

## NOTA TÉCNICA N ° 95/2020

**Referência : IC 0647.14.000281-5 IC 0647.17.000128-1 PAAF 0024.19.016744-5**

1. **Objeto:** Instituto Monsenhor Felipe
2. **Localização:** Avenida Ângelo Calafiori, n° 443 - Centro
3. **Município:** São Sebastião do Paraíso.
4. **Proprietário:** Mitra Episcopal da Diocese de Guaxupé
5. **Proteção:** Tombado através do Decreto Municipal n° 3570 de 09 de janeiro de 2009.
6. **Considerações preliminares:**

Em 02/06/2014, após recebimento de denúncia, foi instaurado o Procedimento Preparatório n° MPMG 0647.14.000281-5 pela 5ª Promotoria de Justiça da Comarca de São Sebastião do Paraíso, com o objetivo de apurar a eventual omissão do Poder Público na recuperação e manutenção do Instituto Monsenhor Felipe, bem tombado pelo Poder Público local.

Consta nos autos a informação de que o edifício foi utilizado pela Prefeitura Municipal de São Sebastião do Paraíso entre os anos de 1989 a 2007. Em 01/06/1995 foi firmado um contrato de locação, no qual constava uma cláusula de responsabilidade do locatário, no caso a Prefeitura, pela conservação do imóvel.

A Prefeitura Municipal reconheceu a necessidade de intervenção de restauro no imóvel, entretanto o prédio somente foi entregue no ano de 2007, em péssimo estado de conservação. Na oportunidade a Mitra Diocesana alegou não dispor de recursos financeiros para a realização das obras, cujo custo foi estimado em R\$1.000.000,00 (um milhão de reais). Desde então, o prédio encontra-se fechado, sem uso.

Em 07/01/2013 foi lavrado boletim de ocorrência e em 17/01/2013 o engenheiro da Prefeitura Municipal elaborou relatório de vistoria de obras descrevendo os danos existentes, sendo constatado que não havia comprometimento estrutural, entretanto o prédio oferecia riscos aos usuários tendo em vista o precário estado da cobertura e forros, recomendando imediata reforma do edifício.

Em 08/04/2013, a Mitra pediu apoio ao Município e ao Conselho Municipal de Patrimônio Cultural para realizar as reformas necessárias no prédio, tendo em vista que não dispunha dos recursos para realizar as obras. Como resposta, em 27/09/2013, o então



prefeito informou que estavam sendo tomadas as providências para declarar o prédio como de utilidade pública para fins de desapropriação.

Através do Decreto Municipal nº 4419 de 30/09/2013, o prédio do Instituto Monsenhor Felipe foi declarado de utilidade pública para fins de desapropriação. Consta nos autos Laudo de avaliação do imóvel, datado de 24/08/2013, cujo valor encontrado foi R\$2.518.070,79 (dois milhões quinhentos e dezoito mil e setenta reais e setenta e nove centavos).

No ano de 2014 a Mitra Diocesana realizou limpeza do imóvel, com remoção de entulhos, forros e outros materiais danificados.

Em 30/03/2017 foi noticiada pelo COMPAC a execução de obra na rua Dr Placidino Brigadão nº 1890, nos fundos do Instituto Monsenhor Felipe e no perímetro de entorno de tombamento deste. A obra não foi aprovada pelo COMPAC. Consta que o Setor de Patrimônio Cultural e o COMPAC noticiaram o fato, por meio de ofício, ao Setor de fiscalização por duas vezes, em 2015 e 2017, entretanto não obtiveram resposta.

Em 19/05/2017 este Setor Técnico elaborou a Nota Técnica nº 14/2017 que, após análise do estado de conservação do imóvel, recomendou a elaboração e execução de um projeto de restauração da edificação, com acompanhamento, nas duas etapas, do órgão de proteção municipal competente. Além disso, recomendou a adoção de medidas emergenciais até que fossem iniciadas as obras de restauração. Recomendou ainda consulta ao município para esclarecer a regularidade da obra em andamento no entorno do prédio especialmente no que se refere ao respeito à legislação urbanística, especialmente afastamentos; aprovação e manifestação do COMPAC, com proposição de adequações e / ou proposição de eventuais medidas compensatórias e/ ou mitigadoras do dano causado à ambiência e à própria edificação protegida.

O Decreto Municipal nº 5088/2018 revogou o Decreto Municipal nº 4419 de 30/09/2013, onde o prédio do Instituto Monsenhor Felipe foi declarado de utilidade pública para fins de desapropriação.

Em 06/09/2018, em resposta à solicitação do MPMG, a Diocese de Guaxupé informou que havia sido aprovada destinação de recursos para a reforma do Instituto Monsenhor Felipe. Foi realizado o levantamento arquitetônico do prédio, elaborado o laudo do estado de conservação, orçamento para elaboração de projetos e execução da obra de recuperação da cobertura.

Em 30/08/2018 o COMPAC analisou e aprovou o projeto de intervenção no telhado do Instituto Monsenhor Felipe.



Em 04/10/2018 o COMPAC autorizou a substituição das telhas da cobertura por outras novas, porém seguindo o mesmo modelo e estilo, tendo em vista que durante as obras foi constatado que não seria possível reaproveitar as telhas.

Em 22/11/2018 foi apresentada ao COMPAC proposta de intervenção na edificação, propondo adequações no imóvel para utilizá-lo como hotel, com preservação da fachada e volumetria original, que foi aprovada por unanimidade pelos conselheiros.

Em 15/05/2019 foi realizada vistoria no imóvel que se encontrava em obras, por membros do COMPAC e o arquiteto responsável pelo projeto, quando foi constatado que a obra da cobertura havia sido concluída, obedecendo as características originais.

## 7. Análise técnica<sup>1</sup>:

A edificação está situada na Avenida Ângelo Calafiori, nº 443, uma das principais avenidas do município de São Sebastião do Paraíso.

O imóvel foi tombado pelo município através do Decreto Municipal nº 3570 de 09 de janeiro de 2009 e o Dossiê de Tombamento foi encaminhado ao Iepha para fins de pontuação no ICMS Cultural, sendo aprovado no exercício 2010.

### 7.1 – Projeto e obra de intervenção (IC 0647.14.000281-5)

O projeto de adequação do prédio do Instituto Monsenhor Felipe foi elaborado pelos arquitetos Willian Martoni Junior e Danilo Andrade Paulino da Costa, profissionais habilitados a intervir em bens de valor cultural. Foi analisado e aprovado pelo COMPAC, pela unanimidade dos conselheiros, em reunião realizada no dia 22/11/2018.

O projeto arquitetônico foi aprovado pela Prefeitura de São Sebastião do Paraíso que emitiu o Alvará de Construção nº 14468/2019 em 23/04/2019. Os projetos de Prevenção e Combate a Incêndio e Pânico, elétrico e hidrossanitário foram elaborados, com a emissão dos registros de responsabilidade técnica – RRTs.

A intervenção prevê a adequação do imóvel para funcionamento de um hotel, prevendo algumas alterações internas, preservando as fachadas e volumetria. Propõe o reaproveitamento de alguns elementos originais que se encontram em bom estado de conservação, tais como vitrôs de ferro, mármore e granitos, pisos em ladrilho hidráulico, entre outros.

O valor estimado para realização da obra é de R\$2.600.000,00 (dois milhões e seiscentos mil reais). As obras já foram iniciadas com a recuperação completa da cobertura,

<sup>1</sup> Considerações à partir do Laudo do Estado de Conservação do imóvel, 2012

que já foi concluída. Segundo o cronograma, a obra terá duração de 5 (cinco) anos, com previsão de término para o ano de 2025.

Este Setor Técnico entende que o projeto arquitetônico foi elaborado por profissional habilitado e é considerado adequado do ponto de vista técnico, tendo em vista que respeita os principais axiomas de um projeto de restauração. Obteve as aprovações necessárias, portanto, encontra-se regular perante o município. Os projetos complementares foram elaborados e a obra já foi iniciada, com previsão de conclusão no ano de 2025.

Trata-se de uma iniciativa exemplar que respeita o imóvel e o seu dossiê de tombamento, adaptando o espaço ao novo uso, possibilitando a sua fruição pelas atuais e futuras gerações.

Recomenda-se que a execução da obra siga o cronograma apresentado, sem interrupções, para que não ocorram novos danos e que o imóvel volte a ter uso e fruição pela comunidade. O COMPAC e o arquiteto responsável pela elaboração do projeto devem realizar visitas regulares à obra, para verificação do andamento e do respeito ao projeto aprovado pelo Conselho.

## **7.2 – Obra no entorno do Instituto Monsenhor Felipe (IC 0647.17.000128-1).**

Analisando a documentação integrante dos autos, consta que a atual proprietária do imóvel adquiriu o terreno situado na rua Dr. Placidino Brigadão nº 1890 e a escritura foi lavrada no 3º Cartório de Notas de São Sebastião do Paraíso em 08/05/2015.

Foi realizada vistoria no terreno pela Secretaria Municipal de Obras em 16/06/2015 para fins de aprovação de projeto.

O projeto foi aprovado pela Prefeitura Municipal de São Sebastião do Paraíso em 09/07/2015, quando também foi concedido o alvará de construção.

Consta nos autos ofício datado de 09/11/2015, encaminhado pelo COMPAC ao Secretário de Obras informando sobre a realização de obras no perímetro de entorno de tombamento do Instituto Monsenhor Felipe, sem aprovação daquele conselho, infringindo, portanto, o Decreto nº 3570/2009. Solicitou fiscalização e a tomada das providências cabíveis.

Mesmo após o envio do ofício acima referido, foi dada continuidade à obra. Em abril de 2017, quando da fiscalização do CREA no local, a obra já se encontrava concluída.

A Prefeitura de São Sebastião do Paraíso informou que o projeto arquitetônico para execução de obras na rua Dr. Placidino Brigadão nº 1890 foi aprovado pela Secretaria Municipal de Obras, tendo em vista que apresentou toda a documentação, cumpriu as

condições técnicas necessárias para a sua aprovação e houve respeito ao Código de Obras. No entanto, informou que até a data da aprovação, a Secretaria de Obras não havia sido informada oficialmente sobre a listagem dos bens tombados e suas respectivas áreas de entorno e que o tombamento do bem não foi averbado junto ao Certificado de Registro do Imóvel, razões pela qual o projeto não foi encaminhado ao COMPAC para análise.

Em 20/04/2017 a Secretaria de Obras informou que o prédio não recebeu a certidão de baixa e habite-se tendo em vista que a obra não obedeceu ao projeto aprovado.

Em 13/11/2017 o COMPAC informou que caso o projeto em análise tivesse sido previamente analisado por aquele conselho, não teria sido aprovado da forma como foi proposto. Solicitou adequação do projeto conforme dossiê de tombamento do bem, especialmente no que se refere aos afastamentos e à altura da edificação.

A justificativa apresentada pelo Secretário de Obras não poderá ser aceita tendo pelos motivos que serão expostos a seguir.

1 - A averbação de tombamento pode ocorrer como forma de publicidade do ato de tombamento de um bem cultural, mas não consta na legislação pertinente a necessidade de averbar os lotes situados no perímetro de entorno de tombamento, como é o caso do imóvel em análise. Reitere-se que a averbação à margem do registro imobiliário não constitui condição de validade ou eficácia do tombamento e a sua ausência não afasta os efeitos protetivos do instituto pois a simples publicidade do ato de tombamento é o suficiente para gerar a presunção de seu conhecimento por terceiros, independentemente da averbação imobiliária que, portanto, não é obrigatória.

2 - A Secretaria de Obras foi notificada pelo COMPAC sobre a irregularidade da obra quando esta ainda estava no início, ainda sendo possível paralisar a obra e adequar o projeto conforme exigências do COMPAC. Entretanto, nada foi feito e a obra prosseguiu.

3 - O Alvará de Construção do imóvel da rua Placidino Brigadão é datado de 09/07/2015. O tombamento do Instituto Monsenhor Felipe se deu através do Decreto Municipal nº 3570, datado de 09 de janeiro de 2009. Ou seja, o alvará de construção é posterior ao tombamento do imóvel. O alvará também é posterior à Lei Municipal nº 3413 de 31 de agosto de 2007, que estabelece a Proteção do Patrimônio Cultural de São Sebastião do Paraíso, e denine no seu artigo 25 que após o tombamento, 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 do Patrimônio Cultural para parecer, o que não ocorreu.



## 8. Resposta aos questionamentos feitos pela Promotoria local:

Toda a análise descrita acima é necessária para responder as questões formuladas pela Promotora de Justiça da Comarca de São Sebastião do Paraíso, as quais:

### 8.1 Se a obra da rua Placidino Brigadão nº 1890 desrespeitou a delimitação do perímetro de proteção e do entorno do bem tombado.

O perímetro de tombamento estabelecido pelo Dossiê de Tombamento corresponde à edificação do Instituto Monsenhor Felipe. As linhas da poligonal de tombamento, portanto, coincidem com o perímetro externo da edificação.

O perímetro de entorno de tombamento abrange o quarteirão onde se insere o Instituto mais parte dos quarteirões frontais, conforme demonstrado na figura abaixo. A edificação em análise insere-se no perímetro de entorno de tombamento do Instituto Monsenhor Felipe.



Figura 01 – Perímetros de entorno de tombamento (em vermelho) e a localização da edificação da rua Placidino Brigadão em azul. Fonte: Dossiê de tombamento.

O Dossiê de Tombamento estabelece diretrizes para intervenções no perímetro de entorno de tombamento, entretanto são diretrizes genéricas, mas que estabelecem que quaisquer intervenções realizadas dentro do perímetro de tombamento devem passar pela aprovação do Conselho de Patrimônio Cultural.

Consta nos autos declaração do COMPAC que caso o projeto da edificação fosse apresentado previamente ao COMPAC, o mesmo não seria aprovado.

**8.2 Se houve violação ao Código Civil e / ou ao Código de Obras ou Código de Posturas do município quanto à edificação total do terreno, vez que não foi deixado, sequer, a distância de um palmo de uma mão entre o prédio construído e a janela que havia no Instituto Monsenhor Felipe.**

Não tivemos acesso ao projeto aprovado da edificação situada na rua Dr. Placidino Brigadão nº 1890 para avaliarmos a obediência aos parâmetros urbanísticos estabelecidos pela legislação municipal. Entretanto, pela análise das fotografias encaminhadas, quando ainda em obras, e pela análise da imagem aérea disponível no Google Maps, constatamos que houve aparente descumprimento ao artigo 82 da Lei Complementar nº 33/2011 que institui o Código de Obras de São Sebastião do Paraíso que estabelece:

Art. 82 – Nas construções, os afastamentos mínimos, frontais, laterais e de fundos serão os seguintes:

I – Edificações com 01 a 03 pavimentos

Frontal – 3,00 metros

Laterais – 1,50 metros

Fundos 1,50 metros.

Nas imagens que recebemos da edificação, ainda durante as obras, o afastamento de 1,5 metros não havia sido respeitado, obstruindo vãos de janelas e impedindo a insolação e ventilação deste trecho da fachada de fundos, conforme demonstrado nas imagens a seguir.



Figuras 02 a 04 – Imagens da nova construção junto com as alvenarias da edificação tombada.  
Fonte: Laudo do estado de conservação do Instituto Monsenhor Felipe, outubro de 2016.

O Alvará de Construção do imóvel da rua Placidino Brigadão é datado de 09/07/2015. O tombamento do Instituto Monsenhor Felipe se deu através do Decreto Municipal nº 3570, datado de 09 de janeiro de 2009. Ou seja, o alvará de construção é



posterior ao tombamento do imóvel. Também é posterior à Lei Municipal nº 3413 de 31 de agosto de 2007, que estabelece a Proteção do Patrimônio Cultural de São Sebastião do Paraíso.

Quando se trata de intervenção no perímetro de entorno de bem tombado, deve-se cumprir, simultaneamente, a legislação pertinente às edificações (lei de uso e ocupação do solo e código de obras / edificações) e a legislação de proteção ao patrimônio cultural.

Não houve respeito à Lei Municipal nº 3413 de 31 de agosto de 2007, que estabelece a Proteção do Patrimônio Cultural de São Sebastião do Paraíso:

Art. 6º - Compete ao Conselho Municipal do Patrimônio Cultural:

[...]

IV - emitir parecer prévio, atendendo a solicitação do órgão competente da Prefeitura, para:

a) a expedição ou renovação, pelo órgão competente, de licença para obra, afixação de anúncio, cartaz ou letreiro, ou para instalação de atividade comercial ou industrial em imóvel tombado pelo Município;

b) a concessão de licença para a realização de obra em imóvel situado em entorno de bem tombado ou protegido pelo Município e a modificação ou revogação de 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 no conjunto panorâmico ou urbanístico circunjacente;

[...]

Art. 19 - O processo de tombamento será instruído com os estudos necessários à apreciação do interesse cultural do bem e com as características motivadoras do tombamento e encaminhado ao Conselho Municipal do Patrimônio Cultural, para avaliação.

Parágrafo único -No processo de tombamento de bem imóvel, será delimitado o perímetro de proteção e o de entorno ou vizinhança, para fins de preservação de sua ambiência, harmonia e visibilidade

[...]

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 do Patrimônio Cultural para parecer.

Art. 24 - O Conselho Municipal do Patrimônio Cultural, após o tombamento definitivo de bem imóvel, informará ao cartório de registro de imóveis sobre o tombamento para fins de averbação junto à transcrição do domínio.

Parágrafo único: As despesas de averbação correrão por conta do Executivo, nos termos da lei.

[...]





Art. 28 – As pessoas físicas ou jurídicas que promovam ações que caracterizem intervenção, sem a prévia autorização do órgão competente da Prefeitura DIRETORIA DE OBRAS E INFRA ESTRUTURA, e o “de acordo do Conselho Municipal do Patrimônio e Cultural de São Sebastião do Paraíso, em objeto ou aspecto, estrutura de edificação ou local especialmente protegido ou em seu entorno por lei, ato administrativo ou decisão judicial, em razão de seu valor cultural, sem prejuízo das sanções civis e penais cabíveis, incorrerão nas seguintes penalidades:

I – advertência;

II – multa simples ou diária;

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

IV – reparação de danos causados;

V – restritiva de direitos.

§ 1º - Consideram-se intervenções as ações de destruição, demolição, pintura, mutilação, alteração, abandono, ampliação, reparação ou restauração dos bens ou em seu entorno, assim como a execução de obras irregulares.

[...]

Art.34 - A DIRETORIA DE EDUCAÇÃO E CULTURA, através do Setor de Patrimônio Cultural, poderá determinar a imediata remoção de qualquer objeto, móvel ou imóvel, cuja instalação ou localização, ainda que de caráter provisório, venha a prejudicar a visibilidade ou qualidade ambiental de um bem tombado ou protegido.

Tendo em vista o descumprimento da legislação municipal, tanto no que se refere aos afastamentos quanto à necessidade de aprovação pelo COMPAC quando se tratar de intervenção no perímetro de entorno de bem tombado, entendemos que também houve violação ao Código Civil.

**8.3 Considerando o projeto atual de recuperação do Instituto Monsenhor Felipe, informe a medida mais adequada para solução do caso, e assim, para a preservação da ambiência e visibilidade do bem tombado, anotando se a hipótese é de demolição parcial (a grosso modo seria trazer a parede do imóvel da rua Placidino Brigadão para mais distante do entorno do bem tombado, recuperando a visibilidade deste, por exemplo), demolição total, e ou compensação monetária do dano causado (neste caso, favor mensurar o dano causado pela obra e, como medida de compensação à intervenção do bem tombado, o valor que este representa para fins de destinação para o Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural.**

Analisando o projeto arquitetônico de intervenção de restauração do Instituto Monsenhor Felipe, constatamos que o arquiteto responsável pela elaboração do mesmo propôs a vedação do vão de janela que foi obstruído pela edificação da rua Placidino



Brigadão. Segundo informado pelo arquiteto, o projeto foi pensado prevendo a manutenção da parede da academia que foi construída no entorno, não sendo necessária, no entendimento dele, a demolição da academia.

O direito ambiental, no qual se insere a temática do patrimônio cultural, atua de forma a considerar, em primeiro plano, a prevenção, seguida da recuperação e, por fim, o ressarcimento.

No caso em análise, este Setor Técnico entende que a recuperação é possível e deve ser realizada. A fachada obstruída pelas alvenarias da academia é a de fundos, ou seja, não se configura na fachada de maior importância e visibilidade do Instituto Monsenhor Felipe. Entretanto, da forma como se encontra hoje, a proximidade entre as alvenarias das edificações prejudica a ventilação e insolação das alvenarias, podendo, futuramente, causar danos à edificação protegida, especialmente aqueles decorrentes da umidade.

Conforme informado pela prefeitura, o imóvel situado na rua Placidino Brigadão nº 1890 não obteve a certidão de baixa e habite-se por não obedecer ao projeto aprovado. Diante disso, este Setor Técnico recomenda que:

- A obra / edificação da rua Placidino Brigadão realize as adequações necessárias, para obediência do projeto arquitetônico aprovado pela Secretaria de Obras.
- Em respeito à Lei Municipal nº 3413 de 31 de agosto de 2007, o projeto da edificação situada na rua Placidino Brigadão nº 1890 deverá ser submetido à análise do COMPAC que, baseado em parecer de especialista, proporá as adequações necessárias.
- Recomenda-se que seja obedecido o afastamento de 1,50 metros entre as alvenarias da academia e do Instituto Monsenhor Felipe, com a realização das eventuais demolições necessárias da fachada lateral da edificação da rua Placidino Brigadão e adaptações da cobertura.
- Em obediência ao Código Civil, após a adequação da alvenaria lateral e cobertura da academia aos afastamentos necessários, o lançamento de água deverá ser devidamente executado, de forma que não despeje águas diretamente na edificação vizinha.
- O cumprimento dos itens elencados acima deverá ser requisito para a concessão de baixa e habite-se.

É fundamental que a Prefeitura Municipal de São Sebastião do Paraíso inclua em sua base cadastral os bens tombados, assim como os imóveis existentes no perímetro de entorno de tombamento, de forma a cumprir, de forma efetiva, a Lei Municipal nº 3413 de 31 de



agosto de 2007. Desta forma, o sistema acusará, em todos os pedidos e projetos que forem protocolados junto à prefeitura, aqueles que se incluem em área de proteção ao patrimônio cultural, que deverão ser previamente analisados e aprovados pelo COMPAC. Evita-se, desta forma, a ocorrência de casos como o da presente análise, prevenindo danos ao acervo cultural e prejuízos à população local.

## 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, 03 de agosto de 2020.



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

