



PARECER TÉCNICO

ASSUNTO: Análise de deliberação sobre recurso interposto pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais - TJMG, relativo às medidas do projeto de ampliação da edificação, situada à avenida Afonso Pena, nº 4001 (lotes 001 a 043, quarteirão 024H, 1a Seção Urbana) pertencente ao entorno da Serra do Curral.

1- HISTÓRICO

Na 285ª sessão ordinária do CDPCM-BH, realizada em 20 de dezembro de 2018, foi aprovado o projeto para ampliação da sede do Tribunal de Justiça de Minas Gerais a ser viabilizada por Operação Urbana Simplificada, na Avenida Afonso Pena, 4001, no perímetro de entorno do tombamento da Serra do Curral, em área classificada como Apa04 pela Deliberação nº 147/03 do CDPCM-BH. O Conselho deliberou pela aprovação do projeto, condicionada ao cumprimento de contrapartida nos moldes da Deliberação CDPCM 051/2016, além de diretrizes de projetos publicadas no Diário Oficial do Município de 10 de Janeiro de 2019.

A medida compensatória foi estimada em setembro de 2019 pela *Comissão de Acompanhamento de Medidas Compensatórias*, com base em nota técnica elaborada pela DPCA e em conformidade com a Deliberação CDPCM-BH 051/2016, e após análise do recurso interposto pelo TJMG em relação ao cálculo inicial, no valor de R\$2.924.043,71, ou R\$ 265.822,15, este último no caso de execução no primeiro ano da aprovação, conforme previsto na referida deliberação.

Desde então, conforme detalhado no Parecer Técnico da DPCA, houve a necessidade de diversos ajustes no Termo de Compromisso, solicitados tanto pelo interessado, TJMG, quanto pela Assessoria Jurídica da SMC e pela Procuradoria Geral do Município, de modo a ajustar as obrigações previstas às peculiaridades do compromissário, por tratar-se de órgão público pertencente ao poder judiciário. Tais alterações demandaram uma série de trâmites internos que terminaram por atrasar a efetiva celebração do instrumento, acarretando no transcurso do prazo de execução da medida compensatória com o desconto previsto na Deliberação 051/2016.

Neste processo, foi acatado, dentre outros ajustes jurídicos no Termo, o cumprimento da medida compensatória por meio de aporte do recurso ao Fundo de Proteção do Patrimônio Cultural ao invés da execução direta das ações de promoção do patrimônio cultural previstas no Termo de



Compromisso original, haja vista impossibilidade jurídica do TJ executar diretamente as ações, dada a sua natureza jurídica. Por fim, o valor da medida compensatória, a ser pago em sua integralidade, foi atualizado em agosto de 2021 passando a **R\$4.052.097,88**, considerando as atualizações dos valores do CUB, conforme previsto na Deliberação CDPCM-BH 051/2016.

2- DO RECURSO

No dia 19 de agosto de 2021, o TJMG apresentou recurso, por meio do Ofício nº 29.141/2021 – PRESIDÊNCIA/SUP-ADM/DENGEP/ASPRED, cujos pleitos resumo abaixo com uma síntese das respectivas alegações apresentadas no requerimento:

2.1 - Alteração do prazo para pagamento da contrapartida: solicita cumprimento da medida compensatória, mediante a realização de crédito em conta de titularidade do Fundo do Patrimônio Cultural de Belo Horizonte - FPPCBH, no prazo de até 10 (dez) dias, contados a partir da data de emissão do Alvará de Construção pela Secretaria Municipal de Política Urbana.

2.2 Manutenção da concessão do desconto de 5% (cinco por cento) no cálculo da medida compensatória: O compromissário alega não ter havido inércia ou qualquer ação desidiosa, por sua parte, bem como não ter causado o atraso nas tratativas de forma unilateral, nem se recusado a cumprir com as obrigações previstas na Deliberação 097/2018. Além dos argumentos suscitados alega, em especial: que *“(...)a aprovação do projeto mediante o cumprimento da medida compensatória refere-se à construção de imóvel público para proporcionar a ampliação do Edifício Sede do Tribunal de Justiça que contribuirá significativamente para a melhoria da prestação jurisdicional de todo o Estado de Minas Gerais”;* que *‘por se tratar de imóvel público, o valor para sua construção já está aprovado no Planejamento Orçamentário do TJMG, devendo haver a observância para que o setor público, no caso, o Estado de Minas Gerais, não seja mais onerado’;* (...) *“a necessidade de desonerar a obra pública”;* (...) *os impactos mínimos que o empreendimento irá causar, devido ao conjunto arquitetônico existente na região, inclusive pela manutenção das características da atual edificação da Sede do TJMG; e todos os esforços que o Tribunal vem promovendo para formalização do Termo de Compromisso junto ao Município para o cumprimento da medida compensatória”.*

2.3 Exclusão da exigência de apresentação do selo BH-SUSTENTÁVEL definido no item 8 da Deliberação CDPCM 097/2018: O requerente alega que: *“Os projetos estão sendo desenvolvidos de forma a atender a todas as diretrizes. Todavia, entende-se que a diretriz de número 8 (...) não poderá ser integralmente cumprida em razão de ter sido o Selo BH-Sustentável suspenso*



temporariamente pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. O Tribunal de Justiça busca implantar ações de sustentabilidade em todas as suas obras e neste empreendimento serão implementadas diversas medidas” (medidas estas, listadas no recurso apresentado). O requerente esclarece, ainda, que a equipe responsável pelos projetos entrou em contato com a Secretaria de Meio Ambiente do Município solicitando o envio do Termo de Referência do Selo BH-Sustentável, mas foi informado que o referido Selo apresenta-se em processo de revisão para uma nova publicação, que irá contemplar mudanças estruturais, não sendo, portanto, o Termo de Referência já publicado passível de aplicação e não havendo previsão da publicação da nova versão do Termo de Referência do Selo BH-Sustentável.

2.4 Pedido de formalização do termo de compromisso para cumprimento de medida compensatória: O Tribunal de Justiça requer a assinatura do Termo de Compromisso nos termos aqui suscitados, dando prosseguimento com o cumprimento da medida compensatória.

3 – ANÁLISE E VOTO

Tendo em vista os dados apresentados e considerando que, de acordo com relatório da DIPC:

- a) *“A edificação que se pretende construir, para ampliação da Sede do TJ-MG, trata-se obra de interesse público, que irá proporcionar melhor prestação jurisdicional aos cidadãos, sendo inclusive objeto de licenciamento via Operação urbana Simplificada;*
- b) *O orçamento público, para quaisquer dos poderes ou entes federativos, depende de prévio planejamento e aprovação;*
- c) *O valor da medida compensatória, com o transcurso do tempo, tornou-se desproporcional, alcançando o valor de R\$ 4.052.097,88*
- d) *A Deliberação CDPCM-BH 051/2016, em seu art. 8º prevê: Art. 8º - O percentual previsto no art. 3º poderá ser revisto em situações excepcionais, quando demonstrado que a contrapartida apurada não restou proporcional e razoável, mediante proposta motivada, devidamente aprovada pelo CDPCM-BH.*
- e) *O atual entendimento da Procuradoria Geral do Município é de que a medida compensatória não seja efetivamente cumprida antes da emissão do Alvará de Construção, de modo a promover maior segurança jurídica ao empreendedor;*
- f) *A edificação objeto da medida compensatória ainda não possui alvará de construção válido;*
- g) *A emissão do Selo BH Sustentável está temporariamente suspenso e, portanto, a impossibilidade de sua emissão se dá por funções alheias ao TJ;*



- h) *O projeto de ampliação analisado e aprovado pelo CDPCM-BH já prevê soluções de sustentabilidade, conforme apontado no recurso.*”

E considerando ainda que:

- i) na Operação Urbana Simplificada, coordenada pela Subsecretaria de Planejamento Urbano / SMPU, não foi cobrada contrapartida *“por se tratar de empreendimento público voltado a prestação de serviços à coletividade, (onde) não seria adequado cobrar contrapartida financeira”* (parecer SUPLAN 2018, Relatoria: Lívia de Oliveira Monteiro);
- j) que no relatório de 2018, a Diretoria de Patrimônio (DPAM a época), *“reconhece o valor arquitetônico das duas torres propostas e o potencial de criação de espaços qualificados de fruição urbana no local”*;
- k) as diretrizes de projeto aprovadas na deliberação do Conselho, em especial a manutenção de área permeável em terreno natural, conforme parâmetro da ADE Serra do Curral (24%), dotada de vegetação e arborização, visível da rua e a limitação da altimetria das novas edificações limitada à edificação existente (torre central); e, por fim,
- l) que a necessária atualização dos valores em função da metodologia prevista na Deliberação, passando dos R\$265.822,15 calculados em setembro de 2019 para R\$405.209,78 ajustado em agosto de 2021 de acordo com CUB, ambos considerando o desconto de 5%, acarretam em aumento no valor originalmente estimado e aprovado no Planejamento Orçamentário do TJMG;

Manifesto-me favorável ao acatamento do recurso apresentado pelo TJMG e submeto a este Conselho proposta de retirada da medida compensatória, condicionada a manutenção da destinação da edificação ao Tribunal de Justiça. No caso de alteração da destinação a qualquer tempo, poderá ser reavaliada a cobrança de contrapartida.

Caso não seja acatada a proposta de retirada da contrapartida, acompanho posicionamento do parecer da DPCA, manifestando-me favoravelmente ao recurso, a saber: manutenção do percentual de desconto de 5% no cálculo da contrapartida condicionado a sua efetivação no prazo de até 10 (dez) dias contados a partir da data de emissão do Alvará de Construção pela Secretaria Municipal de Política Urbana, bem como pela exclusão da obrigatoriedade de obtenção do Selo BH Sustentável como condicionante para emissão do alvará para o projeto e, por fim pela imediata assinatura do Termo de Compromisso.

Neste caso, mantida a medida compensatória, sugiro adicionalmente, que seja avaliada a possibilidade de manutenção da contrapartida no valor de R\$265.822,15 calculados em setembro



de 2019, sem reajuste com o valor do CUB/ M2 SINDUSCON-MG no mês do efetivo cumprimento.

Este é o meu parecer, que submeto à apreciação deste Conselho.

Belo Horizonte, 28 de setembro de 2021.

Izabel Dias de Oliveira Melo
Arquiteta e Urbanista / SMPU
Conselheira do CDPCM-BH