

NOTA TÉCNICA N ° 03 / 2018

PAAF 0024.17.019947-5

1. **Objeto:** Imóvel situado na Rua João Evangelista Dolabela, n° 55.
2. **Município:** Santa Luzia.
3. **Proprietário:** Eunice de Freitas Castelo Branco.
4. **Proteção:** Inserido no perímetro de entorno de tombamento do Núcleo Histórico de Santa Luzia.
5. **Objetivo:** Apontar medidas de reparação e compensação necessárias.
6. **Contextualização:**

Em 17 de novembro de 2017, foi realizada na 6ª Promotoria de Justiça de Santa Luzia reunião, contando com a presença de representantes do IEPHA, onde foi noticiada a existência de Ação Civil Pública movida em face de Ocelo Fabrício Castelo Branco/Eunice de Freitas Castelo Branco, em relação a obras irregulares na Rua João Evangelista Dolabela, n° 55, Centro Histórico do município.

Em 21 de novembro de 2017, a 6ª Promotoria de Justiça de Santa Luzia determinou, por meio de portaria, a instauração de Procedimento Administrativo para subsidiar o acompanhamento da Ação Civil Pública n° 0245.12.027881-8, proposta pelo IEPHA em relação ao referido imóvel. Cópias dos autos foram remetidos a esta Coordenadoria, solicitando a elaboração de laudo sobre medidas de reparação e compensação necessárias.

De acordo com a Nota Técnica n° GPO 103/2017, elaborada pelo IEPHA em 17 de julho de 2017, no ano de 2012 a Gerência de Ação Preventiva recebeu denúncia sobre a obra de construção de edificação na Rua João Evangelista Dolabela, inserida no perímetro de entorno de tombamento do Centro Histórico de Santa Luzia, tombado em nível estadual. Em 22 de março de 2012, foi expedida encaminhada Notificação Extrajudicial GAP 03/2012 ao proprietário do imóvel que solicitava a paralisação imediata das obras e encaminhamento de projeto para análise do IEPHA. Em 30 de março de 2012, os Correios devolveram envelope lacrado com a informação de que o proprietário “Mudou-se”. Em contato com a Secretaria Municipal de Cultura, o IEPHA foi informado de que o proprietário reside no mesmo local e que havia se recusado a receber a correspondência. Foi então encaminhada a Notificação para entrega pela Secretaria Municipal de Cultura, que também não obteve êxito, uma vez que o proprietário continuava se recusando a receber o documento.

Em maio de 2012, foi expedida encaminhada Notificação Extrajudicial GAP 13/2012



que solicitava ao município de Santa Luzia a paralisação imediata das obras e a cassação do alvará de construção.

Em 19 de junho de 2012, por e-mail, a Secretaria Municipal de Cultura informou ao Instituto que o proprietário havia sido notificado e a obra havia sido embargada pela Prefeitura e pelo CREA. Vistoria realizada por técnico do IEPHA em Santa Luzia, no dia 26 de setembro de 2012, constatou que a obra ainda estava em andamento.

Em 30/11/2012 o Iepha propôs ACP em face de Ocelo Fabricio Castelo Branco e Município de Santa Luzia requerendo ao proprietário a imediata paralisação da obra, apresentação do projeto arquitetônico para análise do Iepha; e ao município de Santa Luzia a suspensão do alvará de construção até a aprovação do projeto pelo Iepha. Caso constatada qualquer irregularidade pelo Iepha, seria necessária sua adequação, de acordo com as determinações do Iepha, sob pena de demolição.

Em 30/11/2012 o município de Santa Luzia ajuizou ação de nunciação de obra nova com pedido de demolição e pedido liminar em face de Eunice Freitas Castelo Branco. Na petição inicial da ação destacou-se que a Fiscalização de Obras e Posturas do município notificou a proprietária do imóvel, determinando o embargo da obra, tendo em vista sua execução sem alvará de Construção e Projetos Aprovados, em desconformidade com a legislação urbanística. Entretanto, a determinação foi descumprida. Requer liminar determinando a paralisação da obra.

A Nota Técnica nº GPO 103/2017 destaca que em 04 de outubro de 2016 o IEPHA recebeu ofício solicitando análise de levantamento da construção da edificação situada no Centro Histórico de Santa Luzia, gerando a Nota Técnica GPO nº 181/2016, cuja resposta foi encaminhada por meio de ofício ao Instituto em 03 de julho de 2017. Consta no documento a seguinte documentação: memorial de cálculo da taxa de ocupação, memorial de cálculo da área permeável, memorial de cálculo da área construída, cópia do registro de imóvel, projeto de desmembramento de terreno em 01 prancha e levantamento de edificação de uso residencial em 03 pranchas. A autoria do levantamento apresentado é do engenheiro Rodrigo de Paula Oliveira, CREA/MG 43.388-8/D. O projeto de desmembramento é de autoria do engenheiro Marcos Fernando Gabrich, CREA/MG 34.814/D.

O IEPHA destacou que em análise anterior de levantamento de edificação localizada na Rua João Evangelista Dolabela, nº 55, constatou-se que consistia em duas edificações de uso comercial, sendo uma em quatro pavimentos situada na parte lateral esquerda do terreno e outras duas em dois pavimentos na parte lateral direita posterior do terreno. A edificação da lateral esquerda consiste em subsolo (depósito, salão e instalações sanitárias), primeiro



pavimento (4 apartamentos), segundo e terceiro pavimentos (4 apartamentos cada). A edificação da lateral direita posterior do terreno consiste em pavimento térreo (2 salas, 2 quartos, banho) e pavimento superior (4 quartos com um banho cada). Entre as edificações está edificado um muro que sugere divisa do terreno em duas parcelas, sendo que o projeto de desmembramento indica a unificação dos dois terrenos, porém não indica demolição do muro existente.

O IEPHA ressaltou que a edificação da Rua João Evangelista Dolabela está situada na subárea IV do perímetro de entorno do tombamento do Centro Histórico, transcrevendo as diretrizes urbanísticas específicas para intervenção nesta área.

Em visita ao local, os técnicos do IEPHA constataram que “a altura total da edificação havia ultrapassado a altura máxima permitida pelas diretrizes de entorno de tombamento, uma vez que o piso do primeiro pavimento (acima do subsolo) se encontra acima do nível médio do alinhamento do passeio e sendo cada pavimento com pé-direito de 2,80m e a altura da cobertura de 1,20m, totalizam-se aproximadamente 10,0m de altura”.

A Nota Técnica nº GPO 103/2017 destacou que o levantamento apresentado não condiz com a edificação existente, havendo divergências quanto aos níveis dos pisos da edificação na lateral esquerda do terreno. Verificou-se que as edificações atendem aos limites estabelecidos pelos parâmetros construtivos definidos nas diretrizes de entorno de tombamento, mas a altura excedeu o máximo permitido. Concluiu-se que as edificações se encontram irregulares.

## 7. Análise Técnica

Segundo descrito pelo Iepha, o Centro Histórico de Santa Luzia, localizado na chamada parte alta da cidade, testemunha material e visualmente o desenvolvimento sócio-político e econômico do arraial em seus primeiros tempos. Nesta área se concentra um significativo acervo arquitetônico e artístico, formado pelos conjuntos residenciais das ruas do Bonfim, Direita, Floriano Peixoto e Matriz de Santa Luzia, Igreja de Nossa Senhora do Rosário, Capela do Senhor do Bonfim, Casa do Senador Modestino Gonçalves, Solar Teixeira da Costa, Solar da Baronesa, Hospital João de Deus e Instituto São Jerônimo.

Compõe este conjunto, a morfologia urbana com traçado original, sinuoso e orgânico, que acompanha a topografia acidentada, ao longo do qual se implantam as edificações, que se distribuíram ao redor das primitivas capelas e igrejas. As edificações religiosas se destacam no conjunto, pela sua imponência e local de implantação, e somadas ao casario, conformam uma paisagem urbana harmônica, típica do período colonial mineiro.



A importância do Centro Histórico de Santa Luzia para o patrimônio cultural do Estado foi reconhecida pelo Secretário de Estado da Cultura<sup>1</sup>, que homologou o seu tombamento, após aprovação unânime do Conselho Curador do Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais – IEPHA/MG, constante da ata de reunião extraordinária realizada em 15 de dezembro de 1998. O tombamento estadual foi inscrito no Livro I – do Tombo Arqueológico, Etnográfico e Paisagístico, no Livro II – do Tombo de Belas Artes e no Livro III – do Tombo Histórico (Diário Oficial de Minas Gerais de 28 de dezembro de 1998, Caderno 1 – Diário do Executivo, pág. 3, Coluna 1).

A proteção estadual foi seguida pelo município de Santa Luzia ao editar a Lei nº 2.521/04, que dispõe sobre os imóveis protegidos pelo tombamento homologado pelo Dossiê de Tombamento Estadual de 1998, concede isenção e dá outras providências, e pela Lei nº. 2.522/04, que acrescenta anexo VI à Lei Municipal n. 1.531/1992 que dispõe sobre o Uso e a Ocupação do Solo, bem como acrescenta o Capítulo VIII, artigos 38 e 39 que irão estabelecer normas para o Parcelamento do Solo Urbano nas áreas tombadas do Centro Histórico e seu entorno no Município de Santa Luzia estabelecidas pelo Dossiê de Tombamento Estadual de 1998 e dá outras providências.

Após protegido, o Centro Histórico de Santa Luzia passou a ser tratado como conjunto, para preservar não somente suas edificações, mas também os elementos urbanísticos, paisagísticos e sua ambiência

O processo de tombamento do núcleo histórico define o perímetro tombado e de entorno de tombamento, sendo este último subdividido em quatro subáreas, com definição de diretrizes específicas para cada trecho, considerando a conformação do relevo local, o patrimônio edificado, a relação entre áreas livres e construídas e os elementos referenciais. A aplicação das diretrizes busca a efetiva proteção da identidade e da integridade urbanística deste peculiar conjunto tombado do Centro Histórico de Santa Luzia.

Segundo descrito no processo de tombamento do núcleo histórico de Santa Luzia:

#### ENTORNO DA ÁREA TOMBADA

Dentro do Perímetro de Entorno da Área Tombada – definida no capítulo 3 (três) – não são permitidas quaisquer intervenções que provoquem a descaracterização do patrimônio arquitetônico, urbano e paisagístico do Centro Histórico tombado de Santa Luzia. A integridade do sítio tombado deve ser preservada, e para tanto, as visadas dos morros da Igreja Matriz e da Nossa Senhora do Rosário devem permanecer desimpedidas.

<sup>1</sup> Em atenção ao disposto no art. 8º, inciso III, da Lei nº 11.258, de 28 de outubro de 1993 e art. 6º, §1º, do Decreto nº 26.193, de 24 de setembro de 1986.



Ressaltam-se as seguintes disposições:

- a. Deve haver análise prévia do IEPHA/MG para as intervenções – construções, ampliações, reformas com alteração de volume e altura, restaurações, entre outras – no entorno. Como também, a anuência da Instituição para parcelamentos e desmembramentos dentro da área protegida.
- b. O entorno da área tombada do Centro Histórico de Santa Luzia passa a ser considerado como sendo área de interesse ambiental e paisagístico.
- c. As novas construções neste entorno devem harmonizar como o Centro Histórico tombado, isto é, devem guardar escala e proporção compatíveis com esse conjunto, buscando valorizá-lo. Assim como, não devem reduzir ou impedir a visibilidade do bem cultural tombado ou causar impacto negativo, garantindo a sua fruição e a compreensão de sua ambiência paisagística a ser preservada. Deve-se observar a manutenção da composição urbanística e a harmonia do conjunto tombado.
- d. Para as reformas e acréscimos, devem ser respeitadas a escala, a volumetria e a relação com o conjunto edificado do Centro Histórico tombado;
- e. São admitidas demolições totais e parciais;
- f. As novas construções projetadas, afastadas das laterais dos lotes, devem possuir coberturas resolvidas com tacaniças, evitando o impacto negativo das empenas na paisagem urbana;
- g. As novas construções podem utilizar materiais contemporâneos – estruturais e de acabamento – exigindo-se, porém, cobertura em telhas cerâmicas, quatro águas e pinturas em cores que não conflitem com a tipologia local;
- h. Quanto à poluição visual, é vedada a colocação de engenhos de publicidade, exceto aqueles relativos a indicativos de atividade no local, segundo estudo compatibilizado de sinalização urbana e turística, obedecendo a aprovação do IEPHA e do Conselho Municipal Deliberativo de Patrimônio Cultural;
- i. Desenvolver sinalização urbana e turística adequadas para a referida área;

Em função das peculiaridades da paisagem natural e construída do entorno do Centro Histórico de Santa Luzia, estabeleceram subáreas com suas respectivas diretrizes. A edificação em análise, localizada na rua João Evangelista Dolabela nº 55, insere-se na subárea 04, conforme destacado no mapa integrante do processo de tombamento. Refere-se ao trecho compreendido pela encosta norte à rua Floriano Peixoto, entre a rua Afonso A. Diniz e a rua Silva Jardim, cujo caráter é de uma paisagem mais adensada composta por edificações térreas em relevo de topografia suave, ficando estabelecido como diretrizes:

1. A área mínima dos lotes é de 360 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados);
2. A taxa de ocupação máxima permitida é de 40% (quarenta por cento);
3. O coeficiente de aproveitamento é de 1.0 (um);
4. A taxa de permeabilização mínima do terreno é de 40% (quarenta por cento);



5. As novas construções devem ser feitas no alinhamento da via pública ou com afastamento frontal máximo de 4m (quatro metros);
6. Os acréscimos devem respeitar os parâmetros estabelecidos;
7. A altura máxima permitida das construções é de 9m (nove metros) acima do nível médio do alinhamento do passeio;
8. É permitido o uso misto, comercial, residencial e serviços.

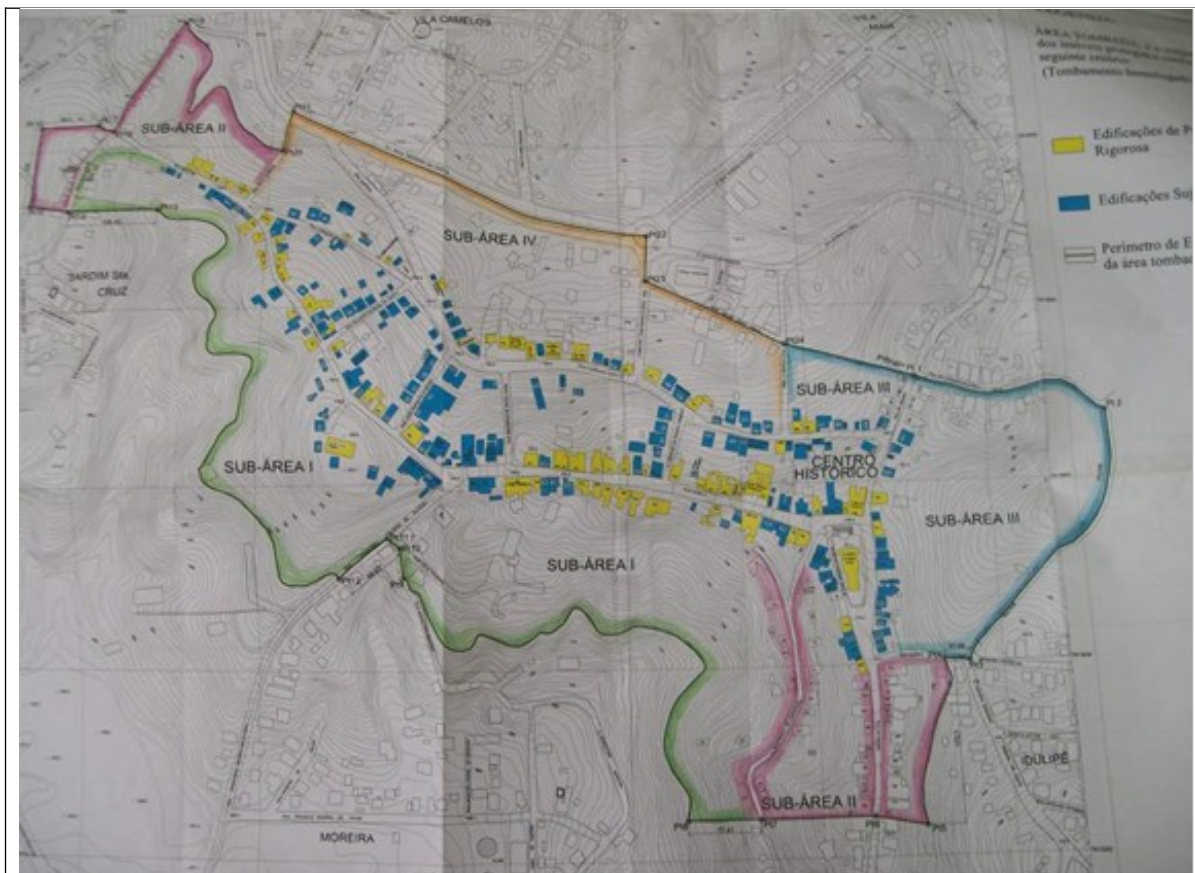


Figura 01- Representação cartográfica do perímetro de entorno de tombamento do Centro Histórico de Santa Luzia. Fonte: Documentação elaborada pelo IEPHA em 2003.





Ou seja, a obra se encontrava-se irregular perante ao Iepha, pela falta de aprovação prévia do projeto, e perante o município tendo em vista que não foi concedido o alvará de demolição, desrespeitando o Código de Obras Municipal.

Em outubro de 2016, já com a obra concluída, o proprietário solicitou ao Iepha análise de levantamento da construção da edificação. Foram elaboradas as Notas Técnicas nº GPO 181/2016 e 103/2017, onde foi constatada a presença de duas edificações localizadas na Rua João Evangelista Dolabela, nº 55:

- Edificação de quatro pavimentos situada na parte lateral esquerda do terreno contendo subsolo (depósito, salão e instalações sanitárias), primeiro pavimento (4 apartamentos), segundo e terceiro pavimentos (4 apartamentos cada).
- Edificação na lateral direita posterior do terreno com dois pavimentos, sendo o térreo com 2 salas, 2 quartos, banho; e o pavimento superior com quatro suítes.

O IEPHA constatou que o levantamento apresentado não condiz com a edificação existente, havendo divergências quanto aos níveis dos pisos da edificação na lateral esquerda do terreno. Verificou-se que as edificações atendem aos limites estabelecidos pelos parâmetros construtivos definidos nas diretrizes de entorno de tombamento, exceto no que se refere à altura, que excedeu o máximo estabelecido nas diretrizes, ou seja, 9m (nove metros) acima do nível médio do alinhamento do passeio. O piso do primeiro pavimento (acima do subsolo) se encontra acima do nível médio do alinhamento do passeio e sendo cada pavimento com pé-direito de 2,80m e a altura da cobertura de 1,20m, totalizam-se aproximadamente 10,0m de altura.

## 8. Fundamentação

Segundo estabelece o Código de Obras de Santa Luzia, instituído pela Lei nº 3615/2014:

Art. 11 – A execução de obras públicas e privadas de edificações é condicionada à obtenção de licença outorgada pelo Executivo, precedida de aprovação dos respectivos projetos e do pagamento de taxas e preços públicos pertinentes.

§1º Estão sujeitos à aprovação e ao licenciamento as obras de:

I – Construção

II – Demolição

III – Reconstrução

IV – movimentação de terra e entulho

V – Supressão de vegetação, nos termos do regulamento.

(...)





Art. 18 – Nenhuma obra poderá ser iniciada sem a emissão do respectivo alvará de construção, demolição, movimentação de terra e entulho e supressão de vegetação, se for o caso.

Segundo a recomendação relativa à salvaguarda dos conjuntos históricos e sua função na vida contemporânea, resultante da 19ª Sessão UNESCO - Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura, realizada em Nairóbi em de 26 de novembro de 1976:

Os conjuntos históricos ou tradicionais e sua ambiência deveriam ser protegidos ativamente contra quaisquer deteriorações, particularmente as que resultam de uma utilização imprópria, de acréscimos supérfluos e de transformações abusivas ou desprovidas de sensibilidade, que atentam contra sua autenticidade, assim como as provocadas por qualquer tipo de poluição.

A legislação de salvaguarda deveria ser, em princípio, acompanhada de disposições preventivas contra as infrações à regulamentação de salvaguarda e contra qualquer alta especulativa dos valores imobiliários nas zonas protegidas, que possa comprometer uma proteção e uma restauração concebidas em função do interesse coletivo.

Também recomenda:

Em cada Estado Membro deveria se formular, nas condições peculiares a cada um em matéria de distribuição de poderes, uma política nacional, regional e local a fim de que sejam adotadas medidas jurídicas, técnicas, econômicas e sociais pelas autoridades nacionais, regionais e locais para salvaguardar os conjuntos históricos ou tradicionais e sua ambiência e adaptá-los às exigências da vida contemporânea (grifo nosso). Essa política deveria influenciar o planejamento nacional, regional e local e orientar a ordenação urbana e rural e o planejamento físico-territorial em todos os níveis. As ações resultantes desse planejamento deveriam se integrar à formulação dos objetivos e programas, à distribuição das funções e à execução das operações. Dever-se-ia buscar a colaboração dos indivíduos e das associações privadas para a aplicação da política de salvaguarda.

Recomendações da Carta de Goiânia<sup>2</sup>:

Nos processos de tombamento, em se tratando de conjunto urbano, o Poder Público deverá, obrigatoriamente, delimitar a área tombada e a Administração

<sup>2</sup> Carta elaborada durante o 1º Encontro Nacional Do Ministério Público Na Defesa Do Patrimônio Cultural, realizado nos dias 22 e 23 de outubro de 2003, na cidade de Goiânia-GO, onde estavam presentes os representantes do Ministério Público (Federal e Estaduais), Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Iphan), Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura (Unesco), Associação Brasileira do Ministério Público de Meio Ambiente (Abrampa), Agência Goiana de Cultura Pedro Ludovico Teixeira (Agepel), Prefeitura Municipal de Goiânia.



estabelecer os critérios de preservação ou critérios que nortearão as intervenções novas, onde e como poderão ser admitidas;

Segundo a Carta de Petrópolis:<sup>3</sup>

2. O sítio histórico urbano- SHU- é parte integrante de um contexto amplo que comporta as paisagens natural e construída, assim como a vivência de seus habitantes num espaço de valores produzidos no passado e no presente, em processo dinâmico de transformação, devendo os novos espaços urbanos ser entendidos na sua dimensão de testemunhos ambientais em formação.

6. A preservação do SHU deve ser pressuposto do planejamento urbano, entendido como processo contínuo e permanente, alicerçado no conhecimento dos mecanismos formadores e atuantes na estruturação do espaço.

Segundo o Decreto nº 25/1937, que dispõe sobre o tombamento no Brasil, as coisas tombadas não poderão, em caso nenhum ser destruídas, demolidas ou mutiladas. O Decreto nº 25/1937 estabelece ainda que 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.

Isso significa que a legislação brasileira estabelece a proteção do entorno do bem tombado, resguardando a área em volta do patrimônio cultural objeto da proteção principal<sup>4</sup>. De acordo com Ana Marchesan<sup>5</sup>:

As áreas de entorno – também designadas como circundantes ou envoltórias – encarnam espaços geográficos que, mesmo não sendo eles próprios portadores de valor cultural, exercem uma influência direta na conservação e desfrute dos bens culturais patrimonializados através do vínculo do tombamento.

Há legislação e cartas patrimoniais que tratam sobre a vizinhança de bens protegidos. São elas:

1 - O Decreto-Lei nº 25, de 30 de novembro de 1937, que organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional, descreve em seu artigo 18:

Sem prévia autorização do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, não se poderá, na vizinhança da coisa tombada, fazer construção que lhe

<sup>3</sup> 1º Seminário brasileiro para preservação e revitalização de centros históricos, Petrópolis, 1987.

<sup>4</sup> MIRANDA, Marcos Paulo de Souza. A Lei do tombamento Comentada. Belo Horizonte: Del Rey, 2014.

<sup>5</sup> <https://aplicacao.mpmg.mp.br/xmlui/bitstream/handle/123456789/1151/15%20R%20MJ%20Entorno%20dos%20bens%20-%20Ana%20Marchesan.pdf?sequence=1>. Acesso 17-2-2017.



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

Segundo Antônio Silveira Ribeiro dos Santos, Juiz de Direito em São Paulo, em seu artigo “Área do entorno do imóvel tombado”<sup>6</sup>, com esta disposição o legislador quis proteger a visibilidade do bem tombado, mormente porque um edifício tombado, por representar uma arquitetura antiga ou histórica, pode perder seu efeito de registro histórico, caso venha a ter sua visibilidade prejudicada, perdendo assim uma de suas principais motivações de preservação. Assim, quando se fala em vizinhança está-se falando em entorno, e vizinhança não quer dizer que deva ser o imóvel do lado, ou limítrofe, pode ser imóvel que guarda certa distância. No caso de preservação da estética externa de edifício é evidente que este conceito de vizinhança e entorno tem que ser considerado mais amplo devendo ir até aonde a visão do bem alcança a sua finalidade que é permitir a conservação de sua imagem de importância arquitetônica ou histórica, ou até onde a influência de outros imóveis não atrapalha a sua imagem a ser preservada, a qual muitas vezes inclui jardins, fontes e visualização impar. Assim, a imagem do bem constituído de importância deve fluir livre de empecilhos. Em suma, os proprietários de prédios vizinhos de bem imóvel tombado sofrem restrições administrativas em seu direito de construir, por força das consequências do tombamento. Não podem assim, em sua área de entorno ou envoltória, construir sem a devida autorização do órgão competente, sob pena de se ver obrigado a pagar multa, independentemente de ser compelido a demolir a obra e restaurar o local, inclusive por ordem judicial.

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

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

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

3 – 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

<sup>6</sup> Artigo publicado pelo autor nos jornais: Gazeta Mercantil (Legal & Juris.)- 07.05.02; Correio Brasiliense (Direito & Justiça)- 20.05.02; Tribuna do Direito- maio/02.



delimitação de zonas de respeito. Deve-se reconhecer, proteger e manter adequadamente a presença significativa das edificações, dos sítios e das áreas dos bens culturais em seus respectivos entornos. Transcrevemos algumas recomendações da Carta de Xi'an no que se refere ao entorno de edificações consideradas patrimônio cultural:

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.

4- 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.

5 – 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.<sup>7</sup>

Como bem realça Sônia Rabello de Castro<sup>8</sup>, 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.

6 – A Carta de Veneza<sup>9</sup> descreve em seu artigo 6º :

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

7 - 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.

<sup>7</sup> MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito de construir*. Ed. Malheiros, 8ª ed., 159/150.

<sup>8</sup> CASTRO, Sônia Rabello de. *O Estado na Preservação de Bens Culturais – O Tombamento*. Rio de Janeiro: Renovar, 1991, p. 118.

<sup>9</sup> Carta Internacional sobre a conservação e restauração de monumentos e sítios – II Congresso Internacional de Arquitetos de Monumentos Históricos – ICOMOS – Conselho Internacional dos Monumentos e Sítios – Veneza, maio de 1964.



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.

Por todo exposto, conclui-se na vizinhança dos bens tombados, não poderão ser realizadas intervenções que comprometam a harmonia da paisagem e que interfiram negativamente na visibilidade dos bens tombados. O bem protegido deve ser soberano a outros objetos no local onde se encontra implantado. Deve estar livre de obstáculos que dificulte sua visibilidade ou qualquer objeto que possa competir com a atenção merecida ao bem protegido.

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.<sup>10</sup>

## 9. Conclusões

Por todo o exposto, conclui-se que as edificações localizadas na rua João Evangelista Dolabela nº 55 são irregulares por terem sido edificadas sem aprovação do município, sem alvará de construção e sem anuência prévia do Iepha, desrespeitando as notificações e os embargos realizados. Não foram respeitadas as diretrizes estabelecidas no Dossiê de Tombamento do Núcleo Histórico de Santa Luzia para a subárea IV, onde se insere o imóvel.

É necessária adequação da edificação atualmente existente a todas as diretrizes estabelecidas para as áreas de entorno do Dossiê de Tombamento do Núcleo Histórico de Santa Luzia, sendo necessário, principalmente, a obediência das seguintes diretrizes:

- As novas construções projetadas, afastadas das laterais dos lotes, devem possuir coberturas resolvidas com tacaniças, evitando o impacto negativo das empenas na paisagem urbana;
- As novas construções podem utilizar materiais contemporâneos – estruturais e de acabamento – exigindo-se, porém, cobertura em telhas cerâmicas, quatro águas e pinturas em cores que não conflitem com a tipologia local;
- A área mínima dos lotes é de 360 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados);

<sup>10</sup> 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 (Legal & Juris.)- 07.05.02; Correio Brasiliense (Direito & Justiça)- 20.05.02; Tribuna do Direito- maio/02.



- A taxa de ocupação máxima permitida é de 40% (quarenta por cento);
- O coeficiente de aproveitamento é de 1.0 (um);
- A taxa de permeabilização mínima do terreno é de 40% (quarenta por cento);
- As novas construções devem ser feitas no alinhamento da via pública ou com afastamento frontal máximo de 4m (quatro metros);
- A altura máxima permitida das construções é de 9m (nove metros) acima do nível médio do alinhamento do passeio.

O projeto deverá ser previamente analisado e aprovado pelo IEPHA/MG, assim como o projeto de parcelamento e/ou desmembramento, antes de se iniciarem as obras de adequação.

Mesmo após as adequações necessárias, este Setor Técnico entende que ainda há dano remanescente a ser valorado. A existência da edificação acima da altimetria permitida para área de entorno do conjunto protegido compromete, desde o ano de 2012, a paisagem e ambiência do núcleo histórico. Segue em anexo, a valoração de danos causados ao patrimônio cultural pelo comprometimento à ambiência do conjunto histórico protegido, utilizando como referencia a presente data. Sugere-se que este valor seja aplicado, preferencialmente, no próprio bem cultural lesado. A descrição da metodologia utilizada e o cálculo da indenização encontram-se no Anexo 1 deste documento.

Obs. : Este valor deve ser atualizado quando da conclusão das obras de adequação, conforme as diretrizes estabelecidas.

## 10. Encerramento

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

Belo Horizonte, 05 de fevereiro de 2018.

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

Neise Mendes Duarte  
Analista do Ministério Público – MAMP 5011  
Historiadora



### ANEXO 1 - Critério Metodológico:

Conquanto não exista, para o caso em apreço, uma metodologia específica a respeito da quantificação dos danos causados em detrimento do patrimônio cultural, a jurisprudência do TJMG tem se valido da aplicação das balizas contidas na normatização sancionatória administrativa para a definição, levando-se em conta as particularidades de cada caso concreto, do *quantum* a ser pago a título de indenização cível quando verificada a ocorrência de danos ao meio ambiente. Neste sentido: APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.05.700749-4/001 - COMARCA DE BELO HORIZONTE; APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.03.131619-3/001 - COMARCA DE BELO HORIZONTE.

O valor fixado a título de dano ambiental norteia-se pelos critérios estabelecidos no artigo 6º da Lei 9605/98, acrescido dos elementos probatórios dos autos que indiquem a gravidade da conduta, a existência de aferição de lucro pela prática do ilícito ambiental e a capacidade econômica do ofensor. Em reexame necessário, reforma-se a sentença, prejudicando o recurso voluntário. (TJMG, APCV 1.0024.05.685465-6/002; Rel. Des. Kildare Gonçalves Carvalho, Julg. 20/02/2014; DJEMG 14/03/2014).

Em razão disso, nos valeremos no caso vertente das balizas sancionatórias previstas no Decreto Federal nº 6514, de 22 de julho de 2008, que dispõe sobre as infrações e sanções administrativas ao meio ambiente, estabelece o processo administrativo federal para apuração destas infrações, e dá outras providências.

Vale lembrar que qualquer estimativa de quantificação de danos ambientais é carregada de incertezas, sendo necessária, quando da valoração, a demonstração clara dos dados utilizados e sua origem. Não se deve almejar um valor final incontestável, porquanto impossível, mas com fundamentos que permitam a sua defesa robusta em juízo<sup>11</sup>.

Segundo o citado Decreto:

Art. 2º - Considera-se infração administrativa ambiental, toda ação ou omissão que viole as regras jurídicas de uso, gozo, promoção, proteção e recuperação do meio ambiente.

Art.3º - As infrações administrativas são punidas com as seguintes sanções:

I – advertência,

II – multa simples,

III – multa diária (...)

VIII – demolição de obra.

<sup>11</sup> PINHO, Hortênsia Gomes. Prevenção e reparação de danos ambientais: as medidas de reposição natural, compensatórias e preventivas e a indenização pecuniária. Rio de Janeiro: GZ Verde, 2010.





Art. 4º - A aplicação das sanções administrativas deverá observar os seguintes critérios:

I – gravidade dos fatos, tendo em vista os motivos da infração e suas consequências para a saúde pública e para o meio ambiente;

II – antecedentes do infrator, quanto ao cumprimento da legislação ambiental e III – situação econômica do infrator.

Art. 9º O valor da multa de que trata este Decreto será corrigido, periodicamente, com base nos índices estabelecidos na legislação pertinente, sendo o mínimo de R\$ 50,00 (cinquenta reais) e o máximo de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

Subseção IV - Das Infrações Contra o Ordenamento Urbano e o Patrimônio Cultural

(...)

Art. 73. 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: Multa de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

Também foi utilizada a metodologia da Condephaat<sup>12</sup> para definir os parâmetros utilizados para a valoração da lesão, considerando o tipo de bem que foi atingido e que tipo de dano foi causado a este bem.

**A - QUANTO À GRAVIDADE DOS FATOS**, conforme inciso I do artigo 4º do Decreto 6514 de 22 de julho de 2008, consideramos como parâmetros:

I – Tipo de proteção: refere-se ao tipo de proteção administrativa sob o qual o bem se encontra atualmente tutelado.

- a) Para o bem tombado, considera-se uma infração gravíssima – 1,0 ponto;
- b) Para o bem em processo de tombamento considera-se infração grave – 0,8 ponto;
- c) Para o bem protegido através Lei de Uso e Ocupação do Solo – infração média alta – 0,6 ponto;
- d) Para infração em área de entorno de bem tombado, considera-se infração média baixa – 0,4 ponto;
- e) Para bem inventariado, cadastrado ou passível de preservação, considera-se infração leve – 0,2 ponto.

<sup>12</sup> Elaborado por uma equipe multidisciplinar de profissionais atuantes nas áreas do patrimônio cultural e ambiental, representando a Administração Pública direta, indireta e autárquica, o Ministério Público e segmento da sociedade civil organizada do Estado de São Paulo, entre eles o Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo



**Para o caso em questão, utilizaremos a letra d) pois a intervenção se deu no perímetro de entorno de tombamento do Núcleo Histórico de Santa Luzia, totalizando 0,4 pontos.**

II – Dano causado ao bem : refere-se à gravidade do dano e à interferência gerada no bem protegido.

1. a)severo - demolição integral do bem – 2 pontos.
2. b) grande - alteração da área ocupada/construída ou da volumetria – 1,5 pontos.
3. c) médio - intervenções como, por exemplo, alteração de esquadrias externas (portas e janelas), no que se refere a materiais e vãos; alteração da cobertura, no que se refere a materiais ou à forma; alteração dos espaços internos através da construção e/ou supressão de elementos divisórios fixos – 1 ponto.
4. d) Pequeno – pequenas intervenções como, por exemplo, alteração das folhas das portas internas sem alteração dos vãos correspondentes; alteração dos materiais de revestimento interno ou externo (pisos, paredes, forros, etc.); alteração do aspecto cromático dos diversos elementos que compõem a construção – 0,5 pontos.

**Para o caso em questão, utilizaremos a letra b) dano grande, pois, por analogia, houve alteração da área ocupada ou da volumetria, totalizando 1,5 pontos.**

III – Causa do dano: este item busca registrar a identificação do motivo do dano, pelo seu efeito e características.

a) por ação - caracteriza-se por ato e atitude, dolosa ou culposa, que provoquem, direta ou indiretamente, a lesão ao bem – 1 ponto.

b) por omissão - caracteriza-se por ato e atividade que deixam de praticar o devido, acarretando dano ao bem, quer por ausência de comunicação do proprietário público ou privado à administração, quer pela ausência de ação dos órgãos responsáveis – 0,5 ponto.

**Para o caso em questão, utilizaremos a letra a), pois o proprietário do imóvel deu continuidade as obras mesmo após ter sido notificado pelo Iepha e a obra ter sido embargada pelo município, totalizando 1 ponto.**

IV - Potencial de recuperação: este item refere-se à possibilidade técnica de recuperar o bem lesado, de forma a resgatar as características que determinaram sua preservação.

- a) Nulo - quando inexistir a possibilidade de recuperação do bem lesado – 1 ponto.
- b) Integral - quando a recuperação do bem for possível de forma total – 0,2 ponto.

**Para o caso em questão, utilizaremos a letra b) integral, pois é possível adequar a edificação às diretrizes propostas no Dossiê de Tombamento, , totalizando 0,2 ponto.**



V - Efeitos adversos decorrentes: este item procura registrar reflexos negativos, nas atividades e processos abaixo considerados, decorrentes da lesão verificada. Aqui, a pontuação pode ser cumulativa, computando-se, no mínimo, o valor atribuído ao sub-item "e", pois sempre estará presente o prejuízo à pesquisa. Para cada item é considerado 0,5 ponto.

a) *alteração de atividades de lazer* - redução ou impedimento do exercício coletivo ou individual das atividades de lazer relativas ao esporte, turismo e recreação.

b) *alteração de atividades econômicas* - perda ou redução de atividades econômicas relacionadas ao bem lesado, nelas inclusas, dentre outras, a rede hoteleira e a prestação de serviços turísticos.

c) *alteração de atividades culturais* - perda, limitação ou impedimento das atividades da cultura, tais como museologia, exposições, apresentações públicas, hábitos e costumes de comunidades e etnias.

d) *alteração de processos naturais* - prejuízo para as cadeias tróficas, biodiversidade e equilíbrio ecossistêmico.

e) *prejuízo para pesquisa (atual e futura)* - efeitos negativos às atividades de conhecimento e pesquisa, individual ou coletivamente adquiridos no processo educativo básico, acadêmico, profissionalizante ou tão-somente informativo.

**Para o caso em questão, considerou-se o reflexo negativo constante no item e), totalizando 0,5 ponto.**

Considerando a pontuação atribuída a cada item, a gravidade máxima se daria ao atingir 7,5 pontos e a mínima ao atingir 1,9 pontos. A sanção, de acordo com o artigo 73 do Decreto 6514/08 é de R\$10.000,00 a R\$200.000,00. A partir destes dados foi elaborada a tabela constante no Anexo 2 deste documento.

**Para o caso em questão foram totalizados 3,6 pontos e de acordo com a tabela do anexo 1 a multa para esta pontuação é R\$ 67.678,57**

**B – QUANTO AOS ANTECEDENTES DO INFRATOR**, conforme inciso II do artigo 4º do Decreto 6514 de 22 de julho de 2008, este item não será levado em consideração para a quantificação de danos causados ao patrimônio cultural do caso em tela devido à dificuldade de se obter tal informação.



**C – QUANTO À SITUAÇÃO ECONÔMICA DO INFRATOR**, conforme inciso III do artigo 4º do Decreto 6514 de 22 de julho de 2008, este item não será levado em consideração para a quantificação de danos causados ao patrimônio cultural do caso em tela devido à dificuldade de se obter tal informação.

### **VALOR TOTAL DOS DANOS**

Foi levado em conta um parâmetro, dentro dos três existentes, para definir o valor da indenização: a gravidade, cujo valor da multa foi fixado em R\$ 67.678,57. Faremos uma média destes valores, somando os montantes encontrados e dividindo o valor total por 3 por se tratarem de três parâmetros.

$$\text{R\$ } 67.678,57 + \text{R\$ } 0,00 + \text{R\$ } 0,00 = \text{R\$ } 67.678,57 / 3 = 22.559,52$$

**Portanto, os danos causados foram quantificados em R\$ 22.559,52 (vinte e dois mil quinhentos e cinquenta e nove reais e cinquenta e dois centavos)**

### **DANO CONTÍNUO NO TEMPO**

Os danos causados no bem se iniciaram em março 2012, sem prévia autorização do órgão de preservação competente. Portanto, até a presente data, decorreram 6 anos desde a época da intervenção até a data atual, período este em que a ambiência do centro histórico ficou comprometida.

Portanto, também deve ser calculado o valor do dano contínuo no tempo, que poderá ser encontrado utilizando-se a seguinte fórmula, que é a fórmula de juros compostos:

$M = C \times (1 + i)^t$ , onde:

**M:** montante após um período de tempo

**C:** capital encontrado na metodologia acima, calculado em R\$22.559,52.

**i:** taxa de juros (12 % ao ano)<sup>13</sup>

**t:** tempo decorrido desde a ocorrência do dano ( 6 anos que são 2190 dias)

<sup>13</sup> Percentual utilizado pelas instituições financeiras.



Lançando os valores na fórmula, chega-se ao valor total de R\$ 44528,49.

**O dano total a ser indenizado é de R\$44.528,49 (quarenta e quatro mil quinhentos e vinte e oito reais e quarenta e nove centavos).**

Obs. : Este valor deve ser atualizado quando da conclusão das obras de adequação, conforme as diretrizes estabelecidas.

São essas as considerações deste setor técnico, que se coloca à disposição para o que mais se fizer necessário.

Belo Horizonte, 05 de fevereiro de 2018.

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

Neise Mendes Duarte  
Analista do Ministério Público – MAMP 5011  
Historiadora



ANEXO 2			
Pontos	Multa em reais	Pontos	Multa em reais
1,9	R\$ 10.000,00	4,8	R\$ 108.392,85
2	R\$ 13.392,86	4,9	R\$ 111.785,71
2,1	R\$ 16.785,71	5	R\$ 115.178,57
2,2	R\$ 20.178,57	5,1	R\$ 118.571,42
2,3	R\$ 23.571,43	5,2	R\$ 121.964,28
2,4	R\$ 26.964,29	5,3	R\$ 125.357,14
2,5	R\$ 30.357,14	5,4	R\$ 128.750,00
2,6	R\$ 33.750,00	5,5	R\$ 132.142,85
2,7	R\$ 37.142,86	5,6	R\$ 135.535,71
2,8	R\$ 40.535,71	5,7	R\$ 138.928,57
2,9	R\$ 43.928,57	5,8	R\$ 142.321,42
3	R\$ 47.321,43	5,9	R\$ 145.714,28
3,1	R\$ 50.714,28	6	R\$ 149.107,14
3,2	R\$ 54.107,14	6,1	R\$ 152.499,99
3,3	R\$ 57.500,00	6,2	R\$ 155.892,85
3,4	R\$ 60.892,86	6,3	R\$ 159.285,71
3,5	R\$ 64.285,71	6,4	R\$ 162.678,57
3,6	R\$ 67.678,57	6,5	R\$ 166.071,42
3,7	R\$ 71.071,43	6,6	R\$ 169.464,28
3,8	R\$ 74.464,28	6,7	R\$ 172.857,14
3,9	R\$ 77.857,14	6,8	R\$ 176.249,99
4	R\$ 81.250,00	6,9	R\$ 179.642,85
4,1	R\$ 84.642,85	7	R\$ 183.035,71
4,2	R\$ 88.035,71	7,1	R\$ 186.428,56
4,3	R\$ 91.428,57	7,2	R\$ 189.821,42
4,4	R\$ 94.821,43	7,3	R\$ 193.214,28
4,5	R\$ 98.214,28	7,4	R\$ 196.607,14
4,6	R\$ 101.607,14	7,5	R\$ 200.000,00
4,7	R\$ 105.000,00		

