

À PREFEITURA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES

NOME DO REQUERENTE/PROPRIETÁRIO: <u>MICHELE SEQUEIRO MICHEL</u>
ENDEREÇO DO PROPRIETÁRIO (RUA/Nº/BAIRRO):
ENDEREÇO DA OBRA (RUA/Nº/BAIRRO): <u>AV DOCTORA CASASGRANDE - LPO</u>

CPF/CNPJ: <u>369 609 610 -04</u>
TELEFONE/CELULAR:
ASSINATURA:

REQUER:

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> ALINHAMENTO | <input type="checkbox"/> LICENCIAMENTO DE CONSTRUÇÃO |
| <input type="checkbox"/> APROVAÇÃO DE EIV (ESPECIFICAR SE FOR PARA CONSTRUÇÃO OU ALVARÁ DE FUNCIONAMENTO) | <input type="checkbox"/> APROVAÇÃO DE EIV /EII |
| <input checked="" type="checkbox"/> APROVAÇÃO DE PROJETO | <input type="checkbox"/> RENOVAÇÃO DE ALVARÁ |
| <input type="checkbox"/> MODIFICAÇÃO DE PROJETO (INDICAR ALVARÁ) | <input type="checkbox"/> RETIFICAÇÃO DE ALVARÁ OU CARTA DE HABITAÇÃO |
| <input type="checkbox"/> TROCA DE USO OU REFORMA DE CONSTRUÇÃO (INDICAR HABITE-SE) | <input type="checkbox"/> TRANSFERÊNCIA DE PROJETO |
| <input type="checkbox"/> REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÃO | <input type="checkbox"/> VISTORIA DE FOSSA SÉPTICA E FILTRO ANAERÓBIO |
| <input type="checkbox"/> DESMEMBRAMENTO | <input type="checkbox"/> VISTORIA DE HABITE-SE |
| <input type="checkbox"/> REMEMBRAMENTO | <input type="checkbox"/> AUTORIZAÇÃO PARA DETONAÇÃO |
| <input type="checkbox"/> FRACIONAMENTO | <input type="checkbox"/> CERTIDÃO (ESPECIFICAR) |
| <input type="checkbox"/> UNIFICAÇÃO | <input type="checkbox"/> DIRETRIZ MUNICIPAL |
| <input type="checkbox"/> LOTEAMENTOS | <input type="checkbox"/> VIABILIDADE (ESPECIFICAR) |
| <input type="checkbox"/> DRENAGEM PLUVIAL | <input type="checkbox"/> AUTORIZAÇÃO E CERTIDÃO DE DEMOLIÇÃO |
| <input type="checkbox"/> CONDOMINIOS | <input type="checkbox"/> BAIXA/DOAÇÃO DE RUA |
| <input type="checkbox"/> AUTENTICAÇÃO DE PLANILHAS | <input type="checkbox"/> REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTO |
| <input type="checkbox"/> CÓPIA OU AUTENTICAÇÃO DE PROJETOS | <input type="checkbox"/> CANCELAMENTO DE PROJETO APROVADO |
| <input type="checkbox"/> ANÁLISE DE LAUDO TÉCNICO | <input type="checkbox"/> PEDIDO DE PRORROGAÇÃO DE PRAZO (ESPECIFICAR) |

ESPECIFICAÇÕES:

Nº ALVARÁ

Nº HABITE-SE

NESSES TERMOS PEDE DEFERIMENTO:

RESPONSÁVEL TÉCNICO:	
NOME:	TELEFONE:
TÍTULO (CAU/CREA):	ASSINATURA:

BENTO GONÇALVES,



Prefeitura Municipal de
Bento Gonçalves

Para Informar

PROCESSO N° 3923/2020

ASSUNTO:

REFORMA DE OBRA

Requerente: MICHELE SELVERO MIGUEL

Local: Av. Doutor Casagrande

Responsável técnico: Claudia Nara Tomasi

Ao setor de Análise de Projetos:

- Apresentar memória de cálculo e dimensionamento do Sistema de Tratamento de Efluentes, conforme NBR 7229/93 e NBR 13969/97, com detalhamento da população conforme NBR 9077/01.

Bento Gonçalves, 06 de Março de 2020.


Eng. Rodrigo G. Reboredo

CREA RS120161



Prefeitura Municipal de
Bento Gonçalves

Para Informar

PROCESSO N° 3923/2020

ASSUNTO:

REFORMA DE OBRA

Requerente: MICHELE SELVERO MIGUEL

Local: Av. Doutor Casagrande

Responsável técnico: Claudia Nara Tomasi

Ao setor de Análise de Projetos:

- Apresentar memória de cálculo e dimensionamento do Sistema de Tratamento de Efluentes, conforme NBR 7229/93 e NBR 13969/97, com detalhamento da população conforme NBR 9077/01.

Bento Gonçalves, 06 de Março de 2020.


Eng. Rodrigo G. Reboredo
CREA RS120161



Prefeitura Municipal de
Bento Gonçalves

Para Informar

PROCESSO Nº 3923/2020 em 05/03/2020

ASSUNTO: Reforma de Obra
Alinhamento

Despacho nº01

Requerente: Michele Selvero Miguel

Zona: ZC1

USO: Comercio/Serviço

Rua Dr. Casagrande, 346 / Cidade Alta

Resp. Técnico: Arq. Cláudia Nara Tomasi


Ao Compahc:

Vem o requerente solicitar análise sobre o processo administrativo nº 3923/2020, o qual trata de uma reforma para troca de uso de edificação existente. A edificação integra o Inventário do Patrimônio Histórico deste Município sob a denominação "**Casa Miguel**", conforme ficha PRS/94-0034.00355.

Conforme memorial descritivo e projetos arquitetônicos apensos ao processo, segue o que está sendo proposto:

- remoção dos forros em madeira e substituição por forro de gesso;
- instalação de manta acústica para isolamento térmico e acústico no telhado;
- restauração das telhas existentes;
- no anexo da edificação, substituição das esquadrias originais por esquadrias de pvc ou alumínio;
- algumas aberturas de janela serão abertas para inclusão de portas para acessibilidade;
- remoção da escada interna existente substituída por modelo em alvenaria ou metal;
- reforma dos sanitários, sendo alguns inutilizados e outro transformado em lavabo;
- inclusão de ar condicionado;
- remoção de todos os pisos da edificação, e substituição por piso vinílico;
- solicitação de remoção de árvore junto a fachada norte;

Visto isso, solicita-se análise e parecer deste conselho, mediante a solicitação requerida com base nos documentos apresentados.


LUCIANA C. M. SILVA
ARQ. E URB. - IPURB
CAU A56122-3

Bento Gonçalves, 14 de setembro de 2020.

INVENTÁRIO DO PATRIMÔNIO CULTURAL DO RIO GRANDE DO SUL

Ministério da Cultura - IPHAN - 12 Coordenação Regional
 Governo do Estado do RS - SEDAC - IPHAE

69

1. MUNICÍPIO: RENTO GONCALVES -SEDE
 DENOMINAÇÃO: CASA MIGUEL
 ENDEREÇO: RUA DR. CASAGRANDE
 URBANO () RURAL ()

2. PRS/94-0034.00355

3. TIPOLOGIA P
 Arq. Civil privada

4. ENTORNO:
 HOMOGÊNEO DE ÉPOCA () OBS.: _____
 HETEROGÊNEO ()
 DESCARACTERIZADO () _____

5. USO ATUAL: Comercio
 DESOCUPADO () RUÍNA ()

7. N° DE PAVIMENTOS: 2
 PORÃO ()
 SÓTÃO ()
 OUTROS ()

6. FACHADA PRINCIPAL: DATAÇÃO: _____
 MATERIAL PREDOMINANTE: ALVENARIA C/ REBOCO

aberr. verga	RETA	A. ABAT.	A. PLENO	A. OGIVAL	OUTROS
JANELA	<input checked="" type="checkbox"/>				
PORTA	<input checked="" type="checkbox"/>				

9. ESTRUTURA:

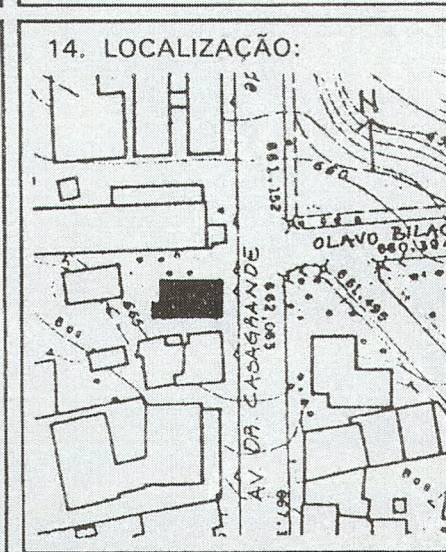
8. COBERTURA: _____
 N° DE ÁGUAS: 3
 COM BEIRAL ()
 COM PLATIBANDA ()

Telha CANAL	
Telha FRANCESA	<input checked="" type="checkbox"/>
Telha de ZINCO	

10. OUTROS ELEMENTOS EXTERNOS:
 Soco - aparente
 Bossagem
 Pilastras
 Cornijas
 Cunhais de argamassa salientes
 Pináculos; Cimalha com tijolos comuns
 Moldura dos vãos em argamassa
 Portas c/ bandeiras; Janelas c/ bandeiras



12. OBSERVAÇÕES:



15. TRATAMENTO DA ÁREA EXTERNA:



Aos dezoito dias do mês de novembro de dois mil e vinte, às treze horas e trinta minutos, via reunião online através da plataforma Google Meet, em virtude das normas de prevenção da transmissão da COVID-19, realizou-se a reunião ordinária do Conselho Municipal de Patrimônio Histórico e Cultural – COMPAHC. Os conselheiros presentes na reunião são: Arquiteta Ângela Petroli, representante da AEARV; Moises Petroli, representando a Associação Caminhos de Faria Lemos; Arquiteto Fernando Oltramari; representando Associação Caminhos de Pedra; Arquiteta Luciana Cristina Mella da Silva, representante do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano; Bruna Munari Donatti, representante do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano; Historiadora Deise Formolo e Sabrina de Lima Greselle, representando Museu do Imigrante; Arquiteta Márcia Bica, representando a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico; Ivani Pelicer, representando a Secretaria Municipal de Educação; Tais Elena Michilon Cordeiro, representando a Secretaria Municipal do Meio Ambiente; Arquiteta Pauline Fonini Felin, representando UCS/Carvi; Lucio Salvadori Possobon, representando ASCON, ASCORI e CREA e Arquiteta Marieli Elisabete Piana Giordani, representando IAB-RS Núcleo Vinhedos da Serra Gaúcha. A presidente do COMPAHC Arquiteta Urbanista Marilei Elisabete Piana Giordani inicia a sessão cumprimentando a todos e sugere começar a reunião com o Processo 11002 da edificação Garcez que possui Ato de Tombamento e que ficou pendente na última reunião cuja explanação dará subsídios aos demais. **A primeira pauta foi à análise do Processo 11002/2020 – Rosana Ficagna – Viabilidade para reforma e ampliação – Edificação Tombada - localizada na Rua Saldanha Marinho esquina com Ramiro Barcelos – Centro.** A arquiteta Marilei inicia fazendo um resumo da última reunião relativa a este processo, e diz que ficou com o compromisso de verificar sobre o inventário e tombamento no IPHAN, e também consultou o diretor da época do inventário, feito em 1986 pelo governo municipal em parceria com o governo estadual, através do IPHAE e pela União através do IPHAN. Ivani concorda, e esclarece que estava presente quando o mesmo foi realizado. Marilei continua, dizendo que também consultou o Arquiteto e Urbanista Dr. Luiz Antonio Bolcato Custódio, que participou da equipe do IPHAN quando da elaboração do inventário. Luciana diz que Silvana e Rafael não trouxeram nada a mais de informações desde a última reunião, mas sim, a solicitação que consta no processo para a retirada da escada, da mureta na Rua Ramiro Barcelos e o nivelamento de piso interno. Marilei enumera os parâmetros elencados em sua pesquisa sobre o Inventário inclusive desta obra no contato com o profissional na época do IPHAN e enumera os pontos discutidos:

- 1) O imóvel possui proteção municipal por tombamento, participa do inventário de bens culturais feito pelo Estado do Rio Grande do Sul e União.
- 2) O prédio tombado faz com que o COMPAHC, tenha a responsabilidade de fazer cumprir o que diz o Ato de Tombamento descrito, descrevendo o objeto, não o interior, que se não houver grande valor verificado em visita/vistoria, pode ser transformado.
- 3) O exterior é descrito como conjunto também no inventário e para tanto deve ser preservado.



- 4) O COMPAHC, assim como outro órgão municipal, não possui autoridade para autorizar a demolição um bem tombado ou inventariado.
- 5) O COMPAHC na sua trajetória do Inventário assumiu e usou os bens inventariados com bens tomados e isso deve ser mantido. Esta é a função do Conselho, que está formado e presente para fazer cumprir a Lei.
- 6) O fato do bem ser tombado pelo município possui autonomia própria e não o desmerece. A União e Estados e municípios, possui o direito de fazer seus próprios atos de tombamentos desde que não conflitem com a Lei Federal, como por exemplo, descaracterizar um bem tombado. Isso é contra a Lei Federal.
- 7) O inventário foi feito para dar subsídios e detalhamento aos atos de tombamentos do município.
- 8) Para tanto se deve esclarecer ao proprietário e aos técnicos envolvidos no projeto apresentado, que sempre há uma saída arquitetônica para resolver um problema de reutilização. Entretanto é necessário considerar que a saída arquitetônica, não é o encobrimento, nem a destruição, nem a demolição que são os elementos que estão descritos como integrantes do processo e do conjunto tombado.
Há inúmeros exemplares de imóveis tombados com reutilização adequada, que agregaram valor tanto da edificação quanto as funções ali desenvolvidas.
- 9) Quanto aos elementos complementares como: muro com balaustrada, escada com balaustrada, estão descritos como **conjunto** na Ficha do Inventário e não como pedaços, para tanto o conjunto deve ser preservado
- 10) O projeto de viabilidade apresentado não deve imitar o conjunto construído – arcos de forma desproporcional que do conjunto tombado, que mais conflitam com a obra, que complementam. Deve-se considerar outras alternativas de afastamento e de alturas de acordo com os índices urbanísticos disponíveis; as janelas posteriores de acordo com o projeto apresentado, não podem ser fechadas.
- 11) O processo apresentado não deve imitar o conjunto construído, arcos de forma desproporcional, do que as do conjunto, mais que conflitam do que complementam. O conjunto deve permanecer íntegro dentro da proposta.

A arquiteta Marilei, também comenta que na reunião, os técnicos do projeto Rosana e Rafael, apresentaram a imposição do proprietário para dar prosseguimento da obra de retirar a escada e o muro ou então pensar em deixar a edificação deteriorar-se por si só. Marilei, então afirma que essa intencionalidade é crime previsto em Lei, assim como o COMPAHC autorizar uma demolição de obra tombada ou inventariada, nestes casos o Ministério Público possui autoridade para entrar com processo que se estenderá por anos e que esta saída não é um ato benéfico para nenhuma das partes. Então complementa a Presidente, que se deve ter um entendimento tanto do proprietário quanto do Conselho para não chegar a uma situação limite, entretanto a função do COMPAHC é fazer valer a legislação, e não possui a autoridade para autorizar a demolição de elementos que fazem parte do conjunto. Outra questão que a arquiteta Marilei comenta, é que o ideal é sugerir a adequação do projeto. Por que os



elementos que caracterizam o imóvel, presentes em suas fachadas, ornamentos, proporções e materiais que dão autenticidade ao projeto, ao imóvel, que foi tombado por causa disso e não pela fachada, tirando vidros e janelas, o imóvel complementar, o novo, deve se integrar de maneira a não se sobrepor ao tombado. Moisés pede a palavra e coloca que, após o exposto pela presidente Marilei, entende que o Conselho não pode aprovar, que como está apresentando o processo de viabilidade, não serve e que não se pode remover mureta e escada e se o proprietário deixar cair, sofre processo do Ministério Público. Luciana diz esses requisitos são de um investidor com interesse em comprar o imóvel, e isso não significa que temos que aceitar, e na verdade é a família que está tentando vender o imóvel porque não está com condições de manter. Luciana complementa que como consta na ficha a mureta e a escada estão protegidas, o Conselho não permite que isso seja retirado, pois consta na ficha de inventário pois entende-se como um conjunto a ser mantido e pergunta se todos concordam, com maioria favorável. Marilei complementa que: não é o Conselho que não permite, é a legislação, e o Conselho é subsidiado por ela. Moisés diz que tudo e o conjunto e os conselheiros não podem autorizar a demolição e eles que façam um projeto adequado a isso. Ângela questiona os parâmetros lidos por Marilei, se foram retirados de Lei específica ou das palavras de Luiz, e ela responde que são informações pautadas na legislação vigente. Ângela sugere que se estiver em Lei especificado, seja impresso e colocado no processo juntamente, a sugestão é acatada pela presidente. Ivani diz que Luiz Bolcato Custódio é uma boa referência pois exerceu a presidência do IPHAN da Regional de Porto Alegre por várias vezes e esteve ligado ao Museu do Imigrante da cidade de Bento Gonçalves, e conhece bem este município. Ainda, diz que o primeiro restauro do Museu foi supervisionado pelo IPHAN e diz que Luiz é uma autoridade não só em legislação, mas reconhecido internacionalmente pelo IPHAN de Patrimônio, deve-se considerar muito. Oltramari diz que Custódio é uma grande referência sim, e que aproveitando o assunto referente ao processo, ele sempre enxergou a escada e a mureta como sendo um conjunto do edifício, e chegar e não enxergar isso no projeto, foi um fato novo. Se na ficha de inventário está, ele salienta conforme falou na reunião presencial que espera dos técnicos que estão cuidando deste projeto que sejam iluminados para que a sociedade possa usufruir por longos anos desse patrimônio, pois é uma identidade para o município e região, e que através da Ata poderão tomar conhecimento do depoimento do Professor Custódio que reforça isso. Ainda, diz Oltramari que o Conselho deveria achar uma fórmula de forma que os profissionais consultores não interpretasse isso e não usassem a máxima de que o empreendedor imponha que "se não puder tirar não vai fazer", pois isso é uma ameaça, não é com ameaça que se resolve, é pelo contrário, ele deve exaltar isso e usufruir do que esse patrimônio vai gerar em moeda urbanística para ele. Oltramari diz que cada dia tem mais orgulho se participar do COMPAHC, pois participa de vários locais, mas que este Conselho enobrece e que pensa que se o empreendedor está em outro patamar, ou seja, em ficar ameaçando que vai deixar ruir, ele deve tomar a carteirada do Ministério Público, entretanto, isso não adianta, pois temos que ter investidores que estejam preparados culturalmente para isso e que também saibam que isso dá resultado. Marilei complementa a fala do conselheiro, de que nem todo arquiteto é capacitado para realizar projeto de reutilização de edificação patrimonial, que essa é uma atribuição exclusiva de arquiteto e urbanista e para tanto deve ter conhecimentos



complementares para tal, e chama a atenção de que o Conselho que está presente para auxiliar e também proteger, a legislação está para ser seguida e seu não cumprimento pode punir os conselheiros. Oltramari diz que o Conselho serve para somar, para fazer somar o que está ali, para não ser coniventes com os empreendedores e profissionais externos, pois estes estão assustados com o empreendedor, pois ou faz isso ou não faz. Marilei diz que esses profissionais então devem buscar auxílio com profissionais especializados em Patrimônio Cultural para que possam auxiliá-los, pois é uma obra magnífica. A presidente complementa que mostrou ao Dr. Luís Antônio Custódio a fachada lateral apresentada e esse disse que a proposta apresentada está totalmente desconectada, fixada na casa, com o fechamento de janelas, mas que deve ser ao contrário, não é suprimir o patrimônio, é tirar partido dele e preservá-lo. Lúcio diz que estava lendo a Lei de Tombamento de 1982, artigo 14, e comenta que sem pensar como arquitetos, engenheiros ou conselheiros, pensando em questão de Lei, forma jurídica, e assim lê aos conselheiros o que está escrito, pergunta se é isso que vale, salientando que esse processo não é o Conselho que deve decidir, isso é Lei. Luciana diz que essa é a Lei para fazer os tombamentos da cidade. Moisés sugere colocar isso no parecer, que pela Lei o COMPAHC não pode autorizar demolição pois podemos ser processados. Angela diz que achou interessante a frase de Lúcio, pois independente do profissional que for, isso é questão jurídica. Marilei diz que nem o COMPAHC, menos ainda o IPURB e menos ainda a Procuradoria pode deliberar a demolição de bens tombados e/ou inventariados. Lúcio diz que há uma saída para isso na mesma Lei, e lê a mesma aonde diz que pode-se cancelar um tombamento através de interesse público, a pedido do proprietário ou decisão do prefeito. Marilei diz que a questão de retirar o tombamento não é tão simples, deve haver um processo igual ao tombamento, e provar que a obra não é de interesse, e passaria pelo COMPAHC obrigatoriamente. Sabrina diz que é bem tombado, não tem porque ficar discutindo e batendo sempre na mesma tecla, não pode e deu, é simples. Moisés concorda e diz que os conselheiros não podem autorizar porque é crime. Pauline diz que vem ficha do IPHAE, não tem contestação. Todos conselheiros concordam que o bem tombado deve permanecer no seu conjunto total sem demolição da escada e da mureta externa. Marilei solicita próximo projeto.

A segunda pauta foi à análise e apresentação do Processo 9965/2020 – Silvana Maria Bau da Cas – Viabilidade para Regularização e Ampliação – Edificação com mais de 50 anos – localizada nos Caminhos de Pedra. Luciana relembra o projeto e diz que a arquiteta responsável por este entrou em contato com Cristiane Bertoco para fazer a ficha de inventário e entregou todo histórico da casa e toda documentação solicitada pelo Conselho e a proposta de ampliação do arquiteto. Luciana questiona os conselheiros se analisaram todo esse processo antes da reunião, encaminhado através do WhatssApp, e se para eles está acordo. Lúcio diz que entende que eles querem garantir a casa para depois modificar, e que com essa nova apresentação se consolida essa dúvida. Luciana responde que em conversa com a Arquiteta responsável pelo projeto, ela afirma que está fazendo a parte de levantamento histórico e existente da residência e o relatório, que ela foi contratada para fazer o inventário da casa e que caso o investidor queira fazer o restaurante ou mudanças, isso é outra coisa, pois ela apenas está fazendo o trabalho para inventariar. Luciana salienta que são duas coisas diferentes, que uma coisa é aprovar o inventário e a outra é analisar o projeto, que é de um arquiteto de Caxias do Sul, de interes-



M
Q

se do investidor. Luciana sugere que seja dita sim ou não para o inventário, assim como para a proposta. Ângela questiona se o proprietário está ciente de que se for acatado o inventário e o investidor desista desta atividade, de que o bem após esse processo não pode mais ser demolido ou ter grandes alterações. Luciana diz que não tem como afirmar isso, mas que pode solicitar que ela apresente um documento assinado falando dessa ciência e da responsabilidade. Ângela sugere encaminhar um parecer específico para a proprietária sobre esta situação e que ela faça uma resposta mostrando que está ciente. Luciana também concorda, pois o documento resguarda o proprietário, o arquiteto contratado e o Conselho. Moisés também concorda. Marilei fala sobre os benefícios da edificação inventariada e sugere que seja solicitado para a proprietária uma carta de aceite e diz que isso é uma coisa e posterior a isso deve-se analisar o projeto. Oltramari diz que esse caso trouxe algo inusitado, diferente, alguém pedindo para fazer o inventário, e concorda com Marilei que não dá para ver nada casado ali, entre o primeiro pedido e o segundo, e que o processo de inventário está muito bem-feito, porém a intervenção é grandiosa, então cabe ao COMPAHC análises separadas. Moisés diz que é por esse motivo a importância da documentação da proprietária mostrando que ela está ciente. Marilei pede para que analisem o quão benéfico é a solicitação de inventário pela proprietária. Lúcio comenta que não é justo fazer a proprietária engessar a casa sendo que ela está apresentando projeto. Oltramari diz que existem inúmeras saídas arquitetônicas para um edifício inventariado e que a intenção de inventariar é para conseguir o recuo do DAER. Luciana diz que está sobre faixa de domínio do DAER e ela não consegue regularizar, e em outros casos um parecer do COMPAHC indicando que o imóvel é inventariado facilitaria para ganhar essa liberação do DAER. Luciana ainda opina que os conselheiros deveriam fazer uma pré análise do que está sendo proposto e dar diretrizes, para a proprietária entender que soluções encontrar. Marilei diz que deve-se mostrar para a proprietária o valor de certificar a obra como inventariada, esse valor patrimonial é um adendo a edificação e salienta que com ou sem o inventário, ela não pode demolir essa edificação, pois está dentro de um roteiro e isso possui um valor e que inventariando esse valor será aumentado. Ângela diz que o projeto para este processo invade também a área do DAER e a Prefeitura não pode liberar isso, independente do DAER se manifestar ou não. Ângela entende que são coisas diferentes, mas que não se pode esquecer a intenção de projeto para não acontecer a mesma coisa que acontece com os outros projetos, de ir e voltar várias vezes, o que acaba desgastando uma relação do profissional, COMPAHC e proprietário. Marilei concorda dizendo que devemos ressaltar o valor patrimonial à proprietária e que determinadas ações o IPURB não poderá aprovar também. Lúcio questiona se isso o IPURB já não informa e Luciana diz que em projeto está apenas alguns decks e o IPURB não aprova sem anuência do DAER e isso é outra coisa, e que o Conselho deve analisar apenas a edificação e a ampliação atrás. Ângela diz que nem a área coberta do deck ao lado da edificação e Luciana concorda. Moisés diz que o problema do DAER não do conselho e questiona se a proprietária está ciente sobre as consequências do inventário para depois não se arrepende, essa é a preocupação. Deise diz que concorda com Moisés e em fazer o contato com a proprietária para explicar o que significa inventariar para saber o que vai acontecer. Luciana diz que tendo base no projeto, mesmo que não seja o finalmente, está sendo removido paredes internas, e questiona se isso seria uma opção para deixar o ambiente inte-



grado como comercial, pois gostaria que quando a pessoa visse esta ata entendesse se conseguiria deixar ou não um ambiente único a casa, reformar o banheiro e a ampliação. Pauline diz que deve-se fazer o documento informando a proprietária sobre as consequências do inventário e isso faz ela ter consciência das coisas. Moisés diz que para autorizarem o inventário. Luciana questiona se a documentação entregue está correta para fazer o inventário, todos concordam e, continua pedindo se todos concordam também com a declaração da proprietária mostrando ciência sobre uma edificação inventariada, e todos concordam. Então, todos concordam em finalizar o inventário se ela trouxer o termo de ciência. Pauline diz que não é oito nem oitenta, que ao inventaria a casa ela não vai mais poder mexer na casa, é um meio termo de dizer que é um inventário e os cuidados que deverão ter. Os conselheiros aprovam a documentação entregue para iniciar o inventário porém deve-se solicitar um termo de ciência da proprietária sobre as consequências desse ato na edificação antes de dar continuidades ao processo de inventário. **A terceira pauta foi à análise e apresentação do Processo 3038/2020 requerente: CAP Empreendimentos Imobiliário Ltda – Aprovação de projeto, alinhamento e licenciamento de obra – Edificação inventariada** – Localizada na Rua Mal. Deodoro e Dr. Montauray. Luciana introduz o processo, lembrando o projeto aos conselheiros. Luciana comenta que as salas continuam no mesmo tamanho e afastadas em relação a casa Florinda e as ampliações estão conforme o combinado do parecer da última reunião e agora estão solicitando a liberação para reforma da estrutura do telhado da casa Alegretti e na casa Florinda a remoção do que está em projeto, além da escada de madeira interna e nivelamento do piso do porão com pé direito acessível. Marilei diz que tem que apresentar o projeto de viabilidade técnica que não tenha problemas para a edificação. Luciana diz que outra solicitação é reconstruir a sacada na fachada como antigamente, porém em outro material, mais leve. Todos concordam, desde que apresente um detalhamento específico. Quanto ao telhado da casa Alegretti, Marilei questiona porque não restauram e Luciana responde que eles precisam de um Alvará de construção p isso e até sair um e estão solicitando uma autorização de reforma do telhado no momento. Marilei diz que é necessário apresentar dados técnicos porque só na conversa não funciona, tem que ter apresentação técnica. Ângela comenta que na apresentação encaminhada já informam como será o telhado e que mudarão a materialidade do mesmo. Marilei diz que essas coisas tem que estar documentadas e apresentadas como será. Luciana diz que é o que está no memorial. Marilei diz que isso é alteração, não restauro, e que aparecendo ou não na fachada é parte do projeto. Pauline explica que ele está com problema de infiltração por isso a troca e que como não aparece na fachada, não enxerga problema e Luciana concorda pois não faz conjunto visual. Pauline salienta que como é inventariada não vê problema. Todos concordam em trocar o telhado e retomar a bancada da fachada desde que apresente detalhamento da casa Alegretti e nivelar o piso da casa Florinda. **A quarta pauta foi à análise e apresentação do Processo 5758/2020 – Sociedade Cultural Santa Eulália – Viabilidade para instalação de ar condicionado – Edificação inventariada** – Luciana retoma o processo já apresentado em março deste ano. Luciana diz que de qualquer forma eles querem colocar e o Conselho deveria ajudá-los. Marilei diz que quanto a parte interna estaria tudo bem em questões visuais, quanto a saída de ar na parte externa deve ser pensado outra forma de não colocar pendurado na fachada. Luciana diz que mesmo assim



acredita que os conselheiros deveriam ajudar. Ângela diz que não consegue entender direito esse projeto. Lúcio questiona como será feita a tubulação, se por dentro ou por fora, pois toda a tubulação longa faz com que o ar condicionado perca sua eficiência. Marilei questiona se tem profissional nesse projeto e Luciana responde que é a própria comunidade que solicitou e provavelmente foi um instalador de ar condicionado que sugeriu assim. Luciana sugere conversar com o Engenheiro Claudio Rossato do IPURB e morador do bairro para ir até a Igreja e estudar melhor essa situação. Os conselheiros concordam. **A quinta pauta foi à análise e apresentação do Processo 3923/2020 – Michele Salvero Miguel – Reforma de obra e alinhamento – Edificação inventariada** – Luciana retoma esse processo e diz que conforme a última reunião desse processo nada retornou de acordo com o solicitado pois não há pedidos de reanálises. O tombamento não foi realizado, mas tem um processo de reforma de obra. Ângela questiona se já tem a certidão de transferência de índice e Luciana diz que sim e que já estão vendendo e complementa que os conselheiros devem ainda questionar aonde está o tombo porque estão analisando algo que não deveria ser modificado. Marilei lê aos conselheiros parte do memorial sobre a materialidade. Ângela comenta que nem deveriam se ater aos detalhes do que está descrito no memorial e dar um parecer, mas se eles ganharam essa certidão em virtude do tombamento, isso é uma questão jurídica que eles deveriam apresentar, se eles só ganharam isso pelo tombamento e este não pode ser alterado, o Conselho não tem autoridade para autorizar, como comentado no primeiro caso desta ata e inclusive se isso já passou pela prefeitura é passível de informar o proprietário de que se já estão utilizando essa certidão sem realizar o tombamento. Luciana diz que continuaria pedindo antes de mexer em qualquer coisa fazer o tombamento da edificação, pois se pegar tudo o que a proprietária quer fazer e está uma pressão o ano inteiro no IPURB porque eles querem reformar. Moisés interrompe dizendo que se eles nem fizeram o tombamento e já estão vendendo área, primeiro deve-se solicitar o tombamento sim. Marilei diz que deve-se colocar que todo memorial descritivo apresentado não está aprovado as alterações e continua sua fala complementado que primeiro o Conselho quer o Tombamento, segundo enquanto não houver tombamento nenhuma modificação ou reforma está autorizada. Moisés concorda e Lúcio diz que se não, não estaremos sendo justos com o primeiro processo apresentado em reunião. Marilei diz que isso é muito simples e que fique na ata. Luciana diz que está preocupada pois o que está no memorial não é algo de acordo com as regras de tombamento, então deve-se ser claro e complementa que caso não façam isso, devem devolver o que ganharam por não obedecer as regras. Oltramari pergunta se tem como ter uma constatação desde quando estão usufruindo o índice e Luciana responde que sim pois o IPURB recebe toda vez que alguém compra índice um parecer de quem essa pessoa comprou, então tem como ver desde quando e para quem vendeu e complementa dizendo que quando é aprovado o fornecimento de certidão deve ser mais claro informando que só pode ser entregue a Certidão de Índice após o tombamento, pois o erro foi não colocar data pois o Conselho pediu o tombamento, mas não disse quando quer. A arquiteta Marilei, completa a fala da arquiteta Luciana e diz que é desnecessário colocar a data, a questão é o fornecimento de índice após o tombamento, se esse não foi executado, não pode haver venda de índice construtivo, as permissões podem incorrer em penalidades. Todos concordam em dar a certidão após o livro tombo. Marilei diz que



esse processo deve parar e Luciana complementa dizendo que o Conselho só continuará a análise após o tombamento do imóvel conforme os autos do processo. Oltramari diz que daqui para a frente os conselheiros conseguem neutralizar os processos com esse perfil e continua dizendo que a proprietária deve entender que ela não deveria estar vendendo os índices assim. Lucio diz que nem é o Conselho que deve estar falando sobre índice é o IPURB e Ângela concorda dizendo que é uma questão jurídica. Luciana diz que agora devemos amarrar isso agora dizendo que ela só conseguirá mexer na casa após o tombamento. Marilei diz então que a resposta será a análise do projeto está paralisada enquanto não der entrada ao processo e finalização de tombamento e a obra não poderá ser modificada mediante anuência de paralisação da obra. Todos concordam. Marilei questiona se os conselheiros acordam em juntar as entidades que pouco presenciam as reuniões União dos Moradores e Arquivo Histórico e sobrando uma vaga inserir alguém do núcleo da OAB e todos concordam. Nada mais havendo a constar, foi lavrada a presente ata que será enviada aos conselheiros para leitura e aprovação. A lista de presenças será anexada ao presente documento e, ambos serão arquivados em pasta própria do arquivo do COMPAHC.

*De acordo com o solicitado na análise do Processo 11002/2020, enumera-se algumas Jurisprudências:

Direito Penal. Art 67 da Lei n. 9.605/98. Concessão Licença em desacordo com Normas Ambientais. Alvara Demolição. Imóvel Protegido por Inventário. Constituição Federal. Art.216 § 1º.

DL 25/37. § 1º.

Estatuto dos Museus – Lei 11. 904/2009. Art. 39 § 2º.

Bento Gonçalves, 18 de novembro 2020.

Arq. Urb.Dr^a. Marilei Elisabete Piana Giordani
Presidente COMPHAC Bento Gonçalves RS
Presidente do COMPAHC



COMPAHC

Conselho Municipal de Patrimônio Histórico e Cultural
Bento Gonçalves-RS

15
9

Processo nº **11331/2020** de 19/08/2020

Assunto: **Viabilidade**

Requerente: **Michele Selvero Miguel**

O processo foi submetido à apreciação do COMPAHC na reunião de 18/12/20, conforme Ata 07/2020 (cópia anexa), e após considerações do Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural de Bento Gonçalves – COMPAHC – os conselheiros solicitam que a análise do processo de reforma da edificação fique em aguardo até que o proprietário de entrada ao processo de tombamento do imóvel e sua finalização, em virtude da mesma ter recebido Certidão de Transferência do Direito de Construir com a ressalva de tombamento do imóvel. Salienta-se que a edificação não poderá ser modificada neste íterim.

Bento Gonçalves, 11 de dezembro de 2020.


Luciana Cristina Mella da Silva

Arquiteta e Urbanista

CAU A56122-3

1


Alécio
14/12/20

Ilustríssimo Senhor Diretor do IPURB

Requerente: Michele Severo Miguel
Processo nº 3923/2020

Michele Severo Miguel, já qualificada nos autos do processo em epígrafe, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Senhoria, dizer e requerer o que segue:

DOS FATOS

A petionária protocolou em 05/03/2020 o processo nº 3923/2020, apresentando projeto para reforma/restauro da "Casa Miguel", localizada na Av. Dr. Casagrande, 346, neste Município.

O processo encontra-se sobrestado sob a alegação de que a requerente firmou Termo de Compromisso, onde se comprometeu a protocolar Processo de Tombamento do imóvel.

Inicialmente, merece ser salientando que a legislação vigente em nenhum momento exige o "tombamento", para recebimento de incentivos para preservação do imóvel, nos termos do disposto no Anexo 5.4, da Lei Complementar Municipal nº 200/2018, , mas exige a preservação do imóvel, o que são coisas diferentes, já que o tombamento imporia diversas restrições a requerente, o que não é o objetivo dos proprietários.

Está sendo imposto um ônus a requerente, que não é exigível por lei.

Também, conforme se vê pela Cláusula Primeira, inciso II, do termo de compromisso firmado, a requerente recebeu a Certidão de Transferência do Direito de Construir pela área computável abdicada, então essa parte não é passível de discussão.

Com relação a questão do tombamento, a requerente pleiteia a revisão, se comprometendo a preservar o imóvel, salientando que muitas das características, já não são as mesmas da construção original, o que já não justificaria um tombamento nesse momento.

Dessa forma, requer a revisão do Termo de Compromisso firmado e a aprovação do projeto para poder dar continuidade na obra que irá preservar as características do imóvel, mantendo a história do local viva e visualmente muito melhor do que o estado que se encontra hoje.

Nestes termos, pede e espera deferimento.

Bento Gonçalves, 22 de abril de 2021.

Michele Severo Miguel



17
9

IPURB

INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO

Requerente: MICHELE SELVERO MIGUEL

Assunto: REFORMA/RESTAURO

Destinatário: APROVAÇÃO DE PROJETOS

to COMPANHIA:

Considerando manifestação do requerente solicitamos seja levada a efeito a análise do projeto apresentado.

Em 27 de maio de 2021.



Heitor André Tartaro

Diretor



Prefeitura Municipal de
Bento Gonçalves

Para Informar

PROCESSO Nº 3923/2020 em 05/03/2020

ASSUNTO: Reforma de Obra
Alinhamento

18
9

Despacho nº02

Requerente: Michele Selvero Miguel

Zona: ZC1

USO: Comércio/Serviço

Rua Dr. Casagrande, 346 / Cidade Alta

Resp. Técnico: Arq. Cláudia Nara Tomasi

Ao Compahc:

Vem o requerente e IPURB solicitar reanálise e parecer deste conselho, mediante ao documento apensado junto ao processo na data de 22/04/21.

Bento Gonçalves, 10 de junho de 2021.



COMPAHC

Conselho Municipal de Patrimônio Histórico e Cultural
Bento Gonçalves-RS

0Ata 002/2021

Ao dia quatro do mês de agosto de dois mil e vinte, às quatorze horas e trinta minutos, via reunião online através da plataforma Google Meet, em virtude das normas de prevenção da transmissão da COVID-19, realizou-se a reunião ordinária do Conselho Municipal de Patrimônio Histórico e Cultural – COMPAHC. Os conselheiros presentes na reunião são: Bruna Munari Donatti e Luciana Cristina Mella da Silva, representante do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano; Historiadora Deise Formolo e Sabrina de Lima Greselle, representado Museu do Imigrante; Eduardo Pasqualotto representa a ASCON; Matheus Valduga representando Associação de Vinhos Finos do Vale dos Vinhedos; Moises Petroli, representando a Associação Caminhos de Faria Lemos; Arquiteta Pauline Fonini Felin, representando UCS/Carvi; Arquiteta Sandra Benvenuto representando a AEARV; Tais Elena Michilon Cordeiro, representando a Secretaria Municipal do Meio Ambiente. A presidente do COMPAHC Arquiteta urbanista Marilei Elisabete Piana Giordani no uso da palavra dá as boas-vindas a todos e dá início a reunião com a leitura e debate da Lei Complementar nº 200/2018, do Plano Diretor de Bento Gonçalves para situar que essa Lei possui escopo legal para a preservação do patrimônio cultural edificado do município. Neste sentido a presidente destaca pontos do Anexo 5.4 ME que trata dos **INCENTIVOS À PRESERVAÇÃO E REVITALIZAÇÃO DE BENS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL DO MUNICÍPIO** como o Art. 3º que trata dos bens tombados, inventariados, de interesse cultural com mais de cinquenta anos e da paisagem cultural, e faz atenção de que se está no Plano Diretor deve ser seguido. A presidente também destaca no Art.5º os quatro níveis de preservação e o §1º cujos bens inventariados estão enquadrados no Nível I e II e deste modo, não poderão ser em "hipótese alguma serem, descaracterizados, demolidos e/ou inutilizados". Ainda a presidente evidencia os demais incentivos da Lei quanto à preservação e recuperação contidos no referido Anexo 5.4. Após segue a análise do Processo 15140/2020 – Casa Valduga Vinhos Finos – Assunto aprovação de Projeto Alinhamento e Licenciamento da Obra Inventariada. A arquiteta Lucina do IPURB, expõe o projeto, localizado na Cidade Alta, cujo estabelecimento está em uso pelo requerente e está em reforma. A arquiteta Luciana relata que estão retirando umas paredes, na parte posterior para apoio, do entendimento de um Bistrô. De acordo com o projeto está alteranda a escada e não possui informações se é original e que também o projeto não está acompanhado de fotos. Deise diz que esse é o problema. Marilei questiona se o projeto veio com todas as informações solicitadas na ficha, documentações e fotos necessárias. Luciana informa que não porque era um projeto de aprovação. Marilei informa que nesta situação ficam dúvidas. Lucina questiona se quer que seja feito o checklist e todo o relatório. Deise diz, isso, como foi solicitado com os outros, necessário a documentações. Sandra ficou em dúvida referente ao mapa incompleto, na parte que fala edificação ampliar. Luciana informa que é a parte dos fundos. Marilei relata que tratando-se de um edificação inventariada deve vir com todas as informações necessárias para análise. Sandra fala que deve estar mais completo. Luciana informa que tentaram o máximo fazer de forma completa, foi solicitado a complementação faz tempo. Sandra diz que deve atender os requisitos mínimos, é difícil conversar e discutir qualquer coisa sem o básico, sem informações, se é inventariada deveria estar mais completo ainda. A presidente



Marilei solicita para a arquiteta Lucina que analisa o projeto no IPURB, para não apresentar para o COMPACH quando não estiver completo de acordo com o que foi definido pelo Conselho no ano passado e que também elaborou um protocolo para análise. Ainda destaca que, projeto incompleto apresentado impossibilita a apreciação. Referente ao tempo, outubro do ano passado a agosto desse ano, há tempo suficiente para atualizar. Sandra sugere a apresentação de uma planta original e o que é pretendido, pois não ficou claro. Deste modo, deve haver maiores informações para que aja posicionalmente do COMPACH.

A segunda pauta foi à análise do Processo 8769/2021 – Cooperativa Vinícola Aurora Finos – Autorização de demolição. Luciana diz, novamente acho que vamos ter problema, veio laudo do engenheiro, mas acho que vocês não estão aceitando. Marilei salienta, não é que não estão aceitando, está estabelecido por lei que os laudos devem ser elaborados por arquitetos urbanistas. Luciana faz esclarecimento, este processo está pedindo a demolição dos pavilhões da Cooperativa Aurora que fica na Rua Assis Brasil. Segundo os laudos os pavilhões estão ruins, está com perigo de desabamento devido ao telhado. Marilei relata que essa condição decorre da falta de manutenção que isso é de encargo do proprietário e que isso não pode vir como "elemento determinante" para solicitar a demolição. Deise informa que olhou o processo e que não conseguiu identificar o problema. Pergunta se não tem nenhuma forma de reparação, alguma forma de ser mantido? Porque isso precisa ser feito por um arquiteto. O imóvel é de total interesse histórico. Sandra fala que no projeto não há marcação específica, toda a área está marcada. A arq. Marilei enfatiza para a arquiteta Luciana que novamente não foi seguido o protocolo de apresentação que deve vir muito bem determinado quais as edificações, fotos internas, fotos externas, pois há um ocultamento de informações que devem vir expressas para determinar a análise. Deise comenta, que o projeto apresentado está confuso e ao mesmo tempo salienta que a obra possui um significado muito singular para o município e região, trata-se de um patrimônio industrial, do saber fazer do vinho e que possui um grande valor agregado. Neste sentido salienta que é bem difícil para o COMPACH analisar situação desta magnitude histórica sem informações. Pauline diz que para um leigo parece um pavilhão normal, falando em patrimônio industrial pode haver um maquinário com um valor patrimonial, no qual nem se imagina. Um simples telhado não pode apagar a história como um todo. Pode haver história que nem sabem que existe, a qual deveriam ser resgatadas, de qualquer forma foi onde nasceu a vinícola, não dá para apagar isso, deve ser restaurado o telhado, mantida as características, substituído ou reformando, mantido as características originais do estilo pavimentar, telhado duas águas, escalonar. Diante do exposto, requer que seja especificado o pedido, assim fica solicitado maiores informações.

A terceira pauta processo nº 3923/2020 – Michele Salvero Miguel – Assunto Reforma de Obra INVENTARIADA com Protocolo de Tombamento e concessão de Índice construtivo. A arquiteta Marilei salienta o cuidado para com a análise da obra por ser inventariada e que recebeu índice construtivo de acordo com o protocolo assinado que não foi cumprido. Luciana informa que foi solicitado o tombamento, contudo ainda não ocorreu. Há um documento onde a requerente está se justificando. Deste modo Marilei solicita a cópia da Ata onde descreve as informações. Lucina informa que os processos já foram arquivados, não teria disponível no momento. Em dúvida, arq. Marilei fala ela está solicitado reforma da obra e alinhamento, isso? Diz que para ser analisado precisa da ata



onde foi concedido a transferência de índice e a questão de tombamento. Luciana informa que naquela época foi pedido o tombamento para vincular a transferência de índice. Marilei enfatiza que essa documentação precisa ser apresentada para dar condições de análise. Luciana fala para pedir com antecedência. Marilei fala que não precisa necessariamente ser tombado ou inventariado, o bem já é protegido por fazer parte das primeiras vinícolas do município. Luciana informa sobre o termo de transferência, modo de garantir que ela não iria derrubar o imóvel, assinou um termo de compromisso que iria tomba o imóvel. Nesse meio tempo ela começou a fazer alterações e reformar na casa, como se fosse obra normal. Luciana questiona como tomba algo que já foi mexido? Informa que a requerente não quer mais tomba o imóvel. Ela veio com o fato que não é obrigada e quer trocar o termo de compromisso dela. Marilei informa que uma vez liberado a transferência de potencial construtivo com a justificativa de preservação e tombamento, ela não pode alterar o imóvel. A questão é que ela recebeu o índice construtivo que está tudo bem e não quer mais, além disso houve troca de profissional. Ela deve urgentemente cumprir com o que foi acordado. Deise fala que caso não seja cumprido deve haver uma outra medida, o que a lei prevê como punição nestes casos, quando chega nesse nível, deu continuação a obra, ela está passando por cima de uma lei. Eduardo diz que no mínimo ela deveria devolver o índice. Sandra relata que está parecendo em todas as situações. É válido pelo conselho e IPURB, modificam por conta, acham que não vai acontecer nada. Marilei fala que há penalidades e o IPURB deve e tomar providências, o COMPAHC pode na sua instância cobrar a efetivação dos protocolos. Deise diz que o COMPAHC se posiciona a seguir a lei, exige que seja cumprido o termo que foi assinado. Eduardo fala ela não deveria ficar com índice, pois ela já está reformando tudo. Sandra diz que parece que o proprietário decide se tomba ou não Luciana fala para mim o que ela está pedindo não tem mais lógica, pois já foi modificado, sugere verificar com a PGM o procedimento para o cumprimento, pois está na lei. Marilei fala que deve ser analisado a lei e as atas onde informa isso. Relata que o município não cobrou dela no momento devido, se tivesse cobrado, teria paralisado a obra, no momento de dar a concessão ao tombamento. Luciana fala então tenho que buscar toda a documentação. Igualmente que foi embargada. Marilei diz que uma vez que existe um protocolo de transferência de índice, o recebimento deste, a efetivação do tombamento deve ser cumprido e paralisar qualquer intervenção pois a legislação assegura o cumprimento destes atos, caso contrário podem sofrer penalidades. Deve dar cumprimento do termo e dar prazo, devido a transferência de índices. Mateus diz que deve ir para a instância jurídica. Moises diz que tem que ir para PGM, para o jurídico, pois ela já fez a modificação. Diante do exposto, ficou acordado que a requerente deve cumprir com o termo, que não será aceita modificação, e assim o IPURB questionar a demanda caso não seja cumprida. Marilei solicita para para Luciana apresentar na próxima reunião a ata em que ficou estipulado as contrapartidas da Todeschini que seria realizado onde hoje se encontra a Via Atacadista e se foi realizado. Luciana responde, então pelo visto não. Sandra fala que quando foi apresentado o projeto também estava na reunião. Marilei fala que o COMPACH deve verificar o acordado. Luciana informa que não sabe o que aconteceu com o alvará antigo, porque foi vinculado com o projeto aprovado que era o Museu da Todeschini. Igualmente que não sabe o que aconteceu com o alvará antigo, o que sei e que não pode existir dois alvará. Deise sugere que seja

20
9



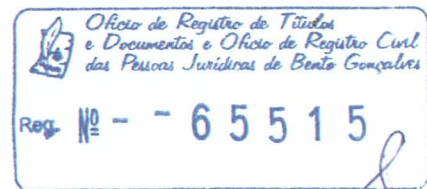
COMPACH

Comissão Municipal de Patrimônio Histórico e Cultural
Bento Gonçalves - RS

mandado uma correspondência para a Todeschini para saber a respeito do museu. Marilei fala que podem fazer a correspondência. Assim, fica definido o envio da correspondência a Todeschini para sanar dúvidas a respeito do projeto. Marilei fala que há uma correspondência a qual deve ser respondida, está pedindo representante do COMPACH. Lucina complementa que é a JARP. Marilei pergunta alguém se dispõe dos conselheiros. Luciana o que ela está pensando é que todas as reuniões da JARP, haja um representante. Marilei pergunta se querem que seja pedido maiores informações? Deise responde sim. Deste modo, fica definida maiores informações. Não havendo mais nada a tratar, encerrou-se a presente Ata que foi lavrada pela secretária arquiteta Bruna Munari Donatti e será encaminhada para a aprovação do Conselho.

Bento Gonçalves, 04 de agosto de 2021.

Arq. Urb. Dr^a Marilei Elisabete Piana Giordani
Presidente COMPACH Bento Gonçalves RS



Estado do Rio Grande do Sul
PREFEITURA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES
INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO

TERMO DE COMPROMISSO 13/2019

COMPROMITENTE: O MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES, pessoa jurídica de direito público interno, com sede nesta cidade, na Rua Marechal Deodoro, 70, inscrito no CNPJ sob nº 87.849.923/0001-09, neste ato representado pela Diretora Adjunta do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano – IPURB, MELISSA BERTOLETTI GAUER.

COMPROMISSÁRIOS: MICHELE SELVERO MIGUEL, portadora do CPF nº 369.608.610-04 e FERNANDO LARGURA, portador do CPF nº 383.767.410-04, residentes e domiciliados na Rua Dr. Casagrande, nº 336 e proprietários do imóvel situado na Rua Dr. Casagrande, 346, Bairro Cidade Alta, neste município, resolvem celebrar o presente Termo de Compromisso.

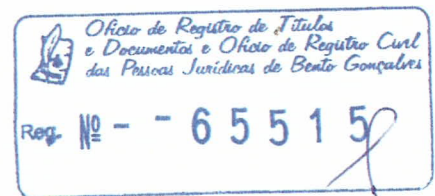
COMPROMITENTE e COMPROMISSÁRIOS estabelecem as cláusulas que seguem:

CLÁUSULA PRIMEIRA - Este termo refere-se as condições para a **obtenção de Certidão de Transferência do Direito de Construir** de edificação inventariada pelo Patrimônio Cultural do Rio Grande do Sul, em análise no processo administrativo nº 167/19, sita à Rua Dr. Casagrande, nº 346, Bairro Cidade Alta, em lote de Matrícula do Registro de Imóveis nº 1.816, de acordo com o inciso III do Art. 2º da Lei Municipal nº 6.153, de 08 novembro de 2016, e conforme as seguintes especificações:

- I. Majoração de 50% no índice de aproveitamento de indenização por solo criado, conforme Art. 5º do Anexo 5.4 da Lei Complementar nº 200/18;
- II. Fornecimento de **Certidão de Transferência do Direito de Construir no valor de R\$ 6.089.803,07** (Seis milhões oitenta e nove mil oitocentos e três reais e sete centavos), referente à área computável abdicada de 6.199,63 m² e índice de aproveitamento a transferir de 3.30;
- III. A respectiva proposta foi aprovada pelo Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural de Bento Gonçalves conforme Ata 003/19 de 16/04/19, mediante apresentação de estudo e justificativa para o fornecimento da Certidão;
- IV. Apresentação em processo distinto dos documentos necessários ao Tombamento da construção (projetos arquitetônicos em escala, justificativa e histórico com fotografias atuais e antigas do imóvel e entorno, matrícula atualizada do lote entre outras documentações necessárias);

CLÁUSULA SEGUNDA – Como condicionante da Transferência do Direito de Construir, *fica acordado que os compromissários manterão em uso adequado e farão a preservação da edificação conforme documentação apresentada além de requererem processo solicitando o tombamento da construção*, cujo imóvel a ser preservado totaliza a área construída computável de 365,50 m², cujo índice de aproveitamento utilizado é de 0.19, sendo composto de construção histórica inventariada conforme ficha PRS/94-0034.00355, com data de construção estimada entre 1912 e 1919 em linguagem eclética/historicista, averbada na Matrícula do Registro de Imóveis nº 1.816, de dois pavimentos e medindo 10,10m de frente por 17,00m de frente a fundos.

[Handwritten signatures and initials]



22
Q

Estado do Rio Grande do Sul
PREFEITURA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES
INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO

CLÁUSULA TERCEIRA - Como forma de acompanhamento e fiscalização do estado de conservação da edificação, ficam acordadas as seguintes medidas e ações preventivas:

- I. Os compromissários se comprometem a realizar ações de conservação preventiva anual, de forma a manter o bom estado de conservação e uso da edificação e do terreno, comprovado através de relatório descritivo e fotográfico do estado de conservação e dos investimentos realizados, o qual deverá ser apresentado anualmente ao COMPAHC e IPURB, mediante processo administrativo;
- II. Os compromissários farão a instalação de Memorial Histórico da edificação, com histórico e fotografia, mediante modelo de placa padrão indicada pelo COMPAHC;
- III. Fica o compromitente, alicerçado pelo COMPAHC, responsável pelo acompanhamento e avaliação dos relatórios apresentados, podendo promover vistoria técnica ao local sempre que julgar necessário, como medida preventiva para a conservação da edificação ou em complemento à documentação apresentada, mediante contato prévio e agendamento com o proprietário.
- IV. Tendo em vista o esgotamento do índice de aproveitamento referente à área construída computável da edificação, em função da emissão de Certidão de Transferência de Potencial Construtivo, fica o proprietário ciente de que não poderá promover novas construções no terreno, sob pena de desconto no índice de aproveitamento e valor monetário disponível para transferência;
- V. Em caso de necessidade de intervenções e adaptações internas ou nas fachadas das edificações, inclusive projeto de comunicação visual e publicidade, em especial junto à construção inventariada, deverá ser apresentado previamente o anteprojeto para aprovação no COMPAHC, segundo legislação vigente;
- VI. Ficam os proprietários do imóvel responsáveis por solicitar o Tombamento da edificação conforme Lei Municipal nº 1.111 de 21 de junho de 1982, precedido de apresentação do levantamento arquitetônico em escala das edificações e demais documentos necessários, de forma a possibilitar o uso adequado e contínuo da edificação existente no terreno, suas averbações e respectivas licenças;
- VII. Ficam os proprietários do imóvel responsáveis por orientar os locatários e usuários da edificação quanto aos termos acordados.

CLÁUSULA QUARTA – As medidas e ações preventivas previstas ficam atreladas à liberação do Habite-se ou Tombamento das edificações e ao registro da transferência efetiva do direito de construir, passando pela aprovação de execução do técnico responsável da Prefeitura Municipal.

CLÁUSULA SEXTA – Na hipótese de descumprimento deste Termo de Compromisso, os órgãos competentes poderão ingressar com ação judicial, valendo o presente Termo de Compromisso como Título Executivo Extrajudicial.

CLÁUSULA QUARTA - Independentemente do ingresso de demanda no Judiciário, o não cumprimento do presente Termo, no prazo previsto, implicará em penalidade de multa e outras sanções cabíveis, conforme Lei Ordinária nº 1.111, de 21 de junho de 1982, Lei Complementar nº 200,

[Handwritten signatures and initials]
2



Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Ofício de Registro Civil das Pessoas Jurídicas de Bento Gonçalves
 Reg. Nº - - 65515

Estado do Rio Grande do Sul
PREFEITURA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES
INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO

de 27 de julho de 2018, Lei Municipal nº 6.153, de 08 de novembro de 2016, bem como outras leis que as substituírem.

CLÁUSULA QUINTA – Fica eleito o Foro da Comarca de Bento Gonçalves para dirimir quaisquer inconformidades relativas a este termo.

E por estarem certas e ajustadas, as partes assinam este instrumento em quatro vias de igual teor e forma, depois de lidas e achadas conforme. Será protocolado no Ofício de Registros de Títulos e Documentos de Bento Gonçalves, na Rua Assis Brasil 235.

Bento Gonçalves, 04 de junho de 2019.

Melissa Bertolotti

MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
 MELISSA BERTOLETTI GAUER
 Diretora Adjunta do IPURB

Michele Selvero Miguel e Fernando Largura

MICHELE SELVERO MIGUEL e FERNANDO LARGURA
 Proprietários

Testemunha 1

Testemunha 2

José Dalry
 JOSÉ DALRY

RAMONI BALESTRO

Ramoni

277.388.050-53

834.423.410-42



OFÍCIO DE REGISTROS DE TÍTULOS, DOCUMENTOS E PESSOA JURÍDICA DE BENTO GONÇALVES
 Rua Assis Brasil, 235 - Centro - Fone (54) 3452.5422
 Bento Gonçalves - RS - Brasil



Protocolado sob nº 66611, Livro A-10, às fls. 38, em 5 de junho de 2019.
 Registrado o(a) TERMO DE COMPROMISSO, sob nº 65515, às fls. 222 F, Livro B- 50.
 Bento Gonçalves/RS, 5 de junho de 2019.

Emolumentos: Total: R\$3.606,60 + R\$64,20 = R\$3.670,80
 Registro TD c/valor (integral): R\$3.595,30 (0043.09.1800005.00084 = R\$61,40)
 Digitalização: R\$6,40 (0043.01.1800005.04199 = R\$1,40)
 Processamento eletrônico: R\$4,90 (0043.01.1800005.04200 = R\$1,40)

Flávio F. Silva Brandalise

FLÁVIO F. SILVA BRANDALISE - OFICIAL REGISTRADOR DESIGNADO

Flávio F. Silva Brandalise
 Tabelião e Registrador Designado



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES
IPURB – INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO

CERTIDÃO DE TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Nº. 010/2019

PROPRIETÁRIO:

NOME: Michele Selvero Miguel e Fernando Largura
CPF/CNPJ: 369.608.610-04 e 383.767.410-04

ENDEREÇO DO IMÓVEL:

Rua Dr. Antônio Casagrande, nº 346 – Cidade Alta.

MATRÍCULA(S) DO IMÓVEL:

1.816 – 1250,50m²

ORIGEM DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR:

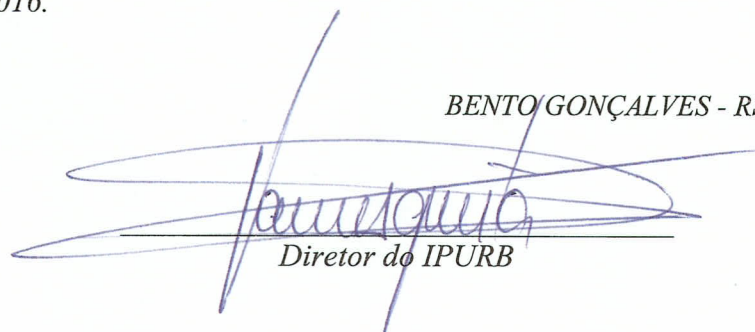
Imóvel inventariado conforme ficha de inventário PRS/94-0034.00355 – Casa Miguel
ATA COMPAHC nº 003/2019 de 16/04/19.

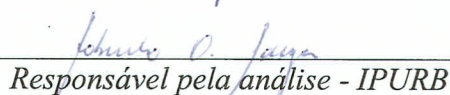
INFORMAÇÕES URBANÍSTICAS E IMOBILIÁRIAS

ÍNDICE	ÁREA DO TERRENO (m ²)	MAJORAÇÃO 50% SOLO CRIADO (m ²)	ÁREA TOTAL DO TERRENO (m ²)	ÁREA DA EDIFICAÇÃO COMP. (m ²)	ÁREA COMPUTAVEL ABDICADA (m ²)	AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA R\$/ m ²	VALOR MONETÁRIO DA TRANSFERÊNCIA
3.5	1.250,50	625,25	1.875,75	365,50	6.199,63	3.438,00	R\$ 6.089.803,07

Tendo em vista o constante no processo nº. 167/19 e cálculo acima, fica concedida a Certidão de Transferência do Direito de Construir - CTDC, referente ao valor monetário de R\$6.089.803,07 (Seis milhões oitenta e nove mil oitocentos e três reais e sete centavos) conforme Lei Municipal nº 6.153, de 08 de novembro de 2016.

BENTO GONÇALVES - RS, em 06 de junho de 2019.


Diretor do IPURB


Responsável pela análise - IPURB



COMPAHC

Conselho Municipal de Patrimônio Histórico e Cultural
Bento Gonçalves-RS

Ata 003/2019

Aos dez do mês de abril de dois mil e dezenove, às quatorze horas, na sala de reuniões do IPURB, no Complexo Administrativo - Rua 10 de novembro, 190, Bairro Cidade Alta, realizou-se a reunião ordinária do Conselho Municipal de Patrimônio Histórico e Cultural – COMPAHC. Os conselheiros presentes na reunião são: Arquiteta Luciana Cristina Mella da Silva, representante do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano; Ângela Petroli, representante da AEARV; Vanja Hertcert, representante da APROVALE, Moises Petroli, representante da Associação Caminhos de Faria Lemos; Claimar Donatti, representando a Associação Caminhos de Pedra; Lenise Miorando, representando a Associação Vale das Antas; Ketrin Strapazzon, representando a Biblioteca Pública Castro Alves; Adegildes Stefenon, representando CIC; Evandro Soares, representando a Fundação Casa das Artes; Deise Formolo, representante do Museu do Imigrante; Márcia Bica, representando a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico; Ivani Pelicer, representando a Secretaria Municipal de Educação, Denise Holleben, representando a Secretaria Municipal do Turismo; Caroline Rostirolla, representando a Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Gabriela Austria, representando UCS/CARVI. A presidente do COMPAHC Luciana Cristina Mella da Silva inicia a sessão cumprimentando a todos e dá início a reunião. **A primeira pauta foi à análise e apresentação do Processo 912/2019 – Construtora Siega Ltda – Viabilidade de Construção em Área de Proteção a Paisagem Cultural**, localizado na Rua Dr. Antônio Casagrande e Travessa Iraí, Cidade Alta. A arquiteta do IPURB Luciana retoma o que foi discutido na reunião passada a respeito do processo, apresenta o que rege o Artigo 90 da Lei Complementar 200/18 sobre as Áreas de Proteção à Paisagem Cultural (APPAC). Os conselheiros debatem sobre a falta de regime urbanístico para essa área, deixando o conselho sem parâmetros para deliberarem a respeito da proposta. Comentam que aprovar o que o zoneamento urbano permite para aquela região traria um impacto negativo para a visual do acesso da cidade, e que a avaliação deverá levar em consideração não somente o lote em questão e sim o contexto inteiro, pois a deliberação de um empreendimento abrirá precedentes para os demais lotes que ali se encontram. A arquiteta Vanja comenta que por ser uma região nobre da cidade, faz sentido a verticalização, mas nada que vá impactar a paisagem, porém o conselho não tem como avaliar qual o número de pavimentos ideal para que este impacto não seja negativo. A conselheira Denise comenta sobre os impactos ambientais dessa proposta em relação à encosta do terreno, sugerindo pedir um parecer da Secretaria do Meio Ambiente. Os conselheiros concluem que por ora não é viável a proposta de execução de 16 pavimentos neste local, visto o impacto negativo das edificações em relação à visual do acesso da cidade, para uma deliberação mais conclusiva no futuro, será solicitado ao executivo um ajuste do Artigo 90 da Lei Complementar 200/18, dando parâmetros para analisar as propostas de edificações dentro desta área (APPAC). Salienta-se caso o requerente queira dar andamento à viabilidade, o mesmo deverá apresentar um estudo de toda a área demonstrando os impactos da implantação de edificações verticalizadas em relação a visual do acesso a cidade. **A segunda pauta foi a reanálise e apresentação do Processo 3311/2019 – Edes Ernesto Salvador – Certidão de Demolição**, localizada na Rua 13 de Maio – Centro. A arquiteta Luciana apresenta o que rege o Artigo 90 da Lei Complementar 200/18 sobre as Áreas de Proteção à Paisagem Cultural (APPAC), o qual cita que é considerado patrimônio histórico e cultural edificações com mais de 50 anos no entorno de bens culturais inventariados. Aponta que verificando as averbações das matrículas apresentadas, o conjunto das quatro casas são datadas de 1986 (33 anos) e uma das casas é datada de 1973 (46 anos), não se enquadrando nos parâmetros estabelecidos neste artigo da lei. Visto se tratar de averbações em matrícula, a conselheira Deise comenta que irá fazer uma busca nos arquivos do museu para tentar levantar a idade correta das edificações. A arquiteta Luciana comenta que a única forma de proteger o conjunto seria pelo interesse do proprietário em manter as edificações com o suporte dos benefícios que a lei oferece para a preservação do patrimônio histórico, porém o mesmo não se demonstrou interessado. Os conselheiros em sua maioria decidem esperar a busca de informações ou projetos das edificações no arquivo do museu que comprovem a idade das mesmas antes de deliberar. **A terceira pauta foi a análise e apresentação do Processo 16209/2018 – Julia Brandalise Vicari – Reforma de edificação histórica**, localizada na Rua Ramiro Barcelos, 422 – Centro. A arquiteta Luciana apresenta o projeto de reforma, demonstra as plantas baixas, apontando as modificações que estão sendo propostas.



COMPAHC

Conselho Municipal de Patrimônio Histórico e Cultural
Bento Gonçalves-RS

Comenta que a edificação atualmente já está sendo utilizada para o uso comercial e agora estão reformulando o layout interno para adaptação de acordo com as normas de acessibilidade. Quanto à fachada principal da edificação, analisando o projeto, não terá nenhuma modificação significativa. Os conselheiros comentam sobre o anexo junto à edificação a qual está avançando no recuo de jardim (parte frontal da loja 01), visto ser uma ampliação feita posterior ao imóvel histórico, à mesma atualmente faz um bloqueio da visibilidade. Comentam que a requalificação do patrimônio é de grande importância para as futuras atividades que venham a se instalar, as quais estarão dentro das normas, não necessitando de intervenções sem acompanhamento técnico. Os conselheiros deliberam a favor das alterações para adaptação das normas de acessibilidade e novo uso. Também sugerem que a edificação volte com a edificação original, retirando o anexo junto à divisa sul. **A quarta pauta foi à análise e apresentação do Processo 4795/2019 – Igreja Metodista – Viabilidade (autorização emergencial para execução de reforma)**, localizada na Rua Julio de Castilhos, 431 – Centro. A arquiteta Luciana apresenta o laudo técnico, com o pré-diagnóstico da situação atual de conservação da Igreja, conforme os apontamentos da responsável técnica serão feitos procedimentos emergenciais na parte elétrica, correção das inclinações das calhas pluviais, cobertura provisórias parcial do frontão e escoramento metálico dos barrotes de entrepiso. Todas essas intervenções serão de caráter provisório para assegurar que a edificação não sofra mais degradações até o encaminhamento do projeto de restauro do patrimônio. A arquiteta Ângela aponta que a situação da edificação é grave, comenta sobre a seriedade do trabalho dos responsáveis técnicos envolvidos, que os mesmo possuem experiência na área de restauro. Os conselheiros deliberam a favor das intervenções solicitadas, com a ressalva de que no prazo de dois anos, o requerente entre com o processo de restauro da edificação, ou a renovação da autorização com justificativa para prorrogação deste prazo. **A quinta pauta foi à análise e apresentação do Processo 3935/2019 – Elizete Lourdes Dalla Colletta Ruy – Autorização de retirada de marquise**, localizada na Rua Barão do Rio Branco, 395 – Centro. A arquiteta Luciana apresenta a documentação apensa junto ao processo, o qual solicita a autorização de remoção da marquise a qual atualmente está em péssimo estado de conservação, oferecendo riscos aos pedestres que ali transitam. Conforme demarcado no mapa de Patrimônio e Paisagem Cultural, a edificação é somente de interesse histórico. Os conselheiros se questionam se não há uma solução técnica para recuperação da marquise visando manter a configuração original da edificação, antes de autorizar a retirada da mesma. Os conselheiros solicitam que seja apresentado um laudo técnico, demonstrado o real estado da marquise, apontando se existe solução de recuperação da mesma, assim como apresentar laudo dos demais elementos que estão em projeção sobre o passeio público, os quais aparentemente também se encontram com patologias de risco (sacada e outras marquises). **A sexta pauta foi a reanálise e apresentação do Processo 15.785/2018 requerente: Seben & Panizzi Construções e Incorporações – Certidão de Transferência de Índice Construtivo – Armazém Gobatto e Balestro**, localizado na Rua General Gomes Carneiro, 171, Centro. A arquiteta do IPURB Luciana retoma o que foi discutido na reunião passada a respeito do processo, comenta que o requerente solicitou nova análise considerando o laudo de inviabilidade apresentado. Luciana comenta que a proprietária entrou em contato, informando que este seria o terceiro processo existente sobre o assunto para o lote em questão. Visto isso, foram resgatados do arquivo do município esses processos para que o conselho tenha ciência de todo o trâmite já percorrido. É apresentado para o conselho os pareceres anteriores do processo nº3.450 de 2010, o qual se trata de viabilidade para compra de índice e incentivo através da outorga onerosa do direito de construir, neste processo é demonstrado um estudo de uma edificação com 13 pavimentos a ser construído ao fundo do lote, o parecer do município foi de que era viável a construção de tal edificação e também a mesma teria permissão de construir mais pavimentos devido a majoração de 50% no índice construtivo. Já o processo anterior nº 11.999 de 2017, se trata de uma solicitação de transferência de índice construtivo, neste processo o parecer do município informou que o mesmo possui incentivos em lei para a preservação do patrimônio, e foi solicitado ao requerente a apresentação de um levantamento das áreas construídas existentes e um estudo preliminar para fazer o cálculo do potencial construtivo existente e simulação do potencial passível de transferência. Após apresentação dos processos anteriores, foi apresentado ao conselho os laudos técnicos do engenheiro civil, o qual aponta que o terreno apresenta um layout inadequado para execução de



COMPAHC

Conselho Municipal de Patrimônio Histórico e Cultural
Bento Gonçalves-RS

26
e

alguma edificação, devido ao fato do lote possuir formato trapezoidal, também recomenda prudência em relação a execução de cortes para remoção de material, para não provocar instabilidade nos lotes vizinhos, visto relevo acidentado com acentuado e solo instável. Já o laudo ambiental, aponta a existência de uma árvore imune ao corte, porém este laudo cita o Decreto nº38.971/98 (decreto de criação de Área de Proteção Ambiental do Banhado Grande, contida nos limites da Bacia de drenagem desse Banhado, nos Municípios de Glorinha, Gravataí, Santo Antônio da Patrulha e Viamão) e Política Nacional de Recursos Hídricos, não justificando de fato a proteção da mesma, assim como não demarca esta espécie no levantamento apresentado, não sendo claro se de fato esta espécie está prejudicando o potencial construtivo do lote. Finalizando a apresentação dos documentos anexos ao processo, o laudo da arquiteta, tem como base os laudos anteriores e aponta a preservação do patrimônio histórico diminui o potencial do terreno, limitando e engessando as possibilidades construtivas. Os conselheiros concluem que as justificativas dos laudos são superficiais, não sustentando a tese da impossibilidade de edificação do lote. Assim como verificado no processo nº3.450 de 2010, onde no passado já havia sido apresentado uma proposta para realização de uma edificação ao fundo do lote, comprovando a viabilidade de edificação do terreno. **A sétima pauta foi à reanálise e apresentação do Processo 167/2019 – requerente: Michele Selvero Miguel – Certidão de Transferência de Índice Construtivo – Casa Miguel,** localizada na Av. Dr. Casagrande, 346 – Cidade Alta. A arquiteta Luciana apresenta documentação enviada pelo requerente, onde é justificada a limitação de edificação do lote. É apontado que o proprietário ofertou a venda do lote durante mais de dois anos, porém não houve interesse do mercado imobiliário, ficando difícil para a família arcar com a manutenção do imóvel. Também aponta a existência da faixa ferroviária ao fundo do lote, onerando parte do mesmo para edificar. O laudo explica que a intenção dos proprietários é renovar o imóvel, com um uso adequado, instalando o escritório de contabilidade da família, visto que atualmente a edificação oferece grande risco de degradação e possível sinistro. Os conselheiros comentam que o proprietário tem que estar ciente que após receber a transferência do direito de construir não haverá possibilidade futura de edificação do lote, e que se é de interesse do proprietário conservar o patrimônio histórico o conselho não deve ir contra. Os conselheiros deliberam a favor da viabilidade de fornecimento da Certidão de Transferência de Índice, toda via, o proprietário deverá solicitar o tombamento do imóvel. Salienta-se que para abertura do processo de tombamento o requerente deverá apresentar a documentação mínima (projetos arquitetônicos em escala, justificativa e histórico com fotografias atuais e antigas do imóvel e entorno, matrícula atualizada do lote entre outras documentações necessárias). Quanto ao modo de fiscalização da preservação real da casa e da aplicação dos recursos à conservação, entendem por firmar um acordo da preservação através de Termo de Compromisso, definindo a apresentação de relatório anual do estado de conservação e obras realizadas. Sugerem também que seja feito um memorial histórico junto à edificação. Terminadas as apresentações e análises da pauta, a representante do Museu do Imigrante, Deise Formolo, informa que a Secretaria da Cultura do Estado está lançando um edital voltado para a educação patrimonial, então a secretaria de cultura pensou em cadastrar o projeto do inventário do município, visto ser um assunto recorrente nas pautas do Compahc. Deise comenta que já começou a escrever o projeto, porém gostaria do apoio do conselho para verificar se as descrições das metodologias a serem aplicadas dialogam com o que o IPHAN solicita, sugerindo chamar a comissão de inventário ou então enviar por email ao grupo, possibilitando que cada conselheiro contribua com a formatação deste texto. Sugere-se também conversar com a arquiteta Margit, que já possui experiência nesta área. Nada mais havendo a constar, foi lavrada a presente ata que será enviada aos conselheiros para leitura e aprovação. A lista de presenças será anexada ao presente documento e, ambos serão arquivados em pasta própria do arquivo do COMPAHC.

Bento Gonçalves, 16 de abril 2019.

LUCIANA CRISTINA MELLA DA SILVA
Presidente do COMPAHC



À Procuradoria Municipal

Venho por meio desta solicitar orientação de como proceder quanto às manifestações apontadas pelo Conselho Municipal de Patrimônio Histórico – COMPAHC, conforme Ata 02/2021 datada em 04/08/21.

Em breve histórico, a requerente solicitou a Certidão do Direito de Construir, junto ao processo nº167/19, a qual a foi oficializado o Termo de Compromisso nº13/2019 (cópia anexa), onde o fornecimento da Certidão ficava vinculada ao Tombamento do Imóvel.

De acordo com o Art. 6º da Lei Municipal nº 6.153/2016, que regulamenta a Lei de Transferência de Índice, comenta que “o proprietário de imóvel que utilizar a transferência do potencial construtivo, na hipótese do inciso III do art. 2º desta Lei, assumirá a obrigação de manter o mesmo preservado e conservado.”

Tendo como base o Anexo 5.4 da Lei Complementar nº200/18 - Art. 9º §1º no qual dita que sem prejuízo de outras penalidades, em caso de início de obra sem autorização do Município, será exigida sua paralisação imediata até que o projeto obtenha aprovação, de forma a evitar prejuízos à preservação do imóvel.

Conforme o Anexo 5.4 da Lei Complementar nº200/18 - Art. 9º §2º o qual rege que na hipótese de destruição, inutilização, descaracterização ou alteração de imóvel prevista no Art. 3º deste anexo, ficará sujeito a imposição de penalidade, constante no título com acréscimo de 80%, sem prejuízo de comunicação do fato ao MP, para fins de responsabilização; e, a redação do §4º dita que em caso de descumprimento da proposta de preservação acordada com o COMPAHC, que resulte em destruição ou descaracterização do imóvel, mesmo que parcial, os benefícios concedidos serão suspensos.

Em março de 2021, a requerente protocolou Processo nº3923/2020, referente a Reforma de Obra, porém o COMPAHC, conforme Ata 007/2020, questionou se o mesmo já tinha iniciado o processo de Tombamento conforme acordado.

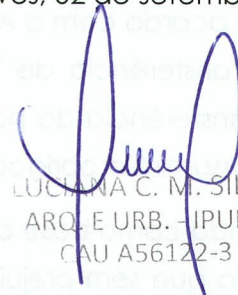
Neste ínterim, ouve uma denúncia no setor de fiscalização de obras deste município, o qual informava que a edificação inventariada em análise estava em obras, sem possuir autorização do Conselho e do Município.



Em abril de 2021, a requerente solicitou a alteração do Termo de Compromisso firmado na emissão da Transferência de Índice, porém conforme a Ata 02/2021, o COMPAHC não aceitou essa solicitação.

Visto isso, questiona-se como aplicar as previsões da Lei, visto que requerente já iniciou as reformas no imóvel que deveria ser preservado, dentro das considerações solicitadas e firmadas no Termo de Compromisso.

Bento Gonçalves, 02 de setembro de 2021.


LUCIANA C. M. SILVA
ARQ. E URB. - IPURB
CAU A56122-3



MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PROCURADORIA-GERAL

Processo nº 3.323/2020

Bento Gonçalves, RS, 28 de setembro de 2021.

Trata-se de processo administrativo no qual **MICHELE SELVERO MIGUEL** requereu a aprovação de projeto de reforma da "Casa Miguel" (fl. 02), Edificação que integra o Inventário do Patrimônio Histórico de Bento Gonçalves (fl. 06), localizada na Av. Dr. Casagrande nº 346, cuja proposta abrange (fl. 05):

- remoção dos forros em madeira e substituição por forro de gesso;
- instalação de manta acústica para isolamento térmico e acústico no telhado;
- restauração das telhas existentes;
- no anexo da edificação, substituição das esquadrias originais por esquadrias originais por esquadrias de pvc ou alumínio;
- algumas aberturas de janela serão abertas para inclusão de portas para acessibilidade;
- remoção da escada interna existente substituída por modelo em alvenaria ou metal;
- reforma dos sanitários, sendo alguns inutilizados e outro transformado em lavabo;
- inclusão de ar condicionado;
- remoção de todos os pisos da edificação, e substituição por piso vinílico;
- solicitação de remoção de árvore junto a fachada norte;

Submetido tal pedido à aprovação do Conselho Municipal de Patrimônio Histórico e Cultural de Bento Gonçalves – COMPAHC, restou decidido pelos integrantes que a aprovação do projeto de reforma somente seria possível após o tombamento da edificação, haja vista que a proprietária assinou Termo de Compromisso para obtenção de Certidão de Transferência de Direito de Construir, no qual se comprometera, em contrapartida, a realizar o tombamento da edificação, que não teria sido cumprido pela proprietária (fls. 13/14).



MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PROCURADORIA-GERAL

Diante de tal negativa, a proprietária requereu a revisão do Termo de Compromisso firmado com o Município para afastar a necessidade de tombamento e, por conseguinte, requereu a aprovação do projeto de reforma da edificação (fl. 16).

Tal requerimento foi apreciado pelo COMPAHC, sendo que os integrantes acordaram que *a requerente deve cumprir com o termo, que não será aceito modificação* (fl. 19v./20.)

Foi anexado aos autos o Termo de Compromisso (fls. 21-23), a Certidão de Transferência do Direito de Construir (fl. 24) e a ata de reunião do COMPAHC que aprovava em 16 de abril de 2019 o pedido de fornecimento de Certidão de Transferência de Índice, mediante o tombamento do imóvel (fl. 26).

Os autos foram encaminhados pelo COMPAHC à Procuradoria-Geral do Município, solicitando orientações sobre como proceder e informada a existência de denúncia de que a edificação em liça estaria em obras, sem possuir autorização para tanto (fl. 27).

É o relatório.

Passa-se a opinar.

1) A proprietária do imóvel assinou em 04 de junho de 2019 Termo de Compromisso 13/2019, no qual se comprometeu a manter o uso adequado e preservar a Casa Miguel, mediante a realização do tombamento a fim de obter Certidão de Transferência do Direito de Construir, com fundamento no artigo 2º, III da Lei Municipal nº 6.153/2016¹.

¹ **Art. 2º São imóveis que originam a transferência do direito de construir:** I — As áreas delimitadas como Área de Preservação Permanente (APP), com loteamento aprovado pela Prefeitura Municipal de Bento Gonçalves. II — Os destinados à implantação de sistema viário projetado, à exceção das situações previstas pela art. 45 da Lei nº 2.499/1995. III — **Os que sejam objeto de preservação e recuperação em virtude de valor cultural, histórico e arquitetônico, devidamente inventariados, e que tenham seu potencial construtivo restrinido.**



MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PROCURADORIA-GERAL

Senão vejamos a cláusula segunda do Termo de Compromisso 13/2019 (fl. 21):

*CLÁUSULA SEGUNDA – Como **condicionante da Transferência do Direito de Construir**, fixa acordado que os compromissários manterão em uso adequado e farão a preservação da edificação conforme documentação apresentada além de requererem **processo solicitando tombamento da construção**, cujo imóvel a ser preservado totaliza a área construída computável de 365,50 m², cujo índice de aproveitamento utilizado é de 0.19, sendo composto de construção histórica inventariada conforme ficha PRS/94-0034.003545, com data de construção estimada entre 1912 e 1919 em linguagem eclética/historicista, averbada na Matrícula do Registro de Imóveis nº 1.816, de dois pavimentos e medindo 10,10m de frente por 17,00m de frente a fundos.*

A requerente já **recebeu a Certidão de Transferência do Direito de Construir, cujo valor monetário é de R\$ 6.089.803,07 (fl. 24)**, havendo informação nos autos de que já transferiu ao menos parte de índice (fl. 13).

Assim, segundo consta dos autos, a **demandante vem usufruindo do Termo de Compromisso sem realizar a contrapartida a que se sujeitou, qual seja, o tombamento da edificação**. Ademais, se o índice já foi transferido², não é possível a revisão do Termo de Compromisso, pois eventual anulação da Certidão de Transferência do Direito de Construir atingiria interesse de terceiros.

Fato é, portanto, que a requerente não cumpriu com a obrigação a que se sujeitou para receber a Certidão de Transferência do Direito de Construir de fl. 24.

² Plano Diretor, LC 200/2018 - Art.21. O Regime Urbanístico contém prescrições para ocupação e uso dos terrenos, segundo os seguintes itens:

§ 1º O índice de aproveitamento básico, definido pelo regime urbanístico, pertence ao lote e pode ser utilizado no próprio lote ou transferido para outro, total ou parcialmente.



MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PROCURADORIA-GERAL

Diante disso, primeiramente, impende NOTIFICAR os COMPROMISSÁRIOS MICHELE SELVERO MIGUEL E FERNANDO LARGURA para que cumpram com a obrigação prevista no Termo de Compromisso.

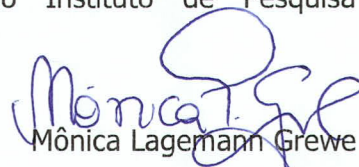
2) No que pertine à informação de que a requerente estaria realizando obras na edificação inventariada sem a regular aprovação da reforma, é imperioso o IMEDIATO EMBARGO DA OBRA, com base no artigo 23, inciso II do Código de Edificações³, além de aplicação de eventuais outras penalidades previstas em tal dispositivo, como multa e restauração.

Com efeito, a realização de alterações no imóvel sem a devida aprovação afronta o artigo 36 do Código de Edificações⁴.

DIANTE DO EXPOSTO, **opino** pela **1)** expedição de notificação aos proprietários para cumprir com a obrigação prevista no Termo de Compromisso 13/2019 e **2)** tomada das medidas fiscalizatórias cabíveis para embargo da obra.

É o parecer.

À consideração do Diretor do Instituto de Pesquisa Planejamento Urbano.


Mônica Lagemann Grewe
Advogada do Município

³ Código de Edificações, LC 06/1996:
Art.23. O não cumprimento das disposições deste Código, além das penalidades previstas pela legislação específica, acarretará ao infrator as seguintes penas:

- multa;
- II - embargo;
- III - interdição;
- IV - demolição;
- V - restauração.

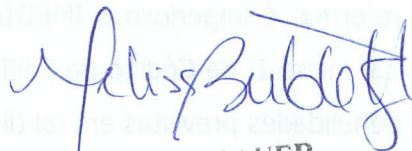
Art. 29, §3º Nos casos de embargo e interdição, a pena deverá ser imediatamente acatada, até que sejam satisfeitas todas as exigências que a determinaram.

⁴ Código de Edificações - Art.36. A execução de qualquer edificação será precedida dos seguintes atos administrativos:

- I - aprovação do projeto;
- II - licenciamento da construção.

Cl. Arg. Luciana.

Em atendimento ao parecer jurídico,
solicito andamento no trâmite do Processo.



MELISSA B. GAUER

Diretora
IPURB





Prefeitura Municipal de
Bento Gonçalves

Para Informar

PROCESSO N° 3923/2020 em 05/03/2020

ASSUNTO: Reforma de Obra
Alinhamento

32

Despacho nº03

Requerente: Michele Selvero Miguel

Zona: ZC1

USO: Comércio/Serviço

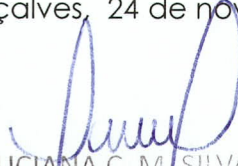
Rua Dr. Casagrande, 346 / Cidade Alta

Resp. Técnico: Arq. Cláudia Nara Tomasi

Ao Setor de Fiscalização do Ipurb:

Para as providências cabíveis, de acordo com a manifestação da PGM,
conforme parecer datado em 28/09/21.

Bento Gonçalves, 24 de novembro de 2021.


LUCIANA C. M. SILVA
ARQ. E URB. - PURB
CAU A56122-3



PROCESSO Nº 3923 / 2021
REFORMA/RESTAURO

Informar ao IPURB

Arq. Luciana C. M. Silva

Tendo em vista o Processo 3923/2021, relativo a reforma/restauro da “Casa Miguel” e parecer da PGM, solicitando a tomada das medidas fiscalizatórias, tenho o seguinte a informar:

A requerente Sra Michele Selvero Miguel, responde processo junto a fiscalização do IPURB (processo 619/2020).

A mesma foi notificada em 20/11/2020, devido a obra sem alvara e/ou autorização do município. A mesma apresentou defesa, informando que estava apenas realizando reparos.

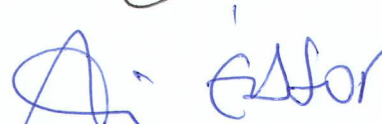
Em 12/03/2021, a mesma foi Autuada, uma vez que deu segmento a obra sem alvará.

O segmento do processo de fiscalização, seguira o rito natural, com multa, embargo e encaminhamento para ação judicial.

Sendo isso o que tinha a informar, nos colocamos a disposição para futuros esclarecimentos e dúvidas.

Bento Gonçalves, 25 de novembro de 2021


Bruno Garim Soares
Fiscal de Obras e Posturas
Matricula 12930


Edson A. Da P. Gai
Fiscal de Obras e Posturas
Matricula 12897



Prefeitura Municipal de
Bento Gonçalves

Para Informar

PROCESSO Nº 3923/2020 em 05/03/2020

ASSUNTO: Reforma de Obra
Alinhamento

34

Despacho nº04

Requerente: Michele Selvero Miguel

Zona: ZC1

USO: Comércio/Serviço

Rua Dr. Casagrande, 346 / Cidade Alta

Resp. Técnico: Arq. Cláudia Nara Tomasi

Ao Compahc:

Tendo em vista o parecer da PGM, datado em 28/09/21, onde, diante do exposto anteriormente, opinou pela expedição de notificação aos proprietários para cumprir com a obrigação prevista no Termo de Compromisso 13/2019, solicitamos manifestação deste Conselho.

Bento Gonçalves, 26 de novembro de 2021.


Luciana C.M. Silva

Arquiteta e Urbanista – IPURB

A56122-3



A presente ATA 005/21 da reunião do Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural de Bento Gonçalves – RS COMPAHC no dia quinze de dezembro de dois mil e vinte e um, foi inserida no **INQUÉRITO CIVIL n.º 01532.000.294/2020** em face das irregularidades cometidas no decorrer da mesma. Essa obteve do **Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul**, por sua Promotoria de Justiça da Promotoria de Justiça Especializada de Bento Gonçalves, no uso de suas atribuições que lhe conferem o artigo 27, parágrafo único, inciso IV, da Lei n.º 8.625, de 12 de fevereiro de 1993, e artigo 6.º, inciso XX, da Lei Complementar n.º 75, de 20 de maio de 1993, combinado com o artigo 80 da Lei n.º 8.625/93 a recomendação da **anulação de todos os resultados** obtidos nessa reunião, conforme anexos que acompanham a presente ata.

Ata 005/2021

Aos quinze dias do mês de dezembro de dois mil e vinte um, via reunião online através da plataforma Google Meet, em virtude das normas de prevenção da transmissão da COVID-19, realizou-se a reunião ordinária do Conselho Municipal de Patrimônio Histórico e Cultural – COMPAHC. Os conselheiros presentes na reunião são: : Arquiteta Ângela Petroli, representante da AEARV; Antenor Augusto Nodari, representando a Biblioteca Pública Castro Alves; Augusto Giacomini Werner representando a Ordem dos Advogados Sessão Bento Gonçalves; Cristiano Selbach da Silva, representando a Secretaria de Desenvolvimento da Agricultura Deise Formolo e Sabrina de Lima Greselle, representado Museu do Imigrante; Denise Holleben, representando a Secretaria de Turismo; Fernando Oltramari, representando a Associação Caminhos de Pedra; Gabriel Schuvartz, representando o Centro de Indústria e Comércio, Arquiteta Luciana Cristina Mella da Silva, representante do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano; Arquiteta Marilei Elisabete Piana Giordani, representando IAB-RS Núcleo Vinhedos da Serra Gaúcha; arquiteta Melissa Bertoletti, representante do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano; Moises Petroli, representado a Associação Caminhos de Faria Lemos; Arquiteta Margit Fensterseifer, representando UCS/Carvi; Matheus Menegotto, representando a Associação Vale das Antas; Tais Helena Cordeiro, representando a Secretaria Municipal de Meio Ambiente; Ivani Pelicer, representando a secretaria de Educação; Josiane Lucatelli, representando a Fundação Casa das Artes; Márcia Urbim Bica, representando a Secretaria de desenvolvimento Econômico; Lucio Possebon, representando ASCON, ASCORI e CREA. A presidente do COMPAHC Arquiteta Marilei Elisabete Piana Giordani inicia a sessão dando as boas vindas e cumprimentando a todos. . Em seguida fala sobre os processos submetidos à esse Conselho pelo IPURB e que irá colocar no grupo a resposta da diligência interna solicitada ao IPURB. A segunda colocação que Marilei faz é sobre o bom numero de conselheiros presentes, além de enfatizar sobre o Anexo 5.4 do



Plano Diretor que trata de edificações Inventariadas de Interesse Histórico e que pertencem à Área de proteção Paisagística, Ambiental e ao Patrimônio Histórico e Cultural- APAAC, em razão de que, serão analisados processos nessa área. Marilei também lê sobre a legislação e conclui que deve haver uma análise técnica do IPURB alicerçada pelo COMPAHC. Outra informação que a presidente traz é sobre a súmula 652 do Superior Tribunal de Justiça na Defesa do Patrimônio Cultural, publicada do dia 11 de dezembro de 2021 e, em resumo desta, também enfoca sobre a responsabilidade que o este conselho possui em suas decisões. A Presidente solicita esclarecimentos a secretária Bruna, ausente, sobre a portaria da Ordem dos Advogados do Brasil – seção Bento Gonçalves. uma vez que foi aprovada a entrada dos Conselheiros, mas não possuem portaria, em um processo se arrasta desde março de dois mil e vinte e um. Em prosseguimento da pauta com a palavra a arquiteta Luciana para fazer a apresentação. **A primeira pauta foi à análise e apresentação do Processo 87969/2021 – Cooperativa Vinícola Aurora – Autorização de demolição** - localizada no centro no centro de Bento Gonçalves. A arquiteta Luciana retoma a apresentação da edificação, pois esse processo já havia sido analisado porém sem o diagnóstico. Então, desta vez, apresentado o diagnóstico os conselheiros conseguem discutir sobre. Luciana diz que de acordo com o laudo, não tem boa conservação e está com perigo da estrutura cair. Marilei comenta que esse espaço se referencia por localizar uma das primeiras vinícolas do município e da região e que o Laudo dos Bombeiros apresentado pode deliberar sobre as questões físicas mas não culturais, o laudo se restringiu as condições físicas sendo que é sabido por todos que a deterioração e falta de manutenção não é motivo suficiente para solicitar a demolição, Luciana salienta que o laudo está em colapso. Marilei responde dizendo que não é suficiente vir para o Conselho, uma obra em colapso e solicitar a demolição, cuja conservação não é da alçada do Conselho, mas há os valores culturais e patrimoniais que não foram observados, analisados e sugerida outras opções de preservação. Ultramar dá um exemplo do Shopping Total em Porto Alegre, que o local fazia parte da paisagem e houve uma solução e hoje é um ponto referencial para a cidade de Porto Alegre. Salienta sobre os usos, os ganhos na valorização do patrimônio, que se puder preservar o pouco que sobra que não está em ruína ou em risco já é algo positivo para a região. Marilei concorda dizendo que é uma área tão rica e importante para o município e os processos só chegam com pedidos de demolição e não de conservação. Não há estudos sobre preservar, reformar... absolutamente nada e salienta sobre a responsabilidade de todos na hora de aceitar a demolição e complementa dizendo que o IPURB não pode dizer para o COMPAHC que é de responsabilidade do Conselho a permissão para demolição como tem ocorrido, antes de vir para o COMPAHC o técnico do IPURB deveria questionar o solicitante do processo se não há possibilidades de restauro, de manutenção ou outra solução que não seja demolição. Luciana diz que tem que levar em consideração a solicitação, que é de demolição e não tem como pedir mais coisa. Deise concorda com Luciana e diz que pode colocar junto essas observações pois o conselho é questionado constantemente pelo Ministério público, então incentivar políticas de preservação e que a demolição não é uma política de preservação e sim uma via rápida para se resolver um problema, específico e legítimo e o Conselho está aqui para pensar em outras possibilidades pois o município possui um valor histórico e patrimonial histórico e a economia gira muito em torno do turismo, mas tam-



bém Luciana diz que fica de mãos atadas ao receber esse tipo de processo que tem essa solicitação. Deise então diz que no momento a solução é só votar sim ou não para a preservação. Gabriel questiona se há algum lugar aonde há orientações sobre ter que propor um novo projeto e sobre essa obrigatoriedade para que não se fique divagando e quanto mais se fica postergando decisões ou reformas o risco de queda da estrutura aumenta. Deise diz que no Plano Diretor essas orientações estão contidas, e que o Museu também fez um Manual que será inserido no mesmo e isso é um aprendizado também. Marilei diz que de acordo com o Plano essa edificação de Interesse Histórico não pode ser demolida e que isso não é divagar mas sim seguir a Legislação pertinente que não está sendo seguida. Denise diz que já está tudo entendido e pede que a votação aconteça para não se estender muito e que vai se abster do voto desse processo por ter parentesco com o profissional envolvido nessa requisição. Oltramari faz outra observação que isso é uma falta de informação do profissional que apresenta o pedido de demolição para com o empreendedor que só enxerga esse terreno limpo para uma nova edificação. Marilei concorda com Oltramari e diz que como Especialista em Patrimônio Cultural, as pessoas que apresentam esse tipo de solicitação, não sabem que um patrimônio preservado gera muito mais valor que uma edificação nova e que muitos colegas arquitetos e urbanistas não estão informados o suficiente à respeito. A Presidente abre a votação da pauta contra e a favor a demolição. Votam oito conselheiros **contra** a demolição: Marilei, (IAB-RS Núcleo Vinhedos da Serra Gaúcha) Moisés (Associação Caminhos de Faria Lemos), Deise (Museu do Imigrante), Oltramari (Roteiro Caminhos de Pedra); Tais Helena Cordeiro, (Secretaria Municipal de Meio Ambiente) Márcia Urbim Bica, (Secretaria de desenvolvimento Econômico); Matheus Menegotto, (Associação Vale das Antas) Ivani Pelicer, (Secretaria de Educação); Oito votos **a favor da demolição** os Conselheiros: Ângela Petroli, (AEARV); Antenor Augusto Nodari, (Biblioteca Pública Castro Alves) Cristiano Selbach da Silva, (Secretaria de Desenvolvimento da Agricultura) Josiane Lucatelli, (Fundação Casa das Artes); Melissa Bertoletti, (IPURB -BG) Gabriel Schuvartz, (CIC), Luciana Cristina Mella da Silva, (IPURB BG), Eng. Lucio Possebon (ASCON, ASCORI e CREA). A conselheira Margit Fensterseifer, representando UCS/Carvi não estava presente no ato da pauta e votação, o Conselheiro Augusto C Werner não proferiu o voto por não possuir a portaria do Executivo municipal. Havendo empate, a presidente Marilei de acordo com o Regimento Interno, profere o seu voto de qualidade contra a demolição com escorre de nove votos contra a demolição. No seguimento a conselheira do IPURB, por telefone solicita para a Procuradoria Geral do Município -PGM, informações sobre o voto de qualidade da Presidente do COMPAHC, que informa, que a mesma só poderá votar em caso de empate, sem proferir voto de Conselheira. Melissa diz que presidente do COMPAHC não tem direito a voto, apenas quando há empate e que isso está no regimento, outros conselheiros também ficaram em dúvida, e permaneceu a prerrogativa de que presidente não poderia votar. Assim sendo pelo impedimento do voto da presidente como Conselheira de acordo com Melissa e a duvida de alguns conselheiros, há o desempate de sete votos pela preservação e oito pela demolição. **A segunda pauta foi à análise e apresentação do Processo 13449/2021 – Antonio Molinaro – Autorização de demolição** - localizado na Rua Saldanha Marinho – Centro. Luciana retoma a apresentação do projeto e diz que está retornando pois na última reunião não foi



aprovada a demolição e agora o processo retorna com mais um Laudo de uma engenheira informando o grau de risco crítico e impacto irrecuperável, um auto de constatação da Defesa Civil que avaliou a edificação em péssimo estado de conservação e oferece risco para as residências laterais e pedestres que circulam na calçada. Luciana ainda comenta sobre a justificativa que está junto ao processo, aonde o proprietário demonstra o interesse em fazer a nova edificação, esta será recuada e valorizará mais ainda a casa Lorenzoni ao lado, além de todos os problemas de realizar uma reforma numa edificação sem condições para as adaptações necessárias para aprovação. Marilei questiona quem fez os todos os laudos e Luciana diz que o Diagnóstico foi a arquiteta Bruna Munari Donatti, o Laudo do risco estrutural uma engenheira e o auto de constatação o coordenador da defesa civil. Marilei e Oltramari dizem que engenheiros não tem atribuição para tal, nesses casos e Oltramari complementa dizendo que não concorda que o processo esteja retornando agora se já foi analisado na última reunião e questiona qual a prioridade disso e Luciana responde que não tem outros processos para análise, todos estão presentes nessa reunião, não tem ninguém esperando. Marilei diz que primeiro novamente a desculpa de deterioração a responsabilidade não deve incidir sobre o COMPAHC, segundo sobre a questão ética de atuação dos arquitetos urbanistas ligados ao COMPAHC, ligados aos pedidos de demolição, diz que é bem chato isso e questiona quem está pedindo a demolição e Luciana responde que é o proprietário, Luciana diz que não se abre processo de demolição em nome de profissional e que o proprietário abriu o processo e contratou uma arquiteta para fazer o diagnóstico e isso está totalmente correto. Marilei, agradece o esclarecimento e diz que na última reunião já foi falado sobre a importância da edificação e Luciana questiona então que toda vez que um processo for recusado pelo COMPAHC o mesmo não tem direito de retornar? Marilei diz que isso é repetitivo nas solicitações e Luciana diz que se o proprietário pediu nova análise ele tem direito, como representante do Município não pode ser negado. Marilei diz que não pode ter laudo de engenheiro estrutural e Luciana diz que o laudo está informando quanto ao risco da estrutura da edificação, que é um documento que foi pensando para complementar o diagnóstico do exemplar de edificação histórica feito por uma arquiteta. Oltramari questiona Luciana, se na sua compreensão, como arquiteta do IPURB, o laudo de estrutura do engenheiro é maior que o parecer do arquiteto e o parecer do Conselho feito na última reunião, e Luciana comenta que estão distorcendo que ela está falando, e responde que o laudo complementa o laudo da arquiteta. Oltramari faz novamente o questionamento, se está defendendo a anexação do laudo com atribuições sobre estrutura suplanta a preservação do patrimônio com a linha de tempo dessa casa. Marilei concorda com o questionamento de Oltramari, dizendo que não pode o laudo do engenheiro ser maior que a do arquiteto por se tratar de interesse patrimonial. Moisés comenta que não é o que Luciana está querendo dizer, que ela só está apresentando a reunião e que o proprietário tem esse direito sim, de pedir nova análise. Josiane diz que é moradora do prédio ao lado dessa edificação e que enxerga essa casa como um risco também e que os conselheiros devem analisar essa situação pois a condição que está é bem arriscada e Luciana lembra que existe o laudo dos bombeiros e da defesa civil condenando o prédio, que na sua visão deve ser analisado todo o conjunto e não distorcer o que está falando. Marilei diz que novamente não é responsabilidade do COMPAHC permitir a demolição por não haver boas condições estruturais, pois é



obrigação do proprietário a preservação, novamente temos a mesma questão em pauta depois de tantos debates. Ângela diz que Marilei está repetindo a mesma coisa e está repetitivo e todos são adultos e todos já entenderam. Josiane complementa dizendo que a edificação está parada, sem morador, sem comércio. A presidente abre a votação e não vota por ser impedida de votar, idem a primeira pauta. **Votos contra** a demolição: três votos dos Conselheiros: Moisés (Associação Caminhos de Faria Lemos), Deise (Museu do Imigrante) e Oltramari (Roteiro Caminhos de Pedra); **Votos a favor da demolição** treze dos Conselheiros: Ângela Petroli, (AEARV); Antenor Nodari, (Biblioteca Pública Castro Alves) Cristiano Selbach da Silva, (Secretaria de Desenvolvimento da Agricultura) Denise Holleben (Secretaria de Turismo); Ivani Pelicer, (Secretaria de Educação); Josiane Lucatelli, (Fundação Casa das Artes); Melissa Bertoletti, (IPURB -BG) Gabriel Schuvartz, (CIC), Luciana Cristina Mella da Silva, (IPURB BG), Eng. Lucio Possebon (ASCON, ASCORI e CREA). Matheus Menegotto, (Associação Vale das Antas) Márcia Urbim Bica, (Secretaria de desenvolvimento Econômico); Tais Helena Cordeiro, (Secretaria Municipal de Meio Ambiente) A conselheira Margit Fensterseifer, representando UCS/Carvi se absteve de votar; Com a maioria dos votos é autorizada a demolição. **A terceira pauta foi à análise e apresentação do Processo 18892/2021 – Claudia Milani – Autorização de demolição** - localizado na Travessa Carazinho – Cidade alta. Luciana inicia a apresentação informando que a edificação está na APAAC e a requerente é a proprietária e também a arquiteta fez o diagnóstico, o laudo consta que a edificação está em péssimo estado de conservação e solicita a demolição da mesma. Marilei diz que esse processo se encaixa com as considerações feitas no processo aonde a responsável técnica era Ângela. Luciana comenta o processo está sendo encaminhado ao Conselho, somente por se encontrar na área de proteção, que caso for demolida e outro projeto for feito, este deverá passar pelo COMPAHC para considerações de altura e demais condicionantes e contexto que poderão afetar a visibilidade da entrada da cidade. Margit questiona se a casa tem algum valor histórico ou importância social e Luciana responde que, pelo laudo apresentado, não há nenhum valor histórico ou importância social, é só pelo fato de estar na área APPAC. Denise também comenta que não discorda da demolição desde que o futuro projeto passe pelo conselho para não comprometer a imagem, cenário da Pipa Pórtico. Marilei diz que a edificação em que Ângela era a responsável técnica não foi demolida, não pelo fato de proporem um prédio e sim pelo valor histórico. A presidente abre a votação e não vota por ser impedida de votar, idem a primeira pauta. **Votos contra** a demolição: três votos dos Conselheiros: Moisés (Associação Caminhos de Faria Lemos), Deise (Museu do Imigrante) e Oltramari (Roteiro Caminhos de Pedra); **Votos a favor da demolição** dos Conselheiros: Ângela Petroli, (AEARV); Antenor Augusto Nodari, (Biblioteca Pública Castro Alves) Cristiano Selbach da Silva, (Secretaria de Desenvolvimento da Agricultura) Denise Holleben (Secretaria de Turismo); Ivani Pelicer (Secretaria de Educação); Josiane Lucatelli, (Fundação Casa das Artes); Melissa Bertoletti, (IPURB -BG) Gabriel Schuvartz, (CIC), Luciana Cristina Mella da Silva, (IPURB BG), Eng. Lucio Possebon (ASCON, ASCORI e CREA). Matheus Menegotto, (Associação Vale das Antas) Márcia Urbim Bica, (Secretaria de desenvolvimento Econômico); Margit Fensterseifer, (UCS/Carvi); Tais Helena Cordeiro, (Secretaria Municipal de Meio Ambiente) Com a maioria dos votos é autorizada a demolição. **A quarta pauta foi à aná-**

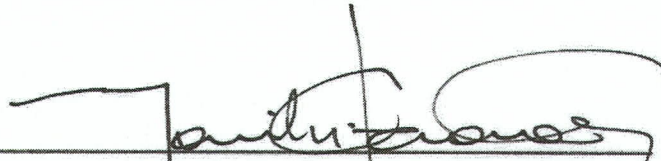


lise e apresentação do Processo 3923/2021 – Michele Selvero Miguel – Reforma/restauro - localizado na Avenida Dr. Casagrande – Cidade alta. Luciana inicia a apresentação e Marilei diz que deve-se apresentar todos os documentos desde o Termo de Compromisso assinado para a análise, além de que há conselheiros presentes que nunca vieram para as reuniões, e não sabem da situação e Luciana então faz um resumo de todo processo que iniciou em 2019. Luciana fala sobre o acordo feito com a proprietária em troca de índice construtivo, aonde ela assinou um termo de compromisso concordando em fazer o tombamento do imóvel e agora ela fez modificações na edificação e nunca apresentou a proposta de tombamento solicitado, somente protocolou abertura de processo solicitando autorização para reforma. E que nas reuniões passadas este projeto de reforma não foi analisada pois não se tratava do tombamento. Luciana disse que nos últimos dois anos ela continuou a obra e que a mesma até foi embargada, com isso, a proprietária chegou com o pedido para alteração do termo de compromisso. Luciana diz que na última reunião referente a esse processo foi decidido encaminhar para a PGM auxiliar o conselho e Luciana lê para os conselheiros a resposta da Procuradoria, explicando como funciona a transferência dos índices contrutivos, visto que a venda desses envolvem terceiros. Deise opina dizendo que essa questão do tombamento deve ser cumprida. Melissa diz que a proprietária quer alterar o termo e Marilei diz que isso não é possível e que o IPURB deve cobrar seu cumprimento, uma vez que a proprietária está recebendo o Índice Construtivo. Moisés diz que só casca de ovo (preservação de fachada) não tem valor. Oltramari diz que a proprietária deve ser punida do que usufruiu da certidão com o fornecimento de índice construtivo. Deise diz que seria muito benéfico pedir o tombamento e se dispõe em conversar com a proprietária para uma educação patrimonial. Luciana comenta que desde que este fato aconteceu, não estamos emitindo certidões de transferência do direito de construir para edificações históricas, sem receber o tombamento, foi um erro, porém por ser uma das primeiras Certidões que foram fornecidas, estamos em processo de aprendizagem. Marilei diz que isso aconteceu por inexperiência deve ser restabelecido, ela deve cumprir o acordado, que o tombamento é ótimo meio de proteção e que a proprietária está usufruindo do acordo sem cumprir, isso é o suficiente para o IPURB exercer seu papel de cobrança do Termo. Marilei continua dizendo que foi sensato o parecer da PGM. Oltramari salienta sobre a moeda urbanística, e que os outros futuros proprietários devem enxergar isso também, de como essa moeda urbanística vai acontecer daqui pra frente. Lucio comenta que temos um problema real, visto que votar atrás em relação a certidão de transferência não é possível e que o tombamento já não é viável, que devemos ver um meio termo para não perder a edificação. Moisés responde que para ele casca de ovo não interessa. Luciana então questiona se vier o tombamento só da casa se o conselho vai aceitar. Margit então sugere que alguns membros do COMPAHC façam uma visita na casa para analisar, sem dar sugestões diretamente para a proprietária, mas levar para o conselho as informações necessárias para o conselho conseguir discutir. Margit ainda diz que o termo não pode ser quebrado e a casa deve ser investigada de forma a chegar em soluções para resolver a casa. Luciana então diz que a visita será agendada para trazer mais dados para o conselho e encontrar uma solução. Marilei pede para marcar data e horário para a segunda quinzena de janeiro. Nada mais havendo a tratar, na forma do art. 15 do Regimento Interno desse COMPAHC, face a ausência da Secretário Execu-



tivo à época dos fatos, eu, Presidente, lavro a presente ata. A lista de presenças será anexada ao presente documento e, ambos serão arquivados em pasta própria do arquivo do COMPAHC.

Bento Gonçalves, 17 de dezembro de 2021.



Arq. Urb. Dr. Marilei Elisabete Piana Giordani
Presidente COMPAHC - Bento Gonçalves RS

Aos trinta e um dias do mês de março de dois mil e vinte e dois, presencialmente, na sede da Associação Caminhos de Pedra, sita à Linha Palmeiro, s/nº. Distrito de São Pedro, em Bento Gonçalves/RS, realizou-se a reunião ordinária do Conselho Municipal de Patrimônio Histórico e Cultural – COMPAHC. Os conselheiros presentes na reunião são: Ângela Petrolí, representante da AEARV; Moises Petrolí, representante da Associação Caminhos de Faria Lemos; Fernando Oltramari, representante da Associação Caminhos de Pedra; Gabriel Schuvartz, representando o Centro de Indústria e Comércio; Josiane Lucatelli, representando a Fundação Casa das Artes; Anderson Machado, representando o IPURB; Luciana Cristina Mella da Silva, representando o IPURB; Deise Formolo, representando o Museu do Imigrante; Márcia Urbim Bica, representando a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico; Janquiel Cristofoli, representando a Secretaria Municipal de Desenvolvimento da Agricultura; Diego Salini, representando a Secretaria Municipal de Turismo; Cristina Passaglia, representando a Secretaria Municipal do Meio Ambiente; Margit Arnold Fensterseifer, representando a UCS/CARVI; Lucio Salvadori Possebon, representando a ASCON, ASCORI e CREA; e Marilei Elisabete Piana Giordani, representando o IAB-RS Núcleo Vinhedos da Serra Gaúcha. Além disso, também se encontram presentes a Sra. Maristela Pastorello Lerin, ex-presidente da Associação Caminhos de Pedra, que recepciona os presentes e dá boas vindas à sede da Associação, e o Sr. Augusto Giacomini Werner, representante da OAB/RS. A presidente do COMPAHC, a arquiteta urbanista Dra. Marilei Elisabete Piana Giordani, inicia a sessão dando as boas vindas e cumprimentando a todos. Em seguida, face às diversas alterações de representantes das instituições perante o Conselho, a Presidente solicita a todos que se apresentem. Feita a apresentação de todos os presentes, **a Presidente propõe dar início à leitura da ata da sessão anterior**, e destaca ter realizado alterações solicitadas à versão previamente enviada no grupo do “whastapp”, e que no grupo foi solicitado que a mesma fosse colocada em votação na reunião que se realiza. A representante da Secretaria Municipal de Meio Ambiente do Município de Bento Gonçalves, solicita esclarecimentos acerca do envio de e-mail relativo à designação da reunião e da pauta da mesma. Prestados esclarecimentos acerca do tema pela representante do IPURB, dá-se seguimento à reunião com a leitura da ata anterior. Ao final da leitura, são feitos comentários pelos Conselheiros acerca da ata de reunião anterior, sendo solicitado pela Conselheira Luciana, representante do IPURB, para também adicionar na ata que não foi somente a Sra. Melissa que ficou em dúvida com relação ao voto de qualidade da Presidente, mas também outros conselheiros presentes; além disso, os Conselheiros Lúcio e Ângela, representantes da ASCON, ASCORI e CREA e AEARV, respectivamente, solicitam ajuste de que somente Ângela era a responsável técnica no projeto citado. **Em segunda pauta, passa-se à eleição de primeiro e segundo Secretários Executivos.** A Presidente faz a leitura que consta no Regimento Interno acerca das atribuições do Secretário; do fato de que, idealmente, este deveria ser algum dos representantes do IPURB e, ainda, de que possivelmente este papel poderia ser

ATA

exercido por algum Servidor do IPURB, sem ser um dos Conselheiros. O Representante da OAB, após a essa discussão, se disponibiliza a desempenhar o papel de primeiro Secretário Executivo, ficando eleito por votação unânime. Com relação ao segundo secretário de acordo com o Regimento Interno, decidiu-se que na próxima reunião seja realizada a votação para o segundo secretário deste Conselho. **Resolvidas as questões de aspecto funcional do Conselho, a Presidente passou a palavra à Sra. Maristela Pastorello Lerin, que, em nome da Associação Caminhos de Pedra,** destacou ser um prazer para esta instituição poder receber os Conselheiros e sediar a Reunião do COMPAHC, além disso, aproveitou a ocasião para entregar ao COMPAHC, oficialmente, uma cópia do Plano Diretor dos Caminhos de Pedra cuja cópia está sendo encaminhada para a Câmara de Vereadores para os trâmites legais e ser anexado ao Plano Diretor do Município. **Na sequência, a Presidente passa a tratar de assuntos gerais do Conselho,** sendo o primeiro deles o relativo ao Projeto de Lei apresentado à Câmara de Vereadores do Município pelo Vereador Zanella, que tem como objetivo a retirada do caráter deliberativo do COMPAHC. Sobre o tema, se manifestam diversos Conselheiros, e, ao final, acordam que será encaminhado ofício à Câmara com vistas a requisitar a esta que seja aberto espaço ao Conselho que se manifeste perante ela sobre a questão, se comprometendo todos os presentes a levarem a questão às suas instituições com vistas a colher o entendimento institucional de cada uma para embasar a fala da Presidente perante o órgão legislativo. **Após a é encaminhada a pauta da análise dos projetos que haviam sido apresentados na reunião anterior e que, por conta da manifestação recebida do Ministério Público Estadual, foi anulada e deveria ser realizada nova votação:**

- 1º Processo 87969/2021 – Cooperativa Vinícola Aurora – Autorização de demolição, relativo à imóvel sito no centro de Bento Gonçalves/RS - Feita a apresentação pela arquiteta Luciana, representante do IPURB, passou-se à discussão, a qual pode ser consultada, de maneira pormenorizada, mediante solicitação do áudio desta reunião, porém, que tem como pontos chave a dificuldade de conscientização dos contribuintes acerca da existência da possibilidade manutenção histórica e crédito de índices construtivos, bem como se cogita o eventual desinteresse em decorrência do excesso de índice existente no mercado. Fica aberta a votação para decisão acerca da demolição. **Votam cinco (5) conselheiros contra a demolição,** sendo eles: Marilei (IAB-RS Núcleo Vinhedos da Serra Gaúcha), Margit (UCS/Carvi), Fernando (Roteiro Caminhos de Pedra), Márcia (Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico) e Deise (Museu do Imigrante); e **nove (9) conselheiros a favor da demolição,** sendo eles: Gabriel (CIC), Diego (Secretaria Municipal de Turismo), Anderson (IPURB), Ângela (AEARV), Lúcio (ASCON, ASCORI e CREA), Luciana (IPURB), Cristina (Secretaria Municipal do Meio Ambiente), Janquiel (Secretaria Municipal de Desenvolvimento da Agricultura), Josiane (Fundação Casa das Artes). **Ficando aprovada, portanto, a demolição.** O representante da OAB, presente à reunião, não proferiu o voto por não possuir a portaria do Executivo municipal, e o representante da Associação Caminhos de Faria Lemos não proferiu voto quanto à questão pelo fato de que teve que se ausentar antes do início da votação.

- 2º Processo 13449/2021 – Antonio Molinaro – Autorização de demolição, relativo à imóvel localizado na Rua Saldanha Marinho – Centro - Feita a apresentação pela arquiteta Luciana, representante do IPURB, passou-se à

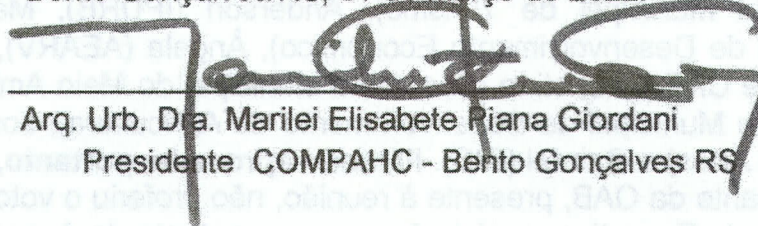
discussão, a qual pode ser consultada, de maneira pormenorizada, mediante solicitação do áudio desta reunião. Fica aberta a votação para decisão acerca da demolição. Votam **três (3) conselheiros contra a demolição**, sendo eles: Marilei (IAB-RS Núcleo Vinhedos da Serra Gaúcha), Fernando (Roteiro Caminhos de Pedra) e Deise (Museu do Imigrante); e **onze (11) conselheiros a favor da demolição**, sendo eles: Luciana (IPURB), Margit (UCS/Carvi), Diego (Secretaria Municipal de Turismo), Anderson (IPURB), Márcia (Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico), Ângela (AEARV), Lúcio (ASCON, ASCORI e CREA), Cristina (Secretaria Municipal do Meio Ambiente), Janquiel (Secretaria Municipal de Desenvolvimento da Agricultura), Josiane (Fundação Casa das Artes) e Gabriel (CIC). **Ficando aprovada, portanto, a demolição.** O representante da OAB, presente à reunião, não proferiu o voto por não possuir a portaria do Executivo municipal, e o representante da Associação Caminhos de Faria Lemos não proferiu voto quanto à questão pelo fato de que teve que se ausentar antes do início da votação.

- 3º Processo 18892/2021 – Claudia Milani – Autorização de demolição, relativo à imóvel sito na Travessa Carazinho – Cidade alta - Feita a apresentação pela arquiteta Luciana, representante do IPURB, passou-se à discussão, a qual pode ser consultada, de maneira pormenorizada, mediante solicitação do áudio desta reunião, destacando-se, no entanto, em especial, as colocações no sentido de que, obrigatoriamente, em decorrência da área a ser ocupada, eventual projeto futuro deverá passar pelo COMPAHC. Fica aberta a votação para decisão acerca da demolição. Votam **quatro (4) conselheiros contra a demolição**, sendo eles: Marilei (IAB-RS Núcleo Vinhedos da Serra Gaúcha), Margit (UCS/Carvi), Fernando (Roteiro Caminhos de Pedra) e Deise (Museu do Imigrante); e **dez (10) conselheiros a favor da demolição**, sendo eles: Luciana (IPURB), Diego (Secretaria Municipal de Turismo), Anderson (IPURB), Márcia (Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico), Ângela (AEARV), Lúcio (ASCON, ASCORI e CREA), Cristina (Secretaria Municipal do Meio Ambiente), Janquiel (Secretaria Municipal de Desenvolvimento da Agricultura), Josiane (Fundação Casa das Artes) e Gabriel (CIC). **Ficando aprovada, portanto, a demolição.** O representante da OAB, presente à reunião, não proferiu o voto por não possuir a portaria do Executivo municipal, e o representante da Associação Caminhos de Faria Lemos não proferiu voto quanto à questão pelo fato de que teve que se ausentar antes do início da votação.

- 4ª Processo 3923/2021 – Michele Selvero Miguel – Reforma/restauro, relativo à imóvel localizado na Avenida Dr. Casagrande – Cidade alta. Feita a apresentação pela arquiteta Luciana, representante do IPURB, passou-se à discussão, a qual pode ser consultada, de maneira pormenorizada, mediante solicitação do áudio desta reunião, destacando-se, no entanto, em especial, que, mediante verificação informal realizada por conselheiros integrantes deste conselho, constatou-se que, há 30 (trinta) anos foi realizada no imóvel uma laje de concreto, motivo pelo qual o imóvel em questão sequer poderia ter sido objeto de tombamento em troca de índice construtivo. Ao final, com observância ao parecer da PGM, propuseram todos os conselheiros, por unanimidade: **1. sustar a venda futura dos índices relativos a este processo de tombamento; 2. obrigar a contribuinte, no prazo máximo de 6 (seis) meses a tombar as partes do imóvel que forem possíveis, mediante avaliação do IPURB em processo específico; e 3. encaminhar a situação à PGM para que avalie, após o tombamento das partes possíveis, eventual propositura de demanda com vistas a obter indenização pelo**

índice vendido à maior. Nada mais havendo a tratar, eu conselheiro Augusto Giacomini Werner lavrei a presente ata. A lista de presenças será anexada ao presente documento e ambos serão arquivados em pasta própria do arquivo do COMPAHC.

Bento Gonçalves/RS, 31 de março de 2022.



Arq. Urb. Dra. Marilei Elisabete Piana Giordani

Presidente COMPAHC - Bento Gonçalves RS



COMPAHC

Conselho Municipal de Patrimônio Histórico e Cultural
Bento Gonçalves-RS

42

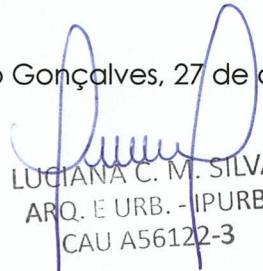
Á Procuradoria Municipal

Venho por meio desta solicitar orientação de como proceder quanto às deliberações feitas pelo Conselho Municipal de Patrimônio Histórico – COMPAHC, conforme Ata 01/2022 datada em 31/03/22.

Visto que a requerente não cumpriu o Termo de Compromisso 13/2019, onde o fornecimento da Certidão de Transferência do Direito de Construir ficou vinculado ao Tombamento do imóvel. Conforme parecer desta PGM foi informado que não era possível a anulação da Certidão de Transferência do Direito de Construir pois atingiria interesses de terceiros.

Sendo assim, solicitamos orientação com base na deliberação do COMPAHC foi solicitado a sustar a venda futura dos índices relativos a este processo de tombamento e a possibilidade de obter indenização pelo índice vendido, visto o não cumprimento integral do Termo de Compromisso.

Bento Gonçalves, 27 de abril de 2021.


LUCIANA C. M. SILVA
ARQ. E URB. - IPURB
CAU A56122-3

1



MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PROCURADORIA-GERAL

43

Ao Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano

Processo nº 3923/2020

Data: 30/05/2022

Trata-se de processo administrativo instaurado ainda no ano de 2020, por Michele Selvero Miguel, pleiteando a aprovação de projeto de reforma de edificação que integra patrimônio histórico-cultural do município, denominada "Casa Miguel", nos termos em que discriminado à fl. 05 dos autos.

Submetido o pedido à apreciação pelo Conselho Municipal de Patrimônio Histórico e Cultural – COMPAHC, conforme a ATA nº 007/2020 (fls. 07/14), foi aventado pelos conselheiros o fato de que a interessada já obteve em seu favor certidão de transferência de índice construtivo referente ao imóvel em questão, mas que a condicionante para tal certidão era o **tombamento** do imóvel, que ainda não teria sido levado a efeito. Deliberou-se, então, naquela ocasião, que não seria autorizada qualquer intervenção no imóvel previamente ao tombamento (até mesmo em razão das limitações impostas por tal instituto), segundo consignado à fl. 15.

Após, sobreveio à fl. 16 manifestação da interessada Michele Selvero Miguel, alegando que [1] a lei vigente não exige o tombamento para fins de transferência de índice construtivo – mas apenas a preservação do imóvel; [2] que não é de interesse dos proprietários o tombamento do imóvel; e [3] que a certidão de transferência de índice é referente à "área computável abdicada" e, então, é válida. Ao final, pediu a "revisão" do Termo de Compromisso firmado com o município na parte em que os proprietários se obrigaram a realizar o tombamento do imóvel em voga.

Voltou o feito ao COMPAHC, que manteve o posicionamento no sentido de que o Termo de Compromisso deve ser cumprido e que compete ao IPURB apurar as medidas possíveis caso perdure o descumprimento (fls. 19/20).



MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PROCURADORIA-GERAL

Às fls. 21/23, foi acostado o Termo de Compromisso nº 13/2019, firmado pelo Município de Bento Gonçalves, representado pelo IPURB, e por Michele Selvero Miguel e Fernando Largura. Já na fl. 24 consta a certidão de transferência do direito de construir nº 010/2019, expedida em favor de Michele e Fernando – com valor monetário de R\$6.089.803,07 –, tudo mediante deliberação do COMPAHC, segundo consta na Ata nº 003/2019 (fls. 25/26).

Posteriormente, na fl. 27, manifestou-se a arquiteta Luciana C. M. Silva, ocasião em que fez breve relato do ocorrido até então, solicitando à Procuradoria-Geral do Município que se manifestasse sobre “como aplicar as previsões da lei” no caso concreto, referindo que a “requerente já iniciou as reformas no imóvel que deveria ser preservado”.

Foi lançado o parecer jurídico de fls. 28/31, opinando [1] pela expedição de notificação aos proprietários do imóvel para cumprir com a obrigação estabelecida no Termo de Compromisso nº 13/2019; e [2] pela tomada das providências fiscalizatórias cabíveis para o embargo da obra, levada a efeito sem aprovação dos órgãos competentes.

Então, fiscais de obras e posturas vieram aos autos informar que Michele Selvero Miguel já havia sido previamente autuada em duas oportunidades ante a realização de obra sem o respectivo alvará, e que haveria a aplicação das medidas cabíveis, inclusive com “multa, embargo e encaminhamento para ação judicial” (fl. 33).

Na fl. 35, acostou-se documento demonstrando quanto a interessada já dispôs do valor monetário da certidão que lhe foi conferida a título de transferência de índice construtivo – remanescendo o valor de R\$5.185.677,95.

Na Ata nº 005/2021 (fls. 36/39), restou definido que membros do COMPAHC fariam uma visita na casa para, aparentemente, analisar as condições do imóvel e a viabilidade do tombamento.



MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PROCURADORIA-GERAL

Por fim, na Ata nº 001/2022 (fls. 40/41) do COMPAHC, fez-se constar que:

"(...) Ao final, com observância do parecer da PGM, propuseram todos os conselheiros, por unanimidade: 1. Sustar a venda futura dos índices relativos a este processo de tombamento; 2. Obrigar a contribuinte, no prazo máximo de 6 (seis) meses a tomar as partes do imóvel que forem possíveis, mediante avaliação do IPURB em processo específico; e 3. Encaminhar a situação à PGM para que avalie, após o tombamento das partes possíveis, eventual propositura de demanda com vistas a obter indenização pelo índice vendido a maior".

O Conselho, então, remeteu os autos à PGM, solicitando "orientação com base na deliberação do COMPAHC" (fl. 42).

É o breve relato dos autos.

Examinada a matéria, seguem as considerações.

Primeiramente, e indo direto ao ponto, entende a Procuradoria-Geral do Município que devem ser **sustados os efeitos** da certidão de transferência do direito de construir nº 010/2019 emitida em favor de Michele e Fernando (fl. 24), de modo a **impedir a efetivação de nova disposição pelos particulares do índice construtivo que lhe é objeto**, até que sejam feitas as apurações devidas e haja o desfecho do presente processo administrativo.

Com efeito, conforme a cláusula segunda do Termo de Compromisso nº 13/2019 (fls. 21/23), a parte interessada, como "*condicionante da transferência do direito de construir*", comprometeu-se não só a manter o uso adequado do imóvel e preservá-lo, como também a promover o tombamento do bem – até então apenas inventariado. Quer dizer, além do dever de cumprimento da obrigação legal imposta no art. 6º da Lei nº 6.153/2016¹, os compromissários também se obrigaram perante a administração pública municipal a promover o tombamento do imóvel.

¹ Art. 6º O proprietário de imóvel que utilizar a transferência do potencial construtivo, na hipótese do inciso III do art. 2º desta Lei, assumirá a obrigação de manter o mesmo preservado e conservado.



MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PROCURADORIA-GERAL

Tais deveres pelos compromissários vêm reiterados e esmiuçados na cláusula terceira do instrumento (fl. 22), notadamente nos itens I e VI. Ainda, no item V da cláusula terceira há previsão expressa – e não poderia ser diferente – no sentido de que qualquer intervenção ou adaptação interna ou nas fachadas das edificações deveriam ser precedidas de aprovação de anteprojeto pelo COMPAHC.

Ocorre, porém, que, do que consta nos presentes autos, os compromissários nunca cumpriram com sua obrigação de promover o tombamento do imóvel, e, mais, realizaram intervenções indevidas no bem, sem aprovação dos órgãos competentes, denotando que sequer o dever de preservação foi observado.

Mediante análise preliminar, portanto, tem-se que a conduta dos particulares – além da aplicação das multas incidentes e a tomada das demais medidas administrativas e judiciais cabíveis frente às obras construídas no imóvel inventariado sem autorização – é passível de ensejar a cassação da certidão de transferência de índice construtivo, considerado o descumprimento das condições que lhes foram impostas para que desfrutassem da situação jurídica que lhes foi conferida. Tal medida, porém, pressupõe seja garantido aos administrados o exercício do contraditório e ampla defesa.

Outrossim, também há de atentar para a previsão contida na cláusula terceira, item IV, do Termo de Compromisso, que traz a possibilidade de desconto no índice de aproveitamento e valor monetário disponível para transferência, no caso de intervenção no terreno.

De toda forma, resta impossibilitado à PGM, por ora, que exare posicionamento taxativo sobre as medidas definitivas a serem tomadas no caso concreto, inclusive aquelas aventadas pelo COMPAHC na ata de fls. 40/41, tendo em vista que **a situação fática** – isto é, as condições atuais do imóvel, se o imóvel é passível de tombamento ou não (e, em caso afirmativo, em que extensão), e a repercussão das intervenções no valor monetário da certidão – **ainda não está suficientemente esclarecida no processo administrativo**, não obstante a matéria já tenha sido submetida aos órgãos competentes há bastante tempo.



MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PROCURADORIA-GERAL

95

Nesse contexto, a Procuradoria-Geral do Município ora se manifesta no seguinte sentido:

(a) Por **solicitar manifestação clara e taxativa pelo COMPAHC e pelo IPURB** nestes autos, conforme as respectivas competências, acerca:

a.1. Da situação do imóvel em voga, esmiuçando as intervenções que foram feitas e o impacto no valor cultural, histórico e arquitetônico do bem, bem como da possibilidade e do interesse público em promover o respectivo tombamento e em que extensão – notadamente depois de todas as intervenções que teriam sido feitas pelos proprietários (não se olvidando, convém registrar, que o ente público pode promover o tombamento de ofício, se for o caso, nos termos da Lei nº 1111/1982); e

a.2. Da repercussão das intervenções realizadas no valor monetário da certidão de transferência de índice construtivo nº 010/2019, emitida em favor de Michele Selvero Miguel e Fernando Largura (fl. 24);

(b) **recomendar** que, até que sejam apuradas e esclarecidas as intervenções já levadas a efeito no imóvel e haja definição pelos órgãos competentes quanto ao tombamento do bem e à repercussão das intervenções no valor monetário disponível para transferência do direito de construir, sejam **suspensos os efeitos da certidão nº 010/2019**, de modo a obstar novas transferências de índice construtivo pertinente ao imóvel, devendo ser promovida a **notificação dos particulares beneficiários** para que se abstenham de efetuá-las;

(c) alertar ao IPURB que lhe compete, por seus fiscais, promover vistorias no imóvel e a adoção das medidas administrativas cabíveis em face de irregularidades verificadas, não se olvidando, neste ponto, das penalidades aplicáveis em face de construções irregulares, nos termos dos arts. 23 e seguintes do Código de Edificações (Lei Complementar 6/1996) e do Anexo 5.4 do Plano Diretor (Lei Complementar 200/2016); e



MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PROCURADORIA-GERAL

(d) solicitar ao IPURB que **apense** aos presentes autos o(s) processo(s) administrativo(s) que versar(em) sobre as autuações em face dos particulares mencionadas na fl. 33, sem prejuízo do apensamento de outros processos administrativos que tratem sobre o mesmo caso concreto e cuja tramitação conjunta se mostre conveniente e oportuna.

Por fim, considerando que, nos termos do §3º do art. 90 da LC nº 200/16 (Plano Diretor), *"é considerado patrimônio histórico e cultural edificado os imóveis integrantes do inventário do Patrimônio Cultural Edificado do Rio Grande do Sul (1994-1996) e os conjuntos formados pelas sedes comunitárias e edificações com mais de 50 anos no entorno de bens culturais inventariados"*, e tendo em vista as noticiadas intervenções que os proprietários promoveram no imóvel sem a devida autorização dos órgãos competentes, em desacordo com a legislação vigente e o próprio Termo de Compromisso nº 13/2019, estão sendo remetidas **cópias dos autos ao Ministério Público, especificamente à Promotoria de Justiça Especializada**, para que tenha ciência dos fatos e tome as providências entendidas cabíveis.

Sendo o que se afigura pertinente para o momento, remetem-se os autos ao IPURB para que tome conhecimento do presente despacho, bem como adote as providências ora solicitadas e promova **com prioridade** o prosseguimento do feito, cuja **urgência** na tramitação e desfecho justifica-se na possível – e provável – dilapidação de patrimônio histórico-cultural pelos proprietários.

Sidgrei Antônio Machado Spassini
Procurador-Geral do Município

GUSTAVO BALDASSO
SCHRAMM

Assinado de forma digital por
GUSTAVO BALDASSO SCHRAMM
Dados: 2022.05.30 16:08:38 -03'00'

Gustavo Baldasso Schramm
Subprocurador-Geral do Município