

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), pertencente ao Conjunto Urbano Praça Raul Soares - Avenida Olegário Maciel.

Processo nº 01.058166.07.46

Apresentação

O presente documento tem por objetivo responder à impugnação apresentada pela Administração do Condomínio Governador Kubitschek em relação ao bem cultural acima mencionado. 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 exarada a Deliberação n.º 087/2021, de 16 de dezembro de 2021, publicada no Diário Oficial do Município - DOM em 24 de dezembro de 2021, referente ao tombamento provisório do imóvel localizado na rua dos Timbiras, 2500 (zona fiscal 009, quarteirão 033, lote 001) e rua dos Guajajaras, 1268 (zona fiscal 009, quarteirão 036, lote 001), pertencente ao Conjunto Urbano Praça Raul Soares Avenida Olegário Maciel. Esta deliberação motivou a publicação do Edital 004/2021, de 16 de dezembro de 2021, publicada no DOM em 24 de dezembro de 2021, bem como a emissão da Notificação 199/2021, de 16 de dezembro de 2021, encaminhada para a Administração do Condomínio Governador Kubitschek

Considerações Iniciais sobre as alegações

Antes de pontuarmos os argumentos apresentados pelos impugnantes, convém relatar que a impugnação se deu de forma tempestiva, mas que sua a tônica não encontra ressonância no conteúdo exposto no dossiê de tombamento do bem cultural em questão, produzido por esta diretora e aprovado pelo CDPCM-BH.

Considerando os argumentos apresentados pelos interessados, demonstraremos que o que se verifica ao longo de toda a 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.

Além disso, cabe destacar que como a síndica, senhora Maria Lima das Graças, é proprietária de unidades no Condomínio, tomou-se a referida impugnação como sendo manifestação individual de uma das proprietárias, já que durante todo o documento os procuradores legalmente constituídos desqualificam a administração do condomínio como representantes dos condôminos com poderes para fazer quaisquer alegações.

Desse modo, pontuando os argumentos expostos na impugnação, temos o seguinte a esclarecer:

Alegações I

Os impugnantes alegam que:

I. PRELIMINARMENTE

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.

Considerações sobre as alegações I

É preciso informar que a Presidenta do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte – 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, conforme Deliberação 087/2021 de 16 de dezembro de 2021, publicada no Diário Oficial do Município em 24 de dezembro de 2021:

DELIBERAÇÃO Nº 087/2021

O Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte / CDPCM-BH, nos termos do disposto na Seção II, do Capítulo III, do Título VIII da Constituição Federal; na Seção IV, do Capítulo I, do Título IV da Constituição do Estado de Minas Gerais e no Capítulo VI, do Título VI da Lei Orgânica do Município de Belo Horizonte, em conformidade com o Decreto-lei nº 25, de 30 de novembro de 1937, o Decreto Legislativo nº 74, de 30 de junho de 1977, o Decreto Federal 80.978, de 12 de dezembro de 1977, a Lei Municipal nº 3.802, de 06 de julho de 1984 e o Decreto Municipal nº 5.531, de 17 de dezembro de 1986, a Lei Municipal n.º 9.011, de 1º de janeiro de 2005 e o Decreto n.º 11.981, de 09 de março de 2005 e a Lei nº 9.549, de 07 de abril de 2008 e Decreto nº 13.128, de 28 de abril de 2008, reunido em sessão ordinária realizada no dia 15 de dezembro de 2021, deliberou pelo tombamento provisório do bem cultural Condomínio JK, situado na Rua dos Timbiras, 2500 (zona fiscal 009, quarteirão 033, lote 001) e Rua dos Guajajaras, 1268 (zona fiscal 009, quarteirão 036, lote 001), pertencente ao Conjunto Urbano Praça Raul Soares – Avenida Olegário Maciel, por se tratar de edificação de relevante valor histórico e cultural para a cidade, conforme inventariado no dossiê elaborado pela Diretoria de Patrimônio Cultural e Arquivo Público / Fundação Municipal de Cultural - Processo Administrativo nº 01-058166/07-46.

É 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, a ser encaminhada à presidência do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte, pelo e-mail apoio.cdpcm@pbh.gov.br, em função da vigência das medidas temporárias de prevenção ao contágio e de enfrentamento, no âmbito do Poder Executivo Municipal, da epidemia de doença infecciosa viral respiratória causada pelo agente Coronavírus - COVID-19, nos termos do Decreto nº. 17.298, de 17 de março de 2020 e alterações posteriores. A ausência de

impugnação, contudo, não representará obstrução ao pleno andamento do procedimento de tombamento.

Esclarecemos, ainda, que os documentos que integram os autos do Processo Administrativo nº 01-058166/07-46, encontram-se na Diretoria de Patrimônio Cultural, situada à Rua Professor Estevão Pinto, 601 - Serra - CEP.:30.220- 060, embora permaneçam durante as contingências atuais virtualmente à disposição para envio aos interessados ou a seus representantes. Assim, informamos que durante o prazo de impugnação, poderá ser requerida à DPCA pelo mesmo e-mail supracitado cópia digitalizada de inteiro teor do referido processo contendo os respectivos documentos que o integram. Publique-se no prazo de 08 (oito) dias.

Belo Horizonte, 16 de dezembro de 2021

Fabiola Moulin Mendonça Presidenta do CDPCM-BH

Cabe destacar que essa comunicação se baseou no que é estabelecido no Art.1.348 do Código Civil, que explicita as obrigações do síndico:

Art. 1.348. Compete ao síndico:

- I - convocar a assembleia dos condôminos;
- II - **representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;**
- III - **dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;**
- IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;
- V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;
- VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;
- VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;
- VIII - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;
- IX - realizar o seguro da edificação.

§ 1º Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

§ 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção. (grifos nossos)

O inciso III estabelece, sem deixar dúvidas, que dentre as funções do síndico está o dever de informar, por meio de assembleia, a ocorrência de procedimento judicial ou administrativo, para que assim, em conjunto, todos possam decidir as medidas a serem adotadas na defesa dos interesses comuns do condomínio. Nesse sentido, 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. Assim, a função da notificação à administração do condomínio cumpre o requisito de dar a conhecer decisão tomada em um processo administrativo corrente ao representante da comunidade ao qual ele se refere, sob pressuposto de que a ele compete o dever de dar conhecimento tal decisão àqueles que o constituíram seu representante.

Elucidamos ainda que Administração Pública Municipal, zelosa de sua responsabilidade em dar amplo conhecimento aos atos produzidos pelo CDPCM-BH, e cumprindo a Lei Municipal n.º 3.802, de 06 de julho de 1984 e o Decreto

Municipal n.º 5.531, de 17 de dezembro de 1986, além de publicar a Deliberação 087/2021 e de encaminhar a Notificação 199/2021 a administração do CGK, realizou ainda a citação dos proprietários por meio do Edital 004/2021, de 16 de dezembro de 2021, publicado no Diário Oficial do Município em 24 de dezembro de 2021, cujo teor transcreve-se abaixo:

EDITAL N.º 004/2021

Para efeito de cumprimento à Lei Municipal n.º 3.802, de 06 de julho de 1984, e do Decreto Municipal n.º 5.531, de 17 de dezembro de 1986, fica(m) notificado(s) o(s) proprietário(s) do bem cultural Condomínio JK, situado na Rua dos Timbiras, 2500 (zona fiscal 009, quarteirão 033, lote 001) e Rua dos Guajajaras, 1268 (zona fiscal 009, quarteirão 036, lote 001), pertencente ao Conjunto Urbano Praça Raul Soares – Avenida Olegário Maciel, e os seus possuidores, o tombamento provisório do referido bem cultural, conforme sessão ordinária de 15 de dezembro de 2021 do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município/CDPCM-BH, por se tratar de edificação de relevante valor histórico para a cidade, portanto, referência cultural merecedora de inscrição no Livro do Tombo Histórico, pelos motivos declinados nos autos do processo administrativo n.º 01-058166/07-46.

Comunicamos ao(s) proprietário(s) e aos seus possuidores que, por deliberação do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município/CDPCM-BH, o imóvel encontra-se sob tombamento provisório, não podendo ser destruído, demolido, pintado ou restaurado sem prévia autorização do referido Conselho.

O(s) proprietário(s) poderá(ão) anuir ao tombamento ou oferecer(em), se quiser(em), impugnação no prazo de 15 (quinze) dias, a partir desta publicação, junto à presidência do CDPCMBH, através do e-mail apoio.cdpcm@pbh.gov.br, em função da vigência das medidas temporárias de prevenção ao contágio e de enfrentamento, no âmbito do Poder Executivo Municipal, da epidemia de doença infecciosa viral respiratória causada pelo agente Coronavírus - COVID-19, nos termos do Decreto n.º 17.298, de 17 de março de 2020 e alterações posteriores. A ausência de impugnação, contudo, não representará obstrução ao pleno andamento do procedimento de tombamento. Os documentos que integram os autos do Processo Administrativo n.º 01-058166/07-46, encontram-se na Diretoria de Patrimônio Cultural, situada à Rua Professor Estevão Pinto, 601 - Serra - CEP.:30.220-060, embora permaneçam durante as contingências atuais virtualmente à disposição para envio aos interessados ou a seus representantes. Assim, informamos que durante o prazo de impugnação, poderá ser requerida à DPCA pelo mesmo e-mail supracitado cópia digitalizada de inteiro teor do referido processo contendo os respectivos documentos que o integram. (grifo nosso)

Comunicamos, ainda, que, sem prévia autorização do CDPCM-BH, não se poderá na vizinhança de coisa tombada, fazer construção que lhe impeça ou reduza a visibilidade, nem nela colocar anúncios ou cartazes. Publique-se no prazo de 08 (oito) dias.

Belo Horizonte, 16 de dezembro de 2021

Fabíola Moulin Mendonça

Presidenta do CDPCM-BH

A publicação do edital sana assim 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, conforme se lê no trecho destacado.

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, 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. Abaixo, ementas de julgados do STJ e TJMG que comprovam tal posicionamento:

AÇÃO CIVIL PÚBLICA. FUNÇÃO MEMORATIVA DO DIREITO DE PROPRIEDADE.

TOMBAMENTO GLOBAL. RESTAURAÇÃO DE IMÓVEIS PERTENCENTES AO PATRIMÔNIO HISTÓRICO DA HUMANIDADE. OMISSÃO NA PROTEÇÃO. PROCESSUAL CIVIL.

AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 282/STF. ALÍNEA "C". NÃO DEMONSTRAÇÃO DA DIVERGÊNCIA. ARTS. 17 E 19 DO DECRETO-LEI 25/1937.

1. Trata-se, originariamente, de Ação Civil Pública, proposta pelo Ministério Público, que resultou na condenação dos réus a procederem ao início da restauração completa de três imóveis tombados, integrantes do patrimônio histórico, arquitetônico e cultural de São Luís (MA), que lentamente se deterioraram e desabaram.

FALTA DE PREQUESTIONAMENTO 2. É inadmissível Recurso Especial quanto à questão (arts. 475-J e 461, § 4º, do Código de Processo Civil) que não foi apreciada pelo Tribunal de origem. Incidência das Súmulas 282 e 356/STF.

EFEITOS DO TOMBAMENTO 3. Emanação da função memorativa do direito de propriedade, o tombamento, voluntário ou compulsório, produz três órbitas principais de efeitos. Primeiro, acarreta afetação ao patrimônio histórico, artístico e natural do bem em tela, com a consequente declaração sobre ele de conjunto de ônus de interesse público, sem que, como regra, implique desapropriação, de maneira a assegurar sua conservação para a posteridade. Segundo, institui obrigações concretas - de fazer, de não fazer e de suportar - incidentes sobre o proprietário, mas também sobre o próprio Estado.

Terceiro, abre para a Administração Pública e para a coletividade, depositárias e guardiãs em nome das gerações futuras, a possibilidade de exigirem, em juízo, cumprimento desses deveres negativos e positivos, inclusive a restauração do bem ao status quo ante, sob regime de responsabilidade civil objetiva e solidária, sem prejuízo de indenização por danos causados, até mesmo morais coletivos.

4. "O ato de tombamento, seja ele provisório ou definitivo, tem por finalidade preservar o bem identificado como de valor cultural, contrapondo-se, inclusive, aos interesses da propriedade privada, não só limitando o exercício dos direitos inerentes ao bem, mas também obrigando o proprietário às medidas necessárias à sua conservação" (REsp 753.534/MT, Rel. Ministro Castro Meira, Segunda Turma, DJe 10/11/2011).

5. Vigora no Brasil proibição legal absoluta de destruição, demolição e mutilação de bens tombados (art. 17, caput, do Decreto-lei 25/1937), vale dizer, um regime de preservação plena, universal e perpétua. Aos que violam a proibição legal, além dos remédios e cominações previstos no Decreto 25/1937 e da responsabilidade civil objetiva e solidária, aplicam-se sanções criminais e, no caso de contribuição ativa ou passiva de servidor público, penas disciplinares e as previstas na Lei da Improbidade Administrativa. Irrelevante, em âmbito de defesa, o "jogo de empurra", tão comum, como pernicioso, entre União, Estados e Municípios.

6. A notificação ao Poder Público, pelo proprietário do bem tombado, de que não dispõe de recursos para realizar obras de conservação e reparação (art. 19 do Decreto-Lei 25/1937), não o libera para simplesmente abandonar a coisa à sua própria sorte e ruína, sobretudo porque o ordenamento coloca à sua disposição mecanismos gratuitos para forçar a ação do Estado, bastando provocar o Ministério Público ou a Defensoria Pública.

RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA 7. Como bem decidiu o Tribunal de origem, são responsáveis solidariamente pela preservação de imóvel urbano em situação de risco, em face ao abandono e descaso e pelos danos causados ao patrimônio histórico e cultural, todo aquele a quem incumbe

protegê-lo ou quem, direta ou indiretamente, contribua para o desrespeito, entre os quais se incluem o proprietário, mesmo que locador, e o Poder Público.

TOMBAMENTO GERAL 8. Segundo a jurisprudência do STJ, quanto à natureza das obrigações que do ato decorrem, inexistente distinção entre tombamento individualizado e global (também chamado geral ou de conjunto): "Não é necessário que o tombamento geral, como no caso da cidade de Tiradentes, tenha procedimento para individualizar o bem (art. 1º do Decreto-Lei n. 25/37). As restrições do art. 17 do mesmo diploma legal se aplicam a todos os que tenham imóvel na área tombada" (REsp 1.098.640/MG, Rel. Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, DJe 25/6/2009). (grifo nosso)

DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADA 9. A divergência jurisprudencial deve ser comprovada, cabendo ao recorrente demonstrar as circunstâncias que identificam ou assemelham os casos confrontados, com indicação da similitude fático-jurídica entre eles. Indispensável a transcrição de trechos do relatório e do voto dos acórdãos recorrido e paradigma, realizando-se o cotejo analítico entre ambos, com o intuito de bem caracterizar a interpretação legal divergente. O desrespeito a esses requisitos legais e regimentais (art. 541, parágrafo único, do CPC e art. 255 do RI/STJ) impede o conhecimento do Recurso Especial com base no art. 105, III, "c", da Constituição Federal.

10. Recurso Especial parcialmente conhecido e, nesta parte, não provido.

(REsp 1359534/MA, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 20/02/2014, DJe 24/10/2016)

CONSTITUCIONAL E ADMINISTRATIVO. MANDADO DE SEGURANÇA. ART. 1.022 DO CPC/2015. VIOLAÇÃO. INOCORRÊNCIA. PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL. ATRIBUIÇÕES DO IEPHA. USURPAÇÃO DE COMPETÊNCIA. NÃO CARACTERIZAÇÃO. TOMBAMENTO PROVISÓRIO. VÍCIOS E NULIDADE.

INEXISTÊNCIA. TOMBAMENTO DEFINITIVO. HIGIDEZ. 1. Conforme estabelecido pelo Plenário do STJ, "aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC" (Enunciado Administrativo n. 3).

2. Não há violação do art. 1.022 do CPC/2015 quando o órgão judicial, de forma coerente e adequada, externa fundamentação suficiente à conclusão do acórdão recorrido, ainda que contrária aos interesses da parte, como constatado na hipótese.

3. A despeito de a Lei federal n. 10.257/1001 (Estatuto da Cidade) prever o tombamento no art. 4º, V, "d", como um dos instrumentos da política urbana, reforçando a competência do Município para dispor e gerir o solo, mediante plano diretor (art. 4º, III, a), a sua autonomia deve observar a legislação e a ação fiscalizadora federal e estadual, sobretudo as regras de competência estabelecidas nos arts. 23, III, 24, VII, e 30, I, II e IX, da CF/88.

4. O IEPHA não detém competência para legislar sobre o solo urbano, sendo o referido ente, contudo, responsável pela deliberação das diretrizes políticas e outras medidas correlatas à defesa e preservação do patrimônio cultural do Estado de Minas Gerais, como decidir sobre tombamentos e registros de bens, razão pela qual a tese de usurpação de competência do município não prospera.

5. O tombamento provisório e os efeitos dele decorrentes somente se iniciam com a notificação do proprietário, que poderá anuir à inscrição da coisa ou oferecer impugnação, equiparando-se ao definitivo, que se dá com o registro no Livro do Tombo e a homologação, o que torna o ato definitivamente eficaz, salvo recurso provido (ex vi dos arts. 9º e 10 do Decreto-Lei n. 25/1937, c/c o Decreto n. 3.866/1941). 6. O Decreto-Lei n. 25/1937, contudo, não estipula os requisitos da notificação e, embora o contraditório e a ampla defesa sejam uma garantia constitucional e legal, na fase provisória do tombamento eventual vício de índole formal não tem o condão de invalidar todo o procedimento administrativo, surtindo o ato efeitos imediatos ao público em geral, inclusive em relação aos proprietários, notadamente nos casos de tomo coletivo.

7. Segundo a jurisprudência desta Corte de Justiça, a fase provisória do tombamento constitui, na realidade, ato de natureza declaratória e ostenta caráter preventivo, consistindo em uma antecipação dos efeitos impostos à coisa, a fim de garantir a imediata preservação do patrimônio histórico e artístico.

8. Concluído o processo de tombamento definitivo, a nulidade do ato administrativo exige a demonstração da existência de vício insanável no decorrer do procedimento que afete a higidez do tomo ou a própria validade da conclusão do Conselho de Defesa do Patrimônio, situação inocorrente na espécie.

9. Hipótese em que o objeto do tombamento não envolve um bem, em particular, mas todo um conjunto arquitetônico e urbanístico, assim se entendendo aquele perímetro urbano do Centro Histórico da Cidade Oliveira/MG, cuja identificação se fez presente no Processo do IEPHA/CONEP 001/2012, sendo, por conseguinte, desnecessária a notificação pessoal e individualizada de todos os proprietários de imóveis da região protegida, bastando a publicação por edital, o que ocorreu no decorrer do procedimento.(grifo nosso)

10. Considerando que eventuais vícios no tombamento provisório não contaminam, automaticamente, o tombamento definitivo, a ausência de quórum mínimo para instauração do Conselho, por si só, não tem o condão de invalidar todo o processo administrativo, sobretudo se não houve a demonstração do efetivo prejuízo causado aos proprietários do imóvel. 11. As irregularidades apontadas na decisão do tombamento definitivo não se mostram evidentes, demandando inevitável dilação probatória, procedimento vedado na via do mandado de segurança.

12. Recurso ordinário desprovido.

(RMS 55.090/MG, Rel. Ministro GURGEL DE FARIA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 21/11/2019, DJe 03/12/2019)

EMENTA: DIREITO CONSTITUCIONAL, ADMINISTRATIVO, CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO CIVIL PÚBLICA - PRELIMINARES - ILEGITIMIDADE ATIVA - NULIDADE PARCIAL DO PROCESSO, POR CERCEAMENTO DE DEFESA - REJEIÇÃO - CONSTRUÇÕES OBJETO DE TOMBAMENTO GLOBAL - DEMOLIÇÃO - INDIVIDUALIZAÇÃO DO IMÓVEL E NOTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO - DESNECESSIDADE - RESPONSABILIDADE DAQUELES QUE, DE ALGUM MODO, CONTRIBUÍRAM PARA O DESRESPEITO À RESTRIÇÃO ADMINISTRATIVA IMPOSTA AO DOMÍNIO - DANO MORAL COLETIVO - EXISTÊNCIA - SENTENÇA MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO.

- A legitimatio ad causam ativa pode ser definida, em regra, como a qualidade necessária ao autor para postular em juízo na condição de titular, em tese, do direito material controvertido.

- Para que se configure o cerceamento de defesa é necessária a demonstração de impedimento ou diminuição ilícita do direito de defesa, situação não verificada, in casu.

- A nulidade dos atos deve ser alegada na primeira oportunidade em que couber à parte falar nos autos, sob pena de preclusão.

- Inexistindo demonstração do prejuízo, a caracterizar vício passível de nulificação, prevalece o disposto no art. 249, §1.º, e 250, parágrafo único, do CPC/73, vigente à época, não havendo falar-se em cerceio de defesa.

- Tem o Ministério Público do Estado de Minas Gerais, nos termos do artigo 129, inciso III, da CR/88, c/c artigo 25, inciso IV, alínea 'a', da Lei n.º 8.625/93, e artigo 5º, inciso I, da Lei n.º 7.347/85, legitimidade para ajuizar ação civil pública, não apenas no que diz respeito à defesa do patrimônio público, mas também do social e dos bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico, como é o caso dos autos, em que se discute a responsabilidade dos réus pela demolição de edificações que teriam relevância histórica e cultural, supostamente protegidos pelo tombamento.

- O tombamento representa modalidade de intervenção restritiva do Estado na propriedade privada, visando à preservação dos aspectos histórico, cultural, artístico, científico ou paisagístico que formam a memória nacional, impedindo que o bem seja destruído ou alterado, por meio da imposição de restrições ao uso pelo proprietário.

- Mesmo que na modalidade global, ou de conjunto, o tombamento é apto a surtir os mesmos efeitos do individual, dispensando, inclusive, a pormenorização dos imóveis e a notificação dos proprietários. Precedentes do STJ. (grifo nosso)

- Respondem, de forma objetiva e solidária, todos aqueles que atuaram para o desrespeito à restrição imposta em virtude dessa limitação ao direito de propriedade.

- O dano moral coletivo consiste em injusta lesão aos valores de uma comunidade, ou parte dela, no caso, relacionados à história e formação de São João del-Rei e dos que nela habitam ou habitaram. (TJMG - Apelação Cível 1.0625.14.010069-8/004, Relator(a): Des.(a) Amorim Siqueira, 9ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 04/06/2019, publicação da súmula em 19/06/2019)

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 a Administração Pública se manifestar, mas sim à comunidade do CGK, que poderá tomar providências, caso tenha ocorrido alguma violação das obrigações do Art.1.348 do Código Civil.

Alegações II

O impugnante alega que: [...]

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.

Considerações sobre as alegações II

Novamente, como apontado nas considerações sobre as alegações I, reafirma-se que 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. Tal fato pode ser comprovado pela precaução tomada contra um possível descumprimento do estabelecido pelo inciso III do do Art.1.348 do Código Civil, ao se realizar a citação dos proprietários por meio do Edital 004/2021.

Assim, a publicação do Edital 004/2021, de 16 de dezembro de 2021, publicado no Diário Oficial do Município em 24 de dezembro de 2021, transcrito acima, cumpre a Lei Municipal n.º 3.802, de 06 de julho de 1984 e o Decreto Municipal n.º 5.531, de 17 de dezembro de 1986. Dessa maneira, independentemente da natureza jurídica dos proprietários dos imóveis, a citação por Edital deu a conhecer a todos eles o resultado de decisão do CDPCM-BH. A partir desse comunicado, a responsabilidade de individual ou coletivamente apresentar anuência ou impugnação à decisão cabe a cada um deles, nas formas da Lei Municipal n.º 3.802, de 06 de julho de 1984.

Além disso, os julgamentos do Tribunal de Justiça de Minas Gerais e do Superior Tribunal de Justiça acima endossam a desnecessidade da notificação pessoal, quando o tombamento é geral e incide sobre determinado conjunto. Nesse caso, a publicação do edital, conforme já procedido, é suficiente para presumir a publicidade do ato de tombamento provisório.

Desse modo, não há, por parte da Administração Pública Municipal o entendimento de que a administração do condomínio deverá tomar alguma medida diante do comunicado encaminhado para além daquela prevista no inciso III do Art.1.348 do Código Civil.

Alegações III

O impugnante alega que: [...]

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.

Considerações sobre as alegações III

Mais uma vez, como apontado nas considerações sobre as alegações I e II, a citação dos proprietários foi realizada por meio da publicação do Edital 004/2021, de 16 de dezembro de 2021, publicado no Diário Oficial do Município em 24 de dezembro de 2021, transcrito acima. Esse edital cumpre a Lei Municipal n.º 3.802, de 06 de julho de 1984 e o Decreto Municipal n.º 5.531, de 17 de dezembro de 1986, franqueando aos proprietários o direito do contraditório e da ampla defesa, conforme se lê no trecho que se transcreve novamente:

O(s) proprietário(s) poderá(ão) anuir ao tombamento ou oferecer(em), se quiser(em), impugnação no prazo de 15 (quinze) dias, a partir desta publicação, junto à presidência do CDPCMBH, através do e-mail apoio.cdpcm@pbh.gov.br, em função da vigência das medidas temporárias de prevenção ao contágio e de enfrentamento, no âmbito do Poder Executivo Municipal, da epidemia de doença infecciosa viral respiratória causada pelo agente Coronavírus - COVID-19, nos termos do Decreto n.º 17.298, de 17 de março de 2020 e alterações posteriores. A ausência de impugnação, contudo, não representará obstrução ao pleno andamento do procedimento de tombamento.

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.

Além disso, os julgamentos do Tribunal de Justiça de Minas Gerais e do Superior Tribunal de Justiça acima endossam a desnecessidade da notificação pessoal, quando o tombamento é geral e incide sobre determinado conjunto. Nesse caso, a publicação do edital, conforme já procedido, é suficiente para presumir a publicidade do ato de tombamento provisório. Nesse sentido, as alegações apresentação configuram-se como improcedentes uma vez que a Administração Pública Municipal realizou os procedimentos de praxe para a citação dos interessados, o que não acarretou vício ao processo analisado.

Alegações IV

O impugnante alega que: [...]

II. DA MANIFESTAÇÃO

a) Da impugnação preliminar

[...] Pois bem, feita equivocadamente a notificação a Administração do Condomínio e juntada a ela tópicos indicativos das diretrizes, passa-se a expor neste writing a oposição e concomitantemente, indicar por meio das razões, a formulação de novas diretrizes.

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.

[...] É impossível apresentar projetos ou propostas restaurativas de 'formas' pelas quais não se tem conhecimento, pelo fato delas nunca terem existido. Em síntese, é impossível apresentar levantamento de projeto arquitetônico quando ele nunca existiu, ou quem deveria ter posse dele não o tem (no caso, a própria prefeitura). 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.

[...] Ainda tem as questões de aquisição de materiais que não existem mais no mercado, sendo necessária fabricação exclusiva em caráter especial.

[...] Não obstante, até mesmo a matéria prima se encontra escassa, ou com proibição legal de sua exploração, no caso de “madeira de lei”, protegidas da extinção ou pelo seu alto valor ambiental.

[...] 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. Justifica-se essa hipótese porque mais da metade dos condôminos são pessoas idosas assalariadas, às vezes com problemas de saúde, ensejando em grande inadimplência das taxas condominiais.

Considerações sobre as alegações V

A argumentação dos representantes constituídos pela administração do CGK até este ponto se baseava na alegação de que “a síndica, tampouco o Condomínio, não pode responder pelos proprietários das unidades autônomas que compõem o conjunto misto”. No entanto, observa-se aqui uma mudança na estratégia ao alegarem que, mesmo não podendo fazê-lo por não serem representantes dos proprietários legalmente constituídos para tanto, desejam manifestar-se contrários ao tombamento provisório do bem cultural em epígrafe e às diretrizes estabelecidas no Dossiê de Tombamento produzido com a colaboração de diversos moradores e proprietários de unidades do CGK.

Como a síndica, Maria Lima das Graças, foi quem constituiu os procuradores para a apresentação da impugnação e ela também é proprietária de unidades no CGK, optou-se por tratar essa manifestação não como referente a administração do condomínio, mas como expressão do descontentamento de um dos proprietários com o tombamento provisório e, portanto, impugnação legítima.

Nesse sentido, cabe primeiro esclarecer que 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 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 diretas com o órgão gestor do patrimônio cultural no município, ser redefinidas e repactuadas.

Informa-se que as diretrizes apontadas no item 8.1 do Dossiê de Tombamento são ações preliminares que visam atender a questões que já foram postas anteriormente ao condomínio e que permanecem pendentes, como por exemplo, a troca das esquadrias aprovada pelo CDPCM-BH ainda sem previsão de finalização, retirada de gradis que impedem a visibilidade do bem cultural que foram instalados em caráter temporário. Outra 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:

O Plano Diretor é o planejamento das ações e políticas realizadas dentro dos condomínios. Na esfera municipal, o Plano Diretor está estabelecido no Estatuto da Cidades como um instrumento básico para, assim como nos condomínios, com a participação da sociedade, orientar as políticas de desenvolvimento e organizar seu crescimento e funcionamento, principalmente para estabelecer as prioridades de investimentos.¹

A elaboração de um Plano Diretor normalmente é de responsabilidade da administração de um condomínio e não se aplica somente a grandes edificações. Vale destacar que, no caso do CGK, ele assume importância ainda maior em função da dimensão das edificações, das especificidades dos diversos espaços que o constituem e das exigências da legislação vigente, em especial aquela que trata da Prevenção e Combate a Pânico e Incêndio.

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.

Vale destacar que no item 8.1, como parte integrante do Plano Diretor foi solicitado que seja realizado o levantamento arquitetônico com a produção das plantas de “*As Built*” de todo o Conjunto Governador Kubitschek, isso quer dizer, que deve ser realizado levantamento que trate da realidade, da forma como a edificação foi construída e se encontra no momento. 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, além de terem sido incluídas às páginas 134 a 151. Dessa forma, as diretrizes e recomendações propostas se basearam naquilo que de fato foi possível verificar dos projetos aprovados pela Prefeitura de Belo Horizonte.

Para finalizar, informa-se que as diretrizes de conservação e preservação de um bem cultural primam pelo que se denomina conservação preventiva, ou seja, um conjunto de ações necessárias para desacelerar ou minimizar o processo de degradação dos bens culturais e, assim evitar grandes obras de restauração. No entanto, quando houver a necessidade de intervenções de restauração que demandem a substituição de materiais que já não são mais utilizados

¹ O que é plano diretor de condomínio? Disponível em <https://gicondominial.com.br/blog/o-que-e-plano-diretor-de-condominio/>. Acessado em 25 jan. 2022.

ou para os quais não se encontram mais fabricantes ou fornecedores, a orientação tem sido sempre a de que um projeto de restauração seja apresentado, elencando as soluções disponíveis no mercado para as substituições, sem a infração a nenhuma legislação vigente. Esse projeto será submetido a avaliação de profissionais capacitados que poderão orientar na escolha das melhores soluções para cada um dos casos. Desse modo, a existência de materiais que não são mais produzidos ou que estão extintos não impede a preservação de um bem cultural ou sua proteção.

Alegações V

O impugnante alega que: [...]

b) Da ausência de relevante valor histórico e cultural

[...] Dessa forma, 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. Aliás, presume-se que nem o Órgão Competente Municipal ou Estadual tenha tal projeto. Na contramão, não se sabe ainda se a construção obedeceu ao projeto original já que não se tem conhecimento dele.

Desprende-se do próprio DOSSIÊ DE TOMBAMENTO [sic] do CONJUNTO GOVERNADOR KUBITSCHEK, [sic] que ao longo dos anos foram diversas as ocasiões em que o tema foi tratado pelo Conselho, “ainda que o dossiê de tombamento, com as diretrizes de intervenção para as áreas comuns, ainda não tivesse sido produzido.”

[...]

Não se desconhece a importância do conjunto JK por suas características históricas e o valor efetivo que apresenta, bem como a justa intenção e políticas de preservação definidas por esta instância administrativa. Mas não justifica engessar um bem ao argumento de que as edificações são analisadas como componentes históricos, culturais, arquitetônicos, artísticos, ou de bens culturais situados em determinada localidade e potencializados, quando observados em conjunto. Sob este foco teria de tombar toda a cidade, já que os critérios utilizados para a definição do Tombamento são inoportunos, inconvenientes e inadequados.

Considerações sobre as alegações V

Explicitaremos uma vez mais a importância histórica e cultural do bem cultural em epígrafe, apesar de se considerar que essa importância foi tratada no Dossiê de Tombamento. Elucida-se que este é o 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 abaixo.

Valores de significação cultural	
Tipo de valor (atributo)	Valor associado ao bem cultural (significado)
Históricos	<ul style="list-style-type: none"> ▪ introdução em Belo Horizonte de proposta de uma nova forma de morar, que se baseava em novos padrões de moradia voltados à classe média, ▪ Retrata o período de início da verticalização da cidade, que coincide com o a fase de a ascensão política de Juscelino Kubitschek.
Artísticos/ estéticos	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Exemplo de arquitetura monumental; ▪ Referência arquitetônica em Belo Horizonte da adoção dos cinco pontos da arquitetura formulados em 1926 por Le Corbusier; ▪ Exemplo de arquitetura sem ornamentos, onde as estratégias de composição se valem da monumentalidade, da adoção dos panos de vidro e do contraste de volumes puros, explicitando conceitos do <i>internacional style</i> e dos cinco pontos da arquitetura formulados em 1926 por Le Corbusier; ▪ Expressão estética e funcional de arquitetura racional aberta à liberdade com valorização do prazer estético.
Científicos	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Exemplar significativo para compreensão das estratégias de organização do espaço, técnicas construtivas e estudos da história da arquitetura; ▪ Propicia estudos sobre hábitos, valores, modos de ser e viver de uma pluralidade de grupos da sociedade belo-horizontina que se instalaram no CGK, nos vários períodos de sua história; ▪ No campo da educação patrimonial é relevante ao apresentar subsídios consistentes para pesquisadores, estudantes, educadores, moradores e turistas.
Identitários/ afetivos/ sentimentais	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Apresenta-se como referência espacial e suporte para apropriações por grupos sociais, que têm sido realizadas com projeções educativas, explicitando a relação de identidade da população com o bem cultural da cidade. ▪ As vivências individuais e dos grupos associadas ao CGK é motivo de orgulho para moradores e proprietários; ▪ Espaço de grande diversidade cultural; ▪ Remete aos modos de vida das famílias de classe média e pessoas de amplo perfil identitário, social e cultural e profissional; ▪ “Lugar de memória”, espaço significativo não apenas na memória afetiva dos moradores, mas também dos vizinhos e moradores da região e de Belo Horizonte;
Ideológicos	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Explicita o ideário de uma nova forma de morar, precursor do edifício residencial moderno, desenvolvido a partir das experiências de Le Corbusier, que por sua vez se inspira, entre outros conceitos, na Residência Comunal soviética; ▪ Retrata a associação do conceito de monumentalidade ao de progresso e desenvolvimento, ▪ Seu processo de construção contextualiza a relação do Estado com a elite empresarial local, representados por arquiteto, empresários e construtores que atuariam posteriormente na construção de Brasília; ▪ Informa sobre a atuação do Estado na execução de empreendimentos; ▪ Exemplifica a forma como a ideologia pode moldar o imaginário coletivo: a imagem e o prestígio de Juscelino Kubitschek viabilizaram o projeto do CGK e posteriormente a imagem de Juscelino e de Niemeyer foram ressignificadas pelos militares de 1964 e somadas às desconfiças que se consolidavam em relação ao CGK.

Caso este quadro não seja autoexplicativo ou reste alguma dúvida sobre a relevância histórica e cultural do Conjunto Governador Kubitschek para Belo Horizonte, pode-se elencar alguns fatos que, ao longo dos anos, demonstram essa importância. Destaca-se, por exemplo, um acontecimento recente que gerou e ainda gera grande comoção na cidade: a retirada do relógio localizado na cobertura do condomínio. Tal ação foi amplamente divulgada pela imprensa, com repercussão em diversas instâncias da sociedade belorizontina e nas mídias sociais, transformando-se em pauta de discussão que se prolongam mesmo após três anos de sua consumação. Além disso, destaca-se o reconhecimento do CGK como marco na paisagem: mesmo que alguns não saibam se tratar de um projeto de Oscar Niemeyer, qualquer habitante da cidade sabe onde se localiza o Condomínio e o utiliza como ponto referencial no espaço urbano.

Assim, o CGK tem importância histórica para a população de Belo Horizonte por introduzir a proposta de uma nova forma de morar para a classe média. Sua construção inaugurou uma nova experiência de habitação coletiva, que se mantém como espaço vivo da diversidade cultural e social ao demonstrar a viabilidade da convivência entre grupos sociais diferentes. O Condomínio também representa um momento histórico de modernização, crescimento e verticalização da cidade, incentivado por políticas públicas estaduais, que modifica as características da cidade.

O projeto inovador do CGK adotou princípios e conceitos arquitetônicos inovadores, traduzidos em formas, implantação, proporções e composição geral do CGK. A inovação pôde se expressar sem as limitações impostas à produção modernista local. O arquiteto Oscar Niemeyer, apresentava em suas obras uma oportunidade de reflexão. Não apenas pelo fato ocupar um lugar de grande relevância no cenário da arquitetura moderna mundial, mas (...) “principalmente porque o veremos, na maioria da sua obra postulando os princípios que regem essa arquitetura. Acresce-se a isso suas experiências arquitetônicas, sempre alinhadas a projetos políticos bastante claros”². Contudo, o aspecto mais importante a declarar sobre o criador do bem cultural em questão está em considerar sua liberdade de criação junto à possibilidade de experimentar novas ideias e novas possibilidades arquitetônicas.

Um outro ponto dentre os mais significativos para reafirmar o valor cultural do CGK como patrimônio cultural de Belo Horizonte, se baseia no conceito desenvolvido por Le Corbusier para a “cidade dentro da cidade”. Nesse conceito, a moradia se organiza como uma espécie de cidade vertical, *com espaços privados e espaços semipúblicos, em que os habitantes podem fazer compras, comer, exercitar-se e reunir-se*. No projeto de Niemeyer, esse ideário concilia-se com certas concepções conservadoras naturalizadas na sociedade brasileira. Apesar de propor uma habitação com serviços vários e facilidades modernas à disposição dos moradores, os apartamentos maiores são pensados segundo a velha organização que não prescindiria do trabalho das empregadas domésticas. Por isso, são projetados apartamentos maiores com um depósito que serviria de quarto de empregada, embora não se mencione o termo “quarto de empregada”. Por outro lado, contrapondo-se às expectativas dominantes, o projeto cria espaços nos quais não se levam em consideração certas expectativas de uma sociedade conservadora, cujas famílias não desejavam a

² PIMENTEL, Thais veloso Cougo. **A torre Kubitschek, uma trajetória de um projeto em 30 anos de Brasil**. Belo Horizonte. secretaria do Estado de Cultura, 1993.

convivência, num mesmo espaço, com homens e mulheres solteiras, músicos, artistas, gays, as únicas que se adaptariam aos pequenos apartamentos.

Por fim, ressalta-se que o CGK materializa o ideal de progresso e modernidade muito caro ao então Governador Juscelino Kubitschek, em que o Estado é o promotor do desenvolvimento. Para concretizá-lo o Governador adotou estratégias que viabilizam parcerias entre o Estado e a elite empresarial representada pelos construtores, extremamente inovadoras para o período e que seriam repetidas na construção de Brasília. Nesse sentido, o bem cultural é testemunha da alternância entre duas concepções ideológicas que se alternam no pensamento econômico brasileiro: O Estado nacionalista, indutor do desenvolvimento, voltado aos interesses sociais em oposição ao Estado liberal, vinculado aos interesses das grandes corporações e a serviço dos interesses privados.

Tem-se a elucidar que o bem cultural não perde sua excelência arquitetônica, nem tão pouco deixa de ser uma referência para a memória histórica e social de Belo Horizonte por vontade de particulares, como a do impugnante, ou porque é ou não reconhecido pelo Instituto Niemeyer. Mesmo que aquela instituição não tenha os projetos ou desconheça qualquer obra, a Prefeitura de Belo Horizonte, por meio da Fundação Municipal de Cultura e do Arquivo Público da Cidade de Belo Horizonte, é detentora de cópia dos projetos de 1954, composto por 20 pranchas, e 1974, composto por 9 pranchas, todos assinados por Oscar Niemeyer, bem como das demais alterações, conforme mais uma vez pode-se verificar no Dossiê de Tombamento às páginas 134 a 151.

Por fim, 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. Para isso, é necessário que edificações icônicas, como o CGK, sejam protegidas para a fruição as gerações futuras.

Alegações VI

O impugnante alega que: [...]

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.

[...] Antes de finalizar, é importante ressaltar que, além do alto custo para a realização das obras, o Instituto Oscar Niemeyer não autoriza nenhum escritório de arquitetura ou engenharia não credenciado pelo instituto a fazer o projeto arquitetônico do Conjunto, conforme e-mail em anexo.

Portanto, o Condomínio não irá proceder com a reforma requerida devido ao fato de os valores serem astronômicos, que tornará o Condomínio insolvente, bem como por não ter a autorização para a elaboração de eventual projeto arquitetônico.

Considerações sobre as alegações VI

Reitera-se que as diretrizes propostas para a edificação são, como o próprio nome afirma, orientações, guias, rumos que devem passar a nortear as intervenções realizadas no CGK. Trata-se, portanto, de recomendações que o órgão gestor do Patrimônio Cultural do Município apresenta para os 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 com força de lei, mas servem para garantir sua preservação e podem, mediante tratativas diretas com o órgão gestor do patrimônio cultural no município, serem redefinidas e pactuadas.

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 mais emergências e elaborar um cronograma físico-financeiro para realização de cada uma das ações necessárias no CGK e pactuá-las com o órgão gestor do patrimônio cultural do município.

Além disso, sempre é possível solicitar a modificação de alguma 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. Destaca-se que a relação com o órgão gestor do patrimônio cultural do município pode ser dialógica, caso seja do interesse da administração do condomínio participar desse diálogo.

Alegações VIII

O impugnante alega que: [...]

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.

Considerações sobre as alegações VIII

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.

Alegações XIX

O impugnante alega que: [...]

Alegações feitas pela impugnante às diretrizes de tombamento

Ao esclarecer alguns dos pontos em que a impugnante comenta e questiona algumas das diretrizes de proteção e conservação, é importante ressaltar que as diretrizes de preservação e conservação são pressupostos a partir dos quais se desenvolverão os projetos de adaptação e restauração do bem cultural. Esclareça-se 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

No item 8.1.1 é questionada a necessidade de rota de fuga pela garagem...

Considerações: A diretriz cita a de rota de fuga. Contudo, a solução definitiva será definida no âmbito do projeto de prevenção e combate a incêndio, projeto esse que será feito considerando as especificidades do edifício, inclusive aquelas que decorrem da proteção cultural.

No item 8.1.2 são questionados os custos da diretriz preliminar que determina que no caso de tombamento definitivo seja comunicado o prazo para conclusão da instalação das esquadrias e a data de início dos trabalhos de elaboração e do protocolo no órgão gestor do patrimônio cultural do plano diretor do edifício.

Considerações: A diretriz aponta a necessidade de prestação de contas sobre as obras em andamentos, solicitando que o CDPCM/BH seja informado a data de conclusão das mesmas. O Plano diretor não implica em custos elevados à administração, mas sinaliza uma estratégia de implementação das obras necessárias no CGK, considerando a diminuição dos custos em função de uma maior racionalidade das ações baseadas em prioridades, duração e recursos disponíveis.

No subitem "A" do item 8.1.3 é questionada a necessidade de levantamento "as build", alegando-se que os projetos deveriam constar na Prefeitura.

Considerações: A prefeitura possui os documentos relativos aos projetos originais, os quais estão anexados ao dossiê de tombamento. Contudo, durante a construção do CGK e nos anos posteriores, houve inúmeras modificações, inclusive autorizadas pela administração e realizadas de forma irregular, inclusive pela própria administração. O *As Built* tem a função de registrar em termos de representações técnicas, com plantas, cortes, fachadas etc., essas

alterações e modificações, conforme norma técnica NBR 14.645:2001 da ABNT. O *As Built* é documento essencial para a elaboração do Plano Diretor e dos projetos de restauração.

No subitem "B" do item 8.1.3 é questionada que o projeto de regularização viabilize a gestão cultural e a abertura de processos para a concessão de isenção de IPTU, uma vez que muitos apartamentos já possuem isenção de IPTU.

Considerações: Decreto municipal apresenta as condições para a isenção de IPTU, que são diversas, e entre elas o tombamento. As unidades que já possuem regulares isenções se beneficiam certamente de outras condições previstas no decreto municipal, que não a do tombamento. O tombamento pode beneficiar todas as demais unidades que façam jus ao critério do bom estado de conservação.

No subitem "C" do item 8.1.3 são questionados os custos e transtornos decorrentes da implantação de sistema de PCIP - Prevenção e Combate a Incêndio e Pânico.

Considerações: Evidentemente essa questão deverá ser abordada no Plano Diretor que prevê prazos, custos e fontes de recursos para a implementação desse sistema, que é fundamental para garantir a integridade dos moradores e do bem cultural.

No subitem "D" do item 8.1.3 é questionada a necessidade de avaliação das instalações hidrossanitárias, elétricas (fibra óptica, redistribuição de cargas), telefônicas e de TV a cabo/internet, que não guardaria nenhuma correlação com a finalidade do tombamento.

Considerações: Se trata de instalações necessárias às finalidades de uso do bem cultural, que o integram e caracterizam. Mantê-las em bom estado de conservação e funcionamento é fundamental para a preservação do bem cultural.

No subitem "E" do item 8.1.3 é questionada a necessidade de levantamento completo das descaracterizações e o mapeamento de danos e patologias decorrentes da má conservação e de problemas estruturais, sob a alegação de que se não há projeto original não há sentido tal levantamento.

Considerações: Como já mencionado anteriormente, os projetos originais e estão reproduzidos no dossiê de tombamento. A questão do levantamento de patologias e descaracterização não tem relação apenas com o projeto arquitetônico. Se baseia também nas situações apontadas no *As build* e na análise da materialidade do bem cultural. Existem partes do bem cultural que se encontram bem conservadas e outras inteiramente descaracterizadas ou ainda com diversas patologias. Dessa forma, cabe reafirmar a pertinência da diretriz de levantamento como necessária para garantir a conservação do bem cultural.

No subitem "F" e "G" do item 8.1.3 é questionada a necessidade de aprovação no órgão municipal competente de projeto de manejo e destinação de resíduos sólidos e materiais recicláveis, assim como o depósito de entulhos nas áreas comuns.

Considerações: Trata-se de ação necessária para a manutenção e conservação do bem cultural, uma vez que se observa que acúmulo de material nas garagens e nos depósitos dos corredores não favorece a conservação.

Nos itens 8.3.6 e 8.3.7 o impugnante considera fora da razoabilidade a diretriz que determina a sejam substituídas por esquadrias J2 as esquadrias em alumínio de tipo J1 que foram instaladas erroneamente por trás das faixas verticais e horizontais salientes que marcam a modanatura das fachadas.

Considerações: conforme registrado no dossiê de tombamento, na terceira fotografia da página 6 registra-se que em um dos apartamentos as novas esquadrias foram instaladas janelas diretamente na “faixa” cega horizontal, alongando o comprimento da sala de estar até essa faixa, interferindo na fachada externa da edificação. Na quinta fotografia da página 74, registra-se que alguns apartamentos tiveram as esquadrias de 4 partes superiores (J1) substituídas por esquadrias de duas partes superiores (J2). É solicitado recuperada a conformação original, para que se mantenha a unidade do conjunto. Ressalte-se que em alguns dos apartamentos as novas esquadrias foram instaladas corretamente, em outros não. Considerando-se que as obras estão em andamento é importante que se corrija o equívoco.

No item 8.3.8. questiona a recomposição da configuração original do espaço que abriga o escritório administrativo do condomínio, o qual suprimiu a área coberta de apoio às quadras na esplanada do Bloco “A”, alegando ser necessária a existência do projeto original.

Considerações: O projeto original assinado por Niemeyer em 1954, à página 136 do dossiê de tombamento, mostra a área conforme projetada pelo arquiteto, sendo subsídio importante para o projeto de restauração e adaptação da área usada atualmente pela administração. Ao final do projeto de restauração, essa área pode até ser adaptada para os espaços necessários à administração do CGK.,mas essa adaptação deverá considerar ou “dialogar” com os pressupostos plásticos da linguagem original modernista que caracteriza o bem cultural. Houve intervenções aleatórias e sem critério, descaracterizando fortemente a linguagem da arquitetura, as quais deverão ser objeto do projeto de restauração e adaptação.

No item 8.3.10 o impugnante afirma que os itens mencionados referentes ao levantamento das descaracterizações e o mapeamento dos danos e patologias decorrentes da má conservação e de problemas estruturais a serem incluídos no Plano Diretor estão sendo discutido na Ação Civil Pública.

Considerações: cabe esclarecer que em se tratando de patologias, problemas de conservação ou estruturais, deverão ser contemplados no projeto de restauração, independentemente de estarem sendo discutidos em outras instâncias.

No item 8.3.11 o impugnante faz restrições às intervenções de intervenções alegando serem áreas não administradas pelo condomínio, como a área do Estado e da Igreja Universal, serem algumas ações desnecessárias e outras já executadas pela administração do condomínio e não existir projeto original.

Considerações: cabe esclarecer que as diretrizes visam orientar os projetos de intervenção em todas as unidades do CGK, independente da propriedade das mesmas. 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. As diretrizes visam evitar que se trate pontualmente as questões, por meio de soluções paliativa, inadequadas, parciais e sem uma abordagem unitária.

Sabemos que existe projeto original, reproduzido no Dossiê de Tombamento no item 6, "projetos e obras", às páginas 134 a 169. O projeto original contém uma série de informações importantes, mas para a elaboração do projeto de restauração, mas também com outros registros, como as prospecções na materialidade, a análise dos materiais esquemas compositivos e de cores recorrentes na solução original, fotografias e registros escritos. É importante mencionar que a restauração e adaptação pressupõe uma análise "crítica" da obra, sendo que em alguma medida e segundo critérios ponderados pelo arquiteto restaurador, serão introduzidas contribuições e elementos da época da intervenção.

Considerações Finais

O ato de tombamento provisório do bem cultural localizado à na rua dos Timbiras, 2500 (zona fiscal 009, quarteirão 033, lote 001) e rua dos Guajajaras, 1268 (zona fiscal 009, quarteirão 036, lote 001), se deu mediante ato regular precedido, do devido processo legal e de rigoroso estudo técnico, praticados com a motivação necessária à validade dos atos administrativos.

A garantia do devido processo legal, em seu sentido formal ou adjetivo, impõe que aquele a ser atingido pela privação de algum direito de que seja titular, no caso em análise, o direito de propriedade, tenha de ser parte no processo em que se decida ou delibere a respeito daquele atingimento. E, como parte, tem de ter notícia da existência do processo e de seu desenvolvimento formal com todos os seus atos; tendo o condão de tornar efetivas as garantias do "contraditório e ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes" (CF, art. 5º, L V), a envolver a oposição de razões e a apresentação de postulações; o oferecimento de prova, contraprova e contradita. Em suma: a impugnação, devidamente instrumentalizada, ao ato que o atingirá, como a impugnação presente, ora em análise.

Diante de todo o exposto, resta esclarecida que a exigência do devido processo legal está presente como pressuposto de existência jurídica e de validade do ato de privação-limitação pelo processo administrativo de tombamento do bem cultural, ora em tela.

Considerando que o Dossiê de Tombamento é o resultado de criterioso estudo, que por sua vez, é levado ao Conselho Deliberativo para constatar o valor cultural de um determinado bem, de natureza material ou imaterial, que justifique sua proteção através do instituto do tombamento ou registro;

Considerando 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;

Considerando ainda que o Dossiê de Tombamento do bem cultural localizado à na rua dos Timbiras, 2500 (zona fiscal 009, quarteirão 033, lote 001) e rua dos Guajajaras, 1268 (zona fiscal 009, quarteirão 036, lote 001), teve análise pelo CDPCM-BH que deliberou sobre seu valor cultural, aprovando assim, o tombamento provisório. Elucidamos 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;

Entende-se que a preservação, pelo ato do tombamento, reforça a manutenção dos elementos simbólicos que remetem à história da ocupação do bairro, compatível com novas inserções permitidas atualmente, em uma dinâmica inevitável de ressignificações. Esse dinamismo urbano, porém, não é um fenômeno totalizante, exaustivo. Ele deixa fragmentos que permeiam os novos espaços e que contribuem para contar histórias, manter laços de afetividade com o lugar, ancorar memórias coletivas. É buscando promover a existência destes locais de repouso no fluxo das transformações urbanas que nasce e se desenvolve uma política pública de preservação patrimonial. Seu objetivo fundamental é a promoção da qualidade de vida dos cidadãos, ao valorizar seus lugares da memória, sua identidade, suas referências cotidianas.

O Dossiê de Tombamento apresenta a motivação necessária para a proteção do bem cultural numa perspectiva que contempla o contexto urbano, histórico e social, tratando ao mesmo tempo dos aspectos mais amplos e mais particulares que justificam o tombamento. Por esta razão, o dossiê contempla informações diversas: ele toca na política de preservação ao patrimônio cultural do município de Belo Horizonte, ressalta questões importantes sobre o Conjunto Urbano Praça Raul Soares – Avenida Olegário Maciel, aborda questões relativas à ocupação da cidade com destaque para a região da Praça Raul Soares, e particulariza a análise sobre a edificação em estudo com destaque para os elementos arquitetônicos e sua ambiência com outros imóveis pertencentes à quadra.

A preservação deste bem cultural tem como premissa a excepcionalidade individual, mas também, a manutenção da memória e da identidade representada pelo bem cultural em tela e a preservação de uma ambiência percebida naquela porção da cidade.

Por fim, esclarecemos que o tombamento do bem cultural em questão deu-se com base em sólidos fundamentos que se sustentam, acima de tudo, na importância simbólica e histórica do bem cultural e no seu papel na construção da memória coletiva de Belo Horizonte. O tombamento do bem cultural situado na rua dos Timbiras, 2500 (zona fiscal 009, quarteirão 033, lote 001) e rua dos Guajajaras, 1268 (zona fiscal 009, quarteirão 036, lote 001), tem como objetivo preservar o referencial cotidiano de lugares capazes de se transformar sem, contudo, perder sua capacidade de proporcionar sentimentos de pertença e identidade.

Consideramos, dessa forma, insubsistentes os motivos apresentados pelos impugnantes, entendendo que o pedido é improcedente conforme as considerações apresentadas.

Dessa forma, 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, improcedendo, assim, a presente impugnação apresentada com todos os seus pedidos.

Ante o exposto, a DPCA, por entender que o tombamento específico da edificação irá propiciar a permanência do bem cultural, permitindo, com isso, uma leitura dos vários tempos constitutivos da história local confirma a manutenção da indicação da proteção através do tombamento definitivo, devendo ser expedida a devida notificação para o interessado.

Ademais de acordo com o que determina a Lei nº 3.802/1984, cabe neste momento a análise da presente impugnação pelo CDPCM-BH.

Belo Horizonte, 25 de janeiro de 2022.

Teodoro Magni
Arquiteto / DPCA

Leticia Dias Schirm
TNS- Patrimônio Cultural - História / FMC / DPCA

Fundamentação legal do tombamento

A **Constituição Federal, de 1988**, prevê que devem ser objeto de proteção, **Art. 216 inciso IV-** *as obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artísticas – culturais;* e inciso V- *os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico.*

A **Constituição do Estado de Minas Gerais, de 1989**, Corroborar através do **Art. 208** afirmando que *“Constituem patrimônio cultural mineiro os bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, que contenham referência à identidade, à ação e à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade mineira, entre os quais se incluem:*

II - os modos de criar, fazer e viver;

V - os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico;”

A **Lei Orgânica do Município de Belo Horizonte, de 1990**, no sentido de reafirmar a Constituição Federal e Estadual, vem através do **Art. 167** municiar a capital mineira no sentido da proteção do seu patrimônio histórico, - *“constituem patrimônio cultural do Município os bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, que contenham referência à identidade, à ação e à memória do povo Belo Horizontino, entre os quais se incluem:*

II- os modos de criar, fazer e viver;

V- os conjuntos urbanos e os sítios de valor histórico, artístico, paisagístico, paleontológico, ecológico e científico;”

A mesma **Lei Orgânica**, também no sentido de reafirmar, o parágrafo primeiro do art. 216 da **Constituição Federal** e o **Art. 209 da Constituição Estadual**, diz que: *“O município, com a colaboração da sociedade civil, protegerá o seu patrimônio histórico e cultural, por meio de inventários, pesquisas, registros, vigilância, tombamento, desapropriação e outras formas de acautelamento”.*

Também a **Lei Federal n.º 9.605**, de 12 de fevereiro de 1998, traz na **Seção IV** o item **“Dos Crimes contra o Ordenamento Urbano e o Patrimônio Cultural”**, o **Art. 62 – Destruir, inutilizar ou deteriorar:**

I- bem especialmente protegido por lei, ato administrativo ou decisão judicial;

Pena – *reclusão, de um a três anos, e multa.*

Parágrafo único – *Se o crime for culposo, a pena é de seis meses a um ano de detenção, sem prejuízo da multa.*

Art. 63 – *Alterar o aspecto ou estrutura da edificação ou local especialmente protegido por lei, ato administrativo ou decisão judicial, em razão de seu valor paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou monumental, sem autorização da autoridade competente ou em desacordo com a concedida:*

Pena – *reclusão, de um a três anos de, e multa.*

Art. 64 – *Promover construção em solo não edificável, ou no seu entorno, assim considerado em razão de seu valor paisagístico, ecológico, artístico, turístico, histórico, cultural, religiosos, arqueológico, etnográfico ou monumental, sem autorização da autoridade competente ou em desacordo com a concedida:*

Pena – *detenção, de seis meses a um ano, e multa.*

Art. 65 – *Pichar, grafitar ou por outro meio conspurcar edificação ou monumento urbano:*

Pena – *detenção, de três meses a um ano, e multa.*

Parágrafo único – *Se o ato realizado em monumento ou coisa tombada em virtude do seu valor artístico, arqueológico ou histórico, a pena é de seis meses a um ano de detenção, e multa.*