

NOTA TÉCNICA N° 11/2020

PAAF n° 0024.18.016342-0 IC n° 0245.17.000572-3

- 1. Objeto:** Imóvel residencial.
- 2. Município:** Santa Luzia.
- 3. Endereço:** Rua Direita, n° 125.
- 4. Proteção existente:** Inserido no Núcleo Histórico tombado pelo Iepha e pelo município.
- 5. Objetivo:** Apurar supostas irregularidades em reformas realizadas no imóvel, sem aprovação dos órgãos competentes.
- 6. Contextualização:**

Em 5 de outubro de 2017, o inventariante do espólio de Luiz Novy encaminhou à 6ª Promotoria de Justiça de Santa Luzia um documento informando que no início de 2016, o proprietário do imóvel situado na Rua Direita, n° 125, que faz divisa com o imóvel do notificante, efetuou diversas reformas em seu imóvel, alterando sua fachada, laterais e fundos, abrindo, inclusive janelas e deixando fiação e canos expostos, adentrando no terreno de propriedade do notificante, em razão da construção de um beiral.

Segundo o inventariante, os fatos foram levados ao conhecimento do IEPHA e da Prefeitura Municipal de Santa Luzia, que notificou o proprietário do imóvel vizinho, em razão do corte da laje e construção de uma escada na parte interna. Contudo, a notificação não teria atingido seu propósito e o proprietário continuou efetuando as reformas em desacordo com a legislação em vigor.

Acompanham o documento enviado à 6ª Promotoria de Justiça de Santa Luzia a seguinte documentação: cópias de e-mails e comunicações dirigidas ao IEPHA, cópia do documento de notificação expedido pela Prefeitura Municipal e parecer técnico¹, assinado por engenheiro civil, analisando as irregularidades urbanísticas da reforma do imóvel na Rua Direita, n° 125.

Em 10 de outubro de 2017, a 6ª Promotoria de Justiça de Santa Luzia, por meio de ofício², requisitou ao Procurador Geral do Município que prestasse informações e enviasse relatório técnico referente à reforma do imóvel na Rua Direita, n° 125.

¹ Parecer Técnico, datado de maio/2017, elaborado por Andersom Norberto Barroso, engenheiro civil, registrado no CREA MG sob o n° 0000205958/LP.

² Ofício 1181/2017/ 6ª PJSL.



Por meio de ofício³, a 6ª Promotoria de Justiça de Santa Luzia requisitou também ao IEPHA informações e envio de relatório técnico sobre a reforma em questão.

Em 31 de outubro de 2017, por meio de ofício⁴, o IEPHA informou à 6ª Promotoria de Justiça de Santa Luzia que o proprietário do imóvel na Rua Direita, nº 125, o sr. Raimundo Francisco de Assis, havia sido devidamente notificado, uma vez que executou obras irregulares e sem prévia aprovação. Foram apresentadas cópias das notificações extrajudiciais nº GAP 006/2017 e nº GAP 018/2017, datadas de 21 de fevereiro de 2017 e de 06 de outubro de 2017, respectivamente. Na primeira notificação, solicitou-se a paralisação imediata de todos os serviços e apresentação de projeto arquitetônico com cronograma da obra, junto à Diretoria de Conservação e Restauração. Na segunda notificação, ressaltou-se que uma visita técnica no Centro Histórico de Santa Luzia havia verificado a finalização das obras irregulares realizadas no imóvel. Solicitou-se prestação de esclarecimentos, uma vez que o imóvel está inserido no perímetro de tombamento estadual, sendo classificado como edificação sujeita a controle.

Em 17 de novembro de 2017, em reunião realizada na 6ª Promotoria de Justiça de Santa Luzia, os representantes do IEPHA informaram a existência de obras em andamento sem autorização do órgão de proteção no imóvel da Rua Direita, nº 125 e ressaltaram a realização de duas notificações ao responsável.

Em 30 de novembro de 2017, por meio de ofício⁵, requisitou ao 35º Batalhão de Polícia Militar de Santa Luzia, que procedesse à verificação da continuidade das obras no imóvel da Rua Direita, nº 125, considerando que, tem tese, a conduta encontrava adequação no art. 63 da Lei 9605/98.

Em 22 de janeiro de 2018, por meio de ofício⁶, o 35º Batalhão de Polícia Militar de Santa Luzia informou à 6ª Promotoria de Justiça que havia sido realizada a diligências, contudo nenhum indício de obra recente foi encontrado no local.

Em 20 de fevereiro de 2018, a 6ª Promotoria de Justiça de Santa Luzia reiterou os requerimentos feitos ao Procurador Geral do Município no caso em tela⁷. Também por meio de ofício⁸, requisitou ao sr. Márcio Henrique Melo Ferreira a comprovação do cumprimento da Notificação Extrajudicial GAP 006/2017.

Em 1 de março de 2018, por meio de ofício⁹, a Procuradoria Geral do Município de Santa Luzia encaminhou a resposta oriunda da Secretaria Municipal de Cultura, que informava que o imóvel da Rua Direita, nº 125 não era tombado, mas situava-se em área de

³ Ofício 1182/2017/ 6ª PJSL.

⁴ OF. GAB. PR. Nº 1160/2017.

⁵ Ofício 1365/2017/ 6ª PJSL

⁶ Of. Nº 004/18.

⁷ Ofício 236/2018/ 6ª PJSL

⁸ Ofício 237/2018/ 6ª PJSL

⁹ Ofício nº 187/2018/ PGM.



tombamento estadual e municipal. Portanto, as obras realizadas deveriam contar com autorização das Secretarias de Obras e Cultura, contudo não foram apresentados projetos pelos herdeiros do proprietário. Uma vistoria realizada em fevereiro de 2017 constatou que o interior e a fachada do imóvel foram totalmente reformados.

Em 19 de março de 2018, a 2ª Delegacia de Polícia Civil de Santa Luzia, por meio de ofício¹⁰, informou à 6ª Promotoria de Justiça a instauração do Inquérito Policial nº 050/2018.

Em 22 de março de 2018, o sr. Márcio Henrique Melo Ferreira apresentou à 6ª Promotoria de Justiça de Santa Luzia um documento prestando esclarecimentos sobre a reforma realizada no imóvel da Rua Direita, nº 125.

Em 24 de julho de 2018, por meio de ofício, o IEPHA encaminhou à 6ª Promotoria de Justiça de Santa Luzia a Nota Técnica GMA nº 213/2018, referente às obras irregulares no imóvel em questão. Conclui-se que foi executada obra irregular de modificação de fachada, sem autorização do Instituto, estando em desconformidade com o sub-item 4.1.1 do dossiê de tombamento do Centro Histórico de Santa Luzia.

Em 21 de agosto de 2018, por meio de ofício¹¹, a 6ª Promotoria de Justiça de Santa Luzia encaminhou os autos a esta coordenadoria solicitando quantificação dos danos causados ao patrimônio cultural.

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 Cultura¹², que homologou o seu tombamento, após aprovação unânime do Conselho Curador do Instituto Estadual do Patri-

¹⁰ Ofício 057/2018/Isb/2º DP/1ª DRPC/

¹¹ Ofício nº 949/2018/6ª PJSL.



mônio 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 imóvel em análise situa-se na Rua Direita nº 125, no perímetro de tombamento do municipal e estadual do Centro Histórico de Santa Luzia. De acordo com o dossiê de tombamento elaborado pelo IEPHA, o imóvel em questão está classificado como “edificação sujeita a controle”.

Nas edificações sujeitas a controle, o Dossiê de Tombamento Estadual do Centro Histórico de Santa Luzia dispõe que:

4.1.1- Nas Edificações Sujeitas a Controle, as modificações internas, sem modificação de fachadas e volumes e sem acréscimo de área construída, independem de análise e aprovação do IEPHA, limitando-se, no que couber, à anuência do Município.

4.1.2- As alterações nas fachadas e volumes das Edificações Sujeitas a Controle deverão se dar no sentido de aprimorar sua integração ao conjunto tombado.

¹² 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.



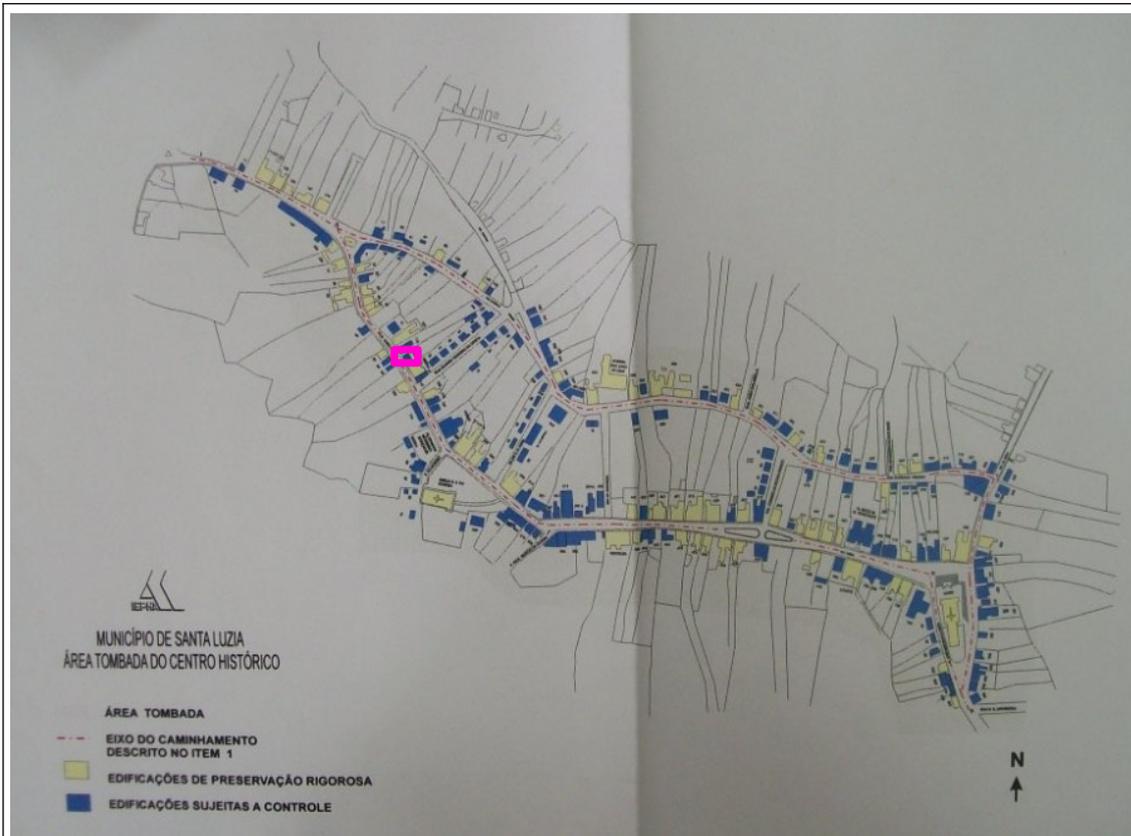


Figura 1- Representação da área tombada do Centro Histórico de Santa Luzia. Assinalado o imóvel da Rua Direita, nº 125. Fonte: IEPHA.

Analisando as imagens disponíveis no Google Street View, constatamos que em fevereiro de 2015 as alterações na fachada frontal da edificação já estavam concluídas. O imóvel já estava habitado, tendo em vista a existência de cortinas e roupas no varal.

Constatamos que foram realizadas as seguintes alterações na fachada frontal:

1. Alteração do formato e inserção de dois novos vãos no pavimento superior.
2. Alteração dos modelos de esquadrias nos dois pavimentos.
3. Alteração do vão central do pavimento inferior, com redução da largura.
4. Inserção de moldura em massa como enquadramento dos vãos nos dois pavimentos.
5. Remoção da marquise.
6. Remoção da textura existente no pavimento inferior .
7. Inserção de duas luminárias tipo lampião nas laterais do trecho superior das fachadas.
8. Inserção de calha junto ao beiral e condutores de drenagem verticais nas extremidades, responsáveis por conduzir as águas pluviais advindas da cobertura para o logradouro público.
9. Pintura das alvenarias e esquadrias



Figura 02 - Fachada da edificação em 2011.
Fonte: Google Street View.



Figura 03 - Fachada da edificação em fevereiro de 2015. Fonte: Google Street View.

Nas fachadas laterais, analisando as imagens disponíveis no Google Street View, constatamos que em 2009 já existia área avarandada na lateral direita, voltada para o terreno vizinho e as janelas situavam-se em alvenaria recuada. A reforma realizada preservou este trecho, conforme demonstrado em fotografia do ano de 2015. Em agosto de 2018 alguns vãos desta varanda foram vedados por esquadrias de vidro.



Figura 04 - Fachada lateral direita em 2011, que já apresentava o trecho avarandado. Fonte: Google Street View.



Figura 05 - Fachada lateral direita em fevereiro de 2015, ainda com os vãos da varanda. Fonte: Google Street View.



Figura 06 - Fachada lateral direita em agosto de 2018, com parte dos vãos vedados por vidro. Fonte: Google Street View.

Além disso, constatamos as seguintes alterações nas fachadas laterais:

1. Acréscimo de beiral nas duas laterais, no trecho junto ao volume frontal. As águas pluviais não são despejadas sobre os imóveis vizinhos, tendo em vista que são direcionadas para a calha existente junto à fachada frontal.
2. Embutimento de tubulação hidráulica que se encontrava aparente.
3. Pintura das alvenarias.



Figura 07 - Fachada lateral esquerda em 2011.
Fonte: Google Street View.



Figura 08 - Fachada lateral esquerda em 2018,
com beiral. Fonte: Google Street View.

Aparentemente a fachada dos fundos não passou por alterações e não teve as alvenarias e esquadrias pintadas. Há manchas de umidade, descolamento de reboco e grande trecho da varanda de serviço com vedação em vidro. Esta fachada pode ser visualizada a partir da rua Álvaro Teixeira da Costa, também integrante do núcleo histórico, e o precário estado de conservação da fachada dos fundos e a utilização de vidro temperado na varanda, compromete a ambiência do núcleo histórico protegido.

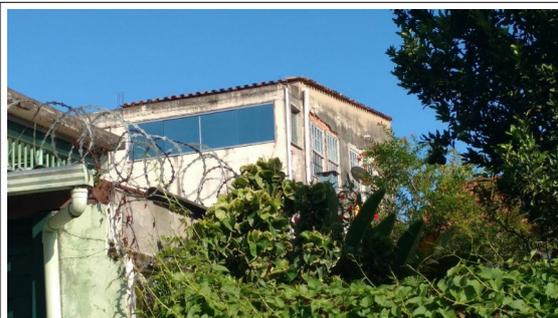


Figura 09 - Fachada dos fundos da edificação.



Figura 10 - Visualização da fachada dos fundos
a partir da rua Álvaro Teixeira da Costa.

Analisando as informações contidas nos autos e as imagens existentes, e considerando que ocorreram alterações nas fachadas, podemos afirmar que as intervenções realizadas no imóvel da Rua Direita n° 125 foram irregulares, por não terem sido precedidas de elaboração de projeto e aprovação prévia do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural e do IEPHA, por se tratar de núcleo histórico protegido nas esferas

municipal e estadual. Mesmo após a notificação extrajudicial GAP 006, de 21 de fevereiro de 2017, que solicitou a paralisação imediata de todos os serviços e a apresentação de projeto arquitetônico para aprovação, o proprietário do imóvel realizou novas intervenções e não apresentou projeto para regularização.

Houve irregularidade do ponto de vista urbanístico, tendo em vista que houve desrespeito ao Código de Obras de Santa Luzia, instituído pela Lei nº 3615/2014, que estabelece:

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. 12 - Estão dispensadas da aprovação de projeto e do licenciamento as seguintes obras:

[...]

III - Modificações internas às unidades residenciais e não residenciais que não gerem alteração da área líquida edificada nos termos da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do solo.

[...]

§ 1º A dispensa prevista neste artigo não se aplica as edificações situadas nos conjuntos urbanos protegidos, imóveis com tombamento específico ou de interesse de preservação, as quais deverão ser executadas de acordo com as diretrizes fornecidas pelos órgãos competentes.

[...]

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.

[...]

Art. 65 - A permissão para abertura de vãos de iluminação e ventilação voltadas para as divisas dos lotes, em edificações dispensadas da exigência de afastamento lateral e de fundo mínimos pela Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do solo deverá atender ao seguinte:

I - Afastamento mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) para as divisas laterais e de fundos, conforme disposto no Código Civil.

Contudo, apesar da irregularidade das obras pelo fato de não ter sido elaborado projeto e ausência de aprovação dos órgãos competentes, este setor técnico pondera que, as modificações executadas na fachada do imóvel da Rua Direita, nº 125, contribuíram para sua integração mais harmoniosa ao conjunto tombado no qual se encontra inserida, seguindo portanto, uma das diretrizes estabelecidas pelo Dossiê de Tombamento Estadual do Centro Histórico de Santa Luzia, que descreve:

4.1.2- As alterações nas fachadas e volumes das Edificações Sujeitas a Controle deverão se dar no sentido de aprimorar sua integração ao conjunto tombado.



Figuras 11 e 12 - Inserção do imóvel da Rua Direita, nº 125, no Centro Histórico de Santa Luzia, antes da intervenção. Fonte: Google Street View, imagens de 2011.



Figuras 13 e 14 - Inserção do imóvel da Rua Direita, nº 125, no Centro Histórico de Santa Luzia, após a intervenção. Fonte: Google Street View, imagens de 2018.

8. Conclusão:

O imóvel localizado na Rua Direita, nº 125, está inserido no Centro Histórico de Santa Luzia, que possui tombamento municipal e estadual. Está classificado “edificação sujeita a controle”, conforme dossiê de tombamento do IEPHA. Desta forma, o projeto deveria ser previamente aprovado pela Prefeitura Municipal de Santa Luzia, o que não ocorreu.

Além disso, como as intervenções realizadas no imóvel em questão implicaram em modificação da sua fachada, o proprietário deveria ter apresentado projeto arquitetônico para fins de aprovação prévia pelo Conselho Municipal de Patrimônio Cultural de Santa Luzia e pelo IEPHA conforme disposto no Processo de tombamento estadual do Centro Histórico de Santa Luzia, no subitem 4.1.1, o que também não ocorreu.

Mesmo após ter sido notificado pelo IEPHA para paralisação imediata de todos os serviços e a apresentação de projeto arquitetônico para aprovação, o proprietário do imóvel realizou novas intervenções, como o fechamento da varanda lateral com esquadrias de vidro.

A manifestação apresentada pelo proprietário, alegando que o imóvel não foi objeto de qualquer obra que ensejasse em alteração de sua fachada e de que foi realizada uma simples pintura em sua fachada não procede, conforme evidenciado pela análise comparativa das imagens de 2011 e 2018, obtidas *Google Street View*.

Desta forma, podemos concluir que as intervenções foram realizadas de forma irregular, sem aprovação do município, sem alvará de construção e sem anuência prévia do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural de Santa Luzia e Iepha.

Contudo, não se pode negar que as alterações realizadas na fachada do imóvel da Rua Direita, nº 125, ainda que executadas sem anuência dos órgãos de proteção ao patrimônio cultural, contribuíram para sua integração mais harmoniosa ao conjunto tombado no qual se encontra inserida, seguindo portanto, uma das diretrizes estabelecidas pelo Dossiê de Tombamento Estadual do Centro Histórico de Santa Luzia, que descreve:

4.1.2- As alterações nas fachadas e volumes das Edificações Sujeitas a Controle deverão se dar no sentido de aprimorar sua integração ao conjunto tombado.

Sendo assim, do ponto de vista do patrimônio cultural, este Setor Técnico entende que não houve dano ao sítio histórico tombado.

Entretanto, recomenda-se:

1. Deverá ser realizado projeto de levantamento da situação atual edificação, que deverá ser apresentado junto aos órgãos competentes (Prefeitura Municipal de Santa Luzia, Conselho de Patrimônio Cultural de Santa Luzia e Iepha) para regularização, executando todas as adequações exigidas por estes órgãos. Recomenda-se que sejam avaliados pelos órgãos de proteção: a manutenção ou retirada do vidro blindex da varanda de serviço, situada na fachada lateral direita; e a necessidade de revisão e pintura das demais fachadas da edificação visíveis de outros pontos do núcleo histórico.
2. Pela desobediência à legislação municipal e estadual, poderão ser aplicadas multas, conforme legislação vigente.
3. Quanto ao suposto descumprimento do Código Civil, este Setor Técnico entende que deverá haver análise jurídica dos fatos, considerando que:

- A) Apesar da existência de beirais no espaço aéreo dos lotes vizinhos, não são despejadas águas pluviais sobre estes, tendo em vista que as águas da chuva são direcionadas para a calha existente junto ao beiral da fachada frontal, posteriormente conduzidas para os dutos de drenagem verticais, até serem lançadas no logradouro público.
- B) Apesar da existência de varanda junto à divisa do lote vizinho, esta já existia antes da realização da obra, conforme demonstrado em imagem do Google Street View do ano de 2009.

10. Encerramento:

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

Belo Horizonte, 17 de fevereiro de 2020.

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

