

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

NOTA TÉCNICA nº 76/2013

- I. **Objeto:** Análise de projeto e documentação de edificação em construção no entorno do Hotel Brasil, no centro histórico de São João Del Rei.
- II. **Localização:** Avenida Tancredo Neves 425.
- III. **Município :** São João del Rei
- IV. **Considerações preliminares**

Em 12 de abril de 2013, após o recebimento de denúncia sobre a construção supostamente irregular de edificação no entorno do Hotel Brasil, foi elaborada a Nota Técnica nº 40/2013 pelo Setor Técnico desta Promotoria que sugeriu a paralisação da obra até a regularização da mesma, entre outras considerações.

A Promotoria encaminhou documentação referente à regularização da obra, as quais passaremos a analisar.

V. Análise Técnica

Segundo informações prestadas pela Superintendente do IPHAN em Minas Gerais, Sra. Michele Abreu Arroyo, em ofício encaminhado aos Srs. André Guilherme Dornelles Dangelo, Professor Dr. Arquiteto, e Antônio Arthur Barros Mendes, Procurador da República no Estado de Minas Gerais, a referida obra foi aprovada pelo IPHAN em 16/08/2012 (através do OFÍCIO/GAB/IPHAN-MG nº 1926/2012, processo nº 01514.001641/2012-04) estando regular perante o órgão. Ainda esclarece, através da transcrição do parecer de aprovação, que o prédio proposto teria três pavimentos e seria construído em lote vago em virtude de demolição de edificação térrea de uso comercial, situado em arruamento no entorno do Conjunto Arquitetônico e urbanístico de São João Del Rei e do Complexo Ferroviário, ambos tombados pelo órgão federal.

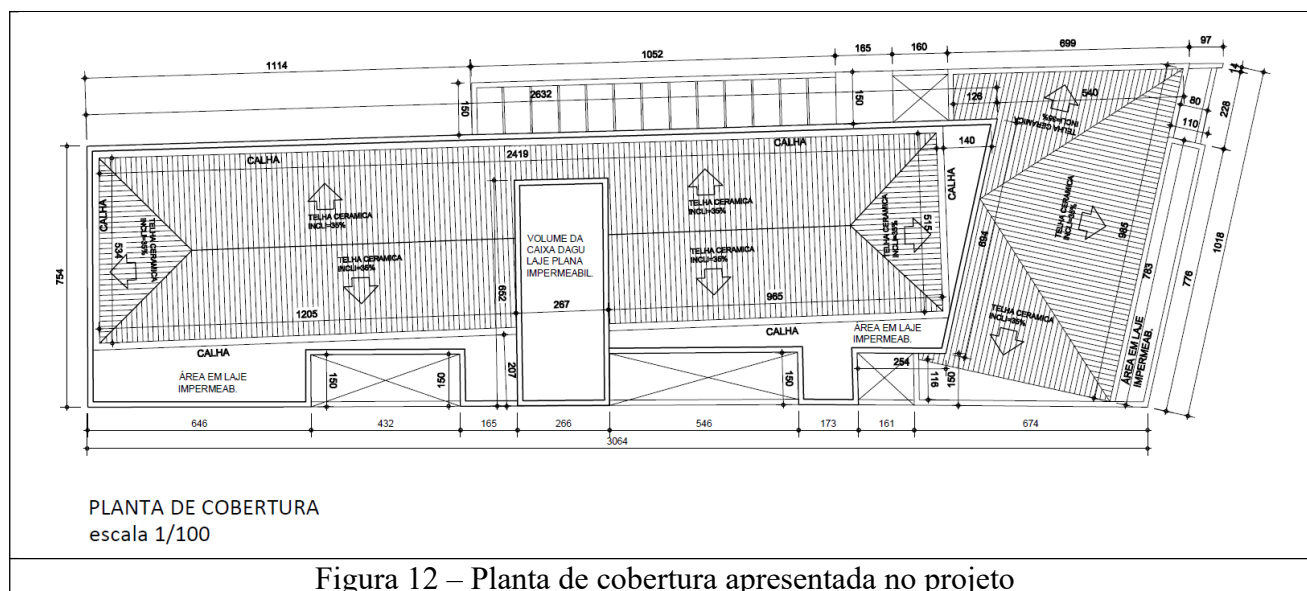
De acordo com a Superintendente, do ponto de vista do IPHAN a volumetria proposta não apresenta nenhuma interferência ou impacto visual no Conjunto Arquitetônico e Urbanístico tombado e no Complexo Ferroviário, encontrando-se de acordo com os parâmetros adotados para análise de intervenções em Sítios Urbanos protegidos por tombamento e seu entorno, sendo passível de aprovação. Ressalta que a aprovação do IPHAN não exige a aprovação pelos demais órgãos responsáveis (Conselho Municipal de Proteção ao Patrimônio Cultural e Prefeitura Municipal), e que sendo o Hotel Brasil, imóvel vizinho ao lote em questão, tombado pelo Conselho Municipal de Proteção ao Patrimônio Cultural de São João Del Rei, compete a este órgão demais manifestações. Desta forma a obra não apresenta nenhuma ilegalidade perante o IPHAN.

Em ofício nº 086 de 27 de maio de 2013 o Sr. José Alberto Ferreira, presidente do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural de São João Del Rei, encaminha ao Promotor Dr. Antônio Pedro da Silva Melo, da 1ª Promotoria de Justiça da Comarca de São João Del Rei, relato do processo de aprovação do referido projeto no Conselho, ocorrido em 24/04/2013 através do

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

processo nº 007/2013. Entretanto, conforme informação do presidente do COMPAC, não houve parecer técnico daquele órgão, tendo em vista que não conta com arquitetos em seu quadro de funcionários.

Em análise ao projeto arquitetônico, elaborado pela arquiteta urbanista Zuleica Teixeira Lombardi, verificou-se que o projeto busca referenciais nas edificações vizinhas no que diz respeito ao alinhamento, bem como altura e volumetria. O conceito contemporâneo busca harmonizar-se com as edificações adjacentes utilizando-se de elementos da arquitetura colonial, como dimensões de vãos, modelos de esquadrias, utilização de sacadas e de telhas no padrão colonial. O prédio a ser construído contará com três pavimentos, sendo os dois primeiros implantados no alinhamento da via e o terceiro recuado em relação aos demais. O primeiro pavimento é destinado ao uso comercial, com duas lojas, e os dois pavimentos superiores ao uso residencial, sendo quatro apartamentos no segundo andar e três no terceiro. O acesso aos pavimentos superiores é feito por escada junto à lateral esquerda do edifício. A especificação constante em projeto das coberturas é de telhas cerâmicas com inclinação de 35 %, e em alguns trechos em laje impermeabilizada.



Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

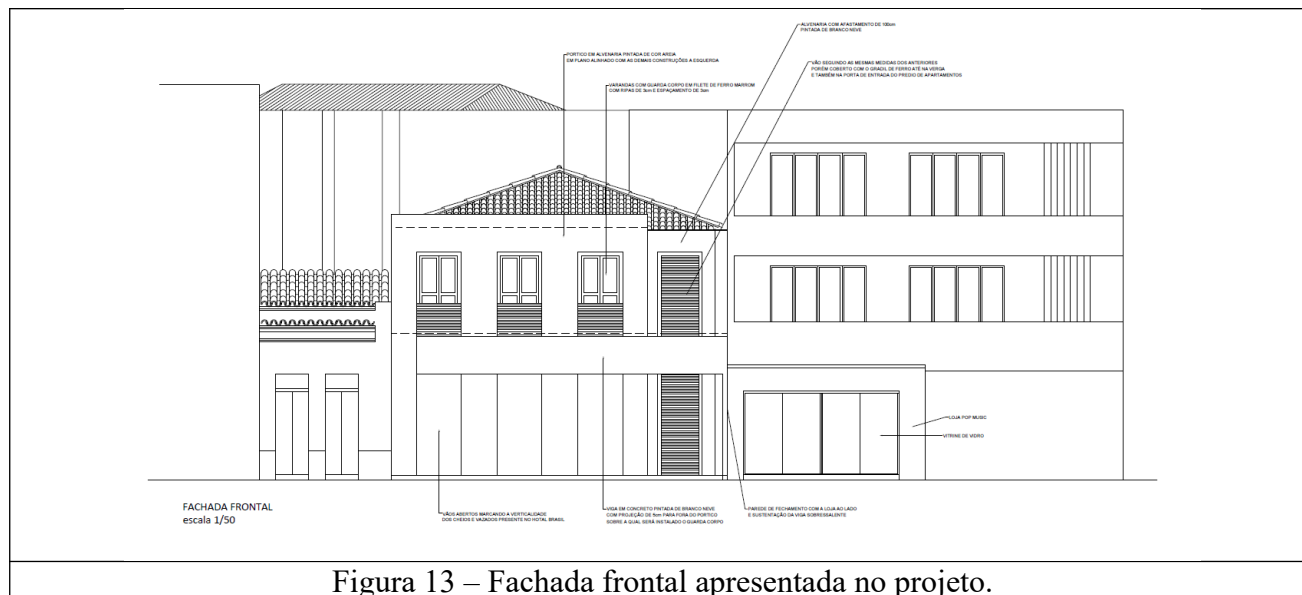


Figura 13 – Fachada frontal apresentada no projeto.

Verifica-se que houve a aprovação do projeto arquitetônico proposto pelos órgãos de preservação competentes. **Não consta informação sobre a aprovação do projeto na Prefeitura Municipal, tampouco foi apresentado o alvará de construção.**

Em análise ao projeto, verificou-se algumas incompatibilidades que deverão ser corrigidas no projeto executivo:

- A planta de um dos apartamentos do terceiro pavimento define janela do quarto voltada para a via. Entretanto, este elemento não é mostrado na representação da fachada frontal;
- Como não há quadro de esquadrias no projeto, houve dificuldade no entendimento quanto ao acesso a uma das sacadas do segundo pavimento. As dimensões existentes não permitem a instalação de portas com as dimensões padronizadas existentes.
- A caixa d'água, indicada na planta de cobertura, não é representada nos cortes e fachadas. Deste modo, torna-se impossível fazer a análise do impacto visual por ela causado.

Ressalta-se aqui que as observações acima mencionadas foram somente em relação ao apresentado no projeto, sem levar em consideração a legislação urbanística de São João Del Rei.

VI. Conclusões

Verifica-se que houve a aprovação do projeto arquitetônico proposto pelos órgãos de preservação competentes. Não consta informação sobre a aprovação do projeto na Prefeitura Municipal, tampouco foi apresentado o alvará de construção.

Para o projeto e obra da edificação em tela é necessário:

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

- Correção das incompatibilidades verificadas no projeto arquitetônico já citadas acima. Sugere-se:
 - 1 - O volume do terceiro pavimento não deve conter aberturas, que deverão estar voltadas para a fachada lateral, preservando a fachada frontal cega neste pavimento. Desta forma, haverá um desenho mais limpo e a existência do terceiro pavimento será menos perceptível.
 - 2 – Em obediência às Diretrizes Políticas de Preservação do Centro Histórico, elaboradas pelo Conselho de Patrimônio Cultural de São João Del Rei, a caixa d'água seja instalada no entreferro, entre a laje de cobertura e o telhado, sem evitando-se assim mais um volume na fachada frontal.
 - 3 - Caso esteja previsto qualquer tipo de sistema de aquecimento solar, este deve ser posicionado nos telhados que não estão voltados para a fachada frontal e de maneira que não causem impacto visual no ambiente urbano. Os demais equipamentos do sistema também devem ser posicionados no entreferro.
 - 4 – A telha a ser utilizada deverá ser no padrão colonial, não sendo permitida a utilização de telhas planas.
- O projeto deverá ser apresentado à Prefeitura local para aprovação e emissão do alvará de construção.
- Consulta da regularidade da obra perante o CREA e o CAU, devendo ser apresentadas as respectivas anotações e registros das atividades técnicas. Os profissionais envolvidos deverão ser habilitados conforme DN 83/2008 do Confea.
- Envio de relatórios bimestrais à Promotoria de São João Del Rei, contendo fotografias e memorial descritivo, demonstrando o cumprimento fiel ao projeto aprovado pelos órgãos de preservação competentes.
- Antes da emissão de Habite-se é necessário que o Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural realize vistoria no local para verificar se a construção está de acordo com o que foi proposto em projeto.

VII. Encerramento

Sendo só para o momento, nos colocamos à disposição para outros esclarecimentos que se julgarem necessários.

Belo Horizonte, 26 de junho de 2013.

Andréa Lanna Mendes Novais
Analista do Ministério Público – MAMP 3951



Rua Timbiras, n.º 2941 - Barro Preto - Belo Horizonte-MG - CEP 30140-062
Telefax (31) 3250-4620 – E-mail: cppc@mp.mg.gov.br



Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

Arquiteta Urbanista – CAU 53880-9



Rua Timbiras, n.º 2941 - Barro Preto - Belo Horizonte-MG - CEP 30140-062
Telefax (31) 3250-4620 – E-mail: cpsc@mp.mg.gov.br