

LAUDO TÉCNICO N° 11/2018

Ref: Inquérito Civil 0567.10.000042-9 PAAF 0024.17.006331-7

1. **Objeto:** Rua Marques do Sapucaí, nº388
2. **Município:** Sabará
3. **Proprietário:** José Siqueira Lopes
4. **Proteção:** Inserido no perímetro de entorno de tombamento de bem tombado pelo Iphan.
5. **Objetivo:** Análise da regularidade da obra e danos ao entorno de bem tombado.
6. **Considerações preliminares:**

Em 27 de janeiro de 2009, a fiscal da Prefeitura Vânia Maria Oliveira do Amparo realizou vistoria na obra localizada no endereço supracitado, que se encontrava em fase estrutural avançada de construção do segundo pavimento. O Relatório apresenta fotografias feitas no local e informa que foi efetuado embargo¹, que, no entanto, não foi acatado. Informa também que no dia 11 de fevereiro foi emitida multa de 10 UFPMS, e que a proprietária se recusou a assinar e que não foram apresentados documentos que se referissem à regularização.

Em 15/05/2009, a Prefeitura Municipal de Sabará encaminhou ofício à Promotoria de Justiça informando que a obra foi embargada e encontrava-se inserida em Área de Proteção ao Patrimônio Cultural II, conforme Lei de uso e ocupação do solo nº 005/2004. Informa também que encontrava-se no entorno de bem tombado pelo Iphan.

Em 24 de setembro de 2009, foi elaborado Laudo Técnico² pelo IPHAN, em resposta a Solicitação³ da Promotoria de Justiça de Defesa do Patrimônio Cultural de Sabará, acerca do imóvel localizado na rua Marques do Sapucaí, nº 388. O laudo informa que a edificação está localizada no entorno do Passo da Rua Marquês do Sapucaí, bem tombado isoladamente pela União através do processo nº 408-T-49, inscrição 366 do Livro de Belas Artes, vol. I, fls. 73, datado de 09/05/1950. Observou-se em vistoria que originalmente o imóvel constituía de um pavimento implantado junto ao passeio, estando adequada ao cenário urbano do entorno imediato do bem tombado; no entanto, a intervenção realizada pelo proprietário demoliu o telhado original e implantou mais dois pavimentos sobre a volumetria original, tornando a

¹ Auto de Infração nº 0133 – Departamento de Fiscalização de Obras – Fls. 10

² Laudo Técnico nº019/09 – 13º Superintendência Regional do IPHAN – Fls. 15/18

³ Ofício nº92/2010/Curadoria – Promotoria de Justiça de Defesa do Patrimônio Cultural de Sabará – Fls. 12



edificação agressiva ao entorno. De acordo com o laudo, o proprietário não respondeu à notificação do IPHAN, tampouco a notificação extrajudicial expedida em 06/05/2009, e deu continuidade a obra. Por fim, sugere que seja solicitado em ação judicial a demolição dos pavimentos adicionais, a reconstrução do telhado do pavimento térreo com utilização de telhas cerâmicas e apresentação de projeto arquitetônico ao IPHAN para procedimentos de aprovação.

Em 19 de outubro de 2015, ofício⁴ da Gerência de Cadastro Técnico da Secretaria Municipal da Fazenda de Sabará, informa que o imóvel em questão encontrava-se cadastrado nesta gerência em nome do Sr. José Siqueira Lopes, com 1 pavimento e área construída de 103,00 m².

Em 26 de setembro de 2016, o Oficial do Ministério Público, José Gustavo Marinho Assunção, certificou⁵ que o proprietário do imóvel não compareceu ao Ministério Público dentro do prazo estimado, em desatendimento à notificação extrajudicial.

Em contato no Iphan com a arquiteta Livia Fortini fomos informados que a última movimentação foi em 22/11/2017, tendo sido enviado ao proprietário uma Notificação de Penalidade, elaborada por uma das autoridades julgadoras da Superintendência, em decorrência da ausência de resposta ao Auto de Infração nº 8927, de 23/06/2017 - Processo nº 01514.005122/2017-11 .

7 - Análise Técnica

A edificação em análise insere-se no perímetro de entorno do Passo da Rua Marquês de Sapucaí, bem tombado isoladamente pelo Iphan através do processo nº 408-T-49, inscrição 366 do Livro de Belas Artes, vol. I, fls. 73, datado de 09/05/1950. Foi realizada intervenção no imóvel, com remoção da cobertura e construção de mais dois pavimentos acima da volumetria original.

Segundo a denúncia, a obra foi constatada no ano de 2009, quando estava vigente a Lei Complementar nº 05/2004, que dispõe sobre o uso e ocupação do solo na cidade de Sabará e dá outras providências.

O imóvel em análise insere-se em APC II, e segundo a Lei Complementar nº 05/2004:

Art. 7º - As Áreas de Proteção ao Patrimônio Cultural – APC – correspondem às áreas comprometidas com a preservação da história do município, exigindo a adoção de medidas e parâmetros destinados à preservação da paisagem,

⁴ Ofício s/n – Gerência de Cadastro Técnico da Secretaria Municipal da Fazenda de Sabará – Fls. 27

⁵ Certidão s/n – 2ª Promotoria de Justiça da Comarca de Sabará – Fls. 40



Portanto, a obra é irregular por desrespeitar a legislação municipal e federal.



Figura 02 – Imagem da edificação em setembro de 2009. Fonte: Google Street View.



Figura 03 – Imagem da edificação em dezembro de 2014.

Em 10 de maio de 2018 este Setor Técnico realizou vistoria no local. Constatou-se que foram construídos dois pavimentos acima da edificação original, junto aos alinhamentos laterais. As alvenarias frontais foram revestidas em pedras e os vãos dos pavimentos superiores foram vedados com vidros fumê. Observando as características da construção existente no terreno, acreditamos que não houve cumprimento dos parâmetros urbanísticos propostos para o local.

A rua Marques de Sapucaí ainda preserva o seu traçado original sinuoso de ligação os dois arraiais de maior importância para a formação da cidade, que eram o da Barra e o da Igreja Nova. Apesar das descaracterizações, na via predominam edificações térreas e a construção em análise destoa do contexto pelas suas características e, principalmente, pela sua altimetria, comprometendo as visadas e a ambiência do conjunto histórico e do Passo da Rua Marques de Sapucaí, tombado pelo Iphan. Considerando estas descaracterizações, o Iphan requer a demolição do segundo e terceiro pavimentos, construídos de forma irregular, e a reconstrução da cobertura utilizando telhas cerâmicas.





Figura 04 – Imagem da edificação em maio de 2018.



Figura 05 – Imagem da edificação em maio de 2018.



Figura 06 – Vista geral da rua Marques de Sapucaí.



Figura 07 – Vista do Passo e da edificação em análise em segundo plano.

A Lei Complementar nº 05/2004 foi revogada pela Lei Complementar nº 032/2015. Segundo a nova legislação, o imóvel em análise insere-se na Zona Especial de Interesse Cultural. Os parâmetros construtivos previstos são Taxa de ocupação máxima (TO) 70%, Taxa de Permeabilidade (TP) 20%, coeficiente de aproveitamento (CA) básico e máximo 1,20 e 1,50, altura máxima divisa 8 metros. Observando as características das construções existentes no terreno, acreditamos que não houve cumprimento dos parâmetros urbanísticos propostos para o terreno.

Segundo a Lei Complementar nº 032/2015:

Artigo 7 - (...)

§2º De forma complementar ao zoneamento estabelecido no caput, fica instituída a Área de Diretrizes Especiais do Centro Histórico da Sede de Sabará (ADE Centro Histórico) a qual engloba áreas urbanas e áreas rurais, delimitada pelos topos de morro que circundam o centro histórico da sede do município, correspondente ao entorno deste centro histórico, com o objetivo de:

I – Definir parâmetros de volumetria e de limitação da altura das construções de forma a proteger a paisagem urbana, as visadas e as características específicas do



patrimônio cultural;

II – Controlar os possíveis impactos negativos sobre o patrimônio cultural.

§3º Os parâmetros complementares aos definidos para o zoneamento estabelecido no caput e que serão respeitados na ADE do Centro Histórico serão objeto de regulamentação específica.

§4º Os projetos de aprovação e regularização das edificações inseridas na ADE Centro Histórico deverão obter autorização do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural e Natural de Sabará.

(...)

Artigo 14 : As zonas especiais de interesse cultural (ZEIC) correspondem às áreas onde estão inseridos os bens de valores essenciais a serem preservados nos conjuntos urbanos resultantes da presença dos traçados urbanísticos originais e de tipologias artísticas e arquitetônicas, arqueológicas e paisagísticas e que integram o patrimônio cultural, histórico e paisagístico do município.

(...)

§2º Os parâmetros urbanísticos para ZEIC serão definidos de forma controlada e individual para novas edificações e reformas, de acordo com a análise dos atributos da paisagem urbana, das visadas e da vizinhança, obedecendo as características volumétricas e do padrão construtivo predominante.

§3º Nas ZEIC as edificações estão sujeitas à análise específica e à submissão ao Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural e Natural de Sabará, assim como aos critérios estabelecidos pelo Instituto Estadual de Patrimônio Histórico e Artístico (Iepha) e pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Iphan)

§4º Integram as ZEICs:

(...)

XXIV. Passo da Rua Marquês do Sapucaí

(...)

§5º Também integram as ZEICs as áreas que correspondem aos sítios citados no inciso anterior, assim como as áreas no entorno imediato destes sítios que possuem localização especial em relação aos mesmos, conforme determinado pela entidade responsável pelo tombamento onde os parâmetros construtivos serão controlados visando a manutenção da paisagem e das características específicas do patrimônio histórico e cultural municipal.

Art. 24 – O município permitirá que as edificações existentes e os usos instalados em data anterior à data de aprovação desta Lei mantenham sua localização , nos termos estabelecidos nesta seção.

§1º É permitido às atividades e às edificações que não se enquadrem nas disposições desta Lei permanecer no local como uso não conforme, adotando medidas mitigadoras e / ou compensatórias para os impactos e incômodos causados, mediante avaliação e análise em cada caso.

§2º É vedada a expansão das edificações e das atividades referidas no parágrafo



anterior, permitindo-se apenas obras necessárias à manutenção das construções existentes.

(...)

§6º Os imóveis com emissão de alvarás com a classificação “Não conforme” ficarão sujeitos à Tabela de Infrações dos imóveis regularizáveis, instituída na forma do anexo VII.

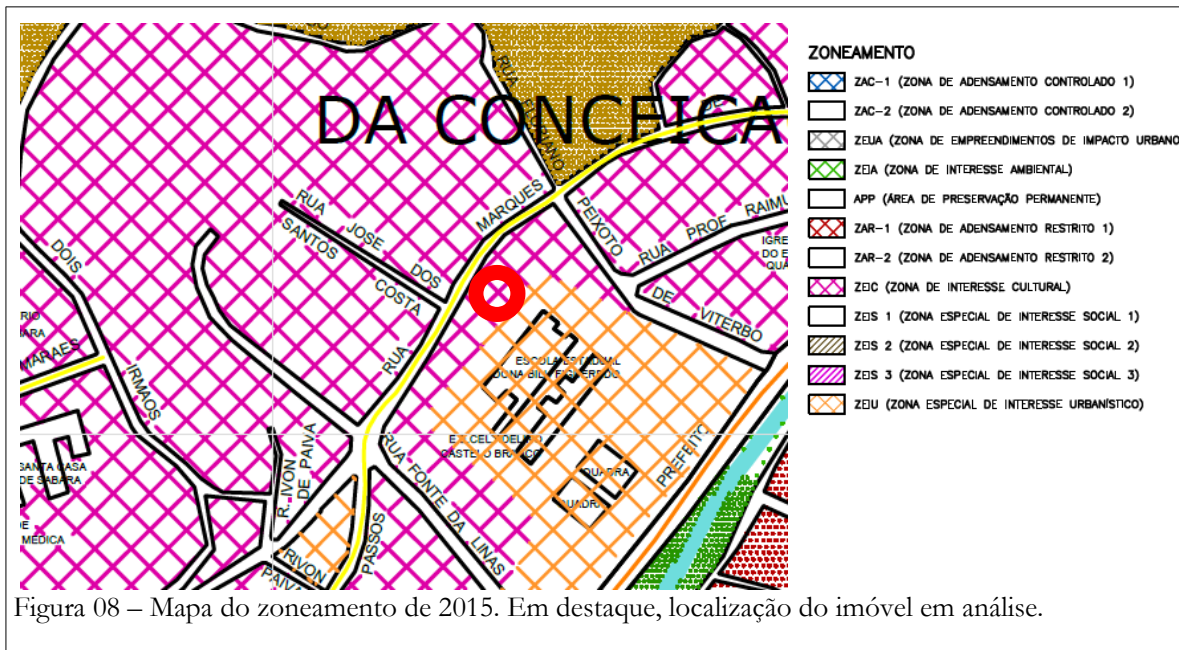


Figura 08 – Mapa do zoneamento de 2015. Em destaque, localização do imóvel em análise.

Em contato com a Secretaria de Obras fomos informados que foram localizados dois processos antigos de aprovação de planta para a edificação da rua Marques de Sapucaí nº 388 (Índice Cadastral 03.0041.0310): um de 1940 e outro de 1945, onde a edificação proposta possuía somente um pavimento. Segundo a Gerência de Cadastro Técnico da Secretaria Municipal da Fazenda de Sabará, informa que o imóvel em questão encontrava-se cadastrado nesta gerência em nome do Sr. José Siqueira Lopes, com 1 pavimento e área construída de 103,00 m².

8 - Fundamentação

O Conselho Consultivo Municipal do Patrimônio Cultural e Natural de Sabará foi criado pela Lei nº 423/1991 e 217/91, que também estabelece as atribuições do mesmo. A Lei nº 1366/2005 dá nova denominação ao Conselho, que passa a denominar-se Conselho Deliberativo Municipal do Patrimônio Cultural e Natural de Sabará, mantidas as atribuições dispostas nas leis anteriores. Dentre as atribuições do Conselho, definidas pelo seu Regimento Interno, estabelecido através do Decreto nº 342/2017 consta:

XIX – Conceder autorização prévia, quando necessária, para pintura, restauração ou outras intervenções em bem tombado,

XX – Conceder autorização prévia, estipulando as condições, para realização de construção na vizinhança de bem tombado, que lhe impeça ou reduza a visibilidade, bem como para a colocação de anúncios e cartazes,

(...)

XXIV – Exercer vigilância permanente sobre os bens tombados, podendo inspecioná-los quando conveniente,

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: (dentre outras) VI - ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar: d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura 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, Itapacerica, 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)

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.

De acordo com o Decreto-Lei 25/1937:

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.

Como bem realça Sônia Rabello de Castro⁶, 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 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.

Segundo Antônio Silveira Ribeiro dos Santos, Juiz de Direito em São Paulo, em seu artigo “Área do entorno do imóvel tombado”⁷, 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

⁶ CASTRO, Sônia Rabello de. *O Estado na Preservação de Bens Culturais – O Tombamento*. Rio de Janeiro: Renovar, 1991, p. 118.

⁷ Artigo publicado pelo autor nos jornais: *Gazeta Mercantil (Legal & Juris.)*- 07.05.02;



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 ímpar.

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

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:

Art. 63. 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.

Segundo a Declaração de Xi'an, 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, 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.

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 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 cultural.

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.

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.

Na tutela do entorno, a relação entre os espaços vazios, os cheios, sombras, perspectivas, usos públicos, estilo arquitetônico deve ser preservada tanto quanto possível.

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 protegido.⁸

A Carta de Veneza⁹ descreve em seu artigo 6º:

⁸ Correio Brasiliense (Direito & Justiça)- 20.05.02; Tribuna do Direito- maio/02.

⁹ 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,



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.

Deve-se lembrar que a área de entorno de um bem cultural é a área de proteção localizada na circunvizinhança, delimitada no processo de tombamento e não deve ser considerada apenas um anteparo do bem tombado, mas uma dimensão interativa a ser gerida tanto quanto o objeto de conservação. Portanto, quando algo é tombado, aquilo que está próximo, em torno dele, sofre a interferência do processo de tombamento, embora em menor grau de proteção.

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, independentemente de ser compelido a demolir a obra e restaurar o local, inclusive por ordem judicial.¹⁰

De acordo com a Portaria do IPHAN 420/2010:

Art. 3º – Para os fins e efeitos desta Portaria são adotadas as seguintes definições:

I – Intervenção: toda alteração do aspecto físico, das condições de visibilidade, ou da ambiência de bem edificado tombado ou da sua área de entorno, tais como serviços de manutenção e conservação, reforma, demolição, construção, restauração, recuperação, ampliação, instalação, montagem e desmontagem, adaptação, escavação, arruamento, parcelamento e colocação de publicidade;

(...)

V – Reforma ou Reparação: toda e qualquer intervenção que implique na demolição ou construção de novos elementos tais como ampliação ou supressão de área construída; modificação da forma do bem em planta, corte ou elevação; modificação de vãos; aumento de gabarito, e substituição significativa da estrutura ou alteração na inclinação da cobertura;

(...)

Art. 4º – A realização de intervenção em bem tombado, individualmente ou em conjunto, ou na área de entorno do bem, deverão ser precedidas de autorização do Iphan.

Art. 5º Para efeito de autorização, são consideradas as seguintes categorias de intervenção:

I – Reforma Simplificada;

II – Reforma/Construção nova;

III – Restauração;

IV – Colocação de Equipamento Publicitário ou Sinalização;

V – Instalações Provisórias.

maio de 1964.

¹⁰ Antônio Silveira Ribeiro dos Santos, Juiz de Direito em São Paulo, em seu artigo “Área do entorno do imóvel tombado”. Artigo publicado pelo autor nos jornais: Gazeta Mercantil



Art. 6º – Ao requerer a autorização para intervenção, o interessado deverá apresentar os seguintes documentos: I – para todas as categorias de intervenção:

- a) formulário de requerimento de autorização de intervenção devidamente preenchido;
- b) cópia do CPF ou CNPJ do requerente e;
- c) cópia de documento que comprove a posse ou propriedade do imóvel pelo requerente, tais como escritura, contrato de locação, contas de luz ou de água ou talão de IPTU.

(...)

III – para Reforma/Construção Nova:

- a) anteprojeto da obra contendo, no mínimo, planta de situação, implantação, plantas de todos os pavimentos, planta de cobertura, corte transversal e longitudinal e fachadas, diferenciando partes a demolir, manter e a construir, conforme normas da ABNT.

Segundo a Lei Complementar nº 12, de 08 de janeiro de 2008, que dispõe sobre o Plano Diretor do município de Sabará e dá outras providências:

Art. 5º - São diretrizes da Política Municipal:

II - proteger, preservar e recuperar o meio ambiente natural e constituído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e urbanístico;

Art. 60 - As Zonas de Interesse Turístico nas Macrozonas Urbanas são delimitadas pelos perímetros destinados à preservação, recuperação e manutenção do patrimônio histórico, artístico, arquitetônico e arqueológico, podendo se configurar como sítios, edifícios ou conjuntos urbanos.

Art. 61 - São diretrizes para as Zonas de Interesse Turístico na Macrozona Urbana:

III - submeter à aprovação da Secretaria Municipal de Turismo, dos Conselhos Municipais, do Patrimônio Cultural e Natural, de Turismo, de Cultura e do Meio Ambiente qualquer intervenção a ser realizada dentro do perímetro das Zonas de interesse turístico;

IV - preservar, conservar e reabilitar o Patrimônio Municipal;

V - incentivar a preservação das fachadas urbanas através de benefícios fiscais.

De acordo com a Lei 738/1997 que institui o Código de Posturas do Município de Sabará:

SEÇÃO II – DA CONSTRUÇÃO E REFORMA DAS EDIFICAÇÕES

Art. 207 – Nenhuma construção, reconstrução ou demolição de obras se fará na cidade sem prévia licença da Prefeitura.

Parágrafo Único – Toda pessoa física ou jurídica que pretende construir ou reformar edificações deverá se orientar, através de profissional competente, nas Leis Urbanas.

9 – Conclusões



Ao longo de três séculos o núcleo histórico urbano de Sabará passou por algumas mudanças em sua volumetria e traçado urbano, com abertura de novas vias, demolição de edificações, novas construções. O acervo urbano, apesar das descaracterizações observadas, conserva ainda sua condição de conjunto, com algumas edificações mais representativas, de maior valor histórico, paisagístico e arquitetônico, que se destacam no núcleo onde coexistem prédios das mais diversas temporalidades.

A proteção do Núcleo Histórico e a sua proteção por zoneamento específico nas leis de Uso e Ocupação do Solo, assim como a criação da ADE do Centro Histórico, tem como um dos seus objetivos assegurar a proteção e conservação daquele bem de interesse cultural às futuras gerações, especialmente no que se refere à sua paisagem e ambiência. Não significa o “congelamento” do conjunto, mas define que qualquer intervenção no mesmo deva ser precedida de autorização do órgão de proteção competente objetivando evitar danos irreversíveis ao acervo cultural do município.

Da mesma forma, o tombamento das edificações pelo Iphan objetiva a preservação não somente da edificação, mas também da sua visibilidade e da sua ambiência, em cumprimento do Decreto Lei 25/37.

As necessidades de uso vão mudando ao longo da existência do bem cultural e a edificações tem que se adequar aos novos tempos, até mesmo para que o uso das mesmas seja mantido. Entretanto, estas adequações não devem mutilar o bem protegido, devendo se integrar ao conjunto em que se insere de forma harmônica.

O Conselho Municipal de Patrimônio Cultural é um órgão colegiado, com funções consultivas e deliberativas, ao qual cabe, entre outras atribuições: conceder autorização prévia, quando necessária, para pintura, restauração ou outras intervenções em bem tombado ou no seu entorno e na ADE do Centro Histórico. A sua atuação deve estar solidamente embasada em estudos técnicos elaborados por especialistas, objetivando prevenir danos irreversíveis ao patrimônio cultural. Conforme verificamos neste documento, a cidade de Sabará possui um conselho de Patrimônio Cultural ativo, com atribuição específica de zelar pela preservação do patrimônio histórico e artístico do município.

No caso da edificação em tela, verifica-se que foram executados dois novos pavimentos / acréscimos, sem a autorização dos órgãos de preservação competentes, quais sejam, Iphan e Conselho Deliberativo Municipal de Patrimônio Cultural e Natural de Sabará. Não foi emitido alvará de construção pelo município. Portanto a obra é irregular.

O Iphan elaborou laudo técnico descrevendo sobre o impacto da construção e indicando medidas necessárias para adequação do imóvel no conjunto. O Setor Técnico da CPPC ratifica as medidas propostas pelo arquiteto do Iphan no Laudo Técnico nº 19/2009 para adequação da edificação ao entorno, quais sejam:



- 1 - Demolição dos pavimentos adicionais à volumetria original, ou seja, o segundo e o terceiro pavimentos.
- 2 - Reconstrução do telhado do pavimento térreo com utilização de telhas cerâmicas.
- 3 - Apresentação de projeto arquitetônico ao IPHAN para procedimentos de aprovação.

Recomenda-se a manifestação do Conselho Deliberativo Municipal de Patrimônio Cultural e Natural de Sabará sobre as medidas que entendem serem necessárias para adequação do prédio em análise, para além daquelas recomendadas pelo Iphan e por este Laudo Técnico.

A reparação do prejuízo causado deve ser tendencialmente integral, propiciando a recomposição do patrimônio cultural, na medida do possível, ao estado em que se encontrava antes da ocorrência do dano (máxima coincidência possível com a situação original)¹¹. Se a restauração integral do meio ambiente lesado, com a conseqüente reconstituição completa do estado anterior, depender de lapso de tempo prolongado, necessário que se compense tal perda: é o chamado lucro cessante ambiental, também conhecido como dano interino ou intercorrente¹².

Se a obra tivesse sido paralisada e as estruturas fossem demolidas no ano de 2009, quando das notificações dos órgãos municipais e de proteção, não haveria o dano intercorrente. Entretanto, a obra prosseguiu e foi concluída, podendo ter ocorrido, inclusive, ganho econômico ilícito ao longo dos anos com eventual aluguel dos imóveis que foram construídos.

Considerando que a intervenção indevida foi executada no ano de 2009 e até a presente data persiste no local, este Setor Técnico entende que mesmo com a demolição da edificação construída de forma ilícita no entorno do bem cultural, ainda há danos a serem compensados pelo comprometimento da ambiência e visibilidade de bem tombado pelo Iphan ao longo de 9 anos.

Por todo o exposto, além da demolição e construção da cobertura conforme proposto pelo Iphan, deverá ser fixado dano intercorrente, cujo valor pode ser arbitrado.

10 - Encerramento

São essas as considerações do Setor Técnico desta Promotoria, que se coloca à disposição

¹¹ MIRANDA, Marcos Paulo Souza. Metodologias de valoração econômica de danos a bens culturais materiais utilizadas pela Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico de Minas Gerais. MPMG Jurídico. Revista do Ministério Público de Minas Gerais. Edição especial Meio Ambiente. Belo Horizonte . 2011.

¹² FREITAS, Cristina Godoy de Araujo. Valoração do dano ambiental: algumas premissas. MPMG Jurídico. Revista do Ministério Público de Minas Gerais. Edição especial Meio Ambiente. Belo Horizonte . 2011



Coordenadoria
das Promotorias de Justiça de
Defesa do Patrimônio Cultural
e Turístico



para o que mais se fizer necessário.

Belo Horizonte, 13 de junho de 2018.

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

