

JÚLIO CÉSAR RIBEIRO DE BARROS

Eng.º Civil e de Segurança Pós-Graduado em Perícia e Auditoria Ambiental
 Rua Gavião Peixoto, 11 Icaraí - Niterói - Rio de Janeiro - CEP: 24230-090
 Tel.: 718-6579 - 717-8778(FAX)

Resumo. ESTÓRIA DA CASA MAL TOMBADA. Trata-se de Perícia Ambiental cujas obras realizadas na fachada da casa, alteraram as características originais, que deveriam ser preservadas, por determinação legal.

Abstract. This is an environmental audit, related to alterations made to the facade of a house which distorted its original characteristics, although such characteristics were to be preserved based on legal requirements.

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO 4a. VARA DA FAZENDA PÚBLICA DO R.J.

AÇÃO: Civil Pública

AUTOR: Município do Rio de Janeiro

RÉU: José Rômulo Gonçalves Vieira

A ação supra descrita refere-se ao seguinte imóvel: Rua Oriente nº 375 - Bairro Santa Teresa - R.J.

1 - OBJETIVO

O objetivo da presente ação, segundo o Autor, às fls. 08/09 dos autos é o que se segue: "...o Município pede e requerer, a citação do Réu para contestar a presente ação que deverá afinal ser julgada procedente para condená-lo a desfazer as obras ilegais, num prazo de sessenta dias, bem como a apresentar ao órgão competente projeto de recuperação do imóvel num prazo de vinte dias, sob pena de incidência de multa diária advogada na base de 20% sobre o valor da condenação e das custas processuais..." (sic).

2 - DESCRIÇÕES GERAIS

O imóvel objeto da lide é uma edificação de construção originalmente antiga, de formato retangular e não afastada das divisas.

Embora seja um imóvel único, sua homogeneidade encontra-se desfeita em razão de ter sido dividido ao meio. Uma parte metade encontra-se totalmente edificada em padrão construtivo atual, e a outra

encontra-se abandonada e em ruínas, conservando, na que restou, características arquitetônicas de época.

A metade do imóvel que se encontra abandonada, situa-se na lateral direita, de quem dentro do terreno olha

para o logradouro, com frente voltada para a Rua Oriente, apresentando-se com alto grau de deterioração.

Está sem telhado e com a parte interna demolida, restando apenas parte da fachada em ruínas. Existe uma estrutura de concreto armado inacabada, no seu interior.

A outra metade do imóvel situa-se na lateral esquerda, na esquina da Rua Oriente com a Travessa Potí e enquadra-se nos padrões modernos de construção. É de uso residencial unifamiliar, possui 02 pavimentos, sendo que o 2º pavimento tem afastamento frontal utilizado como terraço. A cobertura é de telha de fibrocimento, tipo canaleta, sobre estrutura de concreto.

Os revestimentos e elementos externos podem ser assim descritos:

FACHADA PRINCIPAL

Primeiro pavimento

Parede totalmente revestida de mármore branco em seu primeiro pavimento, incluindo o peitoril do terraço.

PORTAS : uma porta de ferro pintada na cor azul e vidro canelado.

JANELAS : uma janela de alumínio e vidro canelado, protegida externamente por uma grade de ferro pintada na cor azul.

Segundo pavimento

Parede emboçada e pintada na cor branca com uma parte revestida por cerâmica na cor azul.

EMPENA LATERAL

Primeiro pavimento

Parede totalmente revestida de mármore branco incluindo a platibanda do telhado.

JANELAS : três janelas de alumínio, com vidro canelado, protegidas externamente por uma grade de ferro na cor azul.

Segundo pavimento

JANELAS : duas janelas de alumínio, com vidro canelado, sendo uma delas protegida externamente por uma grade de ferro na cor azul, com um aparelho de ar condicionado instalado no canto superior esquerdo.

QUESITOS DO AUTOR (fls. 59)

1º quesito

Qual o procedimento legal que deveria ter sido previamente adotado pelo proprietário quando desejou realizar obras no imóvel da Rua Oriente 375?

R.: O procedimento legal para a realização de obras no imóvel da lide, consiste na abertura de processo administrativo de Licenciamento de Obras junto ao 1º DEPARTAMENTO DE LICENCIAMENTO E FISCALIZAÇÃO (DLF) da Secretaria de Urbanismo da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro. O 1º DLF, situa-se na Rua República do Líbano nº 54 - Centro.

O proprietário ao solicitar a abertura do processo, em seu requerimento, especifica a natureza da obra que quer empreender, devendo seguir as normas edilícias e parâmetros urbanísticos, cumprindo as exigências legais cabíveis à espécie.

A licença, por sua vez, é concedida mediante a aprovação dos projetos exigidos.

Por tratar-se de bem preservado, de interesse cultural e ambiental, além dos procedimentos comuns ao licenciamento de obras em geral, qualquer projeto de intervenção no imóvel da lide deve ser previamente submetido à aprovação do DEPARTAMENTO GERAL DE PATRIMÔNIO CULTURAL (DGPC) - Secretaria Municipal de Cultura do R.J..

O imóvel em questão localiza-se no bairro de Santa Teresa, que foi transformado em ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL - APA, através da seguinte legislação específica:

- Lei nº 495 de 09/01/84 - " Transforma o Bairro de Santa Teresa em área de Proteção Ambiental e dá outras providências "

- Decreto nº 5050 de 23/04/85 - " Regulamenta a Lei nº 495 de 09/01/1984, que transformou o Bairro de Santa Teresa em Área de Proteção Ambiental (APA), altera o Regulamento de Zoneamento, aprovado pelo Decreto nº 322, de 03/03/1976, e dá outras providências."

A legislação pertinente, impõe ao proprietário restrições no sentido de não permitir a descaracterização arquitetônica do imóvel preservando a volumetria, telhado e as fachadas.

As disposições internas podem ser alteradas, desde que não interfiram na preservação dos três elementos acima citados. Assim, o projeto para ser aprovado deve estar inteiramente de acordo com estes critérios pré-estabelecidos.

O Art. 3º da Lei nº 495 de 09.01.84 e o Art. 191 e Parágrafo único do Decreto nº 5050 de 23/04/85, regem o presente caso, na forma que se segue:

Lei nº 495 de 09.01.84" Art. 3º - Somente após autorização dos órgãos técnicos de proteção ambiental poderão ser construídos edifícios ou casas e realizadas obras de qualquer natureza na referida APA. "

Decreto nº 5050 de 23/04/85"

Art. 191 - O licenciamento de demolições e de obras em edificações existentes que venham a alterar fachadas, telhados ou quaisquer partes externas das mesmas, fica sujeito a autorização prévia da Diretoria de Patrimônio Cultural e Artístico da Secretaria Municipal de Educação e Cultura. Parágrafo único - Em caso de demolição não licenciada ou de sinistro poderá o órgão mencionado no caput deste artigo estabelecer a obrigatoriedade da reconstrução da edificação, mantidas suas características originais. "

Quanto à Lei Orgânica do Município, de 1990, em seu art. 342 caput e § 2º, constam:

" Art. 342: Os Poderes Municipais, com a colaboração da comunidade protegerão o patrimônio cultural por meio de inventários, tombamentos, desapropriações e outras formas de acautelamento e preservação.

§ 2º : Os danos e ameaças ao patrimônio cultural serão punidos na forma da lei. "

Na esfera da Administração Municipal, o Plano Diretor Decenal da Cidade do Rio de Janeiro - Lei Complementar nº 16 de 04/06/92 - previu os instrumentos legais ao controle do uso e ocupação do solo a condicionarem as obras de construção e reformas de onde destacaremos principalmente, os itens relacionados aos bens de interesse cultural e ambiental:

TÍTULO VI

Capítulo VIII - Do Controle do uso e da ocupação do solo
Seção III - Do Código de Obras e Edificações; Art. 93 - O Código de Obras e Edificações disporá sobre as obras públicas ou privadas de demolição, reforma, transformação de uso, modificação e construções.

Art. 94 - A lei conterá glossário e disposição sobre as seguintes matérias, dentre outras: VI - aproveitamento e conservação das edificações tombadas e preservadas, observando a sua proteção e conservação.

Seção IV - Do Código de Licenciamento e Fiscalização;

Art. 96 - Dependem de licença: V - a demolição; VIII - o uso e a modificação de uso das edificações, a pintura e os pequenos consertos em prédios tombados, preservados ou tutelados localizados em unidades de conservação ambiental; XII - as obras, reformas ou modificação de uso em imóveis situados em áreas submetidas a regime de proteção ambiental, em área tombada ou em vizinhança de bem tombado.

Art. 112: A política de meio ambiente e valorização do patrimônio cultural do Município visa à proteção, recuperação e conservação da memória construída da Cidade, suas paisagens e seus recursos naturais, na realização dos seguintes objetivos:

Título VII - Das Políticas Setoriais

Capítulo I - Da Política de Meio Ambiente e Valorização do Patrimônio Cultural

Seção IV - Dos Programas

Subseção V - Do Programa de Proteção e Valorização do Patrimônio Cultural e do Ambiente Urbano

Art. 130 — O programa de proteção e valorização do patrimônio cultural e ambiente urbano compreenderá:

I - a delimitação e declaração das Áreas de Proteção do ambiente cultural e definição dos critérios de proteção;

II - a proteção e valorização da paisagem e dos conjuntos urbanos de interesse;

III - a identificação dos ambientes urbanos adequadamente integrados à morfologia da Cidade que terão seu crescimento e renovação compatibilizados com as necessidades de proteção;

IV - a elaboração de projetos de recomposição da paisagem, do ambiente urbano e da recomposição dos logradouros e espaços públicos, visando sua adequação aos conjuntos protegidos;

V - a revisão dos procedimentos e avaliação permanente da aplicação de isenção do imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana como

instrumento de incentivo a conservação do patrimônio cultural;

VI - a criação de novos instrumentos de caráter tributário, urbanísticos e financeiros de incentivo à conservação do patrimônio cultural;

VII - o inventário, classificação e cadastramento do patrimônio cultural e paisagístico do Município, sua atualização permanente e integração ao banco de dados ambientais;

VIII - a revisão dos Projetos de Alinhamento em vigor para os logradouros incluídos em Área de Proteção do Ambiente Cultural que estejam em desacordo com seus critérios de preservação;

IX - a reavaliação das autorizações para instalação de mobiliário urbano, de vinculação publicitária, anúncios indicativos, artefatos e pequenos equipamentos de uso público;

X - o controle e fiscalização das obras, instalações e atividades que incidam sobre os bens tombados e suas áreas de entorno e nas Áreas de Proteção do Ambiente Cultural;

XI - a integração das ações de proteção, conservação e revitalização do patrimônio cultural entre órgãos e entidades municipais, estaduais e federais e a comunidade;

Art. 131 — Na criação de uma Área de Proteção do Ambiente Cultural serão relacionados os bens preservados e os bens tutelados e definidos seus critérios de preservação. § 1º — Para controle e acompanhamento dos critérios de preservação, a declaração de Área de Proteção do Ambiente Cultural poderá conter a criação de escritório técnico em função da natureza e do grau de complexidade de área protegida.

§ 2º — Entende-se por bem preservado aquele que, situado em Área de Proteção do Ambiente Cultural, deverá manter as características que tenham sido identificadas como de importância para a ambiência e identidade cultural da Área, segundo critérios estabelecidos pelo órgão de tutela.

§ 3º — Considera-se bem cultural passível de preservação aquele que atende alguma das seguintes exigências:

I - seja parte de um conjunto de bens de valor cultural na área na qual está inserido;

II - apresente características morfológicas típicas e recorrentes na área na qual está inserido;

III - constitua-se em testemunho das várias etapas da evolução urbana da área na qual está inserido;

IV - possua inequívoco valor afetivo coletivo ou se constitua em marco na história da comunidade.

§ 4º — Entende-se por bem tutelado aquele que, situado em Área de Proteção do Ambiente Cultural, integra a ambiência do bem ou conjunto preservado, podendo se modificado ou demolido, ficando a nova edificação sujeita a restrições para evitar descaracterização do conjunto preservado a critério do órgão de tutela.

Art. 132 — As demolições, construções e quaisquer obras a serem efetuadas nas áreas de entorno de bens tombados e nos limites das áreas de Proteção do Ambiente Cultural deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos e entidades municipais, estaduais e federais de tutela.

Art. 133 — O Órgão responsável pela proteção de bem preservado ou tutelado poderá determinar:

I — a realização de obras de recuperação de bens em mau estado de conservação, através de intimação ao proprietário;

II — o embargo de demolições e obras de restauração, reforma ou acréscimo, realizados sem prévia autorização;

III — o estabelecimento da obrigatoriedade de reconstrução, no caso de demolição não licenciada ou sinistro de bem tombado ou preservado, com a manutenção de suas características originais;

IV — a cassação de alvará de localização de atividade econômica em funcionamento em bem tombado ou preservado no qual tenha sido executado qualquer tipo de obra sem licença ou em situação que comprometa a integridade do imóvel.

Art. 134 — os acréscimo realizados em bens tombados e preservados, desde que condicionados à legislação de proteção e a legislação de uso do solo previstas para a área, poderão ser isentados do pagamento do solo criado.

Quanto à Constituição Federal do Brasil, promulgada em 05/10/88, consta:

No Título III - Da Organização do Estado - Capítulo II - Da União - Art. 23, inciso III e Capítulo IV - Dos Municípios - Art. 30, inciso IX:

" Art. 23 : É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios; III - proteger os documentos, as obras e outros bens de valor histórico, artístico e cultural, os monumentos, as paisagens naturais notáveis e os sítios arqueológicos."

" Art. 30: Compete aos Municípios: IX - promover a proteção do patrimônio histórico-cultural local, observada a legislação e a ação fiscalizadora federal e estadual. "

2º quesito

Se o imóvel objeto da lide foi efetivamente preservado pelo Decreto 5.050/85?

R.: Sim. O Decreto 5050/85, Regulamenta a Lei nº 495 de 09/01/1984, que transformou o Bairro de Santa Teresa em Área de Proteção Ambiental (APA), estabelecendo a tutela do poder Público Municipal, através do Departamento Geral de Patrimônio Cultural, da Secretaria Municipal de Cultura, sobre o patrimônio arquitetônico e urbanístico daquele bairro pelo seu valor cultural e ambiental.

No nosso entendimento, este instrumento legal presta-se, sobretudo, à proteção do conjunto arquitetônico antigo, onde se encontra inserido o imóvel objeto da lide e também dá orientação quanto a inserção das novas construções.

Para melhor informar sobre esta legislação especial referente ao bairro de Santa Teresa transcreveremos o que Lia de Aquino Carvalho em seu livro " Santa Teresa: a cidade na montanha, " DGPC, p.75/78 , expõe:

" Todas essas características, que conferem ao local uma especificidade dentro do quadro urbanístico da cidade, levaram à criação de uma legislação especial que transformou Santa Teresa em área de proteção ambiental, o que permite a sua defesa sob o aspecto urbanístico e a proteção do seu patrimônio cultural.

A Lei nº 495 de 09/01/1984 , de autoria do vereador Sérgio Cabral, transformou o bairro de Santa Teresa em área de proteção ambiental (APA) proibindo a instalação de indústrias que não sejam puramente artesanais e a " construção de edifícios ou casas de mais de dois pavimentos de altura e mais de 15 m de fundo nas encostas dos morros que pertençam à APA "

Essa lei foi regulamentada pelo Decreto nº 5.050 de 23/04/1985, que divide o bairro em três zonas de uso. São elas: a Zona Especial I (ZE-1), correspondente às áreas de encostas situadas acima da cota + de 100m, cuja ocupação é bastante restrita; a Zona Residencial I (ZR-1), área de uso unicamente residencial unifamiliar onde é também permitida, em alguns logradouros, a presença de vários serviços compatíveis com o uso predominante.

Nessa última área, as ruas apresentam lotes amplos com casarões; alguns são preservados mas, na maior parte das vezes, os proprietários têm dificuldades na manutenção, sendo portanto recomendável sua reciclagem, para uso de serviços, preservando-os da deterioração.

O uso comercial está limitado às atividades diretamente vinculadas ao uso residencial, o chamado " comércio de bairro "

O uso industrial não é permitido, exceto o da " indústria artesanal ou caseira não poluente ", naqueles logradouros onde é permitida também a localização de comércio e serviços.

Quanto ao gabarito, o Decreto nº 5.050 permite, além do limite de dois pavimentos, a existência de mais um pavimento destinado a estacionamento, recreação ou serviços, desde que sua área seja menor do que 50% da área de projeção e que a altura total da edificação não ultrapasse 11 metros "

3º quesito

Se o projeto de obras de modificações internas e da fachada apresentado após denúncia de demolição, foi deferido?

R.: Segundo o processo administrativo nº 14/313.377/87 iniciado em 15/10/87 pelo Réu e apenso à presente Ação Civil Pública, o projeto por ele apresentado para modificações internas e de fachada referente ao imóvel da lide, foi indeferido.

Às fls. 12 do referido processo, o arquiteto Cláudio Luiz Garcia, por solicitação do então diretor do Departamento Geral do Patrimônio Cultural - DGPC, emitiu o seguinte parecer: " Ao Diretor: O imóvel em questão é de interesse à preservação cultural e portanto, o novo projeto deverá se adaptar à fachada existente mesmo estando ela em ruína. Desta forma o projeto proposto fica indeferido. Em 12/01/88. "

Às fls. 34 do mesmo processo, já em 30/03/92, a então diretora do DGPC, Ângela M. B. Hofmeister, pronuncia-se quanto ao pedido da licença para modificações internas e da fachada do imóvel da lide, sintetizando os procedimentos ocorridos até aquela data e encaminhando o processo ao Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural.

Para melhor esclarecer quanto ao não cumprimento, pelo Réu, das exigências referentes a apresentação dos projetos necessários à concessão da licença por ele requerida, transcreveremos parcialmente o referido pronunciamento por bem sintetizar os fatos: " Srª Diretora Geral :Trata-se de pedido de licença para modificações internas e na fachada do imóvel cadastrado como preservado na área delimitada pelo Dec. 5050 / 87. Preliminarmente, esclareça-se que: 1 - O pedido de licença é posterior à denúncia, encaminhada pelo AMAST em 08/09/87, de demolição ilegal da fachada do imóvel em tela, formalizada através dos processos nº 04/175498/87, apenso; e 14/313192/87 também apenso; 2 - Em 13/10/87 o DGPC - 2 encaminhou outra denúncia ao 1º DLF formalizada através do processo nº 12/2404/87; 3 - Em 15/10/87 teve início o processo em exame; remetido para análise em 05/01/88 teve o projeto apresentado indeferido, devendo o novo projeto a ser apresentado adaptar-se a " fachada existente, mesmo

estando a mesma em ruína ". Note-se que então, já 04 meses haviam passado desde a 1ª denúncia. O proprietário solicitou prazo de 60 dias para apresentar novo projeto em 19/04/88 e, 11/05/88 apresenta requerimento de " demolição de parte do prédio " com base em laudo da Defesa Civil. Neste ponto é importante ressaltar que, estando o imóvel cadastrado como interesse a preservação ambiental em risco de desabamento, a providência correta é escorá-lo e providenciar sua imediata recuperação e não simplesmente escudar-se no laudo para justificar a demolição não permitida.

Este pedido foi corretamente indeferido em 02/06/88 sendo o processo remetido à Comissão de Vistoria da SMU que opinou pela inexistência, naquele momento, de riscos à segurança.

Intimado a comparecer para regularizar o processo, o requerente novamente solicitou prazo já em 11/04/89, praticamente um ano após a solicitação de prazo para apresentação do novo projeto.

Em julho de 89 requer a LEGALIZAÇÃO DA MODIFICAÇÃO EXISTENTE com acréscimo de área e RESTAURAÇÃO da fachada, anexando as plantas para cumprimento de exigência de 01/88.

Intimado a atender ao afastamento frontal alega não ser possível fazê-lo face a preservação do imóvel pelo DGPC.

Uma vez constatada por nossa fiscalização de rotina a descaracterização do imóvel, solicitamos a remessa do projeto para análise e, após fotografar o estado atual do imóvel verificamos que no que tange à parte externa da edificação o projeto indeferido em 1988 foi edificado. "

4º quesito

Caracterizar discriminadamente as obras realizadas clandestinamente bem como os dispositivos legais infringidos.

R.: Para melhor atender à presente arguição apresentaremos uma fotografia do imóvel num estágio anterior ao que constatamos por ocasião da vistoria. Esta fotografia, datada de dezembro de 1982, pertence ao acervo técnico do DGPC. Foi-nos fornecida pela Assistente Técnica do Município, a arquiteta Maria da Conceição Sequeiros Tizi Ferraz.

No nosso entendimento, esta foto ilustra as características arquitetônicas que deveriam ter sido preservadas pelo proprietário, em razão da coincidência com as características da parte remanescente que atualmente se encontra em ruínas.

Em se comparando a referida foto com a foto do imóvel em sua condição atual, resultam claras as intervenções realizadas e a completa descaracterização de parte do imóvel da lide.

Ressalte-se que o objeto da vistoria compreende apenas a parte externa do imóvel (volume, fachadas, telhado), estando excluídas as obras internas.

Desta forma, concluímos que as obras realizadas foram as seguintes:- Demolição da metade do imóvel situada na esquina da Rua Oriente com a Travessa Poti;- Construção de uma casa de dois pavimentos com terraço, na mesma projeção da parte demolida, com total modificação da volumetria, telhado e fachadas. (vide descrições gerais).

Pela análise da documentação contida nos autos, em especial do processo administrativo instaurado pelo Réu, para modificações internas e de fachada do imóvel da lide, já mencionado anteriormente, concluímos que todos os dispositivos legais aplicados foram infringidos. Mesmo sem a licença necessária, o Réu executou a demolição de parte do imóvel, bem como, o projeto de construção que já havia sido indeferido pelo DGPC.

Portanto, foram infringidos o Decreto 5050/87, o regulamento de Licenciamento e Fiscalização, o Código de Obras e toda a legislação que protege um bem de valor cultural. Vários destes instrumentos legais encontram-se transcritos, parcialmente, no corpo do presente Laudo Pericial.

5º quesito

As obras irregulares realizadas no imóvel objeto da demanda podem ser legalizadas?

R.: Não, uma vez estarem descumprindo e em desacordo com a postura e legislação local pertinente ao caso, como amplamente exposto anteriormente.

6º quesito

O imóvel em tela tem valor cultural e ambiental que justifique a sua preservação?

R.: Sim. O imóvel da lide, como pode ser observado pela foto referente ao seu estado anterior é um exemplar das casas térreas, simples, de porta e janela e frente de rua, do início do século, onde predominava a arquitetura eclética. É parte de um conjunto arquitetônico expressivo que representa um importante referencial social e cultural da cidade do Rio de Janeiro.

Somos do entendimento que o valor arquitetônico é apenas um dos valores que podem motivar a preservação, pois à medida em que o imóvel tenha um valor simbólico efetivo para os cariocas (moradores da cidade do Rio de Janeiro), ele passa a ser possuidor de referência à identidade e à memória de um dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira (o cidadão do Rio de Janeiro), o que pode vir a justificar sua preservação. Trata-se então, de um **bem cultural**

pois constitui testemunho material dotado de valor civilizatório.

Nesse sentido nos reportamos à Constituição Federal de 05/10/1988, em seu Título VIII - Da Ordem Social - Capítulo III - Seção II - Art.216, inciso V e § 1º : " Art. 216: Constituem patrimônio cultural brasileiro os bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira, nos quais se incluem: V - os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico. § 1º : O Poder Público, com a colaboração da comunidade, promoverá e protegerá o patrimônio cultural brasileiro, por meio de inventários, registros, vigilância, tombamento e desapropriação, e de outras formas de acautelamento e preservação. "

Para melhor ilustrar os conceitos acima considerados, transcreveremos a caracterização do bairro de Santa Teresa feita pela já anteriormente citada autora, Lia de Aquino Carvalho, em seu livro " Santa Teresa: a cidade na montanha ", p. 73/78:

" Santa Teresa, com mais de duzentos anos de existência, é bairro dos mais tradicionais do Rio, apresentando uma fisionomia urbana própria, que tem resistido ao processo de desfiguração verificado nas últimas décadas na cidade.

Durante todos esses anos o bairro acolheria os mais diferentes tipos de pessoas. Proprietários das numerosas chácaras que subiam morro acima - a " Chácara dos Viegas ", na Rua Monte Alegre ou a do Silvestre, uma das maiores do morro, adquirida pelo Governo Imperial em 1850 para a construção de uma nova Caixa d'água - , caracterizando o local como aristocrático, cujas mansões abriam seus salões à alta sociedade. Nomes ilustres da nossa política como Joaquim Murinho e Campos Sales, entre outros; artistas e intelectuais em geral como Arthur Azevedo; Júlia Lopes de Almeida; Odilo Costa Filho; Djanira; Fernando Valentim, entre tantos outros que buscaram ali a tranquilidade e os ares propícios à sua arte. Os estrangeiros, que primeiro descobriram a localidade para fugir das febres da cidade e, mais tarde, os imigrantes, que para ali acorreram em busca de melhores condições de vida compatíveis com seus modestos salários.

Uma numerosa classe média vai ocupando sistematicamente o morro, coincidindo o fato, em alguns momentos, com a sua expulsão de áreas mais valorizadas da cidade, como foi o caso, na década de 50, de ex-moradores de Copacabana.

Finalmente, com o crescente processo de favelização, ocorrido a partir das décadas 40/50, o bairro assistiria à chegada de novos grupos de pessoas que para ali se dirigiam em busca de áreas ainda desocupadas e próximas à cidade.

Essas diferenças, entretanto, foram perfeitamente integradas à vida e à paisagem do bairro, tanto quanto os diferentes tipos de arquitetura que ali se misturam em equilíbrio harmônico.

De fato, Santa Teresa apresenta uma arquitetura predominantemente eclética com elementos de várias tendências, destacando-se entre elas prédios neoclássicos e castelinhos, aos quais juntam-se, já no século XX, exemplares do Art Déco, o moderno propriamente dito e o neocolonial.

Pode-se dizer que a marca registrada do bairro está no grande número, ainda hoje, de castelos e mansões localizados em terrenos amplos e que remontam aos primeiros tempos de ocupação dessa área da cidade.

Junto a estes, a presença de prédios implantados nas encostas, que determinam perspectivas inusitadas em relação ao número de pavimentos realmente existentes e o que faz supor a fachada principal, também se constituem em elemento típico de sua paisagem arquitetônica. Embora condenável sob o ponto de vista da preservação das encostas, a presença desses prédios semi-enterrados com passadiços de acesso proporciona uma sucessão de visadas surpreendentes.

Castelos, palacetes, mansões e chalés com seus lambrequins compõem, com a simplicidade das casas térreas, de porta e janela e frente de rua, um panorama inusitado, tão peculiar a Santa Teresa.

Todas essas características, que conferem ao local uma especificidade dentro do quadro urbanístico da cidade, levaram à criação de uma legislação especial que transformou Santa Teresa em área de proteção ambiental, o que permite a sua defesa sob o aspecto urbanístico e a proteção do seu patrimônio cultural."

QUESITOS DO RÉU (fls. 62)

1º quesito

Queiram os Drs. Peritos informar ao douto Juízo se o imóvel sub judice é de construção anterior a 1939.

R.: Sim. O imóvel apresenta características arquitetônicas e construtivas do início do século, e por conseguinte, anterior ao ano de 1939.

2º quesito

Queiram os Drs. Peritos informar se há ou não listagem para o Decreto nº 5050/87 e se há o cadastramento dos imóveis localizados em Santa Teresa por mapas.

R.: Segundo informações do Departamento Geral de Patrimônio Cultural (DGPC), o Decreto nº 5050/87 em conjunto com o Plano Diretor Decenal da Cidade do Rio de Janeiro, formam a base legal administrativa, para que este Departamento exerça a tutela sobre os

bens preservados em decorrência da transformação do Bairro de Santa Teresa em Área de Proteção Ambiental. Para tanto, este Departamento mantém, internamente, uma listagem e mapas cadastrais do bairro, para a instrução dos processos que se relacionam com o local.

No entanto, a Arq. Ângela M.B. Hofmeister, em seu Parecer de 30/03/1992, junto ao processo administrativo nº 14/313377/87 - fls. 34/35, encaminha à Diretora Geral, assim concluindo: "Face ao exposto e ao parecer da Arq. Silvana Valverde, de 19/03/92, submeto à V. Sa. quanto à possibilidade de recaracterizar o imóvel uma vez que: 1 - Não há listagem para o Dec. 5050/87 e sim o cadastramento dos imóveis por mapas; 2 - O trecho do imóvel alterado foi completamente descaracterizado e o acréscimo executado não é minimamente compatível com a tipologia do imóvel originalmente preservado (vide comparação entre a foto de cadastro e a foto da situação atual); 3 - O projeto apresentado não confere com o local (vide exigência do 1º DLF de 27/06/91), uma vez que não representa nas plantas baixas todo o lote.

Sendo o imóvel anterior à 1937 solicito apreciação do CMPC para que haja maior respaldo na exclusão do mesmo do conjunto de imóveis a preservar na área delimitada no Dec. 5050/87 (Santa Teresa), se for o caso."

Leva-nos a concluir que, no processo administrativo, foi encaminhado um Parecer à Diretora Geral com a informação de que não há listagem para o Dec. 5050/87, enquanto internamente, no uso administrativo, segundo informações da própria Assistente Técnica do Município, esta listagem existe e é aplicada.

3º quesito

Queiram os Drs. Peritos informar se, em decorrência do fato do aludido imóvel ("sub judice") não ter sido tombado ou sequer desapropriado pelo Poder Público, o seu proprietário, em face de preceito constitucional vigente no país, com prevalência "erga omnes", tem legitimidade para o exercício de sua "facultas agendi" de restaurá-lo em virtude de ter ruído parcialmente.

R.: O imóvel da lide embora não tenha sido objeto de tombamento ou desapropriação, encontra-se incluído na categoria de "bem preservado" por encontrar-se situado em APA, instituída pelo já mencionado Decr. nº 5050/87.

Faz-se oportuno esclarecer que existem várias possibilidades de formas legais de preservação.

Segundo Sonia Rabelo de Castro em seu livro "O Estado na Preservação de Bens Culturais", preservação é um conceito genérico pois compreende toda e qualquer ação do Estado que vise conservar a memória de fatos ou valores culturais de uma Nação,

não se restringindo a uma única lei ou forma de preservação específica.

Ao presente caso aplica-se uma espécie de tutela ou proteção de bem cultural, semelhante ao tombamento quanto aos seus efeitos, mas dele diferenciando-se em outros aspectos. Trata-se da preservação de áreas de interesse cultural e ambiental através de instrumentos legais de planejamento urbano, a nível municipal.

Segundo a mesma autora, (in O Estado na Preservação de Bens Culturais, Ed. Renovar, p. 8) temos: " A criação dessas áreas tanto pode se dar através de procedimento legislativo, isto é, inseridas na própria lei de uso do solo urbano, quanto virem a ser estabelecidas por decreto executivo, quando a lei de uso e parcelamento de solo urbano assim o permitir. Trata-se, basicamente, de legislação de caráter urbanístico, somente aplicáveis a imóveis urbanos; no entanto, pode produzir os mesmos efeitos práticos do tombamento, já que a legislação urbana pode impor ao proprietário do bem imóvel as restrições que julgar cabíveis, do ponto de vista do meio ambiente urbano; é que dentre as diretrizes que orientam o planejamento urbano e o uso do solo, está a preservação ambiental. Não se pode afirmar que esse tipo de preservação seja tombamento. Embora os efeitos possam ser praticamente os mesmos, limitando o direito de propriedade, impondo condições de uso e conservação do imóvel, o procedimento para imposição da limitação é diverso, assim como podem ser diversos a competência, a forma, o motivo e a finalidade.

Podemos verificar, portanto, que há uma grande diversidade de formas jurídicas assemelhadas que, restringindo o direito de propriedade, acabam por proteger o bem cultural direta ou indiretamente. "

Em vista desses preceitos, fica claro que a legitimidade da ação do proprietário sobre o bem imóvel preservado, seja para restaurá-lo ou empreender algum outro tipo de intervenção, está condicionada ao cumprimento dos requisitos estabelecidos pelo órgão competente. Requisitos estes que, normalmente, consistem na imposição de condições para o uso e a conservação do imóvel, tendo como consequência a limitação da propriedade.

4º quesito

Queiram os Drs. Peritos informar que se tendo em vista a resposta ao quesito anterior, o Réu, na condição de proprietário poderia executar obras de restauração no referido imóvel.

R.: Sim. O fato de um bem imóvel estar enquadrado na categoria de bem preservado pelo poder Público, por seu valor cultural e ambiental, não significa que seu proprietário esteja impedido de restaurá-lo, nem de nele proceder alguma modificação.

Se o imóvel não se encontra em bom estado de conservação e necessita de uma intervenção no sentido

de que seja mantida sua habitabilidade e segurança, o proprietário tem a obrigação de fazê-lo. Sua responsabilidade é não deixar que o imóvel alcance um alto grau de deterioração onde os riscos de desabamento se tornem presentes, chegando muitas vezes a acontecer.

A legislação pertinente apenas condiciona as reparações, pinturas e restaurações à prévia autorização do órgão competente.

Em relação aos bens protegidos do Bairro de Santa Teresa, os critérios de sua conservação são regidos pelo Departamento Geral de Patrimônio Cultural da Secretaria Municipal de Cultura do R.J.

Desta forma, o proprietário do imóvel da lide, através de processo administrativo teria toda a legitimidade de requerer licença para proceder a restauração, e o fez através do Processo nº 14/313.377/87 instaurado em 15/10/87, conforme anteriormente mencionado.

A análise do processo acima referido, apenso à presente ação, a vistoria por nós realizada, não obstante as fotos locais, por nós apresentadas e constantes dos autos, permite-nos concluir que o proprietário deixou de cumprir os requisitos básicos determinados pelo órgão competente. Isto resultou no indeferimento do projeto para modificações internas e de fachada, por ele apresentado.

A presente ação judicial, surgiu face a completa descaracterização de parte do imóvel e ao total abandono da parte remanescente, que se encontra em ruínas por falta de conservação, aliado ao desrespeito a todas as restrições esanções administrativas impostas.

Nada mais tendo a acrescentar, damos por concluído o presente LAUDO PERICIAL cujas folhas vão por mim devidamente assinadas.

Peço a juntada destes aos Autos, para os devidos fins.
R.J., de setembro de 1995.

Júlio César Ribeiro de Barros
Perito do Juízo