



## **HISTÓRICO**

Processo 004/2023, requerente Nilson Barbosa, tratando de solicitação de aprovação d'um acréscimo, dito quiosque, à Rua Ministro Gabriel Passos, 299, centro de São João del-Rei – MG, no bojo do *Shopping Hills*, documentação que chegou às mãos deste relator nomeado para parecerista em 03.03.2023; o processo foi entregue para este conselheiro contendo 30 folhas carimbadas e rubricadas pela secretaria do CMPPC.

## **DO MÉRITO**

Apreciei a documentação que me foi apresentada no conteúdo do processo 004/2023 e, também, consultei os documentos que integram o processo 037/2005, estabelecido quando da solicitação da aprovação de planta/projeto para construção e instalação do *Shopping Hills*.

O processo/projeto deu entrada no Conselho em 22 de dezembro de 2022; à época, estava incompleto, pois faltaram-lhe o Memorial Descritivo e as perspectivas, documentos que necessitaram de ser solicitados e que foram apresentados apenas em janeiro de 2023, período de recesso deste órgão; então, tão logo terminado o recesso, quando se começou a análise dos requerimentos, a presidência, acertadamente, respeitou a ordem cronológica da protocolização, criteriosamente a começar dos anteriores para os atuais, quando o assunto entrou na pauta e foi distribuído para este conselheiro em 03 de março de 2023. Ainda assim, não poderia o responsável pela obra ter iniciado a construção à revelia da apreciação do Conselho e nem sob a alegação de desconhecimento da necessidade de tal tramitação, uma vez que desde o ano de 2005, quando do início da instalação do empreendimento, o proprietário já sabia da necessidade de avaliação do Conselho para quaisquer obras naquele local, tanto é que naquela época, acertadamente, submeteu ao Conselho a apreciação daquele projeto; no entanto, desta feita, infelizmente, optou por iniciar e (quase) terminar a construção do acréscimo e assumir o risco sem aguardar a necessária avaliação deste colegiado.

No memorial descritivo apresentado em 2005 consta que “o projeto teve como ponto de partida o afastamento de suas construções para deixar uma área livre criando uma grande praça frontal para dialogar com o pedestre e integrá-lo à construção”, e, ainda, que “conceitos de harmonia e convivência foram primordiais para o desenvolvimento deste espaço para torná-lo agradável e acolhedor ao mesmo tempo”, dentre outros aspectos abordados.

A relatora do projeto original, em seu parecer datado de 23 de agosto de 2005, dentre outras considerações, evidenciou que o espaço foi projetado com grande área descoberta e livre, como continuidade da rua, o que evitará um emaranhado de informações que prejudicam a leitura do conjunto arquitetônico proposto e mesmo do seu entorno, ressaltando, ainda que o projeto que ela estava avaliando apresentava um afastamento da via principal, de maneira a impedir a criação de um “grande paredão”.

Ressalto que o acréscimo já foi construído em área tutelada por este Conselho, tendo o proprietário, pelo menos desde o ano de 2005, pleno conhecimento da abrangência desta área de tutela que está

## **C M P P C**



**Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural de São João del-Rei - MG**  
*Conselheiro José Antônio de Ávila Sacramento*

delimitada pela poligonal definida através da lei municipal número 3.531/2000, haja vista que com anteriormente eu já mencionei, à época ele submeteu o projeto original da construção para avaliação prévia do CMPPC.

Como gravame, a recente obra do quiosque foi executada à revelia da apreciação deste Conselho e eliminou o ajardinamento da referida “praça frontal”, interferindo negativamente no projeto original do empreendimento comercial, porque afetou e afrontou a fruição visual e a harmonia do conjunto.

Este conselheiro relator acolhe com louvor o teor do parecer técnico 006.2023 emitido pelo eminente arquiteto e urbanista que assessora este Conselho, destacando que num raio de 50 metros do imóvel já há bens com proteção individual por este Conselho; destaca, ainda parâmetros que motivaram a aprovação do projeto original do shopping, tais como “uma preocupação com o afastamento da via principal” e que a ampliação não considerou esta questão; importante constatação do parecer técnico é a de que a forma da edificação original, “representou um importante respiro na bastante movimentada e estreita Rua Ministro Gabriel Passos” e “o volume apresentado representa mais uma edificação praticamente no alinhamento do terreno, o que representa o oposto dos preceitos de harmonia expressos nas diretrizes deste Conselho”, lembrando também as considerações já expostas anteriormente e que estão no parecer que aprovou o projeto original do empreendimento, em 2005. Segundo o parecer técnico do arquiteto urbanista, esta intervenção à guisa de quiosque “rompe com a proposta original do empreendimento, descrita no memorial descritivo”, ou seja, eliminou a integração do imóvel com a rua e também o essencial afastamento que havia e deixava uma área livre, ajardinada, criando uma agradável praça frontal que dialogava com a rua e vice-versa. Por fim, no parecer técnico, há a observação de que a taxa de ocupação em 2005 era de cerca de 73% (3% acima do limite àquela época) e a atual intervenção aumentou a taxa de ocupação e ainda sacrificou um jardim existente à frente da edificação, reduzindo a permeabilidade do solo. Na avaliação técnica final do arquiteto e urbanista a recomendação é a de que a intervenção havida não é passível de aprovação.

Não bastasse a obra desse novo volume de 20,40 m<sup>2</sup> estar em área tutelada e ter sido edificada sem a anuência prévia do CMPPC, há um fato agravante que passo a expor: constatada a intervenção que estava sendo levada a efeito à revelia de apreciação neste Conselho, a presidência, em 06 de fevereiro de 2023, expediu ofício à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Sustentabilidade informando o ocorrido e solicitando ao Setor de Fiscalização Municipal para que se notificasse os responsáveis pela obra e determinasse a paralisação imediata dela até a deliberação deste Conselho; a notificação, assinada por um dos fiscais de obras do Município e pelo Superintendente de Desenvolvimento Urbano foi expedida em 16 de fevereiro e entregue contra-recebido, no dia seguinte, fundamentando que a obra estava em curso sem a aprovação do projeto pelos órgãos devidos e, por isso, estavam embargadas a partir do recebimento da referida notificação, de acordo com a previsão legal. Mesmo assim, prosseguiram com a construção, em desobediência à notificação, e atualmente ela já está em fase final de acabamento, senão completamente concluída; houve desobediência à notificação do fiscal de obras que está, neste caso, investido de “poder de polícia (administrativa)”, fato que pode ser até configurado como ação de má-fé dos responsáveis pela intervenção, porque a imediata intervenção do Poder Público para paralisar a obra e a determinação do fiscal que está autorizado a agir prontamente no sentido de coibir a gravidade do dano, foi ignorada, deixou de ser acatada. O “Poder de Polícia (Administrativa)” é um dever do Município para viabilizar o controle, a prevenção e a repressão de

**C M P P C**

*Criado pela Lei Municipal nº 3.338, de 16 de julho de 1998  
Modificada pela Lei Municipal nº 3.453, de 08 de julho de 1999  
Orientado pela Lei Municipal nº 3.531, de 06 de junho de 2000*



**Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural de São João del-Rei - MG**  
*Conselheiro José Antônio de Ávila Sacramento*

atividades que possam atentar contra aspectos normativos, e o desrespeito a este quesito é assunto delicado que pode acarretar responsabilização a quem o ignora.

Não há dúvida de que o desenvolvimento econômico é um valor social, mas ele deve coexistir com a ambiência arquitetônica, de forma que não implique em anulação destes últimos, e esta é a missão e um dos objetivos deste Conselho. As questões ora abordadas e questionadas não são meros entraves, são considerações importantes na manutenção da ambiência urbana e ordenação do uso do solo urbano em área abrangida por limitações legais que devem ser acatadas pelo Poder Público, por este Conselho e pela população. Não se deve alterar a ótica da ambiência urbana harmoniosa, nem descartar as variáveis patrimoniais ou culturais de uma cidade que se deseja ver cada vez mais menos agressiva. A mentalidade que deve de ser consolidada deve estar cada vez mais comprometida com a busca de um local de bem viver no universo da gestão urbana, com espaços bem organizados esteticamente.

Danos ao ambiente urbano podem ser revelados das mais variadas formas, este caso é apenas um dos exemplos, e, portanto, podem e devem ser coibidos; tais danos podem ter sua origem no uso nocivo da propriedade com a adoção de condutas comissivas, omissivas, dolosas ou culposas. Se o direito de construir ainda é por muitos considerado uma consequência de direito de propriedade, é necessário compreender que estes direitos, na verdade, não são absolutos, eles são limitados ou dependem de prévia aprovação quando se trata de se construir numa área que é tutelada (pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural de São João del-Rei) e as adequações ou acréscimo necessitam de estar em consonância com o desfrute da coletividade e em sintonia com o bom desenho urbano.

**DO PARECER**

Diante das razões expostas no mérito, encaminhado para apreciação do plenário a recomendação de voto contrário à presente solicitação (*de aprovação do quiosque já construído*), recomendando a provocação formal, pelas vias legais, a quem de direito, para que seja removida a intervenção e o local volte a ter a ambientação original.

Este é o meu parecer, S.M. J.

**José Antônio de Ávila Sacramento**  
Em 08 de março de 2023

**C M P P C**

*Criado pela Lei Municipal nº 3.338, de 16 de julho de 1998  
Modificada pela Lei Municipal nº 3.453, de 08 de julho de 1999  
Orientado pela Lei Municipal nº 3.531, de 06 de junho de 2000*