

# **PARECER TÉCNICO REFERENTE À ANÁLISE DE PROJETO DE REGULARIZAÇÃO (LEVANTAMENTO TOTAL) DO IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA JORNALISTA DJALMA ANDRADE, LOTES 010 E 011 DO QUARTEIRÃO 062, BELVEDERE, INSERIDO NO PERÍMETRO DE ENTORNO DA SERRA DO CURRAL EM ÁREA CLASSIFICADA COMO APA02, ADE SERRA DO CURRAL**

## **1- Considerações iniciais e histórico**

Em 30 de junho de 2020 foi encaminhada à DPCA a Convocação Interface 416/2020-1, relativa ao levantamento total do imóvel localizado na Rua Jornalista Djalma Andrade, lotes 010 e 011 do quarteirão 062, bairro Belvedere, inserido no perímetro de entorno da Serra do Curral em área classificada como APA02, ADE Serra do Curral.

A DPCA analisou o projeto de levantamento total cadastrado no Portal de Edificações, observou o descumprimento dos parâmetros relativos à permeabilidade visual do gradil frontal e da taxa de permeabilidade mínima e emitiu parecer informando o descumprimento desses parâmetros com a solicitação de adequação do gradil frontal em conformidade com os termos da Portaria Conjunta SMPU/SMC/FMC nº 003/2019, além de solicitar a inclusão nos cortes da linha relativa ao limite altimétrico de 9 metros e a cota da altura da edificação no ponto máximo referenciados ao perfil do terreno para finalizar a análise.

Contudo, o interessado apresentou recurso por email endereçado a DPCA em 30 de julho de 2020 contestando necessidade de análise pela DPCA e a aplicação das diretrizes do CDPCM-BH:

*Entendemos INDEVIDA a submissão do referido projeto à análise da DPCA, e propugnamos sua imediata devolução para aprovação pela SUREG, vez que as certidões denominadas INFORMAÇÕES BÁSICAS de cada um dos lotes que integram o terreno, em sua rubrica denominada “Diretrizes de Proteção”, contemplam a seguinte mensagem: “Dispensado de análise da DPCA/FMC para o licenciamento junto à SUREG.*

A DPCA respondeu o interessado informando que tal observação se aplica apenas nos casos em que o projeto atende aos parâmetros da ADE. Como a SUREG constatou o não atendimento da taxa de permeabilidade e da permeabilidade visual do gradil no levantamento cadastrado pelo interessado, não seria lícito a referida Secretaria desonerar a DPCA da análise do projeto.

Em 24 de agosto de 2020 a DPCA recebeu a Convocação Interface 416/2020-2, a qual encaminhava o projeto com a adequação referente à inclusão nos cortes da linha relativa ao limite altimétrico de 9 metros e a cota da altura da edificação no ponto máximo referenciados ao perfil do terreno, além de novo recurso solicitando a flexibilização da permeabilidade visual do gradil. A argumentação apresentada é que a Lei Municipal nº 9074/05 dispõe em seu art. 27 que

*Os demais parâmetros estabelecidos pela legislação em vigor serão considerados regularizáveis independentemente da cobrança de preço público”. O requerente ainda alega que a exigência de permeabilidade visual nos muros de fechamento frontal foi introduzida pela Lei Municipal 9725/2009 (Novo Código de Edificações) e, em seu entendimento, nem esta Lei nem as Deliberações do CDPCM-BH podem alcançar a edificação objeto deste recurso pelo fato de o art. 27 da Lei 9074/05 estar ainda em vigor.*

O recurso ainda informa que o projeto foi aprovado pelo município com a previsão do muro frontal e que a edificação foi executada em conformidade com o mesmo projeto. O relatório técnico da DPCA ressalta que a aprovação se deu em 14/05/1999, contudo a obra foi concluída somente em 2008, conforme informado no Portal de Edificações, quando as diretrizes do CDPCM-BH já estavam vigentes (Deliberação nº 147/2003). No mesmo recurso, o interessado se compromete a adequar o projeto de forma a atender aos 30% a mais de taxa de permeabilidade exigidos pelo CDPCM-BH.

## **2- Análise**

O imóvel situa-se em área classificada como APA02 conforme disposto na Deliberação nº 147/2003 do CDPCM-BH. Essa mesma deliberação dispõe, em sua Diretriz nº 05 que os gradis, muros e cercas não podem constituir barreira visual ou elemento descaracterizador da paisagem natural:

A Portaria Conjunta SMPU/SMC/FMC nº 003/2019 é mais específica quanto à questão de permeabilidade visual em seus Art. 3º e Art.:

*Art. 3º - A obrigatoriedade de manutenção de permeabilidade visual dos imóveis será considerada atendida quando os elementos de vedação utilizados para fechamento frontal dos lotes ou conjuntos de lotes não constituam barreiras visuais que obstruam a relação destes com o logradouro e destes com bens protegidos. (grifo nosso)*

(...)

*§ 4º - Serão considerados para fins de atendimento ao critério previsto nos §§1º a 3º as soluções em tramas nas quais os elementos vazados ou transparentes correspondam a 80% (oitenta por cento) da área onde forem instalados.*

*§ 5º - Admite-se que as soluções de vedação previstas nos §§1º a 3º contenham mureta de no máximo 0,80m (oitenta centímetros) de altura ao longo de toda extensão do fechamento frontal para contenção do terreno.*

*Art. 12 - As edificações situadas no perímetro de entorno do tombamento da Serra do Curral, em atendimento às diretrizes estabelecidas pelo CDPCM-BH, devem contemplar:*

(...)

*II - elementos de vedação com permeabilidade visual nos termos do artigo 3º desta Portaria;*

(...)

Ainda que o projeto arquitetônico do imóvel que se pretende regularizar tenha sido aprovado pela SUREG no ano de 1999, quando o CDPCM-BH ainda não havia protegido a Serra do Curral e seu entorno, a edificação só foi concluída no ano de 2008 conforme informado no Portal de Edificações, após a deliberação de proteção da Serra do Curral e seu entorno. O imóvel não teve Baixa concedida à época. Nesse sentido, somente a Baixa seria garantia do direito adquirido. Portanto, como se trata de Levantamento total, a permeabilidade visual é um parâmetro a ser considerado na análise, uma vez que o requerente está regularizando a edificação no momento atual, devendo atender as deliberações vigentes do CDPCM-BH.

O relatório técnico da DPCA prossegue para a análise de impacto do muro frontal e sua relação com o logradouro e com o bem protegido de onde destacamos:

*A análise das imagens atesta que o fechamento da forma como foi previsto no projeto aprovado em 1999 não constitui barreira visual à fruição do bem protegido, no caso específico, a Serra do Curral. Os arranjos céus existentes nas quadras ao fundo, cujo limite altimétrico é mais permissivo, já obstruem a paisagem protegida, de forma que o muro não impacta no que se refere a esse aspecto.*

*No que tange à relação do imóvel com o logradouro público, cabe considerar que se trata de uma ocupação já consolidada na qual existe uma continuidade com os muros das casas vizinhas, tanto lindeiras ao imóvel quanto na quadra defronte. A maior parte dos imóveis possuem fechamento frontal em muro de alturas similares e uma eventual adequação à permeabilidade visual neste imóvel não se configuraria como elemento qualificador da paisagem.*



Vista geral da Rua Jornalista Djalma Andrade, mostrando o imóvel que se pretende regularizar, com destaque para a continuidade com o muro da casa vizinha. Fonte: GoogleMaps, acesso em 07/12/2020.

E o relatório prossegue,

*Cabe acrescentar que verificamos a condição dos imóveis vizinhos e observamos que a maioria está regularizada. Aqueles que ainda não possuem baixa são o de nº 760, ao lado, logo abaixo; nº 870, duas acima, uma das únicas na proximidade com gradil; e nº 715, em frente, murada. O restante dos imóveis vizinhos ou têm baixa ou são lote vago, ou ainda estão com projeto aprovado válido.*

## 1- Considerações finais e voto

Acompanhamos o parecer técnico da DPCA que considera que

*A análise da relação do imóvel com o entorno mostra que o muro frontal não constitui barreira visual ou elemento descaracterizador da paisagem natural, tampouco causa obstrução à visibilidade do bem protegido (Serra do Curral) ou à relação com o logradouro, posto que a ocupação já se encontra antropizada e consolidada. Nesse sentido, os arranjos céus nas quadras ao fundo do imóvel já impedem a vista da Serra, além do fato de existir uma continuidade formada pelo muro do imóvel em tela com os imóveis vizinhos, de tipologia similar. Assim, no entendimento da DPCA a diretriz de permeabilidade visual é passível de flexibilização nesse caso específico.*

E adiciona,

*Caso o Conselho acompanhe o mesmo entendimento, orientamos que a flexibilização da permeabilidade visual seja condicionada ao atendimento da TP mínima de 39% sobre o terreno natural.*

Em tempo, sugerimos que a DPCA proceda a uma campanha de conscientização e educação junto aos moradores das áreas onde a diretriz de permeabilidade visual do gradil frontal não venha sendo atendida regularmente com vistas a evitar a propagação de tal prática, com a justificativa de 'paisagem consolidada', assim como a promoção da ambiência desejada a partir da diretriz estabelecida. Tal campanha poderá destacar aspectos de segurança, maior permeabilidade visual e iluminação são hoje consagrados como fatores de maior segurança para a porção frontal das edificações, assim como a promoção de uma ambiência urbana mais integradora e gentil em consequência do compartilhamento, mesmo que parcial, das áreas frontais ajardinadas.

Esse é o parecer, salvo melhor juízo deste Conselho,

Belo Horizonte, 15 de dezembro de 2020.

**Fernando Pimenta Marques**  
Representante do IEPHA/MG