de novembro de 1981, entretanto esta se aprofunda na questão dos loteamentos, não entrando em detalhes sobre a ocupação do solo nem citando o núcleo histórico em especial.

A Lei nº 3.388, de 16 de julho de 1998, modificada pela Lei nº 3453/99 cria o Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural e dá outras providências, e estabeleceu no artigo 2º as competências do Conselho entre as quais destacamos:



Art. 2º. - Compete ao Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural:

I - Formular e fazer cumprir as diretrizes da política de preservação cultural do Município;

II - Elaborar e projetos de Lei pertinentes à preservação, do patrimônio cultural e encaminhá-los a Câmara de Vereadores;

III - Elaborar normas, bem como determinar procedimentos e ações destinadas à preservação, conservação, manutenção, recuperação, defesa e melhoria do patrimônio cultural do Município, observadas as legislações federal, estadual e municipal que regulamentam os assuntos afins;

IV - Fiscalizar o cumprimento das Leis, normas e procedimentos a que se refere o inciso anterior;

[...]

XII – emitir parecer sobre a realização de projetos que envolvam a preservação do patrimônio cultural,

XIII – manter o controle permanente do estado de conservação do patrimônio cultural, providenciando para que as ações que possam danificá-lo sejam evitadas e, caso haja danos, sejam eles reparados,

[...]

XI – emitir parecer vinculante 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.

No uso da sua competência, especialmente no que se refere aos incisos I e III do artigo 2º da Lei 3388/98, o Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural de São João del Rei elaborou as “Diretrizes Políticas de Preservação do Centro Histórico de São João Del Rei”, documento aprovado em reunião do Conselho no dia 10 de novembro de 2004. Em 23 de fevereiro de 2011 foram feitas modificações neste documento, aprovadas por unanimidade em reunião extraordinária realizada no dia 02 do mês de março de 2011. Desta forma, as referidas diretrizes deverão servir como parâmetro para análise dos projetos de intervenção na área tombada, que contempla o caso em análise.

Dentre as diretrizes estabelecidas consta:

2 - O CMPPC preocupa-se em dar as intervenções no Centro Histórico e entorno um caráter harmônico, buscando realçar a beleza dos diversos estilos arquitetônicos encontrados no conjunto.

I - Entende-se por harmonia a manutenção das tipologias arquitetônicas predominantes no que diz respeito aos planos e materiais de cobertura, ritmo e proporção de aberturas nas fachadas, cores, gabarito e implantação de lote, sendo recomendada a substituição e/ ou adequação de construções incompatíveis com o sítio tombado.

II – Manutenção da morfologia urbana, principalmente no que se refere ao



arruamento, parcelamento do solo, áreas verdes, configurações dos lotes e espaços públicos.

III – Garantia de visibilidade ambiência de monumentos e entorno imediato.

IV – Garantia de reabilitação de espaços públicos e requalificação da paisagem urbana natural.

[...]

9. Os anexos a serem construídos e integrados nas antigas edificações devem harmonizar com a construção principal. As ampliações acompanham o estilo original do imóvel.

10. Para novas edificações e acréscimo nas antigas a área máxima de edificação não poderá exceder a 70% da área total do terreno.

I – A área não edificada será permeável em pelo menos 20% do total do terreno, aceitando-se no caso as soluções técnicas atualmente existentes: uso de pisos permeáveis, jardins, gramados, etc.

II – Para áreas menores de 125,00 m² - (dimensão mínima da lei 4.178 de parcelamento do solo) será aplicada regra própria:
0 – 50 m² - 15% de área livre.

Acima de 50 m² 20% de área livre.

III – A taxa de ocupação, de permeabilidade e coeficiência de aproveitamento serão calculados com base no valor do terreno constante na matrícula e/ou escritura ou no novo levantamento do plano altimétrico assinado pelo responsável técnico.

11. No caso de normas no Centro Histórico, quando a edificação atual não cumprir os requisitos do item anterior devidamente comprovado com estudos e fotos, admite-se área permeável menor que a indicada no item anterior.

I – Apenas será considerada área ocupada a área que estiver efetivamente construída até 1999. Data de início do CMPPC e não área pavimentada.

8.2 - Aprovações

Em junho de 2014, após visita ao imóvel, arquiteta do COMPAC elaborou documento contendo algumas diretrizes que deveriam ser obedecidas quando da elaboração do projeto para o local, as quais:

- Respeitar o gabarito existente na rua, de aproximadamente 3 pavimentos, não ultrapassando os limites das construções já existentes;



- Se houver intenção de construir um quarto pavimento, observar a altura dos imóveis que fazem divisa com o terreno dos fundos (avenida Tiradentes), fazendo-o recuado.
- Preservação da fachada existente que, embora esteja um pouco descaracterizada, é de grande importância histórica – arquitetônica.
- Como se trata de terreno nas mediações da Estação Ferroviária, que possui tombamento Federal, o projeto deveria ser previamente analisado pelo Iphan antes de ser submetido ao COMPAC.

Em setembro de 2014, o escritório técnico do Iphan em São João del Rei propôs algumas adequações no imóvel para integrá-lo de forma harmônica ao Centro Histórico, as quais:

- Remoção dos resquícios da cerca elétrica e elementos de fixação da fachada frontal,
- Avaliação e diagnóstico minucioso dos elementos estruturantes, verificando a necessidade de escoramento,
- Recomposição do reboco da fachada frontal, respeitando os elementos originais de fatura. Recomposição dos elementos cerâmicos presentes na fachada.
- Pintura valorizando seus aspectos arquitetônicos e estilísticos, sendo que a cor poderá ser definida posteriormente entre proprietário e Iphan, após realização de janelas de prospecção no local,
- Recuperação da esquadria de madeira e dos seus elementos de vedação,
- Proposta de novo gradil para vão de entrada do estacionamento, mas adequado ao estilo da fachada e edificações presentes no entorno,
- Avaliação da interferência do muro presente na lateral da fachada e a possibilidade de sua remoção parcial ou total para proposição de novo gradil com o intuito de valorizar o volume da fachada que será preservado
- Remodelação da guarita e nova proposta de paginação do piso e elementos de iluminação mas adequados às normas, que devem ser condicionados à aprovação do Iphan e aos órgãos oficiais competentes.

O projeto foi protocolado no Iphan em 31/03/2015, prevendo a construção de imóvel de uso misto (comercial e residencial), preservando e restaurando a fachada remanescente que



se encontrava em ruínas, contendo três pavimentos na parte frontal e um quarto pavimento recuado aproximadamente 25 metros em relação ao alinhamento do terreno. A ruína se configuraria como um pórtico de acesso ao prédio que estaria recuado da fachada, unido a esta através de um pergolado em concreto armado.

Em 20/02/2015 o Iphan solicitou complementações e adequações no projeto, entre as quais destacamos:

- Elaboração de memorial descritivo contendo histórico e sua relação com a fachada existente.
- Considerar em projeto as medidas para conservar a fachada, desde a sua consolidação até o tratamento estético necessário., com justificativa dos conceitos utilizados.
- Por se tratar de área tombada em nível federal que já possui normativa desde 2012, que estabelece que a ocupação de lote deverá seguir o coeficiente de 60 % e o restante do lote deverá ser de área permeável, o projeto deverá ser adequado para atender a estes parâmetros, apresentando quadro de áreas para conferência.
- Por se tratar de edificação com quatro pavimentos, apresentar foto inserção com maquete virtual do projeto inserida em uma vista geral da paisagem.

O projeto foi analisado novamente pelo Iphan em 13/07/2015 e foi considerado passível de aprovação. Foram propostas adequações no projeto para atendimento à legislação municipal quanto à taxa de permeabilidade (o projeto apresentava 25,74 % de área permeável enquanto a exigência municipal era de 30 %) e a taxa de ocupação (o projeto apresentava taxa de ocupação de 74,26 % enquanto a exigência municipal era de 70%).

Em 17/08/2015, a arquiteta do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural de São João del Rei analisou o projeto e elaborou o Parecer nº 059/2015, que concluiu que o projeto não era passível de aprovação pois taxa de permeabilidade era de apenas 9,40 % e a taxa de ocupação de 88,97 %.

Entretanto, considerando o ganho da região com a execução da obra e recuperação da ruína, o COMPAC flexibilizou as diretrizes e aprovou o projeto em reunião realizada em 09/09/2015.

Ou seja, apesar de ultrapassar os parâmetros urbanísticos estabelecidos pelas diretrizes estabelecidas pelo COMPAC, o projeto foi aprovado pelos órgãos de proteção municipal e federal que entenderam que da forma como proposto em projeto, o imóvel integrava-se de forma harmônica ao contexto do centro histórico e estação ferroviária e a sua recuperação traria benefícios à ambiência dos bens culturais.



No entendimento deste Setor Técnico, da forma como o projeto foi proposto, não houve perda ao acervo cultural do município, já que houve a recuperação e preservação da ruína remanescente, aliado ao ganho econômico do proprietário, com a execução de nova construção no terreno. Além disso, houve benefícios à ambiência do conjunto histórico, tendo em vista que o imóvel, antes subutilizado e com aspecto de abandono, ganhou novas formas, novo uso e cumprirá a sua função social.

A decisão do COMPAC de flexibilizar os parâmetros estabelecidos pelas Diretrizes para intervenção no núcleo histórico não causou danos ambientais, tendo em vista que a área onde se insere o imóvel, apesar de preservar o traçado urbano e a pavimentação em pedras das vias, perdeu, ao longo dos anos, parte as características comuns ao assentamento colonial, ou seja, com grandes jardins nos fundos do terreno, constituindo um bolsão verde no centro dos quarteirões.



Figura 03 – Situação do imóvel em 2011.



Figura 04 – Situação do imóvel em agosto de 2017, quando em fase final de execução.

Entretanto, após a conclusão da obra e solicitação da Promotoria local, a arquiteta do COMPAC realizou vistoria na obra para verificar se a execução respeitou o projeto aprovado pelo COMPAC, com elaboração de relatório de vistoria, datado de 18/11/2019. A arquiteta constatou:

- As cores utilizadas na fachada não correspondem às cores especificadas no memorial descritivo (azul pastel nas alvenarias e branca nos detalhes).
- O projeto foi aprovado com taxa de permeabilidade inferior e taxa de ocupação superior às exigidas nas diretrizes estabelecidas pelo COMPAC pelo ganho da região com a recuperação da ruína e construção do prédio. Entretanto, a construção não obedeceu ao projeto aprovado e não há no imóvel nenhuma área permeável, tendo em vista que o cobograma previsto foi substituído por piso cerâmico impermeável.
- Alteração da localização dos banheiros do pavimento térreo,
- Avanço da área construída sobre o local onde haveria cobograma, aumentando a taxa de ocupação.
- Construção de casa de máquinas não prevista em projeto (segundo o proprietário, foi uma exigência do corpo de bombeiros).
- Pergolado foi coberto por vidro, o que não constava em projeto, mas segundo o proprietário, foi uma exigência do Iphan para proteção das ruínas.
- Inserção de portas e janelas de forma diferente do projeto.

Concluiu que as modificações dos banheiros, vãos e escada eram de pequeno impacto, assim como a colocação de vidro na pérgola, que foi exigência do Iphan, e construção da casa de máquinas (exigência dos bombeiros). Entretanto, afirmou que o proprietário desrespeitou por completo as taxas de ocupação e de permeabilidade e entendia que o projeto deveria ser adequado ao projeto aprovado.

Posteriormente, em reunião do COMPAC realizada em 04/12/2019, Natalia Larsen, chefe do Escritório Técnico do Iphan em São João del Rei e membro do COMPAC, informou que contrariamente ao que afirmou o proprietário, o Iphan não exigiu a instalação de vidro sobre o pergolado. Na mesma reunião, o COMPAC deliberou pela:

- Remoção da cobertura de vidro,



- Alcançar o máximo de permeabilidade na entrada e fundos da edificação demonstrando em as built (como construído) em um prazo de 10 dias.

Foi feito cálculo de multa com base na Portaria 187/2010 do Iphan para cobrança de multa a ser destinada à reforma da Ponte dos Suspiros, no centro histórico da cidade, visando a compensar os danos causados.

Conforme demonstrado, desde a etapa de aprovação do projeto, o COMPAC e o Iphan solicitaram adequações no projeto para obediência das taxas de ocupação e permeabilidade. Considerando o ganho da região com a execução da obra e recuperação da ruína, o COMPAC flexibilizou as diretrizes e aprovou o projeto em reunião realizada em 09/09/2015, reduzindo em muito as exigências das diretrizes estabelecidas pelo conselho. Entretanto, na execução do projeto, o proprietário do imóvel, mesmo ciente das restrições impostas ao imóvel, não respeitou o projeto aprovado, ocupando maior parcela do terreno e impermeabilizando toda a área, conforme demonstrado no quadro abaixo.

	Segundo diretrizes do COMPAC	No projeto aprovado	Execução da obra
Taxa de permeabilidade	20%	9,40 %	0%
Taxa de ocupação	70%	88,97 %	Não foi informado o percentual mas consta que houve avanço da área construída sobre o local onde haveria cobograma; cobertura de vidro sobre a pérgula e construção de casa de máquinas, aumentando a taxa de ocupação.

O descumprimento das exigências quanto a ocupação do solo e a permeabilidade do terreno podem causar prejuízos ao meio ambiente e à qualidade de vida da população local tendo em vista que:

- 1 - Impede a infiltração das águas de forma natural, podendo causar alagamentos,
- 2 - Impede a recarga dos aquíferos subterrâneos;
- 3 - Contribui com a formação das ilhas de calor.

Analisando as imagens atuais da edificação constatamos que:

- Apesar de não obedecer às cores especificadas em projeto (o azul pastel nas alvenarias e



branca nos detalhes foi substituído por cinza claro e cinza médio), as tonalidades utilizadas integram-se, de forma harmônica ao ambiente onde a edificação se insere. Assim, este Setor Técnico entende que tal modificação não importa em efetivo dano ambiental, não obstante possa configurar infração administrativa por desobediência às diretrizes.

- A instalação de vidro sobre o pergolado possibilitou que a loja que ocupa a área comercial do imóvel utilize a área sob o pergolado como área útil, aumentando, desta forma, a taxa de ocupação do imóvel, tendo em vista que quando o pergolado era descoberto, esta área não era contabilizada.
- A loja instalou toldo e engenhos publicitários em descumprimento ao Decreto nº 4765/2011 que estabelece normas para instalação de toldos e engenhos publicitários no Núcleo Histórico do MPMG. Além do descumprimento da Lei, a inserção destes itens prejudica a visibilidade da fachada, contribui para o aumento da poluição visual no Núcleo Histórico protegido e a tonalidade do toldo destoa da fachada, chamando mais a atenção para si do que para a fachada histórica. Os seguintes itens estão em desacordo com o Decreto:
 1. O toldo, além de utilizar tonalidade bastante contrastante com a fachada do imóvel, utiliza a inscrição do nome do estabelecimento fora da borda, em desobediência ao artigo 8º.
 2. Além do engenho perpendicular à fachada, há dois engenhos paralelos, sendo um instalado no alinhamento do terreno e outro recuado, após o pergolado. O número e as dimensões dos engenhos descumprem o Decreto Municipal.

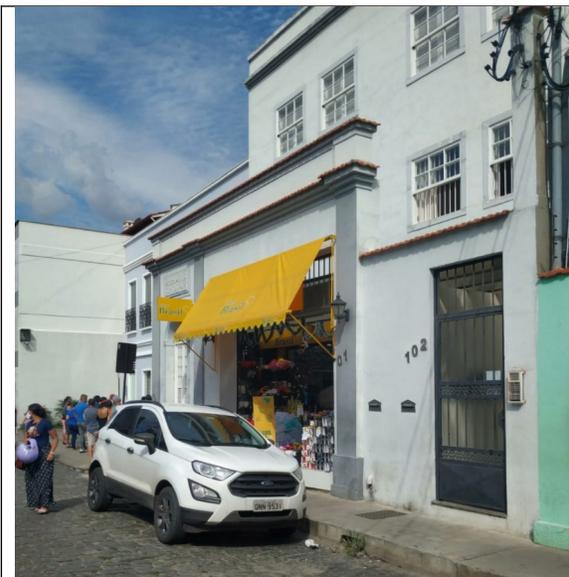


Figura 05 – Imagem atual do imóvel.



Figura 06 – Utilização da área sobre o pergolado, presença de toldo e três engenhos publicitários,



em descumprimento ao Decreto municipal.

Além do desrespeito ao projeto aprovado pelo COMPAC e Iphan, descumprindo a legislação de proteção ao patrimônio cultural municipal e federal, as alterações realizadas durante a obra não obedecem ao Código de Obras municipal (Lei 2561 de 21 de dezembro de 1990) que estabelece:

Art. 16 - Por ocasião da vistoria, se for constatado que a edificação não foi construída, aumentada, reconstruída ou reformada de acordo com o projeto aprovado, o responsável técnico será autuado, de acordo com as disposições desta Lei, e obrigado a regularizar o projeto, caso as alterações possam ser aprovadas, ou a fazer a demolição ou modificações necessárias para regularizar a situação da obra.

9. Fundamentação

Conforme descrevem os artigos 30, IX e 216, *caput* da Constituição Federal:

Art. 30 - Compete aos Municípios:

IX – Promover a proteção do patrimônio histórico-cultural local, observada a legislação e a ação fiscalizadora federal e estadual.

Art. 216 – Constituem patrimônio cultural brasileiro os bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira, nos quais se incluem:

I – As formas de expressão;

II – Os modos de criar, fazer e viver;

III – as criações científicas, artísticas e tecnológicas;

IV – As obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais;

V – Os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico.

§ 1º – O Poder Público, com a colaboração da comunidade, promoverá e protegerá o patrimônio cultural brasileiro, por meio de inventários, registros, vigilância, tombamento e desapropriação, e de outras formas de acautelamento e preservação.

A Lei Federal nº 10.257/001, conhecida como Estatuto da Cidade, dispõe em seu art. 2º:

A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

[...]



VI - Ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente; f) a deterioração das áreas urbanizadas;

XII - proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

Conforme Ato das Disposições Constitucionais Transitórias da Constituição do Estado de Minas Gerais:

Art. 83 - A lei estabelecerá, sem prejuízo de plano permanente, programas de emergência que resguardem o patrimônio cultural do Estado de Minas Gerais, notadamente o das cidades de Mariana, Ouro Preto, Sabará, São João del-Rei, Serro, Caeté, Pitangui, Tiradentes, Minas Novas, Itapeçerica, Campanha, Paracatu, Baependi, Diamantina, Januária, Santa Bárbara, Grão-Mogol, Conceição do Mato Dentro, Santa Luzia, Estrela do Sul, Prados, Itabirito, Congonhas, Nova Era, Lagoa Santa, Barão de Cocais, Itabira, São Tomé das Letras, Chapada do Norte e o de outros núcleos urbanos que contenham reminiscências artísticas, arquitetônicas e históricas do século XVIII.

Parágrafo único - Para o fim de proteção ao patrimônio cultural do Estado, a Polícia Militar manterá órgão especializado. (grifo nosso)

10. Conclusões

O imóvel insere-se em área de tombamento municipal do Centro Histórico de São João del Rei e no perímetro de entorno de tombamento federal da estação ferroviária. Para tanto, em obediência da legislação municipal e federal, para qualquer intervenção no imóvel seria necessária prévia análise do COMPAC e do Iphan. Um sítio histórico, além dos imóveis, inclui os lotes, logradouros, praças, paisagem e outros elementos que devem ser tratados como um conjunto, cujos valores se pretende preservar.

Na ausência de legislação urbanística eficaz, e no uso da sua competência, especialmente no que se refere ao inciso I e III do artigo 2º, Lei nº 3.388, de 16 de julho de 1998, modificada pela Lei nº 3453/99, o Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural de São João del Rei elaborou as “Diretrizes Políticas de Preservação do Centro Histórico de São João Del Rei”, aprovado em reunião do Conselho no dia 10 de novembro de 2004. Em 23 de fevereiro de 2011 foram feitas modificações neste documento, aprovadas por unanimidade em reunião extraordinária realizada no dia 02 do mês de março de 2011.

Desta forma, este Setor Técnico entende que cabe sim ao órgão de preservação municipal estabelecer normas de ocupação da área protegida, de forma a preservar os atributos do conjunto histórico que justificaram a sua proteção. Sendo assim, as referidas diretrizes



deverão servir como parâmetro para análise e aprovação dos projetos de intervenção na área tombada, que contempla o caso em análise.

As diretrizes vão ao encontro do que estabelece o artigo 64 do Plano Diretor Municipal (Lei nº 4068 de 13 de novembro de 2006) , que estabelece como diretrizes para a área tombada, a preservação das características urbanas e arquitetônicas dos séculos XVIII e XIX, visando especialmente a manutenção do traçado urbano original, da forma de parcelamento do solo, da tipologia de implantação das edificações nos lotes, da escala volumétrica, da forma das coberturas, bem como a tipologia arquitetônica, incluindo materiais e texturas; e assegurar os aspectos paisagísticos urbanos, visando a melhoria da paisagem e o aumento da relação áreas verdes e áreas construídas.

O projeto foi aprovado pelos órgãos de preservação que entenderam que, da forma como foi proposto, houve respeito à ambiência e ganhos no que se refere à preservação do patrimônio cultural. Além disso, este Setor Técnico entende que houve conciliação da preservação do patrimônio cultural com os interesses econômicos do proprietário, com o aproveitamento do terreno.

Desde as primeiras análises, os órgãos de proteção solicitaram adequações para cumprimento das taxas de ocupação e permeabilidade, conforme diretrizes estabelecidas pelo COMPAC para a área tombada. Considerando o ganho da região com a execução da obra e recuperação da ruína, o COMPAC flexibilizou as diretrizes e aprovou o projeto em 09/09/2015, reduzindo, em muito, as exigências das diretrizes estabelecidas pelo conselho.

Entendemos que a decisão do COMPAC de flexibilizar os parâmetros estabelecidos pelas Diretrizes para intervenção no núcleo histórico não causou prejuízos ao meio ambiente cultural, tendo em vista que a área onde se insere o imóvel, apesar de preservar o traçado urbano e a pavimentação em pedras das vias, perdeu, ao longo do anos, parte as características comuns ao assentamento colonial, ou seja, com grandes jardins nos fundos do terreno, constituindo um bolsão verde no centro dos quarteirões.

Entretanto, apesar da flexibilização dos parâmetros urbanísticos em benefício ao proprietário, na execução da obra, mesmo ciente das restrições impostas ao imóvel, o proprietário não respeitou o projeto aprovado, fazendo as seguintes modificações na construção:

- Ocupação de maior parcela do terreno para além da taxa prevista nas diretrizes e daquela aprovada pelos órgãos de proteção;
- Impermeabilização de toda a área;
- Utilização de vidro sobre o pergolado.



Trata-se de um perigoso precedente em área tombada e tais modificações trazem os seguintes prejuízos ao meio ambiente:

- 1 - Impede a infiltração das águas de forma natural, podendo causar alagamentos,
- 2 - Impede a recarga dos aquíferos subterrâneos;
- 3 - Contribui com a formação das ilhas de calor.

Além do desrespeito à legislação municipal e às diretrizes estabelecidas pelo COMPAC, a execução do projeto de forma diferente daquela aprovada pela prefeitura, descumpre o Código de Obras municipal (Lei 2561 de 21 de dezembro de 1990) que estabelece que neste caso o responsável técnico seja autuado, de acordo com as disposições desta Lei, e obrigado a regularizar o projeto, caso as alterações possam ser aprovadas, ou a fazer a demolição ou modificações necessárias para regularizar a situação da obra.

Ademais, a instalação de toldos e engenhos publicitários está em desacordo com o Decreto municipal nº 4765/2011. Além do descumprimento da Lei, a inserção destes itens prejudica a visibilidade da fachada, contribui para o aumento da poluição visual no Núcleo Histórico protegido e a tonalidade do toldo destoa da fachada, chamando mais a atenção para si do que para a fachada histórica.

Pelo exposto, a fim de minimizar os danos ao meio ambiente, entendemos fundamental o cumprimento das solicitações do COMPAC no sentido de que:

- Deverá ser alcançado o máximo de permeabilidade na entrada e fundos da edificação chegando, minimamente, no percentual do projeto aprovado, ou seja, 9,40 %, fazendo-se as demolições necessárias e substituições dos materiais conforme projeto.
- Remoção do vidro sobre o pergolado, tendo em vista que a presença dele aumenta mais ainda a taxa de ocupação do imóvel. Desta forma, a loja existente deverá ser recuada até o alinhamento interno do pergolado, com redução da área útil da mesma.

Recomendamos ainda:

- Considerando o recuo da loja, a utilização do toldo torna-se desnecessária, tendo em vista que o próprio recuo promoverá o sombreamento da área. O engenho publicitário poderá permanecer na fachada histórica, desde que o número e dimensões respeitem o Decreto Municipal nº 4675/2008.
- Após a adoção das medidas acima elencadas, o projeto deverá alterado conforme



construído, considerando todas as alterações no projeto original, para apresentação à prefeitura municipal.

- Pelo descumprimento da legislação municipal e do código municipal de obras, além da multa com base na Portaria 187/2010 do Iphan, deverão ser aplicadas as penalidades cabíveis e eventuais multas deverão ser revertidas ao Fundo Municipal de Patrimônio Cultural.

De forma a evitar que novos casos similares ocorram, em complementação às diretrizes traçadas pelo COMPAC, seria interessante que o município elaborasse legislação urbanística estabelecendo parâmetros para uso e ocupação do solo urbano positivando as diretrizes estabelecidas pelo COMPAC e Iphan para as áreas tombadas, cujos índices deverão ser mais restritivos.

11. Encerramento

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

Belo Horizonte, 29 de outubro de 2020.

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

