



## PARECER TÉCNICO

**ASSUNTO:** Análise da impugnação apresentada em 12 de janeiro de 2022, referente ao bem cultural localizado à rua dos Timbiras, 2500 (zona fiscal 009, quarteirão 033, lote 001) e rua dos Guajajaras, 1268 (zona fiscal 009, quarteirão 036, lote 001), Edifício JK, pertencente ao Conjunto Urbano Praça Raul Soares - Avenida Olegário Maciel. Processo nº 01.058166.07.46.

### 1- APRESENTAÇÃO

O presente parecer refere-se a impugnação apresentada pela Administração do Condomínio Governador Kubitschek em relação ao bem cultural acima mencionado, considerando-se histórico a seguir:

- 1- Na 316ª Reunião Ordinária do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte – CDPCM-BH, realizada no dia 15 de dezembro de 2021, foi deliberado pelo tombamento provisório do bem;
- 2- A Deliberação n.º 087/2021, de 16 de dezembro de 2021, referente ao tombamento provisório do imóvel em questão foi publicada no Diário Oficial do Município - DOM em 24 de dezembro de 2021.
- 3- Motivado pela Deliberação referida no item anterior, foi publicado no DOM em 24 de dezembro de 2021, Edital 004/2021 e Notificação 199/2021, ambas encaminhada para a Administração do Condomínio Governador Kubitschek, com data de 16 de dezembro de 2021;
- 4- Em 12 de Janeiro de 2022, a Administração do Condomínio apresentou solicitação de impugnação do tombamento provisório, conforme detalhado a seguir.

### 2 – CONSIDERAÇÕES SOBRE AS ALEGAÇÕES

Sintetizo a seguir as alegações apresentadas pelo requerente /administração do Condomínio e a análise a cada ponto apresentada de forma detalhada no Relatório da Diretoria de Patrimônio - DPCA:

**Os impugnantes alegam que:**

#### I. PRELIMINARMENTE

##### a) *Tempestividade*

***“A presente minuta impugnatória é tempestiva visto que a notificação ocorreu efetivamente no dia 29 de dezembro de 2021, sendo que o início do prazo iniciou a contar no dia 30 deste mesmo mês, findando no dia 13 do mês de janeiro de 2022, sendo o protocolo desta, dentro do prazo de 15 dias conforme se verifica.”***

A DPCA concorda que a impugnação se deu de forma tempestiva, conforme apresentado pelos impugnantes.

##### b) *Da Ilegitimidade da Administração do Condomínio*

***“[...] o ato de notificar restou equivocado por não ter atingido os proprietários que de fato foram afetados pelo ato administrativo, caracterizado pela limitação ao direito de propriedade imposta pelo tombamento. Foi realizada a notificação para a administração do Condomínio Juscelino Kubitschek. Entretanto, é imperioso destacar que a síndica, tampouco o Condomínio, não pode responder pelos proprietários das unidades autônomas que compõem o conjunto misto. Logo, são ilegítimos para receber a notificação em nome dos demais condôminos.***

##### c) *Sujeição ao Crime de Usurpação da Função Pública*

***Os edifícios do Conjunto Kubitschek são constituídos de unidades mistas privadas e públicas, estas, pertencentes à Administração Pública Estadual.***

***[...] no tocante aos bens públicos cabe tão somente aos agentes públicos, investidos de suas competências e funções públicas, proferir atos conforme conveniência e oportunidade da própria Administração. Caso a síndica, representando o Condomínio, tome decisões inerentes aos bens públicos, pertencente ao Estado de Minas Gerais, incorrerá em crime de usurpação da Função Pública prevista no art. 328 do Código Penal, sob pena de detenção de até 02 anos e multas.”***



**d). Cerceamento de defesa dos proprietários**

***“Considerando que o ato notificatório ocorreu na pessoa do Condomínio, havendo explícita ilegitimidade do mesmo conforme ficou demonstrado no tópico acima, restou evidenciado que se trata de vício que ocasionará no cerceamento de defesa e contraditório dos proprietários.”***

Em síntese, para as 3 alegações foram apresentados no relatório da DPCA os seguintes esclarecimentos e argumentos:

1- A Presidenta do Conselho – CDPCM-BH elaborou a Notificação 199/2021, de 16 de dezembro de 2021, endereçada ao Condomínio Governador Kubitschek - CGK em nome de sua síndica, Maria Lima das Graças, no intuito de comunicar a administração do condomínio o resultado de decisão exarada pelo Conselho em Reunião Ordinária realizada no dia 15 de dezembro de 2021, referente ao tombamento provisório do bem cultural em epígrafe, onde destaca-se que *“è concedido ao(s) proprietário(s) o prazo de 15 (quinze) dias, a contar do recebimento da notificação, nos termos do artigo 9º, da Lei Municipal nº 3.802, de 06 de julho de 1984, para anuir ao tombamento ou apresentar, se quiser, impugnação ao tombamento, o que for a bem do seu direito (...).”*

2- Essa comunicação se baseou no que é estabelecido no Art.1.348 do Código Civil, que explicita as obrigações do síndico, com destaque para o inciso II e III., que citam como competência do síndico *“I- representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns” e “II- dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio”*. Por analogia, sendo a notificação encaminhada referente ao tombamento provisório parte integrante de um processo administrativo, conforme supra, cabe ao síndico informar os proprietários dos atos que cheguem a seu conhecimento em relação ao referido processo.

3- A Administração Pública Municipal, para dar amplo conhecimento aos atos produzidos pelo CDPCM-BH, além de publicar a Deliberação 087/2021 e de encaminhar a Notificação 199/2021 à administração do CGK, realizou ainda a citação dos proprietários por meio do Edital 004/2021, de 16 de dezembro de 2021, publicado no DOM em 24 de dezembro de 2021, comunicando aos proprietários e possuidores sobre o tombamento provisório e o prazo de 15 dias para anuir ao tombamento ou oferecerem impugnação. A publicação do edital sana a necessidade de franquear aos proprietários das unidades que compõem o CGK o direito ao contraditório e a responsabilidade de individual ou coletivamente apresentar anuência ou impugnação à decisão, nas formas da Lei Municipal n.º 3.802, de 06 de julho de 1984. Dessa maneira, independentemente da natureza jurídica dos proprietários dos imóveis, a citação por Edital deu a conhecer a todos eles o resultado da decisão do CDPCM-BH.

4- Além disso, é entendimento pacificado no âmbito do Superior Tribunal de Justiça, ao qual se curvam os Tribunais de Justiça dos Estados, incluindo o de Minas Gerais, conforme diversas ementas de julgados do STJ e TJMG apresentadas detalhadamente no relatório da DPCA, no sentido de que o tombamento geral dispensa a notificação pessoal de cada um dos proprietários do conjunto afetado pelo ato administrativo, bastando, para a respectiva presunção de publicidade, a publicação de edital, conforme procedido pela DPCA;

5- Vale destacar que, de fato, a publicação do edital teve o efeito esperado, pois, no período em que era possível apresentar manifestações, favoráveis ou não ao tombamento provisório, foram recebidas comunicações por e-mail de alguns proprietários das unidades solicitando as diretrizes de proteção do bem cultural em análise. Isso demonstra que tiveram ciência do tombamento provisório do bem cultural e chegaram a buscar junto a Diretoria de Patrimônio Cultural e Arquivo Público - DPCA informações sobre a questão.

Resta comprovado que a Administração Pública Municipal não notificou o condomínio sob pressuposto de que seria a síndica responsável por responder pelos proprietários das unidades autônomas que compõem o CGK, mas sim de que seria a responsável por dar conhecimento a todos os proprietários dos desdobramentos de procedimento administrativo corrente que afeta a comunidade. Se tal comunicado foi ou não realizado não cabe à Administração Pública se manifestar, mas sim à comunidade do Conjunto, que poderá tomar providências, caso tenha ocorrido alguma violação das obrigações do Art.1.348 do Código Civil.



## II. DA MANIFESTAÇÃO

### **a) Da impugnação preliminar**

***“[...] Para a implantação de medidas que atendam as diretrizes estabelecidas no item 8.1, e seguintes, o órgão tombante deve apresentar o projeto minucioso com seus requisitos e fundamentos. Não ficaram expressamente claros os compromissos que os proprietários devem assumir, tampouco a participação e responsabilidades do poder público. Ora, as diretrizes elencadas em tópicos não exaurem minimamente as informações nem instruem procedimentos necessários.***

***Por outro lado, para efetivar o que é pretendido, requer além de longo prazo, estudos técnicos que viabilizam a execução dos feitos, inclusive, com exaustivas observações em questões arquitetônicas, históricas, sociais e de criminalidade.***

***[...] No mesmo sentido, é equivocado exigir que o Condomínio do conjunto habitacional de tamanha grandeza estrutural realize sem critérios e estudos técnicos exaustivos, projetos de restauração e manutenção, incluindo ainda obrigações de fazer, de desfazer e de não fazer.***

***[...] O Condomínio, por suas características constitutivas, não suporta custear tais compromissos financeiros e de capital humano, o que a princípio, deverá ser arcado pelo poder público Municipal.”***

O item 8 do Dossiê de Tombamento trata das “Diretrizes e Recomendações” para a preservação e conservação do bem cultural em epígrafe. Como o próprio nome afirma, as diretrizes são orientações, guias, rumos que devem passar a nortear as intervenções realizadas no CGK. Trata-se, portanto, de recomendações que o CDPCM-BH apresenta aos proprietários de um bem cultural, a fim de que haja a preservação das características principais que motivaram a preservação do bem cultural. Dessa maneira, as diretrizes e recomendações não incidem sobre o bem cultural como obrigatoriedade ou força de lei, mas servem para garantir sua preservação e podem, mediante tratativas com o órgão gestor do patrimônio cultural no município, ser redefinidas e repactuadas, garantido o interesse de preservação do bem cultural. Quando houver, por exemplo, a necessidade de intervenções de restauração que demandem a adequação ou substituição de materiais, como questionado no pleito, isto poderá ser discutido a partir de um projeto de restauração melhores soluções para cada um dos casos.

Uma medida importante apontada nas diretrizes é a elaboração de um Plano Diretor, documento de planejamento estratégico para o condomínio que prevê, a longo prazo, as intervenções, restaurações e melhorias a serem realizadas no bem cultural. Sua produção possibilitará o acompanhamento e aprovação das futuras intervenções, por se tratar de um documento norteador para a administração do condomínio.

Observa-se que não foi estabelecido um prazo para que a maioria das diretrizes sejam cumpridas, uma vez que se entende que são ações que demandam tempo e recursos para sua realização. A administração do condomínio pode elencar aquelas ações que são emergências e elaborar um cronograma físico-financeiro para realização de cada uma delas. Esse cronograma, parte integrante do Plano Diretor, poderá ser pactuado com o órgão gestor do patrimônio cultural do município. Verifica-se ainda que todas as diretrizes contidas no item 8.1 tem caráter preliminar por se tratar das primeiras ações a serem tomadas e que, a partir dos resultados obtidos, ou seja, do Plano Diretor, as demais estratégias para a preservação da edificação e o custeio dessas ações ficarão delineadas.

Foi solicitado como parte integrante do Plano Diretor que seja realizado o levantamento arquitetônico com a produção das plantas de “As Built” de todo o Conjunto, considerando-se como a edificação se encontra no momento, comparando com as plantas dos projetos aprovados pela Prefeitura de Belo Horizonte estão disponíveis para consulta no Arquivo Público da Cidade de Belo Horizonte. Esse levantamento é primordial para o planejamento das ações futuras para o condomínio, bem como para a verificação das possibilidades de se efetivar, ou não, o estabelecido nas diretrizes de conservação e preservação, item 8.3.

Ressalta-se que as plantas dos projetos aprovados pela Prefeitura de Belo Horizonte estão disponíveis para consulta no Arquivo Público da Cidade de Belo Horizonte e foram utilizadas como base para os desenhos técnicos existentes no Dossiê de Tombamento.

### **b) Da ausência de relevante valor histórico e cultural**

***“[...] embora seja uma referência na cidade de Belo Horizonte, não se vislumbra relevância histórica e ou cultural do Conjunto ao ponto de recomendar o tombamento, já que, segundo o próprio Instituto Niemeyer, conforme***



***cópia em anexo, não possui o projeto original e desconhece qualquer autorização para edificação da obra. [...]”***

A importância histórica e cultural do bem cultural em epígrafe, foi tratada no Dossiê de Tombamento, documento responsável por atender a legislação vigente no que se refere a demonstrar as motivações do tombamento. Isso acontece não apenas na apresentação da história do bem cultural e sua caracterização arquitetônica, mas em especial no item 7.1 “Valores de Significação”, páginas 170 a 176. Nesse trecho do documento, são explicitados os valores históricos, artísticos, científicos, identitários, ideológicos e sentimentais que foram resumidos no quadro apresentado no Relatório da DPCA para análise da solicitação de impugnação em questão.

Destaca-se que a produção do Dossiê de Tombamento se deu exatamente para atender a legislação vigente e demonstrar a importância do bem cultural, suprimindo assim a lacuna diversas vezes apontada durante as aprovações de intervenções pontuais e reversíveis: a não existência de diretrizes para o Condomínio Governador Kubitschek. Com a aprovação do Dossiê de Tombamento pelo CDPCM-BH, essas diretrizes passam a existir facilitando, assim, não apenas a aprovação de projetos, pela existência de parâmetros a serem seguidos, mas também dando a conhecer a todos o que deve e não deve ser feito, a fim de preservar o bem cultural.

Resta informar que os critérios utilizados para a definição da importância de um bem cultural como patrimônio cultural estão em consonância com a legislação vigente, a saber a Constituição Federal, de 1988, Art. 216 inciso IV, a Constituição do Estado de Minas Gerais, de 1989, Art. 208, a Lei Orgânica do Município de Belo Horizonte, de 1990, Art. 167, a Lei Municipal nº 3.802 de 06 de julho de 1984. Além disso, foram levadas em consideração as Cartas Patrimoniais nacionais e internacionais, das quais o Brasil é signatário, e a produção acadêmica sobre o tema, conforme se observa no Dossiê de Tombamento.

Portanto, os critérios para a definição do patrimônio cultural do município não são subjetivos nem tem por objetivo engessar o bem cultural ou a cidade, mas sim promover o desenvolvimento sustentável e harmônico, buscando um equilíbrio entre história, memória e desenvolvimento urbano.

### ***C) Dos elevados custos para execução das diretrizes propostas***

***“Conforme bem estruturado e demonstrado reiteradas vezes, para efetivar o tombamento, nos termos das diretrizes propostas nos edifícios de tamanha dimensão, serão necessários elevados investimentos que os condôminos não conseguem pagar. [...]”***

Em seu relatório a DPCA reitera que as diretrizes propostas para a edificação são orientações, guias, rumos que devem passar a nortear as intervenções realizadas no CGK. Como dito anteriormente, não foi estabelecido um prazo para que a maioria das diretrizes sejam cumpridas e a administração do condomínio pode a partir do Plano Diretor elaborar um cronograma físico-financeiro para realização de cada uma das ações necessárias no CGK e pactua-las com o órgão gestor do patrimônio cultural do município.

Além disso, é possível solicitar a modificação de diretriz, desde que haja justificativa técnica plausível para a solicitação. O pedido apresentado será analisado e, se julgado pertinente pelo CDPCM-BH, a diretriz poderá ser alterada.

### ***d) Hipóteses alternativas com o tombamento das fachadas externas***

***“[...] Assim, requer a impugnante, se caso mantido o tombamento, que este se limite tão somente à fachada externa dos edifícios e que seus efeitos não retroagem ao tempo. [...]”***

O Tombamento provisório aprovado pelo Conselho de fato já incide predominantemente sobre a fachada do bem cultural e suas áreas comuns, não acarretando quaisquer prejuízos a intervenções realizadas dentro das unidades que compõem o condomínio.

## ***II. DA IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DAS DIRETRIZES DE TOMBAMENTO***

### ***Alegações feitas pela impugnante às diversas diretrizes de tombamento***

A DPCA ressalta em seu relatório que as diretrizes são pressupostos a partir dos quais se desenvolverão os projetos de adaptação e restauração do bem cultural. Esclarece, ainda, que toda diretriz está sujeita a repactuações com o CDPCM/BH, na medida em que esse Conselho considere que determinada solução alternativa represente ganhos efetivos para o bem cultural, equivalentes ou superiores aos almejados nas diretrizes fixadas.

Cabe esclarecer, ainda, que as diretrizes visam orientar os projetos de intervenção em todas as unidades do CGK,



independente da propriedade das mesmas. As diretrizes visam evitar que se trate pontualmente as questões, por meio de soluções paliativa, inadequadas, parciais e sem uma abordagem unitária. Embora tenha sido mencionado alguns dos problemas de descaracterizações e má conservação, o projeto completo de restauração será realizado em etapa posterior ao mapeamento dos problemas, abordando a edificação como um todo.

Quanto às obras em andamento, foi solicitado que o CDPCM/BH seja informado a data de conclusão das mesmas. O Plano diretor a ser desenvolvido deve prever prazos, custos e fontes de recursos para a implementação das ações necessárias, conforme diretrizes, podendo inclusive orientar sua revisão.

Por fim, foi informado novamente que o tombamento pode beneficiar todas as unidades que façam jus ao critério do bom estado de conservação e que ainda não sejam beneficiadas por outras condições de isenção de IPTU, conforme condições previstas em decreto municipal.

### 3 – ANÁLISE E VOTO

Considerando os argumentos apresentados pelos interessados, o que se verifica ao longo de toda a solicitação de impugnação são entendimentos não alicerçados nas diretrizes, conceitos e fundamentações que orientam a Política de Preservação do Patrimônio Cultural em Belo Horizonte, orientações essas estabelecidas nas legislações federal e municipal vigentes, bem como a doutrina especializada no assunto.

Tendo isto em vista e considerando.

- 1- Que, como restou provado, o ato de tombamento provisório se deu mediante ato regular precedido de rigoroso estudo técnico e praticado com a motivação necessária à validade dos atos administrativos, im procedendo, assim, a presente impugnação apresentada com todos os seus pedidos;
- 2- O inequívoco valor histórico e cultural do bem e seu papel na construção da memória coletiva de Belo Horizonte, registrado em Dossiê de Tombamento resultado de criterioso estudo, que foi levado ao Conselho Deliberativo;
- 3- Que o CDPCM-BH é órgão multidisciplinar, composto por arquitetos, historiadores, engenheiros, antropólogos, sociólogos, advogados, representantes da sociedade civil, dentre outros, que possuem inquestionável qualificação para aferir o valor simbólico, histórico e arquitetônico pertinentes à preservação ou não de determinado bem cultural;
- 4- Que o CDPCM-BH, ao atestar o valor cultural de um determinado bem cultural, o faz movido pelo seu reconhecimento simbólico sustentado em sólidos fundamentos teóricos e técnicos, seguindo, assim, todos os ritos processuais previstos pela legislação em vigor no Município;
- 5- Que as diretrizes de tombamento são orientações para nortear as intervenções realizadas no CGK que podem, mediante tratativas com o órgão gestor do patrimônio cultural no município, serem redefinidas e repactuadas.

Acompanho o entendimento da Diretoria de Patrimônio - DPCA, de que são insubsistentes os motivos apresentados pelos impugnantes e considerando, o que determina a Lei nº 3.802/1984, submeto ao CDPCM-BH análise da presente impugnação, manifestando-me favorável à manutenção da indicação da proteção através do tombamento definitivo, devendo ser expedida a devida notificação para o interessado.

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

Belo Horizonte, 25 de abril de 2022.

**Izabel Dias de Oliveira Melo**  
Arquiteta-urbanista  
Conselheira do CDPCM-BH