

## DANIEL NICHELE

A D V O C A C I A

Há que ser salientado que a impetrante, diante desta falta de decisão sobre seus pedidos administrativos, cerceando assim os seus direitos, sofre de sumo prejuízo, ferindo ainda, seu direito de defesa constitucionalmente erigido.

No caso, deveria ser atendido o que regra a Lei Complementar n° 601/2008, que dispõe sobre o processo de inclusão de bens imóveis no inventário do patrimônio cultural do Município, 'in verbis':

**Art. 7° Os imóveis arrolados para inclusão no Inventário do Patrimônio Cultural de Bens Imóveis do Município são passíveis de impugnação pelo proprietário, nos termos de parecer do Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural (COMPAHC), homologado pelo Prefeito Municipal.**

§ 1° O proprietário do imóvel será notificado e terá o prazo de 30 (trinta) dias para apresentação de impugnação.

§ 2° A impugnação deverá apresentar os elementos necessários, de fato e de direito, pelos quais o proprietário se opõe à inclusão do imóvel no Inventário do Patrimônio Cultural de Bens Imóveis do Município.

**§ 3° A impugnação será examinada pelos órgãos competentes e encaminhada ao COMPAHC.**

§ 4° Após manifestação do COMPAHC, será dada ciência aos proprietários dos imóveis incluídos no Inventário do Patrimônio Cultural de Bens Imóveis do Município, de forma coletiva, por meio de chamado em veículo de comunicação de grande circulação, para conhecimento da listagem publicada no Diário Oficial de Porto Alegre (DOPA).

Art. 8° A lista dos imóveis com inclusão no Inventário do Patrimônio Cultural de Bens Imóveis do Município, já aprovada pelo COMPAHC e homologada pelo Prefeito Municipal até a data da publicação desta Lei Complementar, será publicada no DOPA, aplicando-se o prazo para contestação previsto no § 1° do art. 7° desta Lei Complementar.

## DANIEL NICHELE

A D V O C A C I A

De tal arte, não tendo sido atendidos os prazos para qualquer resposta administrativa em prazo razoável, foi lesado o DIREITO LÍQUIDO E CERTO, erigido constitucionalmente de obter decisão de repartição pública municipal, sendo plenamente cabível o presente Mandado de Segurança, forte no Art. 5º, LXIX da CF e Art. 1º da Lei 12.016/2009.

Para fins de informação, situando os imóveis da parte impetrante dentro do contexto, os mesmos não contém qualquer elemento característico que justifique a inclusão havida, cuidando-se de imóveis comuns, sem qualquer conotação histórica, com projetos arquitetônicos elaborados por arquitetos que não representam expoentes da área da arquitetura ou urbanismo. Por outro lado e paralelamente os imóveis não contém técnicas construtivas históricas ou que mereçam ser preservadas com finalidade cultural, não representando ou contendo do mesmo modo estilo arquitetônico característico ou histórico da cidade a serem preservados.

É sutil, mas nítida a intenção do EPAHC e do executivo municipal quererem, por via transversa e ilegal, burlar a lei orgânica municipal e mesmo o recentíssimo plano diretor que não previu essa inclusão de imóveis do Bairro Petrópolis. O estudo que baseou a listagem, ora anulada, portanto, sem efeitos, insere dentre as justificativas da listagem aspectos de cunho urbanístico e paisagístico, que a toda evidencia não integram o conceito histórico cultural no caso concreto, pois, aspectos de urbanismo e paisagismo se inserem dentro do conceito e finalidade legislativa próprias do Plano Diretor do município, e o Plano Diretor do município não prevê esse atingimento.

Av. Cel. Lucas de Oliveira, 505 - Conj. 603  
Bairro Petrópolis  
Porto Alegre - RS - Brasil  
CEP 90440-011  
www.danielnichele.com.br  
+55 (51) 3062-0808

OAB/RS 81582

## DANIEL NICHELE

A D V O C A C I A

O Plano Diretor do município de Porto Alegre, aliás, tem regramento próprio a respeito, contido no art. 142, que cuida de ritualidade legal que foi nitidamente desatendida, pois o que houve na prática foi que, sem projeto de lei houvesse, na prática, a indisponibilização patrimonial nos moldes havidos e supra narrados.

Os imóveis da parte impetrante, tem regime urbanístico definido nos termos da lei que é o Plano Diretor, somente podendo lhe ser imposta restrição nos exatos termos da lei, o que não está ocorrendo na medida em que, na prática, a parte impugnante está impedida de qualquer ato inerente ao seu direito de propriedade que não seja simplesmente o direito de usá-la com nítida restrição e a obrigação de pagar os impostos (!)

Os procedimentos adotados pela Municipalidade são expropriatórios (ou préexpropriatórios) engessando a propriedade, num nítido cerceamento, trazendo prejuízos continuados à "proprietária".

Não bastando esses aspectos supra enunciados, tenha-se que o contexto ocorrente contraria as mais comensais normas de direito administrativo.

**DA CONCESSÃO DA LIMINAR**

A impetrante entende que o pedido liminar se confunde com a questão de fundo. No entanto, é tão nítido o direito que está sendo desrespeitado que, respeitosamente, roga pela concessão da liminar.

## DANIEL NICHELE

A D V O C A C I A

É mister salientar que, atualmente, consoante demonstrado, a impetrante não está nem mesmo tendo a análise de sua impugnação, referente aos seus imóveis.

Dessarte, nítida está a presença do relevante fundamento, em face de o próprio órgão coator, conforme documentos acostados, demonstrar não atender os prazos, nem mesmo segue o rito processual normal, que deveria ser o envio do processo para a análise do COMPAHC - Comissão do Epahc.

*Excelência! Foi enviado uma correspondência eletrônica (doc. 10) em 10 de novembro de 2015 para o Prefeito Municipal de Porto Alegre, com cópias para o Secretário Municipal de Urbanismo e Secretário Municipal de Cultura, relatando a absurda situação vivida pela impetrante e outros proprietários.*

*Este e-mail teve uma resposta, apenas por parte do Secretário Municipal da Cultura, que, revela que "parece" ele entende as irregularidades que a administração vem cometendo, momento em que ele solicitou aos setores responsáveis para que se desse andamento, pois o respondeu com cópia para mais setores, como PGM e diretores da EPAHC, pedindo urgência.*

*Mas, nada mais aconteceu!*

Vejamos o que regra a própria legislação Municipal sobre os inventários de bens imóveis:

---

LEI COMPLEMENTAR Nº 658, DE 7 DE DEZEMBRO DE 2010. (doc. 07)

Art. 2º Compete ao Compahc:

I - assessorar a Administração Municipal nos assuntos pertinentes ao Patrimônio Histórico e Cultural do Município de Porto Alegre;

---

Av. Cel. Lucas de Oliveira, 505 - Conj. 603  
Bairro Petrópolis  
Porto Alegre - RS - Brasil  
CEP 90440-011  
www.danielnichele.com.br  
+55 (51) 3062-0808

OAB/RS 81582

## DANIEL NICHELE

A D V O C A C I A

II – estabelecer critérios para o enquadramento dos valores históricos e culturais, representados por peças, prédios e espaços a serem preservados mediante tombamento, desapropriação, inventário, registro, vigilância ou qualquer outra forma de acatamento;

III – apreciar as propostas de inclusão no Patrimônio Histórico e Cultural do Município de Porto Alegre de bens considerados de valor histórico e cultural;

---

Agora, vejamos o rito do procedimento, conforme a  
**LEI COMPLEMENTAR Nº 601, de 23 de outubro de 2008 (Lei na íntegra, em anexo – doc. 08):**

---

**Art. 7º** Os imóveis arrolados para inclusão no Inventário do Patrimônio Cultural de Bens Imóveis do Município são passíveis de impugnação pelo proprietário, nos termos de parecer do Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural (COMPAHC), homologado pelo Prefeito Municipal.

§ 1º O proprietário do imóvel será notificado e terá o prazo de 30 (trinta) dias para apresentação de impugnação.

§ 2º A impugnação deverá apresentar os elementos necessários, de fato e de direito, pelos quais o proprietário se opõe à inclusão do imóvel no Inventário do Patrimônio Cultural de Bens Imóveis do Município.

§ 3º A impugnação será examinada pelos órgãos competentes e encaminhada ao COMPAHC.

§ 4º Após manifestação do COMPAHC, será dada ciência aos proprietários dos imóveis incluídos no Inventário do Patrimônio Cultural de Bens Imóveis do Município, de forma coletiva, por meio de chamado em veículo de comunicação de grande circulação, para conhecimento da listagem publicada no Diário Oficial de Porto Alegre (DOPA).

---

Excelência! Estamos vivendo a situação absurda de o inventário não existir, pois foi anulado, mas, bloqueia os imóveis listados, no inventário que não existe!!!

Pior! Mesmo não existindo, o processo administrativo que bloqueia os imóveis, não tem seguimento algum!!!

O risco de ineficácia da medida resta comprovado dado o tempo já transcorrido desde a aquisição dos imóveis, no final de 2013, pelo valor de R\$3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais) e NENHUMA DECISÃO sobre as suas impugnações.

---

**Av. Cel. Lucas de Oliveira, 505 - Conj. 603**

Bairro Petrópolis

Porto Alegre - RS - Brasil

CEP 90440-011

[www.danielnichele.com.br](http://www.danielnichele.com.br)

+55 (51) 3062-0808

OAB/RS 81582

## DANIEL NICHELE

A D V O C A C I A

Assim, requer a concessão de liminar '*inaudita altera pars*' para que o órgão impetrado **DÊ O DEVIDO ANDAMENTO** ao processo administrativo nº 001.024021.13.0, devendo ser remetido o processo para o COMPAHC - COMISSÃO DA EPAHC para a análise das impugnações juntadas pela impetrante.

---

**DOS PEDIDOS**

Face o exposto, REQUER:

- a) O recebimento e processamento do presente Mandado de Segurança;
- b) O deferimento da medida liminar '*inaudita altera pars*' no sentido de determinar que o órgão responsável (EPAHC) **REMETA O PROCESSO PARA O COMPAHC** para a análise e decisão sobre as impugnações referentes aos imóveis da impetrante, localizados na rua Faria Santos, 220 e 234, nesta capital;
- c) a notificação da autoridade coatora para que preste as informações que achar necessárias, no prazo de 10 dias;
- d) seja dada ciência do feito ao órgão de representação judicial da pessoa jurídica interessada, enviando-lhe cópia da inicial, para que, querendo, ingresse no feito;
- e) a intimação do ilustre representante do Ministério Público;
- f) ao final, seja confirmada a segurança, para que o órgão competente dê andamento ao procedimento, conforme a legislação.

## DANIEL NICHELE

A D V O C A C I A

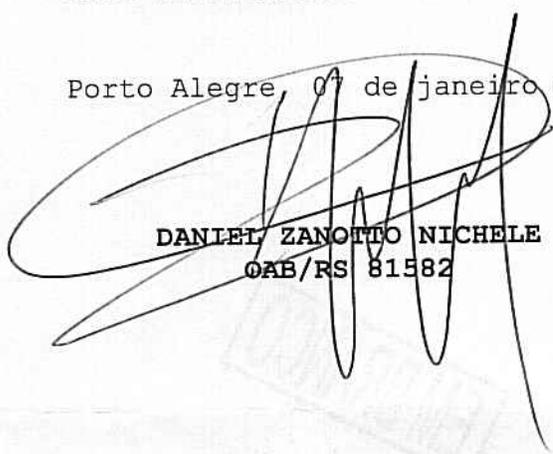
- g) Seja a Prefeitura Municipal de Porto Alegre condenada ao pagamento das custas processuais;

Valor da causa: R\$7.917,50 (Alçada)

Nestes termos,

Pede Deferimento.

Porto Alegre, 07 de janeiro de 2016.



DANIEL ZANOTTO NICHELE  
OAB/RS 81582



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE  
RIO GRANDE DO SUL  
GABINETE DO PREFEITO

PORTARIA Nº 070/16

O PREFEITO MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE, no uso das atribuições que lhe confere o art. 94, IV, da Lei Orgânica Municipal,

**CONSTITUI** Grupo de Trabalho para revisão geral do Inventário do Bairro Petrópolis, no prazo de 90 dias, com a seguinte composição: DEBORA REGINA MAGALHÃES DA COSTA, 557654; LUIZ MERINO DE FONTOURA XAVIER, 36421901, ambos da Secretaria Municipal da Cultura e CAMILA WARPECHOWSKI, 581255-2, da Secretaria Municipal de Urbanismo, sob a coordenação da primeira.  
Através da Portaria 070 de 22 /01/2016.

Porto Alegre, 22 de janeiro de 2016.

José Fortunati,  
Prefeito.

**GRUPO DE TRABALHO PARA REVISÃO GERAL DO INVENTÁRIO DO  
BAIRRO PETRÓPOLIS**

**Ata nº 02 – 03 de fevereiro de 2016**

**Participantes**

**Camila Warpechowski -**

**Debora Regina M. da Costa**

**Ciente -**

*aparece Napoleão  
Dilma Z. de G. B. S.  
Wiz Merino de F. Xavier - Luiz Merino F. Xavier*

Tomamos ciência do mandado de segurança referente aos imóveis situados à Rua Farias Santos nºs 220 e 234, determinando que o órgão competente responsável (EPAHC) remeta o processo de Inventário do Bairro Petrópolis para o COMPAHC para análise da decisão sobre as impugnações dos imóveis referidos acima.

Desta forma, orientado pela PGM, este GT inicia o seu trabalho de Revisão Geral do Inventário do Bairro Petrópolis pelos imóveis da Rua Farias Santos, conforme citado acima.

Analisando os questionamentos colocados para impugnação da indicação dos imóveis referidos acima, informamos que a lei complementar 275/92 trata do tombamento de bens, não se aplicando aos imóveis em tela.

Em relação aos questionamentos sobre a valoração destes bens, analisamos inicialmente a estrutura urbana do Bairro Petrópolis que é originária do loteamento das quatro primeiras chácaras que ali se localizavam, a Chácara da Santa Casa, a Visconde de São Leopoldo, a Felizardo e a Santos Neto. A primeira chácara a ser fracionada e loteada foi a da Santa Casa, sendo os limites da mesma compreendidos entre o antigo Caminho do Meio (atual Av. Protásio Alves), as Ruas Felizardo Furtado, Simião Rosa e Farias Santos (ver mapa).

Analisando a "Revisão e Complementação do Estudo do Inventário do Patrimônio Cultural de Bens Imóveis do Bairro Petrópolis" realizado pela EPAHC em 2014, verificamos que os imóveis à Rua Faria Santos 220 e 234 estão localizados na região do bairro da primeira chácara loteada, onde existe uma concentração de bens edificadas com interesse à preservação. Estas edificações à Rua Farias Santos compõem a paisagem urbana, formando um conjunto significativo decorrente do processo histórico de ocupação do território, conforme descrito acima.

As edificações à Rua Farias Santos 220, de 1957, e a de nº 234 de 1946, estão implantadas de forma a destacar-se no contexto urbano. Possuem arquitetura de influência racionalista. Estes imóveis foram valorados em três dos critérios de preservação adotados pela EPAHC, tais como:

- instância cultural - relaciona-se com o significado que o bem representa para a sociedade. Esse significado está ligado à herança de um passado do qual a obra constitui testemunho material, ou também ligado à transmissão de valores simbólicos no âmbito do imaginário social. Associa-se tanto a um fato identificado pela história oficial, através de pesquisas e fontes documentais, como à história não oficial, presente na memória coletiva. Entendido dessa maneira, o critério decorre da atualização do conceito de valor histórico, expresso nas diversas formas legais de preservação do patrimônio cultural. A avaliação do valor cultural de um determinado bem deverá ser fundamentada em pesquisas que levantem dados baseados em fontes textuais e orais, que possam informar sobre sua origem, sua cronologia, evolução e fatos históricos a ele associados. A pesquisa torna-se, portanto, necessária para identificar o grau de importância de uma obra para o contexto local. Paralelamente, também auxilia na avaliação sobre o quanto é importante para a memória da cidade a preservação ou não de um determinado imóvel.

- instância morfológica - relaciona-se à análise sob o âmbito da teoria e história da arquitetura. Em tal critério, importa a avaliação do significado da obra enquanto testemunho de determinada época ou linguagem arquitetônica. Nesse sentido, o método utilizado pela Equipe, para uma valoração objetiva, consiste em analisar cada unidade dentro do conjunto de exemplares de mesmas características, identificando: i) singularidade, ou seja, o valor de individualidade da obra, relativo à época ou linguagem arquitetônica em que se insere, podendo caracterizar até mesmo um caso de raridade formal; ii) representatividade, em relação à historiografia arquitetônica da cidade, considerando-se a necessidade de manter elementos arquitetônicos de cada período; iii) expressividade, ou seja, a importância da obra em relação aos parâmetros compositivos pertinentes à linguagem arquitetônica ou época em que se insere.

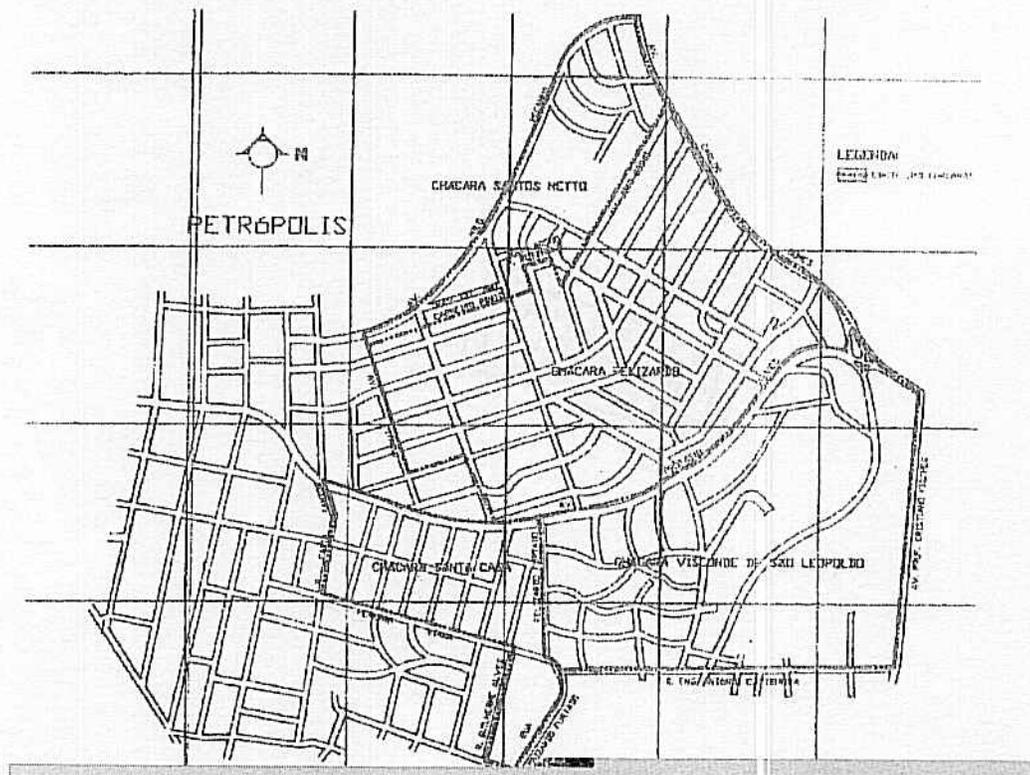
- instância paisagística - valoriza o aspecto da interação do bem cultural no seu contexto urbano. Através desse critério, verifica-se o valor de autonomia ou de referência da obra no cenário do qual faz parte. Em relação ao valor de referência, trata-se da situação em que o edifício atua como monumento, tornando-se o elemento preponderante na estruturação do ambiente. Quanto ao valor de autonomia, o critério observa a capacidade de a obra harmonizar-se com a diversidade de escalas e tipologias das demais edificações do entorno. Outro aspecto a considerar é o potencial da obra atuar como elemento de permanência em novas configurações urbanas decorrentes da transformação da cidade. Nesse sentido, as diretrizes previstas pelo Plano Diretor tornam-se aspecto fundamental a ser considerado. É importante a compatibilização do critério paisagístico com o regime urbanístico previsto, tendo em vista a necessidade de preservar não só o bem cultural, mas também a paisagem que este integra. Conjuntos de unidades também constituem situação a ser

lup  
ota

considerada neste âmbito. Tais conjuntos, como edificações seriadas ou geminadas, são importantes para a qualificação paisagística quando, por suas dimensões ou especificidades, atuam na estruturação de um dado cenário.

Considerando os aspectos urbanísticos e arquitetônicos destes imóveis e considerando o conjunto formado pelos imóveis à Rua Farias Santos 248, 258, 267 e 297, somos pela permanência dos imóveis à Farias Santos 220 e 234, como bens à preservar no Bairro Petrópolis.

Desta forma indicamos que deva ser enviado ao COMPAHC para avaliação e manifestação sobre a inventariação destes bens imóveis.



Limite das Antigas chácaras

899  
Luz

DANIEL NICHELE

A D V O C A C I A

À

SECRETARIA MUNICIPAL DA CULTURA - SETOR JURÍDICO  
Prefeitura Municipal de Porto Alegre  
Av. Independência, 453  
Porto Alegre

A/C Dra. Jenifer Machado

**- URGENTE -**  
**PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS**

REF. PROCESSO Nº 001.024021.13.0

COLLA CONSTRUÇÕES LTDA., CNPJ 90.088.410/0001-29 neste ato representada por seu administrador VOLMIR JOSÉ COLLA, inscrito no CPF sob nº 265.634.360-72, estabelecida na rua Santana, 588, na cidade de Porto Alegre/RS, por seu procurador abaixo signatário, muito respeitosamente, vem, **requerer a devida atenção desse Setor Jurídico ao procedimento administrativo acima referido, no sentido de instruir os setores competentes, neste caso a EPAHC - Equipe de Patrimônio de Histórico e Cultural, para que seja dado o devido andamento aos procedimentos com relação à análise da impugnação e parecer técnico juntados em 03/08/2015, conforme cópias anexas, dos imóveis localizados na rua Faria Santos, nºs. 220 e 234, bairro Petrópolis, nesta capital.**

O rumo natural do processo administrativo deveria ser o envio da listagem elaborada pela EPAHC para o COMPAHC.

Av. Cel. Lucas de Oliveira, 505 - Conj. 603  
Bairro Petrópolis  
Porto Alegre - RS - Brasil  
CEP 90440-011  
www.danielnichele.com.br  
+55 (51) 3062-0808



OAB/RS 81582

810  
10/10/15

Imprimatura de 10/10/15

A EPHAHC:

Solicitamos  
promover a juntada  
da presente documenta-  
ção ao processo n.º  
01.024021.13.0.

Em 09-11-2015

Jennifer Machado  
Procuradora Municipal  
Matr. 37241.1/1  
OAB/RS 36.281



Veja o que diz a legislação municipal:

LEI COMPLEMENTAR N° 601, de 23 de outubro de 2008  
(Dispõe sobre o Inventário do Patrimônio Cultural  
de Bens Imóveis do Município) (Grifo nosso):

**Art. 7°** Os imóveis arrolados para inclusão no Inventário do Patrimônio Cultural de Bens Imóveis do Município são passíveis de impugnação pelo proprietário, nos termos de parecer do Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural (COMPAHC), homologado pelo Prefeito Municipal.

**§ 3°** A impugnação será examinada pelos órgãos competentes e encaminhada ao COMPAHC.

No entanto, segundo informação atualizada anexa, o procedimento administrativo se encontra na EPAHC há pelo menos 4 meses, sem movimento.

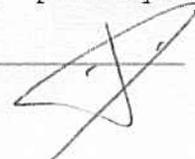
Prezada procuradora! A ora requerente adquiriu os imóveis objeto das impugnações anexas, sem restrição alguma, que sobreveio meses após a aquisição, sem nenhum tipo de bloqueio prévio, o que já contrariou o correto processo administrativo.

A primeira notificação publicada no D.O.P.A é de janeiro de 2014. Já vamos para 2 anos de prejuízos incalculáveis!

Além disso, o que não pode ocorrer é um pedido administrativo ficar CONGELADO por meses sem resposta alguma!!! Estamos evitando um procedimento judicial para ordenar a análise das impugnações.

Reitera-se o grande respeito que temos pelas regras e, em especial, ao trabalho árduo de todos os procuradores municipais, por isso, rogo pelo pronto atendimento, para que

Av. Cel. Lucas de Oliveira, 505 - Conj. 603  
Bairro Petrópolis  
Porto Alegre - RS - Brasil  
CEP 90440-011  
www.danielnichele.com.br  
+55 (51) 3062-0808



OAB/RS 81582

001024021 130

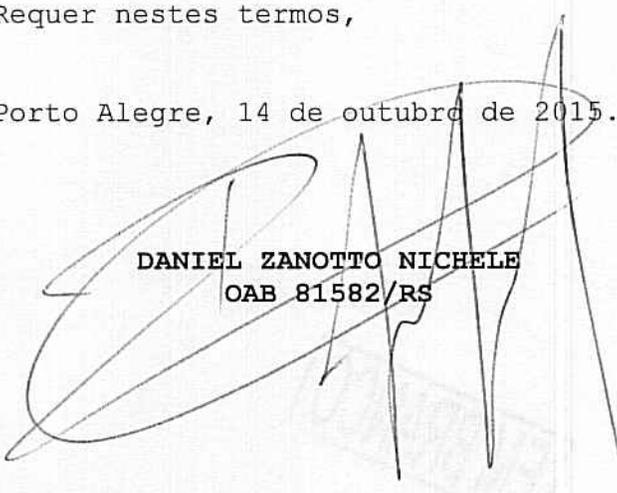
DANIEL NICHELE

A D V O C A C I A

seja instruída a EPAHC para dar andamento ao procedimento administrativo, respondendo as impugnações referentes ao inventariamento dos imóveis localizados na rua Faria Santos, nºs 220 e 234 e, caso se mantenham os imóveis listados, seja encaminhado o processo para o COMPAHC para a devida homologação.

Requer nestes termos,

Porto Alegre, 14 de outubro de 2015.

  
DANIEL ZANOTTO NICHELE  
OAB 81582/RS

---

Av. Cel. Lucas de Oliveira, 505 - Conj. 603  
Bairro Petrópolis  
Porto Alegre - RS - Brasil  
CEP 90440-011  
www.danielnichele.com.br  
+55 (51) 3062-0808

OAB/RS 81582

## DANIEL NICHELE

A D V O C A C I A

CÓPIA

À

EPAHC - Equipe de Patrimônio Histórico e Cultural  
Prefeitura Municipal de Porto Alegre

REF. PROCESSO N° 001.024021.13.0

COLLA CONSTRUÇÕES LTDA., CNPJ 90.088.410/0001-29, neste ato representada por seu administrador VOLMIR JOSÉ COLLA, inscrito no CPF sob n° 265.634.360-72, estabelecida na rua Santana, 588, na cidade de Porto Alegre/RS, por seu procurador abaixo signatário, conforme mandato em anexo (doc. 01), vem, muito respeitosamente, perante este órgão, apresentar **impugnação** à inclusão de seu imóvel localizado na **rua Faria Santos n° 220**, bairro Petrópolis, nesta capital, como atingido pela relação de imóveis listados no inventário do patrimônio cultural de bens imóveis, como de **estruturação**, para o que diz e requer o seguinte:

Preliminarmente, requer a URGENTE juntada e apreciação pelo corpo técnico deste órgão, do LAUDO TÉCNICO REFERENTE AO ENQUADRAMENTO DO IMÓVEL NO "INVENTÁRIO DO PATRIMÔNIO CULTURAL DO BAIRRO PETRÓPOLIS" (doc. 02) referente ao imóvel localizado na rua Faria Santos, nr. 220, bairro Petrópolis, nesta capital, conforme PROCESSO N° 002.242129.00.1.

Av. Cel. Lucas de Oliveira, 505 - Conj. 603  
Bairro Petrópolis  
Porto Alegre - RS - Brasil  
CEP 90440-011  
www.danielnichele.com.br  
+55 (51) 3062-0808

Recebido em  
02/08/15

*[Assinatura]*  
Pedro Henrique Costa  
Diretor EPAHC/SMC  
11.11.14

OAB/RS 81582

## DANIEL NICHELE

A D V O C A C I A

Roga pela análise pela equipe técnica da EPAHC e, se for o caso pelo COMPAHC, requerendo desde já, a audiência na reunião do COMPAHC sobre o referido assunto.

O presente laudo serve para impugnar a indicação do imóvel no inventário de bens do Bairro Petrópolis, pelas razões técnicas ali expostas.

Além da questão técnica, trazida por qualificado profissional, que inclusive já fora contratado para projetos ligados ao Patrimônio Histórico, inclusive pela própria Prefeitura Municipal de Porto Alegre, por último para o Cinema Capitólio, como pode ser verificado por seu currículo resumido em anexo, deve-se atentar para alguns vícios procedimentais pertinentes ao presente procedimento, que serão abordados a diante.

**DA EMPRESA PROPRIETÁRIA**

A empresa impugnante é incorporadora e construtora, completando 30 anos de atuação na capital e, sempre primou pela transparência e honestidade em todas as suas condutas.

Previamente à aquisição do imóvel em questão, o arquiteto contratado para desenvolver os projetos arquitetônicos para o empreendimento, consultou junto à SMURB a situação do imóvel, que emitiu parecer (Boletim Informativo) em 2 de julho de 2013, **SEM RESTRIÇÃO** (doc. 03).

Av. Cel. Lucas de Oliveira, 505 - Conj. 603  
Bairro Petrópolis  
Porto Alegre - RS - Brasil  
CEP 90440-011  
www.danielnichele.com.br  
+55 (51) 3062-0808

OAB/RS 81582

JL

001024021 130

DANIEL NICHELE

A D V O C A D O R

Após a consulta prévia, a empresa adquiriu o terreno objeto da presente impugnação, conjuntamente com o imóvel lindeiro de nº 234.

O Imóvel objeto da presente impugnação foi adquirido pelo valor histórico de R\$1.400.000,00 (hum milhão e quatrocentos mil reais), com a finalidade exclusiva para que seja incorporado um empreendimento imobiliário no local, conforme o objeto social da Proprietária, ora impugnante.

Após as aquisições, as DM's foram expedidas com restrição do EPAHC, restrições estas que não existiam no dia das aquisições, o que gerou, está gerando e ainda imensuráveis os prejuízos que poderão vir para a impugnante. Mas que, caso não seja revista a posição deste órgão, cobrará judicialmente do ente Municipal.

Vejamos: A empresa impugnante adquiriu o imóvel nº 220 da rua Faria Santos pelo Valor de R\$1.400.000,00 (doc. 04) e o imóvel nº 234 pelo valor de R\$1.750.000,00 (doc. 05), somando o valor de R\$3.150.000,00 (três milhões, cento e cinquenta mil reais) na compra de dois imóveis, crescendo-se aí os impostos cabíveis (ITBI, etc.) para a construção de um empreendimento imobiliário, diante da permissão do plano diretor e, somente após, SEM NENHUM BLOQUEIO PRÉVIO, sobreveio bloqueio irregular.

Veja que apenas de ITBI, imposto de competência municipal, a Prefeitura arrecadou a quantia de R\$ 101.100,00 (cento e um mil e cem reais), conforme anexos (docs. 06 e 07).

Av. Cel. Lucas de Oliveira, 505 - Conj. 603  
Bairro Petrópolis  
Porto Alegre - RS - Brasil  
CEP 90440-011  
www.danielnichele.com.br  
+55 (51) 3062-0808

OAB/RS 81582

DANIEL NICHELE

ADVOCACIA

Como era de se esperar, tal procedimento restritivo aos imóveis está os deixando abandonados à própria sorte, com risco de invasões, proliferação de lixo, acúmulo de sujeira, poluição e deterioração do meio ambiente urbano, indo contra ao "dito" motivo.

Não se pode admitir que uma empresa adquira um imóvel com a finalidade específica de demolição e este imóvel, meses depois, sem nenhum tipo de aviso prévio, seja BLOQUEADO! Ainda mais, sem a devida indenização!

#### QUANTO ÀS DEMAIS QUESTÕES DESTA IMPUGNAÇÃO

A Lei Complementar 275/92, que dispõe sobre a proteção do Patrimônio Histórico, Cultural, e natural de Porto Alegre, e disciplina a integração de bens móveis e imóveis, define em seu art. 1º, quais e em que condições são considerados os bens para fins de proteção.

Define o dito dispositivo:

#### " CAPITULO I

#### DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO-CULTURAL, NATURAL E PAISAGÍSTICO

Art. 1º - Constitui o Patrimônio Histórico-Cultural, Natural e Paisagístico do Município e o conjunto de bens móveis e imóveis e os espaços existentes em seu território e que, por sua vinculação a fatos pretéritos memoráveis, a fatos atuais significativos por seu valor cultural ou natural, ou por sua expressão

## DANIEL NICHELE

## ADVOCACIA

paisagística, seja de interesse público preservar e proteger contra ações destruidoras."

O contexto fático ocorrente, não permite o enquadramento do imóvel da parte impugnante nas condições e requisitos previstos no aludido art. 1º da Lei complementar 275.

Situando o imóvel da parte impugnante dentro do contexto, o mesmo não contém qualquer elemento característico que justifique a inclusão havida, cuidando-se de imóvel comum, sem qualquer conotação histórica, com projeto arquitetônico elaborado por arquiteto que não representa expoente da área da arquitetura ou urbanismo. Por outro lado e paralelamente o imóvel da parte impugnante não contém técnicas construtivas históricas ou que mereçam ser preservadas com finalidade cultural, não representando ou contendo do mesmo modo estilo arquitetônico característico ou histórico da cidade a serem preservados.

Esses indicativos e características do imóvel da impugnante não foram alvo de avaliação específica e objetiva pela municipalidade, que calcou-se em critério genéricos/inespecíficos para a listagem, não constando - nem no relatório, nem no edital as causas objetivas e específicas da listagem -- em flagrante ofensa a Lei ao Direito da impugnante, agredindo a segurança jurídica e mesmo o interesse e bem comum.

O estudo que baseou a listagem havida, basta ver-se o relatório das arquitetas Manoela Franco Lopes da Costa e Marina Canas Martins em cotejo com a realidade ocorrente no local, revela trabalho apressado, calcado em premissas falsas e

Av. Cel. Lucas de Oliveira, 505 - Conj. 603  
Bairro Petrópolis  
Porto Alegre - RS - Brasil  
CEP 90440-011  
www.danielnichele.com.br  
+55 (51) 3062-0808

OAB/RS 81582

## DANIEL NICHELE

ADVOCACIA

com erros e ou omissões injustificáveis, que tem o poder de lhe retirar por completo qualquer credibilidade, tanto é que a listagem já foi "alterada" por diversas vezes.

Vejam como mero exemplo:

a) Na primeira listagem datada de 22 de janeiro de 2014 constavam 379 imóveis relacionados. Na segunda listagem que veio anexa à republicação do edital em 18 de fevereiro de 2014, constaram 550 imóveis. Hoje são em torno de 370, onde foi praticamente liberado uma região inteira.

Seguindo, a listagem havida agride e tenta burlar o RECENTE Plano Diretor de Porto Alegre, o qual foi elaborado, votado e aprovado data de 26 de outubro de 2010, portanto há menos de 5 anos, com posteriores alterações.

Previamente à aprovação desse novo Plano Diretor de Porto Alegre, o tema relativo a preservação de imóveis pelo patrimônio histórico foi alvo e centro de forte discussão popular e legislativa, resultando entretanto a Lei nos exatos termos em que está posta.

A Lei Orgânica do Município de Porto Alegre dispõe no seu art. 196 a competência do município para proteção do patrimônio histórico e cultural, prevendo ainda no parágrafo 5º do mesmo art. 196, que o plano diretor, necessariamente disporá sobre a localização das áreas de interesse cultural.

Av. Cel. Lucas de Oliveira, 505 - Conj. 603  
Bairro Petrópolis  
Porto Alegre - RS - Brasil  
CEP 90440-011  
www.danielnichele.com.br  
+55 (51) 3062-0808

OAB/RS 81582

JZ

## DANIEL NICHELE

## A D V O C A C I A

As únicas zonas previstas no Plano Diretor - repete-se recém discutido e aprovado -, localiza-se identificada e prevista no anexo 3 do PDDUA, onde não consta previsão de preservação no bairro Petrópolis !

Neste contexto e compasso visualiza-se que essa listagem e atingimento não pode ocorrer por mera listagem indicativa, mas deveria (e deve se for o caso) ser submetida ao devido processo legal.

É sutil, mas nítida a intenção do EPAHC e do executivo municipal quererem, por via transversa e ilegal, burlar a lei orgânica municipal e mesmo o recentíssimo plano diretor que não previu essa inclusão de imóveis do Bairro Petrópolis. O estudo que baseou a listagem insere dentre as justificativas da listagem aspectos de cunho urbanístico e paisagístico, que a toda evidencia não integram o conceito histórico cultural no caso concreto, pois, aspectos de urbanismo e paisagismo se inserem dentro do conceito e finalidade legislativa próprias do Plano Diretor do município, e o Plano Diretor do município não prevê esse atingimento.

O Plano Diretor do município de Porto Alegre, alias, tem regramento próprio a respeito, contido no art. 142, que cuida de ritualidade legal que foi nitidamente desatendida, pois o que houve na pratica foi que, sem projeto de lei houvesse, na pratica, a indisponibilização patrimonial nos moldes havidos e supra narrados.

O imóvel da parte impugnante, tem regime urbanístico definido nos termos da lei que é o Plano Diretor, somente podendo lhe ser imposta restrição nos exatos termos da

Av. Cel. Lucas de Oliveira, 505 - Conj. 603  
Bairro Petrópolis  
Porto Alegre - RS - Brasil  
CEP 90440-011  
www.danielnichele.com.br  
+55 (51) 3062-0808

OAB/RS 81582

## DANIEL NICHELE

ADVOCACIA

lei, o que não está ocorrendo na medida em que, na pratica, a parte impugnante está impedida de qualquer ato inerente ao seu direito de propriedade que não seja simplesmente o direito de usá-la com nítida restrição e a obrigação de pagar os impostos (!!)

Não bastante esses aspectos supra enunciados, tenha-se que o contexto ocorrente contraria as mais comezinhas normas de direito administrativo.

A fundamentação que baseou a listagem é meramente aparente e formal, dissociada da realidade objetiva do bairro, do imóvel listado, do desejo popular e mesmo dissociada da realidade que o bairro, a cidade e o país estão a clamar.

A Ordem Jurídica pressupõe, sempre, que a Lei infraconstitucional seja interpretada e aplicada segundo a diretriz dada pela Constituição Federal.

A Carta Maior, assegura como direito fundamental o de propriedade. Essa é a regra, a qual, para sofrer restrição, deve obedecer aos princípios legais como um todo.

Os procedimentos adotados pela Municipalidade municipal são expropriatórios (ou préexpropriatórios) engessando a propriedade, num nítido cerceamento, trazendo prejuízos continuados aos "proprietários".

Dentre os princípios que hão de reger a atividade administrativa de seleção do patrimônio cultural da coletividade - porque se trata, repita-se, de típico processo

Av. Cel. Lucas de Oliveira, 505 - Conj. 603  
Bairro Petrópolis  
Porto Alegre - RS - Brasil  
CEP 90440-011  
www.danielnichele.com.br  
+55 (51) 3062-0808

OAB/RS 81582

KZ

## DANIEL NICHELE

## A D V O C A C I A

administrativo -, afora aqueles obviamente já enunciados no art. 37, "caput", da CF, destaca-se, da Lei Federal número 9784/99, os deveres de legalidade, finalidade, motivação, razoabilidade, proporcionalidade, segurança jurídica, interesse público e eficiência, "in verbis":

"Art. 2º - A Administração Pública obedecerá, dentre outros, aos princípios da legalidade, finalidade, motivação, razoabilidade, proporcionalidade, moralidade, ampla defesa, contraditório, segurança jurídica, interesse público e eficiência.

Parágrafo único. Nos processos administrativos serão observados, entre outros, os critérios de:

I - atuação conforme a lei e o Direito;

II - atendimento a fins de interesse geral, vedada a renúncia total ou parcial de poderes ou competências, salvo autorização em lei;

III - objetividade no atendimento do interesse público, vedada a promoção pessoal de agentes ou autoridades;

IV - atuação segundo padrões éticos de probidade, decoro e boa-fé;

V - divulgação oficial dos atos administrativos, ressalvadas as hipóteses de sigilo previstas na Constituição;

(...)

VII - indicação dos pressupostos de fato e de direito que determinarem a decisão;

(...)

VIII - observância das formalidades essenciais à garantia dos direitos dos administrados;

IX - adoção de formas simples, suficientes para propiciar adequado grau de certeza, segurança e respeito aos direitos dos administrados;

Av. Cel. Lucas de Oliveira, 505 - Conj. 603  
Bairro Petrópolis  
Porto Alegre - RS - Brasil  
CEP 90440-011  
www.danielnichele.com.br  
+55 (51) 3062-0808

OAB/RS 81582

## DANIEL NICHELE

ADVOCATA

(...)

(...)

XII - *impulsão, de ofício, do processo administrativo, sem prejuízo da atuação dos interessados;*

XIII - interpretação da norma administrativa da forma que melhor garanta o atendimento do fim público a que se dirige, vedada aplicação retroativa de nova interpretação" (grifamos).

Especialmente sobre o dever de fundamentação ou motivação dos atos administrativos, essa Lei do Processo Administrativo (LPA) disciplina o que segue:

Art. 50 - Os atos administrativos deverão ser motivados, com indicação dos fatos e dos fundamentos jurídicos, quando:

I - nequem, limitem ou afetem direitos ou interesses (grifamos).

O mesmo art. 50, parágrafos 1º, 2º e 3º, da LPA, prevê com detalhe o dever de motivação administrativa, olímpicamente ignorado ou desprezado pelos gestores municipais no caso ora em exame:

Art.50, § 1º - A motivação deve ser explícita, clara e congruente, podendo consistir em declaração de concordância com fundamentos de anteriores pareceres, informações, decisões ou propostas, que, neste caso, serão parte integrante do ato.

§ 2º Na solução de vários assuntos da mesma natureza, pode ser utilizado meio mecânico que

## DANIEL NICHELE

## A D V O C A C I A

*reproduz os fundamentos das decisões, desde que não prejudique direito ou garantia dos interessados.*

§ 3º A motivação das decisões de órgãos colegiados e comissões ou de decisões orais constará da respectiva ata ou de termo escrito.

A realidade do bairro está estagnada, não existe negocio imobiliário, nem projetos, nem construções - conseqüentemente não havendo novos empregos, geração de novos impostos, investimentos, etc.

Finalizando, a mais superficial inspeção e ou vistoria no bairro e nos imóveis listados permitirá ver que houve nitidamente falha, propositada ou não, na escolha dos imóveis como um todo, mas, especificamente no caso do imóvel da impugnante isso é nítido como tendo sido fruto de equívoco e ilegalidade.

Considerando os termos da lei complementar 275-92, a impugnante indica que o imóvel listado cuida-se de uma casa de alvenaria, cuja metragem é a que consta no cadastro dessa municipalidade para fins de cálculo de IPTU, e cujo projeto existente na Municipalidade aprovado corresponde ao que fisicamente existe no local. O imóvel encontra-se atualmente em estado de conservação considerado como ruim e em condições de habitabilidade prejudicada.

Diante de todo exposto, arguindo que o seu imóvel não constitui bem vinculado a qualquer evento pretérito memorável, nem vinculado a outros fatos que o vinculem como de valor cultural ou natural, ou com expressão paisagística, pede e

## DANIEL NICHELE

A D V O C A D O

espera a exclusão do mesmo nos termos autorizados pelo art. 12, III, b da Lei Complementar 275-92.

Do mesmo modo e em subsequência, argúi a nulidade do procedimento e o erro substancial da autoridade ao listar o seu imóvel nessas condições.

Requer provar o alegado através de todos os meios de prova em direito admitidos, especialmente prova documental complementar, e mesmo emprestada das demais impugnações que ocorrerem.

Nestes termos,

Pede Deferimento.

Porto Alegre, 27 de agosto de 2015.

DANIEL ZANOTTO NICHELE

OAB/RS 81582

Av. Cel. Lucas de Oliveira, 505 - Conj. 603  
Bairro Petrópolis  
Porto Alegre - RS - Brasil  
CEP 90440-011  
www.danielnichele.com.br  
+55 (51) 3062-0808

OAB/RS 81582

001024021 130

DANIEL NICHELE

A D V O C A C I A

8654  
**CÓPIA**

À

EPAHC - Equipe de Patrimônio Histórico e Cultural  
Prefeitura Municipal de Porto Alegre

REF. PROCESSO N° 001.024021.13.0

COLLA CONSTRUÇÕES LTDA., CNPJ 90.088.410/0001-29, neste ato representada por seu administrador VOLMIR JOSÉ COLLA, inscrito no CPF sob n° 265.634.360-72, estabelecida na rua Santana, 588, na cidade de Porto Alegre/RS, por seu procurador abaixo signatário, conforme mandato em anexo (doc. 01), vem, muito respeitosamente, perante este órgão, apresentar **impugnação** à inclusão de seu imóvel localizado na **rua Faria Santos n° 234**, bairro Petrópolis, nesta capital, como atingido pela relação de imóveis listados no inventário do patrimônio cultural de bens imóveis, como de **estruturação**, para o que diz e requer o seguinte:

Preliminarmente, requer a URGENTE juntada e apreciação pelo corpo técnico deste órgão, do LAUDO TÉCNICO REFERENTE AO ENQUADRAMENTO DO IMÓVEL NO "INVENTÁRIO DO PATRIMÔNIO CULTURAL DO BAIRRO PETRÓPOLIS" (doc. 02) referente ao imóvel localizado na rua Faria Santos, nr. 234, bairro Petrópolis, nesta capital, conforme PROCESSO N° 002.242129.00.1.

*Recebido Por M<sup>te</sup> Juiz de B<sup>as</sup> Fretas*

Av. Cel. Lucas de Oliveira, 505 - Conj. 603  
Bairro Petrópolis  
Porto Alegre - RS - Brasil  
CEP 90440-011  
www.danielnichele.com.br  
+55 (51) 3062-0808

OAB/RS 81582

## DANIEL NICHELE

A D V O C A C I A

Roga pela análise pela equipe técnica da EPAHC e, se for o caso pelo COMPAHC, requerendo desde já, a audiência na reunião do COMPAHC sobre o referido assunto.

O presente laudo serve para impugnar a indicação do imóvel no inventário de bens do Bairro Petrópolis, pelas razões técnicas ali expostas.

Além da questão técnica, trazida por qualificado profissional, que inclusive já fora contratado para projetos ligados ao Patrimônio Histórico, inclusive pela própria Prefeitura Municipal de Porto Alegre, por último para o Cinema Capitólio, como pode ser verificado por seu currículo resumido em anexo, deve-se atentar para alguns vícios procedimentais pertinentes ao presente procedimento, que serão abordados a diante.

**DA EMPRESA PROPRIETÁRIA**

A empresa impugnante é incorporadora e construtora, completando 30 anos de atuação na capital e, sempre primou pela transparência e honestidade em todas as suas condutas.

Previamente à aquisição do imóvel em questão, o arquiteto contratado para desenvolver os projetos arquitetônicos para o empreendimento, consultou junto à SMURB a situação do imóvel, que emitiu parecer (Boletim Informativo) em 2 de julho de 2013, **SEM RESTRIÇÃO** (doc. 03).

## DANIEL NICHELE

## A D V O C A C I A

Após a consulta prévia, a empresa adquiriu o terreno objeto da presente impugnação, conjuntamente com o imóvel lindeiro de nº 220.

O Imóvel objeto da presente impugnação foi adquirido pelo valor histórico de R\$1.750.000,00 (um milhão, setecentos e cinquenta mil reais), com a finalidade exclusiva para que seja incorporado um empreendimento imobiliário no local, conforme o objeto social da Proprietária, ora impugnante.

Após as aquisições, as DM's foram expedidas com restrição do EPAHC, restrições estas que não existiam no dia das aquisições, o que gerou, está gerando e ainda imensuráveis os prejuízos que poderão vir para a impugnante. Mas que, caso não seja revista a posição deste órgão, cobrará judicialmente do ente Municipal.

Vejamos: A empresa impugnante adquiriu o imóvel nº 234 da rua Faria Santos pelo Valor de R\$1.750.000,00 (doc. 04) e o imóvel nº 220 pelo valor de R\$1.400.000,00 (doc. 05), somando o valor de R\$3.150.000,00 (três milhões, cento e cinquenta mil reais) na compra de dois imóveis, acrescentando-se aí os impostos cabíveis (ITBI, etc.) para a construção de um empreendimento imobiliário, diante da permissão do plano diretor e, somente após, SEM NENHUM BLOQUEIO PRÉVIO, sobreveio bloqueio irregular.

Veja que apenas de ITBI, imposto de competência municipal, a Prefeitura arrecadou a quantia de R\$ 101.100,00 (cento e um mil e cem reais), conforme anexos (docs. 06 e 07).

## DANIEL NICHELE

A D V O C A C I A

Como era de se esperar, tal procedimento restritivo aos imóveis está os deixando abandonados à própria sorte, com risco de invasões, proliferação de lixo, acúmulo de sujeira, poluição e deterioração do meio ambiente urbano, indo contra ao "dito" motivo.

Não se pode admitir que uma empresa adquira um imóvel com a finalidade específica de demolição e este imóvel, meses depois, sem nenhum tipo de aviso prévio, seja BLOQUEADO! Ainda mais, sem a devida indenização!

**QUANTO ÀS DEMAIS QUESTÕES DESTA IMPUGNAÇÃO**

A Lei Complementar 275/92, que dispõe sobre a proteção do Patrimônio Histórico, Cultural, e natural de Porto Alegre, e disciplina a integração de bens móveis e imóveis, define em seu art. 1º, quais e em que condições são considerados os bens para fins de proteção.

Define o dito dispositivo:

**" CAPITULO I****DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO-CULTURAL, NATURAL E PAISAGÍSTICO**

Art. 1º - Constitui o Patrimônio Histórico-Cultural, Natural e Paisagístico do Município e o conjunto de bens móveis e imóveis e os espaços existentes em seu território e que, por sua vinculação a fatos pretéritos memoráveis, a fatos atuais significativos por seu valor cultural ou natural, ou por sua expressão

## DANIEL NICHELE

## A D V O C A C I A

paisagística, seja de interesse público preservar e proteger contra ações destruidoras."

O contexto fático ocorrente, não permite o enquadramento do imóvel da parte impugnante nas condições e requisitos previstos no aludido art. 1º da Lei complementar 275.

Situando o imóvel da parte impugnante dentro do contexto, o mesmo não contém qualquer elemento característico que justifique a inclusão havida, cuidando-se de imóvel comum, sem qualquer conotação histórica, com projeto arquitetônico elaborado por arquiteto que não representa expoente da área da arquitetura ou urbanismo. Por outro lado e paralelamente o imóvel da parte impugnante não contém técnicas construtivas históricas ou que mereçam ser preservadas com finalidade cultural, não representando ou contendo do mesmo modo estilo arquitetônico característico ou histórico da cidade a serem preservados.

Esses indicativos e características do imóvel da impugnante não foram alvo de avaliação específica e objetiva pela municipalidade, que calcou-se em critério genéricos/inespecíficos para a listagem, não constando - nem no relatório, nem no edital as causas objetivas e específicas da listagem -- em flagrante ofensa a Lei ao Direito da impugnante, agredindo a segurança jurídica e mesmo o interesse e bem comum.

O estudo que baseou a listagem havida, basta ver-se o relatório das arquitetas Manoela Franco Lopes da Costa e Marina Canas Martins em cotejo com a realidade ocorrente no local, revela trabalho apressado, calcado em premissas falsas e

com erros e ou omissões injustificáveis, que tem o poder de lhe retirar por completo qualquer credibilidade, tanto é que a listagem já foi "alterada" por diversas vezes.

Vejam como mero exemplo:

a) Na primeira listagem datada de 22 de janeiro de 2014 constavam 379 imóveis relacionados. Na segunda listagem que veio anexa à republicação do edital em 18 de fevereiro de 2014, constaram 550 imóveis. Hoje são em torno de 370, onde foi praticamente liberado uma região inteira.

Seguindo, a listagem havida agride e tenta burlar o RECENTE Plano Diretor de Porto Alegre, o qual foi elaborado, votado e aprovado data de 26 de outubro de 2010, portanto há menos de 5 anos, com posteriores alterações.

Previamente à aprovação desse novo Plano Direito de Porto Alegre, o tema relativo a preservação de imóveis pelo patrimônio histórico foi alvo e centro de forte discussão popular e legislativa, resultando entretanto a Lei nos exatos termos em que está posta.

A Lei Orgânica do Município de Porto Alegre dispõe no seu art. 196 a competência do município para proteção do patrimônio histórico e cultural, prevendo ainda no parágrafo 5º do mesmo art. 196, que o plano diretor, necessariamente disporá sobre a localização das áreas de interesse cultural.

## DANIEL NICHELE

## A D V O C A C I A

As únicas zonas previstas no Plano Diretor - repete-se recém discutido e aprovado -, localiza-se identificada e prevista no anexo 3 do PDDUA, onde não consta previsão de preservação no bairro Petrópolis !

Neste contexto e compasso visualiza-se que essa listagem e atingimento não pode ocorrer por mera listagem indicativa, mas deveria (e deve se for o caso) ser submetida ao devido processo legal.

É sutil, mas nítida a intenção do EPAHC e do executivo municipal quererem, por via transversa e ilegal, burlar a lei orgânica municipal e mesmo o recentíssimo plano diretor que não previu essa inclusão de imóveis do Bairro Petrópolis. O estudo que baseou a listagem insere dentre as justificativas da listagem aspectos de cunho urbanístico e paisagístico, que a toda evidencia não integram o conceito historio cultural no caso concreto, pois, aspectos de urbanismo e paisagismo se inserem dentro do conceito e finalidade legislativa próprias do Plano Diretor do município, e o Plano Diretor do município não prevê esse atingimento.

O Plano Diretor do município de Porto Alegre, alias, tem regramento próprio a respeito, contido no art. 142, que cuida de ritualidade legal que foi nitidamente desatendida, pois o que houve na pratica foi que, sem projeto de lei houvesse, na pratica, a indisponibilização patrimonial nos moldes havidos e supra narrados.

O imóvel da parte impugnante, tem regime urbanístico definido nos termos da lei que é o Plano Diretor, somente podendo lhe ser imposta restrição nos exatos termos da

## DANIEL NICHELE

A D V O C A C I A

lei, o que não está ocorrendo na medida em que, na prática, a parte impugnante está impedida de qualquer ato inerente ao seu direito de propriedade que não seja simplesmente o direito de usá-la com nitida restrição e a obrigação de pagar os impostos (!)

Não bastante esses aspectos supra enunciados, tenha-se que o contexto ocorrente contraria as mais comezinhas normas de direito administrativo.

A fundamentação que baseou a listagem é meramente aparente e formal, dissociada da realidade objetiva do bairro, do imóvel listado, do desejo popular e mesmo dissociada da realidade que o bairro, a cidade e o país estão a clamar.

A Ordem Jurídica pressupõe, sempre, que a Lei infraconstitucional seja interpretada e aplicada segundo a diretriz dada pela Constituição Federal.

A Carta Maior, assegura como direito fundamental o de propriedade. Essa é a regra, a qual, para sofrer restrição, deve obedecer aos princípios legais como um todo.

Os procedimentos adotados pela Municipalidade municipal são expropriatórios (ou préexpropriatórios) engessando a propriedade, num nítido cerceamento, trazendo prejuízos continuados aos "proprietários".

Dentre os princípios que hão de reger a atividade administrativa de seleção do patrimônio cultural da coletividade - porque se trata, repita-se, de típico processo

## DANIEL NICHELE

A D V O C A C I A

administrativo -, afora aqueles obviamente já enunciados no art. 37, "caput", da CF, destaca-se, da Lei Federal número 9784/99, os deveres de legalidade, finalidade, motivação, razoabilidade, proporcionalidade, segurança jurídica, interesse público e eficiência, "in verbis":

"Art. 2º - A Administração Pública obedecerá, dentre outros, aos princípios da legalidade, finalidade, motivação, razoabilidade, proporcionalidade, moralidade, ampla defesa, contraditório, segurança jurídica, interesse público e eficiência.

Parágrafo único. Nos processos administrativos serão observados, entre outros, os critérios de:

I - atuação conforme a lei e o Direito;

II - atendimento a fins de interesse geral, vedada a renúncia total ou parcial de poderes ou competências, salvo autorização em lei;

III - objetividade no atendimento do interesse público, vedada a promoção pessoal de agentes ou autoridades;

IV - atuação segundo padrões éticos de probidade, decoro e boa-fé;

V - divulgação oficial dos atos administrativos, ressalvadas as hipóteses de sigilo previstas na Constituição;

(...)

VII - indicação dos pressupostos de fato e de direito que determinarem a decisão;

(...)

VIII - observância das formalidades essenciais à garantia dos direitos dos administrados;

IX - adoção de formas simples, suficientes para propiciar adequado grau de certeza, segurança e respeito aos direitos dos administrados;

## DANIEL NICHELE

## A D V O C A C I A

(...)

(...)

XII - *impulsão, de ofício, do processo administrativo, sem prejuízo da atuação dos interessados;*

XIII - *interpretação da norma administrativa da forma que melhor garanta o atendimento do fim público a que se dirige, vedada aplicação retroativa de nova interpretação"* (grifamos).

Especialmente sobre o dever de fundamentação ou motivação dos atos administrativos, essa Lei do Processo Administrativo (LPA) disciplina o que segue:

**Art. 50 - Os atos administrativos deverão ser motivados, com indicação dos fatos e dos fundamentos jurídicos, quando:**

**I - nequem, limitem ou afetem direitos ou interesses** (grifamos).

O mesmo art. 50, parágrafos 1º, 2º e 3º, da LPA, prevê com detalhe o dever de motivação administrativa, olímpicamente ignorado ou desprezado pelos gestores municipais no caso ora em exame:

**Art.50, § 1º - A motivação deve ser explícita, clara e congruente, podendo consistir em declaração de concordância com fundamentos de anteriores pareceres, informações, decisões ou propostas, que, neste caso, serão parte integrante do ato.**

**§ 2º Na solução de vários assuntos da mesma natureza, pode ser utilizado meio mecânico que**

## DANIEL NICHELE

A D V O C A C I A

*reproduz os fundamentos das decisões, desde que não prejudique direito ou garantia dos interessados.*

§ 3º *A motivação das decisões de órgãos colegiados e comissões ou de decisões orais constará da respectiva ata ou de termo escrito.*

A realidade do bairro está estagnada, não existe negocio imobiliário, nem projetos, nem construções - consequentemente não havendo novos empregos, geração de novos impostos, investimentos, etc.

Finalizando, a mais superficial inspeção e ou vistoria no bairro e nos imóveis listados permitirá ver que houve nitidamente falha, propositada ou não, na escolha dos imóveis como um todo, mas, especificamente no caso do imóvel da impugnante isso é nitido como tendo sido fruto de equívoco e ilegalidade.

Considerando os termos da lei complementar 275-92, a impugnante indica que o imóvel listado cuida-se de uma casa de alvenaria, cuja metragem é a que consta no cadastro dessa municipalidade para fins de cálculo de IPTU, e cujo projeto existente na Municipalidade aprovado corresponde ao que fisicamente existe no local. O imóvel encontra-se atualmente em estado de conservação considerado como ruim e em condições de habitabilidade prejudicada.

Diante de todo exposto, arguindo que o seu imóvel não constitui bem vinculado a qualquer evento pretérito memorável, nem vinculado a outros fatos que o vinculem como de valor cultural ou natural, ou com expressão paisagística, pede e

Av. Cel. Lucas de Oliveira, 505 - Conj. 603  
Bairro Petrópolis  
Porto Alegre - RS - Brasil  
CEP 90440-011  
www.danielnichele.com.br  
+55 (51) 3062-0808

OAB/RS 81582

## DANIEL NICHELE

A D V O C A C I A

espera a exclusão do mesmo nos termos autorizados pelo art. 12, III, b da Lei Complementar 275-92.

Do mesmo modo e em subsequência, argüi a nulidade do procedimento e o erro substancial da autoridade ao listar o seu imóvel nessas condições.

Requer provar o alegado através de todos os meios de prova em direito admitidos, especialmente prova documental complementar, e mesmo emprestada das demais impugnações que ocorrerem.

Nestes termos,

Pede Deferimento.

Porto Alegre, 28 de agosto de 2015.

DANIEL ZANOTTO NICHELE

OAB/RS 81582

## LAUDO REFERENTE AO ENQUADRAMENTO DE IMÓVEL NO "INVENTÁRIO DO PATRIMÔNIO CULTURAL DO BAIRRO PETRÓPOLIS".

Imóvel: Rua Faria Santos, 220, Porto Alegre, RS

Este documento objetiva discutir desde um ponto de vista técnico o referido enquadramento como de estruturação, fornecendo subsídios para que possa ser avaliado quanto à sua pertinência.

### 1) Pertinência da Ideia de Paisagem

Em primeiro lugar, é necessário colocar que, de forma alguma, pretendemos negar que a preservação de edificações de real valor histórico e morfológico possa ser importante à preservação da paisagem cultural, mais especificamente da paisagem urbana. Abundam os exemplos, no Brasil e no mundo, de conjuntos urbanos preciosos pelo seu caráter, pela representatividade arquitetônica de suas edificações, pela importância que lhes é atribuída pela comunidade, pela sua harmonia, pela sua riqueza e pela história que evocam.

Destacamos apenas e inicialmente que uma residência tal como essa localizada à Rua Faria Santos, 220, e inventariada pela PMPA como de "estruturação", localizada ela em um contexto transformado em relação ao seu entorno original, cercada por edifícios de médio e grande porte, constitui agora uma descontinuidade na paisagem, tais como ilhas ou elementos baixos isolados em uma paisagem predominantemente verticalizada.

Também em sua funcionalidade de habitação encontra-se prejudicada, sombreada e obstruída ao norte por edificação alta, sem visuais e perspectivas.

### 2) A Harmonia do Antigo e a Harmonia do Novo: Situações de Transição.

Não há que negar uma possível harmonia na ocupação inicial do Bairro Petrópolis, realizada à base de residências unifamiliares de 1 ou 2 pavimentos e edifícios de pequeno porte. Hoje essa condição inexistente. Desapareceu já há alguns anos, mercê de sucessivos planos diretores que não primaram pela coerência com o antigo existente e levaram a uma verticalização acentuada, ao ponto em que se vislumbra como mais possível e provável a harmonia futura entre edificações altas do que uma inviável harmonização entre edificações de volumetria muito diversa oriundas de diferentes planos reguladores.

META ARQUITETURA

Necessário identificar no fundo das razões apresentadas para este inventário e consequentes bloqueios – em parte os imóveis definidos como de estruturação e de compatibilização – certo apego ao antigo por ser antigo, e certo preconceito contra o novo, como se por princípio ele não pudesse ser melhor que aquele. Ora, em nenhuma área da ciência ou da técnica pode-se dispensar a evolução e a inovação, não seria, portanto, na arquitetura e no urbanismo que necessariamente deveria haver uma exceção. Esses imóveis, a nosso ver, carecem de reais valores arquitetônicos, históricos e paisagísticos, para além dos que o preconceito contra o novo lhes empresta.

Nas vias do Bairro Petrópolis, onde predominam novas edificações altas e seus pavimentos térreos ajardinados e visualmente abertos, já se estabelece uma nova ambiência harmonizada pela continuidade, ambiência essa que se adequadamente regulada pelo plano diretor e não obstaculizada por bloqueios se desenvolverá naturalmente, mercê das exigências mesmas dos futuros adquirentes e moradores.

### 3) O Papel da Vegetação e da Construção na Harmonia da Paisagem: o Valor Paisagístico

Atualmente a harmonia da paisagem no Bairro Petrópolis é conferida tanto pela vegetação abundante, pública e privada, quanto pela arquitetura dos edifícios em altura e não se prende a algumas ilhas de construção antiga que se intenta preservar. As novas edificações, com seus jardins e áreas livres permeáveis, seus térreos de visuais livres e adequadamente tratados, estão a contribuir a uma nova harmonia. Não se preserva uma paisagem com base em fragmentos de um "fundo" sobre o qual quase não há "figuras". No caso do Bairro Petrópolis, a preservação da paisagem será antes dificultada pelos fragmentos – elementos isolados sem valor histórico próprio - que se intenta preservar, e que obstruem a consolidação de uma continuidade paisagística nova, coerente com um futuro mais inclusivo.

No caso em tela, pelas mutações da própria paisagem do Bairro ao longo de décadas, esta residência à Rua Faria Santos, 220 configura antes uma quebra na paisagem, uma ruptura, uma descontinuidade, em uma paisagem e continuidade que já se vê e vislumbra logo ali, no futuro. Por isso é intempestiva a tentativa de preservar-se uma paisagem construída que já não existe, e que não pode mais ser reconstituída, não havendo escala para tanto, não havendo o volume necessário para uma percepção do que fora o Bairro no pretérito. Para falarmos em paisagem teríamos de nos reportar à escala do quarteirão. Não tivemos uma estratégia de compatibilização do novo com o antigo como a que encontramos em cidades europeias como

Paris ou Amsterdã. A dinâmica aqui foi outra e a paisagem que o Inventário desta residência intenta preservar não mais existe.

#### 4) A Preservação e a Gentrificação

No Bairro Petrópolis em geral, assim como em particular na residência em tela, a preservação da forma ampla como se pretende fazer, não só chegou tarde como, produzida agora indiscriminadamente, e originando significativa contenção imobiliária, implica sério risco de que conduza ou à gentrificação do Bairro, por um lado, ou a sua decadência, por outro, a opção entre as duas ocorrendo muito mais por fatores exógenos.

Uma possibilidade é que o proprietário menos aquinhado, ou ainda aquele que tem no imóvel inventariado seu único bem, impossibilitado de vendê-lo a preço razoável ou permutá-lo para construção em altura, dada a perda de potencial construtivo não indenizado, e sobrecarregado ainda pelo compromisso de manter a qualquer custo o bom estado da construção, provavelmente acabará vendendo-o a preço vil e mudando-se para imóvel de menor custo em outro bairro, abrindo espaço para atividades comerciais e de serviço que descaracterizarão o caráter residencial do Bairro, ou cedendo seu privilegiado lugar na malha urbana a sujeitos mais afluentes, exilado que será a bairros mais periféricos.

Outra possibilidade é a de que a redução da oferta de imóveis próprios para construção em altura no Bairro Petrópolis aumente significativamente o preço dos imóveis que restaram aptos, favorecendo-se assim a especulação imobiliária e determinando maior nível de renda daqueles que poderão adquirir estes novos imóveis. Eis uma face da gentrificação que se porá em curso. E esta a outra: deixam estes imóveis listados de atender à função social da propriedade, pois não mais poderão abrigar 10, 20 ou 30 famílias, mas uma só, os quais adquiridos então a preço vil por privilegiado futuro morador, e devidamente embelezados e atualizados, apenas poderão servir de moradia à elite econômica e social.

Por último, como a demanda por imóveis não obedece aos planos reguladores e aos inventários, mas às necessidades reais das pessoas, se verificará que os empreendimentos que deixarem de ser construídos no Bairro Petrópolis o serão nos bairros limítrofes ou alhures, os quais terão seus preços de terrenos e imóveis valorizados por essa demanda, produzindo-se neles também uma gentrificação, por assim dizer, secundária, e conseqüente nova exclusão daqueles de menor renda.

E que em Petrópolis, tendo sido reduzida ou estagnada sua população, teremos confirmado este sintoma por excelência da gentrificação: a criação de um bairro exclusivo.



5) O que deve ser preservado: o que a população pensa que deve ser preservado

Perpassa e subjaz à argumentação pelo inventariamento, em categoria de "estruturação" do imóvel à Rua Faria Santos, 220, certa noção de que os critérios eventualmente determinados desta análise seriam consensuais, ou tecnicamente adequados, ou doutrinariamente perfeitos, sendo eles, enfim, a expressão da verdade.

Na verdade, não houve consulta popular em que se perguntasse aos interessados que critérios deveriam ou não, em sua opinião, conduzir ou não ao inventariamento de tal ou qual imóvel. Nem se perguntou à população quais seriam seus objetivos, no que tange à valorização do ambiente em que vivem. Assim, se há consenso neste ponto, ele não ocorre na população interessada de perto ou de longe, mas entre os técnicos aos quais se atribuiu a incumbência destas definições. À população interessada foi comunicado o resultado final, o qual poderá não ser de seu interesse, como não o é no caso específico.

6) É bem fundamentado o Inventariamento desta residência ?

Não se encontra nos documentos que instruem o processo aquela fundamentação aprofundada, tecnicamente embasada, que se fortaleceria se submetida posteriormente ao crivo da participação popular e da comunidade mais diretamente envolvida. Ao contrário, os memoriais justificativos apresentados são notáveis pela falta de definições objetivas e de critérios claros de enquadramento, pelas generalidades quanto aos possíveis valores paisagísticos e históricos, e pela valoração injustificada de variados "estilos" arquitetônicos, estilos estes que em boa parte dos imóveis listados – e ainda com as honrosas exceções representadas pelas residências que indiscutivelmente se filiam ao movimento modernista - revelam-se facetas de um ecletismo sem autor, ao gosto da época, algumas projetos de práticos licenciados, outras de caráter nitidamente maneirista. Listá-las, a nosso ver, como é o caso da residência à Rua Faria Santos, 220, equivale a listarmos daqui a 50 anos prédios que hoje são considerados edifícios especulativos, produzidos para atender às demandas de mercado, seguindo estilos convencionalmente aceitos por este mesmo mercado.

Tanto existe esta fragilidade que o número e a categoria dos imóveis inventariados variaram largamente ao longo do tempo, variações estas de iniciativa da administração como não poderia deixar de ser. E tanto que diversos legítimos representantes do movimento modernista, criações de arquitetos reconhecidos, patrimônios culturais que até hoje nos ensinam o que é fazer arquitetura e fazer cidade, tais como as residências à Rua Dário

META ARQUITETURA

Pederneiras 165, ora em processo de desmonte; a residência à Rua Dário Pederneiras 444, a qual mostra grande qualidade quanto à solução de implantação em lote estreito de esquina; e as residências geminadas de número 215 da Rua Borges do Canto, outra solução urbana que merece atenção e estudo, restaram não listadas, quiçá, por não terem sido consideradas "suficientemente antigas", ou por não terem adotados estilos suficientemente ecléticos.

As fichas correspondentes a cada imóvel inventariado, posteriormente apresentadas, são ainda mais genéricas em sua categorização, não apresentam razões mas antes preferências, e também nelas o enquadramento parece partir do pressuposto de que a opinião particular, em si respeitável, dos técnicos responsáveis sobre o que teria ou não valor para preservação seria compartilhada pela população interessada.

Em que pese esta generalização e este pressuposto, é passível de análise algum conteúdo presente nestas fichas, no que concerne às edificações em tela, tais como a identificação das "instâncias": cultural, paisagística, morfológica, a que estas edificações poderiam referir-se.

#### Instância Cultural

A instância cultural considera o significado adquirido por determinada área ou lugar no contexto urbano. Trata-se aqui de verificar em que medida a preservação destas construções em específico contribuem como testemunho de um passado que valha a pena ser preservado, enquanto memória. Uma visita ao Bairro, para quem já não o conheça, será suficiente para que se percebam inúmeros outros exemplares muito mais significativos neste quesito, tanto desde um ponto de vista arquitetônico como urbanístico ou paisagístico.

#### Instância Paisagística

Considera a incidência de visuais significativos e o grau de qualidade ambiental. No caso específico, não só as construções e seus jardins são pouco significativos, sua implantação é inexpressiva, acanhada e já seriamente prejudicada em visuais e qualidade ambiental pelos edifícios altos vizinhos, que as sombreiam e as tornam lugares pouco convidativos inclusive ao morar.

#### Instância Morfológica

A instância morfológica considera aspectos peculiares da configuração física em termos de qualificação arquitetônica e urbanística. No caso em análise, as construções e seu sítio não exibem caráter monumental nem são

META ARQUITETURA



especialmente únicas ou representativas de modelos, antes são resultado da reprodução de clichês arquitetônicos mais ou menos ecléticos, que em sua época foram repetidos à exaustão e ainda encontram-se nos mais diversos bairros porto alegrens. Assim, não possuem caráter especial ou culturalmente, ou arquitetonicamente, significativos.

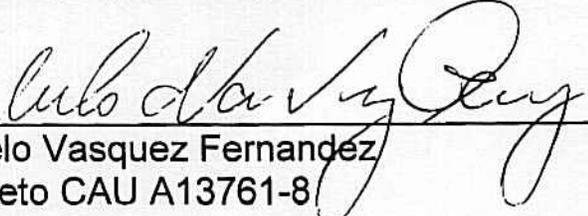
### Peculiaridades

Esperar-se-ia, neste item, o relevo de algumas características arquitetônicas únicas, ou ao menos próprias, reveladoras de determinada época, estilo ou movimento. Mas o que se lê são descrições que poderiam referir-se a centenas de outros imóveis em muitos outros bairros desta e de outras cidades, e que em si não espelham objetos histórica ou culturalmente significativos. Por quê preservar este imóvel e não outros, aos quase caberia a mesma descrição? Não se encontram razões no texto, exceto aquelas das preferência pessoal, em si respeitável, dos técnicos responsáveis. Teriam sido escolhidos os exemplares maiores, quiça construídos por famílias de mais recursos, ou ainda aqueles em que agradaria mais ao avaliador morar, aqueles mais conformes ao seu gosto?

### 7) Conclusão

Pelas razões acima elencadas e análises construídas, somos de parecer que a referida residência não é suficientemente significativa ao ponto de ser enquadrada como "de estruturação", não tendo ficado demonstrado, em todo o material justificativo apresentado pelos órgãos responsáveis pelo inventário e enquadramentos, bem como nos processos de "participação popular" havidos, que as limitações impostas ao imóvel localizado a Rua Faria Santos, 220 contribuem para a preservação da paisagem ou da memória histórica, nem desta rua nem do Bairro Petrópolis. Ressalta, no entanto, que sua preservação pode potencialmente contribuir negativamente ao desenvolvimento urbano da rua e da região em moldes de modernidade e contemporaneidade, bem como não favorece a utilização social ou coletiva deste lote urbano.

Porto Alegre, 04 de Agosto de 2015

  
Marcelo Vasquez Fernandez  
Arquiteto CAU A13761-8

META ARQUITETURA

## CURRÍCULO

### ARQUITETO MARCELO VASQUEZ FERNANDEZ:

Arquiteto Marcelo Nunes Vasquez Fernandez – CAU A13761-8  
 Endereço: R. Gal. Souza Doca, 71/508 – Petrópolis – Porto Alegre/RS.  
 Telefone: 51-33300173 / 33332613  
 Fax: 51- 33326596  
 E-mail: [meta.arquitetura@terra.com.br](mailto:meta.arquitetura@terra.com.br)

## RELAÇÃO DOS PRINCIPAIS TRABALHOS PROFISSIONAIS

### PROJETOS DE RESTAURAÇÃO

IPHAN – CASA ARGENTINA – PORTO ALEGRE  
 Projeto Arquitetônico executivo de restauração e reforma. Coordenação de todos os Projetos Complementares - Área total: 750 m2

IPHAN – IGREJA NOSSA SENHORA - VIAMÃO  
 Projeto Arquitetônico executivo de restauração e reforma. Coordenação de todos os Projetos Complementares - Área total: 800 m2

IPHAN – CASA GREZZANA – ANTÔNIO PRADO  
 Projeto Arquitetônico executivo de restauração e reforma. Coordenação de todos os Projetos Complementares - Área total: 600 m2

IPHAN – PALÁCIO FARROUPILHA – PIRATINI  
 Projeto Arquitetônico executivo de restauração e reforma. Coordenação de todos os Projetos Complementares - Área total: 650 m2

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE  
 CINE (TEATRO) CAPITÓLIO – CINEMATECA CAPITÓLIO  
 Projeto Arquitetônico executivo de restauração e reforma.  
 Coordenação de todos os Projetos Complementares.  
 Fiscalização da Execução da Obra.  
 Área total: 1.320 m2

### EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS:

CONSTRUTORA IVO A. RIZZO  
 Ed. Debret, Torres, RS - 6400 m2  
 Ed. Ilha de San Juan, Torres, RS - 3200 m2  
 Ed. Isla Marguerita, Porto Alegre, RS - 3480 m2  
 ROBERTO FERREIRA COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA.(Pelotas)  
 Ed. Trilhos Urbanos, Pelotas, RS - 3000 m2  
 PLANOR PLANEJAMENTO LTDA.  
 Edifício Special Place, à Rua Cel. Corte Real, 928, Porto Alegre, RS - 900m2  
 CONSTRUTORA PECHANSKY  
 Ed. Bianca, Porto Alegre, RS – 600,00 m2.  
 Ed. Jardim do Porto, Porto Alegre, RS – 2000,00 m2  
 Ed. Ricardo, Porto Alegre, RS - 1800 m2  
 Ed. a Rua São Manoel, Porto Alegre, RS – 2000,00 m2  
 Ed. a Rua Demétrio Ribeiro, Porto Alegre, RS – 3128,00 m2  
 Ed. a Rua Vicente da Fontoura, 2921, Porto Alegre, RS – 1500 m2

MARCELO VASQUEZ FERNANDEZ ARQUITETURA LTDA. CGC 01618142/0001-80  
 RUA SOUZA DOCA, 71 CONJ. 508 CEP 90.630-050 PORTO ALEGRE-RS BRASIL  
 TEL +5551 3330.0173 +5551 3333.2613 FAX +5551 3332.6596  
[mvf.arquitetura@terra.com.br](mailto:mvf.arquitetura@terra.com.br)

- Ed. a Rua Eça de Queiroz, 43, Porto Alegre, RS – 1933,00 m2  
CONSTRUTORA TUMELERO
- Ed. à Rua Passo da Pátria, 178, Porto Alegre, RS – 2500,00 m2  
CARNETTI LOCAÇÃO DE BENS LTDA.
- Ed. à Rua Paulo Bento Lobato, 290, Porto Alegre, RS – 1050,00 m2

## HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

DEM HAB – PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE  
Projeto Executivo do Condomínio Princesa Isabel em Porto Alegre.  
Projeto Arquitetônico e Coordenação de todos os Projetos Complementares.  
Área total: 15.221,08 m2

## EDIFÍCIOS COMERCIAIS

- SINTRAJUFE – RS  
Reforma e ampliação da sede – Poa 2005 – RS – 850 m2  
Ampliação da Sede em Porto Alegre – Poa 2010 – 1400 m2  
CONSTRUTORA PECHANSKY
- Ed. à Rua Marcelo Gama, 1351, Porto Alegre, RS – Arquitetura - 1150 m2.  
PROJETO DO CENTRO COMERCIAL JOÃO TELLES – Porto Alegre. – 1177m2  
CARNETTI LOCAÇÃO DE BENS LTDA.
- Ed. à Av. Sertório, 10.001A, Porto Alegre, RS – 700,00 m2

## RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES

- Residência Sr. Marcelo Cantelle - Rainha do Mar - Arquitetura - 190 m2.  
Residência Sr. Milton Pechansky – Porto Alegre – Arquitetura - 520 m2.  
Residência Sra. Milka Wolf - Porto Alegre - Ampliação - 240 m2  
Residência Sra. Milka Wolf - Canela - Ampliação - 150 m2.  
Residência Sr. Sérgio Kilpp – Porto Alegre – Arquitetura e Execução - 520 m2  
Residência Dr. Alberto Naiditch – Xangrilá – Arquitetura – 200 m2.  
Residência Sra. Marlene Stechmann. – Interiores.  
Residência Sra. Liliane Rohde – Interiores.  
Residência Sr. Rodrigo Losina – Reforma-Aumento-Mobiliário.  
Residência Dr. Vitor Saalfeld – Interiores e Mobiliário – Porto Alegre – RS 300,00m2.  
Residência Sr. José Luiz Vernet Not – Interiores e Mobiliário – Porto Alegre – RS 280,00m2  
Residência Sr. Silvério Vasquez Fernandez – Capão da Canoa – 160 m2.  
Condomínio de Três residências no Condado de Capão em Capão da Canoa – 450 m2  
Residência Dr. Ricardo Mörschbacher – Reforma, projeto e execução – 500m2.  
Residência Cláudio Macedo e Gabriela Correa Meyer – Interiores e Mobiliário – Porto Alegre – RS 130,00m2.  
Residência Sr. Ivo Ughini – Xangrilá – 590 m2  
UGHINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS  
Casa decorada Loteamento Moinhos de Vento – Canoas - RS  
Casa decorada Loteamento Imperatriz Norte – Porto Alegre - RS  
Apartamento Decorado Ed. El Cielo – Porto Alegre – RS

## ARQUITETURA COMERCIAL ESCRITÓRIOS E LOJAS

- ESTÉTICA MIRAGE, Porto Alegre - Interiores - 400 m2.  
LETTI & CARVALHO CONSULTORES ASSOCIADOS - Poa - interiores  
ALFAMÍDIA, Treinamento em WEB Design – POA – Interiores  
PAESE, FERREIRA, KLIEMANN – ADVOGADOS ASSOCIADOS  
Projeto e Execução de Arquitetura de Interiores – 450,00 m2.  
PAESE, FERREIRA, KLIEMANN – ADVOGADOS ASSOCIADOS  
Projeto e Execução de Arquitetura de Interiores – 200,00 m2

MARCELO VASQUEZ FERNANDEZ ARQUITETURA LTDA. CGC 01618142/0001-80  
RUA SOUZA DOCA, 71 CONJ. 508 CEP 90.630-050 PORTO ALEGRE-RS BRASIL  
TEL +5551 3330.0173 +5551 3333.2613 FAX +5551 3332.6596  
mvf.arquitetura@terra.com.br

META

arquitetura

**VERNET NOT ADVOGADOS**

- Projeto e Execução de Arquitetura de Interiores – 100,00 m2  
 LOJA VITOR HUGO – SHOPPING MOINHOS DE VENTO  
 Execução de Arquitetura de Interiores – 50,00 m2  
 BORDAS ADVOGADOS ASSOCIADOS –  
 Projeto e Execução de Arquitetura de Interiores – 180,00 m2.  
 PROJETO & PLANTIO Paisagismo, Poa –  
 Projeto e Execução de Arquitetura de Interiores – 55,00 m2.  
 CASTRO OSÓRIO E PEDRASSANI ADVOGADOS ASSOCIADOS  
 Projeto e Execução de Arquitetura de Interiores – 200,00 m2

**CLÍNICAS MÉDICAS**

- Clinica Drs. Alberto e Sheila Naiditch, Poa - Interiores, Projeto e Execução – 100 m2  
 Clínica Dr. Alceu Coelho Borges Duarte – Interiores, Projeto e Execução 50 m2  
 Clínica Dra. Mariângela Miele / Dr. Cláudio Miele. – Interiores, Projeto e Execução – 40 m2  
 Clínica Drs. Alvir e Mércio Didomênico – Interiores, Projeto – 150m2  
 Clínica Dra. Cláudia Meneghetti / Dr. Ricardo Autran. – Interiores, Projeto - 100 m2  
 Clínica Dr. Vitor Saalfeld, Poa - Interiores, Projeto e Execução -80 m2  
 Clínica Dr. Ricardo Mörschbacher – Interiores, Projeto e Execução - 90 m2  
 Bloco Cirúrgico Dr. Vitor Saalfeld – Interiores, Projeto e execução – 200m2  
 Clínica Dra. Maria Cristina Boelter – Interiores, Projeto e execução – 40m2

**AGÊNCIAS BANCÁRIAS**

- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL Projeto Arquitetônico  
 Ag. Bagé 1.618 m2  
 Ag. Uruguaiana, 2.271 m2  
 Ag. Ymambuí, 441m2  
 Ag. Santa Maria, 2.050

**TERMINAIS DE TRANSPORTE**

- SKYSHOP RODOVIÁRIA  
 Terminal Rodoviário, shopping center e centro de eventos, Canguçu – RS – 48.271 m2  
 TERMINAL RESTINGA - EPTC  
 Terminal de Ônibus Urbanos, Bairro Restinga, Porto Alegre, 1200,00 m2 – Projeto Arquitetônico Executivo e Projetos Complementares.  
 TERMINAL INTERMODAL DE ESTEIO - TRENSURB  
 Terminal Intermodal (Trensurb, ônibus urbano, ônibus interurbano, táxis, em Esteio, RS, 1850,00 m2 – Projeto Arquitetônico e de Acessibilidade, e de paisagismo.

**PRÉDIOS INSTITUCIONAIS**

- EDIFÍCIO SEDE DA JUSTIÇA FEDERAL DO PARANA –TRF 4ª Região  
 Área total 34.600,00 m2 - Projeto Arquitetônico Executivo; Coordenação dos Projetos Complementares;  
 Características do Edifício:

Subestação	3.500Kva
Geradores	2 x 350 KVA
Estrutura	15.460 m3
Parede Diafragma	1.310 m3
Ar Condicionado	856 TR

**FGTAS – FUNDAÇÃO GAÚCHA DO TRABALHO E AÇÃO SOCIAL.**

- Projetos Executivos de Reforma:  
 PRÉDIO DO SINE/RS – POA – Projeto Executivo – 1.450 m2  
 PRÉDIO DO SINE/RS – CAXIAS DO SUL – Projeto Executivo – 600 m2

## META

arquitetura

PRÉDIO DO SINE/RS - CRUZ ALTA- Projeto Executivo - 430 m2  
 PRÉDIO DO SINE/RS - BENTO GONÇALVES- Projeto Executivo - 720 m2  
 PRÉDIO DO SINE/RS - ESTEIO- Projeto Executivo - 500 m2  
 PRÉDIO DO SINE/RS - LAGOA VERMELHA- Projeto Executivo - 600 m2  
 PRÉDIO DO SINE/RS - SANTA MARIA- Projeto Executivo - 450 m2  
 PRÉDIO DO SINE/RS - LAJEADO- Projeto Executivo - 540 m2  
 PRÉDIO DO SINE/RS - CENTRO VIDA - POA - Projeto Executivo - 250 m2  
 PRÉDIO DO SINE/RS - CARAZINHO - 217m2  
 PRÉDIO DO SINE/RS - IJUÍ - 325m2  
 PRÉDIO DO SINE/RS - VENÂNCIO AIRES - 447m2

## Fiscalização das Obras De Reforma:

SINE VIDA	Área 250m2	Porto Alegre
SINE LAJEADO	Área 540m2	Lajeado
SINE CARAZINHO	Área 217m2	Carazinho
SINE LAGOA VERMELHA	Área 600m2	Lagoa Vermelha
SINE CRUZ ALTA	Área 430m2	Cruz Alta
SINE ESTEIO	Área 500m2	Esteio
SINE IJUÍ	Área 325m2	Ijuí
SINE VENÂNCIO AIRES	Área 447m2	Venâncio Aires

SECRETARIA DA FAZENDA DO ESTADO - 11º andar do prédio do BANRISUL Projeto Executivo de Arquitetura - 1.886,00 m2

## DETRAN-RS

Projeto Executivo da nova sede em Porto Alegre - Área total: 2.639,00 m2

## 5º COMANDO AÉREO REGIONAL - 5º COMAR

Projeto Arquitetônico Executivo da sede do Serac 5 / atual ANAC, em Porto Alegre, RS  
 Coordenação de todos os Projetos Complementares - Área total: 4.667,00 m2

## SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DA RECEITA FEDERAL NA 10ª REGIÃO

Projeto Arquitetônico do Prédio sede da Delegacia da Receita Federal em Santo Ângelo.  
 Coordenação de todos os Projetos Complementares - Área total: 3.304,00 m2

## SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DA RECEITA FEDERAL NA 9ª REGIÃO

Projeto Arquitetônico do Prédio sede da Delegacia da Receita Federal em Florianópolis - Coordenação de todos os Projetos Complementares - Área total: 11.286,44 m2

## SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DA RECEITA FEDERAL NA 10ª REGIÃO

Projeto Arquitetônico do Prédio sede da Delegacia da Receita Federal em Porto Alegre - Coordenação de todos os Projetos Complementares - Área total: 28.000,00 m2

## TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL - JUSTIÇA FEDERAL DE 1ª INSTÂNCIA

## PRÉDIO SEDE DA CIRCUNSCRIÇÃO JUDICIÁRIA DE NOVO HAMBURGO

Projeto Arquitetônico e Coordenação de todos os Projetos Complementares - Área total: 14.801,00 m2

## AGERGS - AGÊNCIA ESTADUAL DE REGULAÇÃO DOS SERVIÇOS PÚBLICOS DELEGADOS DO RIO GRANDE DO SUL

Projeto Arquitetônico (de Interiores) executivo da sede em Porto Alegre. Fiscalização da Execução das obras de reforma - Área total: 750,00 m2

## TRIBUNAL DO TRABALHO DA 4ª REGIÃO

Projeto Arquitetônico Executivo do Prédio do Anexo Administrativo e do Auditório da Sede da 2ª Instância e Coordenação de todos os Projetos Complementares - Área total: 8.000,00 m2.

## TRIBUNAL DO TRABALHO DA 4ª REGIÃO

META ARQUITETURA

MARCELO VASQUEZ FERNANDEZ ARQUITETURA LTDA. CGC 01618142/0001-80  
 RUA SOUZA DOCA, 71 CONJ. 508 CEP 90.630-050 PORTO ALEGRE-RS BRASIL  
 TEL +5551 3330.0173 +5551 3333.2613 FAX +5551 3332.6596  
 mvf.arquitetura@terra.com.br

Projeto Arquitetônico Executivo de reforma e ampliação do Prédio da Justiça do Trabalho de São Leopoldo e Coordenação de todos os Projetos Complementares - Área total: 3.800,00 m2.

#### TRIBUNAL DO TRABALHO DA 4ª REGIÃO

Projeto Arquitetônico Executivo de reforma e ampliação do Prédio da Justiça do Trabalho de Lajeado e Coordenação de todos os Projetos Complementares - Área total: 2.400,00 m2.

#### INCRA - INSTITUTO NACIONAL DE REFORMA AGRÁRIA

Projeto Arquitetônico Executivo da sede em Curitiba.  
Coordenação de todos os Projetos Complementares.  
Área total: 4.383,20 m2

#### SESC - SERVIÇO SOCIAL DO COMÉRCIO

Projeto Arquitetônico Executivo da Unidade Vigário José Inácio, em Porto Alegre.  
Coordenação de todos os Projetos Complementares.  
Área total: 1.470,93 m2

#### SESC - SERVIÇO SOCIAL DO COMÉRCIO e TEATRO DO SESC

Projeto Arquitetônico Executivo da Unidade Carazinho, em Carazinho, RS.  
Coordenação de todos os Projetos Complementares.  
Área total: 2.800,00 m2

#### SESC - SERVIÇO SOCIAL DO COMÉRCIO e TEATRO DO SESC e SESQUINHO e SENAC

Projeto Arquitetônico Executivo da Unidade Camaquã, em Camaquã, RS.  
Coordenação de todos os Projetos Complementares.  
Área total: 3.500,00 m2

#### EMBRAPA UVA E VINHO - PRÉDIO DA ASSESSORIA DE COMUNICAÇÃO E NEGÓCIOS

Projeto Arquitetônico Executivo - e coordenação de todos os Projetos Complementares.  
Área total: 930,00 m2

#### PROCURADORIA REGIONAL DA REPÚBLICA

Projeto Arquitetônico e Paisagístico do PRÉDIO SEDE EM CAXIAS DO SUL e Coordenação de todos os Projetos Complementares.  
Área total: 2.000,00 m2

#### TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL - JUSTIÇA FEDERAL DE 1ª INSTÂNCIA

Projeto Arquitetônico Executivo e Paisagístico do PRÉDIO SEDE DA CIRCUNSCRIÇÃO JUDICIÁRIA DE FOZ DO IGUAÇU e Coordenação de todos os **Projetos Complementares**.  
Área total: 28.000,00 m2

#### TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL - JUSTIÇA FEDERAL DE 1ª INSTÂNCIA

Projeto Arquitetônico Executivo e Paisagístico do PRÉDIO SEDE DA CIRCUNSCRIÇÃO JUDICIÁRIA DE BLUMENAU e Coordenação de todos os Projetos Complementares.  
Área total: 14.000,00 m2

#### TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4ª REGIÃO - 2ª INSTÂNCIA

Projeto Arquitetônico Executivo e Paisagístico do PRÉDIO ANEXO ADMINISTRATIVO DO TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4ª REGIÃO e Coordenação de todos os Projetos Complementares.  
Área total: 18.000,00 m2

#### TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4ª REGIÃO

Projeto Arquitetônico Executivo da PASSARELA DE INTERLIGAÇÃO ENTRE OS PRÉDIOS DO TRF, DA JUSTIÇA FEDERAL, E DO PRÉDIO ANEXO ADMINISTRATIVO e Coordenação de todos os Projetos Complementares.  
Área total: 750,00 m2

#### META ARQUITETURA

## INSTITUIÇÕES DE ENSINO

USEN – UNIVERSIDADE SEBRAE DE NEGÓCIOS  
Av. Sertório, 2131, Porto Alegre, RS – Arquitetura de Interiores e Mobiliário – 2.700,00 m2

BRASIL EMPREENDEDOR – SEBRAE-RS  
Av. Sertório, 2131, Porto Alegre, RS – Arquitetura de Interiores e Mobiliário – 490,00 m2

PRÉDIO MULTIDISCIPLINAR – UFRGS – CAMPUS DO VALE  
Av. Bento Gonçalves, 9500, Porto Alegre, RS  
Projeto Arquitetônico Executivo e Coordenação de todos os Projetos Complementares do prédio Multidisciplinar / pós-graduação– 1260,00 m2

GINÁSIO DO JUDÔ – UFRGS – CAMPUS OLÍMPICO  
Rua Felizardo Furtado, Porto Alegre, RS  
Projeto Arquitetônico Executivo e Coordenação de todos os Projetos Complementares do ginásio da Judô / ESEF – 811,00 m2

PRÉDIO DO CIEB – UFRGS – CAMPUS DO VALE  
Av. Bento Gonçalves, 9500, Porto Alegre, RS  
Projeto Arquitetônico Executivo e Coordenação de todos os Projetos Complementares – 750,00 m2

SEDE DA EMBAP – ESCOLA DE MÚSICA E BELAS ARTES DO PARANÁ  
Rua Emiliano Pernetá, 129, Curitiba, PR  
Projeto Arquitetônico Executivo, Projetos Complementares e Coordenação de todos os Projetos Complementares – 5300,00 m2 de área nova (ateliers, salas de aula, biblioteca, laboratórios, salas de uso múltiplo) em 13 pavimentos, 700m2 de restauração do prédio histórico da Embap e Sala de Concertos com 214 lugares

## HOSPITAIS E LABORATÓRIOS

EXÉRCITO BRASILEIRO  
Projeto Arquitetônico do novo Hospital da Guarnição de Santa Maria HGuSM - Área total: 6.469,00 m2

FEPAM – FUNDAÇÃO ESTADUAL DE PROTEÇÃO AMBIENTAL HENRIQUE LUIS ROESSLER  
Projeto Arquitetônico Executivo - Prédio dos Novos Laboratórios de Química, Biologia e Amostragem da Fepam. Coordenação de todos os Projetos Complementares - Área total: 10.172,86 m2

HOSPITAL DE CLÍNICAS DE PORTO ALEGRE  
Projeto Arquitetônico da reforma e da ampliação da cozinha central do HCPA – área 1800m2.

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA - UFSC – LABORATÓRIO DE ENGENHARIA DE SUPERFÍCIES  
Projeto Arquitetônico Executivo - Prédio dos Novos Laboratórios.  
Coordenação de todos os Projetos Complementares.  
Área total: 4.034,00 m2

INMETRO – INSTITUTO NACIONAL DE METROLOGIA NORMALIZAÇÃO E QUALIDADE INDUSTRIAL  
Projeto Arquitetônico Executivo - Prédio dos Novos Laboratórios.  
Coordenação de todos os Projetos Complementares.  
Área total: 4.521,00 m2

EMBRAPA UVA E VINHO – EDIFÍCIO DE LABORATÓRIOS ANEXO AO CENTRO TÉCNICO  
Projeto Arquitetônico Executivo - Prédio dos laboratórios de microbiologia, enoquímica, cromatografia, espectrografia e coordenação de todos os Projetos Complementares.

Área total: 2.284,00 m2

## TEATROS / CINEMAS / AUDITÓRIOS

### PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE

Projeto Arquitetônico Executivo e Projetos Complementares completos do Cine-Teatro Capitólio, área de 1450m2, em Porto Alegre, RS.

### FUNDACINE – FUNDAÇÃO CINEMA RS

Projeto Arquitetônico, Arquitetura de Interiores, Mobiliário e Fiscalização da obra da Cinemateca Capitólio, área de 1600 m2, em Porto Alegre, RS

### JUSTIÇA FEDERAL DE CURITIBA

Projeto Arquitetônico, Arquitetura de Interiores, luminotécnico, acústico e complementares do Auditório da Sede da Justiça Federal em Curitiba- - 475m2.

### TRIBUNAL DO TRABALHO DA 4ª REGIÃO

Projeto Arquitetônico Executivo do Prédio do Auditório e Sala de Reuniões do Pleno e Coordenação de todos os Projetos Complementares – 750 lugares.

### JUSTIÇA FEDERAL DE PORTO ALEGRE

Projeto Arquitetônico, Arquitetura de Interiores, luminotécnico, acústico e complementares do Auditório da Sede da Justiça Federal em Porto Alegre – 400m2

### TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4ª REGIÃO

Projeto Arquitetônico, Arquitetura de Interiores, luminotécnico, e acústico do Centro de eventos da sede do Tribunal Regional Federal da 4ª Região em Porto Alegre – 500m2

### SALA DE CONCERTOS DA EMBAP – ESCOLA DE MÚSICA E BELAS ARTES DO PARANÁ

Rua Emiliano Pernetá, 129, Curitiba, PR

Projeto Arquitetônico Executivo, Projetos Complementares, Acústica e Cenotecnia e Coordenação de todos os Projetos Complementares – Sala de Concertos com 214 lugares

### SESC-RS

Projeto Arquitetônico, Arquitetura de Interiores, luminotécnico, acústico, cenotécnico e complementares do Teatro do Sesc em Camaquã, RS - 400m2 – 250 lugares.

### SESC-RS

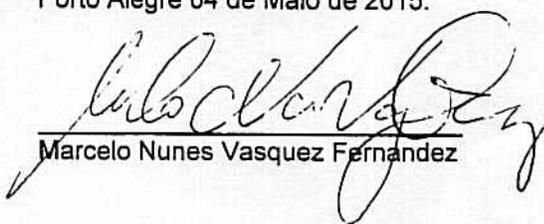
Projeto Arquitetônico, Arquitetura de Interiores, luminotécnico, acústico, cenotécnico e complementares do Teatro do Sesc em Carazinho, RS - 500m2 – 300 lugares.

## MUSEUS

### MUM – MUSEU DA MODA

Projeto Arquitetônico do Museu da Moda, área de 2.500m2, em Canela, RS.

Porto Alegre 04 de Maio de 2015.

  
Marcelo Nunes Vasquez Fernandez

META ARQUITETURA

MARCELO VASQUEZ FERNANDEZ ARQUITETURA LTDA. CGC 01618142/0001-80  
RUA SOUZA DOCA, 71 CONJ. 508 CEP 90.630-050 PORTO ALEGRE-RS BRASIL  
TEL +5551 3330.0173 +5551 3333.2613 FAX +5551 3332.6596  
mvf.arquitetura@terra.com.br

## LAUDO REFERENTE AO ENQUADRAMENTO DE IMÓVEL NO "INVENTÁRIO DO PATRIMÔNIO CULTURAL DO BAIRRO PETRÓPOLIS".

Imóvel: Rua Faria Santos, 234, Porto Alegre, RS

Este documento objetiva discutir desde um ponto de vista técnico o referido enquadramento como de estruturação, fornecendo subsídios para que possa ser avaliado quanto à sua pertinência.

### 1) Pertinência da Ideia de Paisagem

Em primeiro lugar, é necessário colocar que, de forma alguma, pretendemos negar que a preservação de edificações de real valor histórico e morfológico possa ser importante à preservação da paisagem cultural, mais especificamente da paisagem urbana. Abundam os exemplos, no Brasil e no mundo, de conjuntos urbanos preciosos pelo seu caráter, pela representatividade arquitetônica de suas edificações, pela importância que lhes é atribuída pela comunidade, pela sua harmonia, pela sua riqueza e pela história que evocam.

Destacamos apenas e inicialmente que uma residência tal como essa localizada à Rua Faria Santos, 234, e inventariada pela PMPA como de "estruturação", localizada ela em um contexto transformado em relação ao seu entorno original, cercada por edifícios de médio e grande porte, constitui agora uma descontinuidade na paisagem, tais como ilhas ou elementos baixos isolados em uma paisagem predominantemente verticalizada.

Também em sua funcionalidade de habitação encontra-se prejudicada, sombreada e obstruída ao norte por edificação alta, sem visuais e perspectivas.

### 2) A Harmonia do Antigo e a Harmonia do Novo: Situações de Transição.

Não há que negar uma possível harmonia na ocupação inicial do Bairro Petrópolis, realizada à base de residências unifamiliares de 1 ou 2 pavimentos e edifícios de pequeno porte. Hoje essa condição inexistente. Desapareceu já há alguns anos, mercê de sucessivos planos diretores que não primaram pela coerência com o antigo existente e levaram a uma verticalização acentuada, ao ponto em que se vislumbra como mais possível e provável a harmonia futura entre edificações altas do que uma inviável harmonização entre edificações de volumetria muito diversa oriundas de diferentes planos reguladores.

Necessário identificar no fundo das razões apresentadas para este inventário e consequentes bloqueios – em parte os imóveis definidos como de estruturação e de compatibilização – certo apego ao antigo por ser antigo, e certo preconceito contra o novo, como se por princípio ele não pudesse ser melhor que aquele. Ora, em nenhuma área da ciência ou da técnica pode-se dispensar a evolução e a inovação, não seria, portanto, na arquitetura e no urbanismo que necessariamente deveria haver uma exceção. Esses imóveis, a nosso ver, carecem de reais valores arquitetônicos, históricos e paisagísticos, para além dos que o preconceito contra o novo lhes empresta.

Nas vias do Bairro Petrópolis, onde predominam novas edificações altas e seus pavimentos térreos ajardinados e visualmente abertos, já se estabelece uma nova ambiência harmonizada pela continuidade, ambiência essa que se adequadamente regulada pelo plano diretor e não obstaculizada por bloqueios se desenvolverá naturalmente, mercê das exigências mesmas dos futuros adquirentes e moradores.

### 3) O Papel da Vegetação e da Construção na Harmonia da Paisagem: o Valor Paisagístico

Atualmente a harmonia da paisagem no Bairro Petrópolis é conferida tanto pela vegetação abundante, pública e privada, quanto pela arquitetura dos edifícios em altura e não se prende a algumas ilhas de construção antiga que se intenta preservar. As novas edificações, com seus jardins e áreas livres permeáveis, seus térreos de visuais livres e adequadamente tratados, estão a contribuir a uma nova harmonia. Não se preserva uma paisagem com base em fragmentos de um "fundo" sobre o qual quase não há "figuras". No caso do Bairro Petrópolis, a preservação da paisagem será antes dificultada pelos fragmentos – elementos isolados sem valor histórico próprio - que se intenta preservar, e que obstruem a consolidação de uma continuidade paisagística nova, coerente com um futuro mais inclusivo.

No caso em tela, pelas mutações da própria paisagem do Bairro ao longo de décadas, esta residência à Rua Faria Santos, 234 configura antes uma quebra na paisagem, uma ruptura, uma descontinuidade, em uma paisagem e continuidade que já se vê e vislumbra logo ali, no futuro. Por isso é intempestiva a tentativa de preservar-se uma paisagem construída que já não existe, e que não pode mais ser reconstituída, não havendo escala para tanto, não havendo o volume necessário para uma percepção do que fora o Bairro no pretérito. Para falarmos em paisagem teríamos de nos reportar à escala do quarteirão. Não tivemos uma estratégia de compatibilização do novo com o antigo como a que encontramos em cidades europeias como

Paris ou Amsterdã. A dinâmica aqui foi outra e a paisagem que o Inventário desta residência intenta preservar não mais existe.

#### 4) A Preservação e a Gentrificação

No Bairro Petrópolis em geral, assim como em particular na residência em tela, a preservação da forma ampla como se pretende fazer, não só chegou tarde como, produzida agora indiscriminadamente, e originando significativa contenção imobiliária, implica sério risco de que conduza ou à gentrificação do Bairro, por um lado, ou a sua decadência, por outro, a opção entre as duas ocorrendo muito mais por fatores exógenos.

Uma possibilidade é que o proprietário menos aquinhado, ou ainda aquele que tem no imóvel inventariado seu único bem, impossibilitado de vendê-lo a preço razoável ou permutá-lo para construção em altura, dada a perda de potencial construtivo não indenizado, e sobrecarregado ainda pelo compromisso de manter a qualquer custo o bom estado da construção, provavelmente acabará vendendo-o a preço vil e mudando-se para imóvel de menor custo em outro bairro, abrindo espaço para atividades comerciais e de serviço que descaracterizarão o caráter residencial do Bairro, ou cedendo seu privilegiado lugar na malha urbana a sujeitos mais afluentes, exilado que será a bairros mais periféricos.

Outra possibilidade é a de que a redução da oferta de imóveis próprios para construção em altura no Bairro Petrópolis aumente significativamente o preço dos imóveis que restaram aptos, favorecendo-se assim a especulação imobiliária e determinando maior nível de renda daqueles que poderão adquirir estes novos imóveis. Eis uma face da gentrificação que se porá em curso. E esta a outra: deixam estes imóveis listados de atender à função social da propriedade, pois não mais poderão abrigar 10, 20 ou 30 famílias, mas uma só, os quais adquiridos então a preço vil por privilegiado futuro morador, e devidamente embelezados e atualizados, apenas poderão servir de moradia à elite econômica e social.

Por último, como a demanda por imóveis não obedece aos planos reguladores a aos inventários, mas às necessidades reais das pessoas, se verificará que os empreendimentos que deixarem de ser construídos no Bairro Petrópolis o serão nos bairros limítrofes ou alhures, os quais terão seus preços de terrenos e imóveis valorizados por essa demanda, produzindo-se neles também uma gentrificação, por assim dizer, secundária, e conseqüente nova exclusão daqueles de menor renda.

E que em Petrópolis, tendo sido reduzida ou estagnada sua população, teremos confirmado este sintoma por excelência da gentrificação: a criação de um bairro exclusivo.



5) O que deve ser preservado: o que a população pensa que deve ser preservado

Perpassa e subjaz à argumentação pelo inventariamento, em categoria de "estruturação" do imóvel à Rua Faria Santos, 234, certa noção de que os critérios eventualmente determinados desta análise seriam consensuais, ou tecnicamente adequados, ou doutrinariamente perfeitos, sendo eles, enfim, a expressão da verdade.

Na verdade, não houve consulta popular em que se perguntasse aos interessados que critérios deveriam ou não, em sua opinião, conduzir ou não ao inventariamento de tal ou qual imóvel. Nem se perguntou à população quais seriam seus objetivos, no que tange à valorização do ambiente em que vivem. Assim, se há consenso neste ponto, ele não ocorre na população interessada de perto ou de longe, mas entre os técnicos aos quais se atribuiu a incumbência destas definições. À população interessada foi comunicado o resultado final, o qual poderá não ser de seu interesse, como não o é no caso específico.

6) É bem fundamentado o Inventariamento desta residência ?

Não se encontra nos documentos que instruem o processo aquela fundamentação aprofundada, tecnicamente embasada, que se fortaleceria se submetida posteriormente ao crivo da participação popular e da comunidade mais diretamente envolvida. Ao contrário, os memoriais justificativos apresentados são notáveis pela falta de definições objetivas e de critérios claros de enquadramento, pelas generalidades quanto aos possíveis valores paisagísticos e históricos, e pela valoração injustificada de variados "estilos" arquitetônicos, estilos estes que em boa parte dos imóveis listados – e ainda com as honrosas exceções representadas pelas residências que indiscutivelmente se filiam ao movimento modernista - revelam-se facetas de um ecletismo sem autor, ao gosto da época, algumas projetos de práticos licenciados, outras de caráter nitidamente maneirista. Listá-las, a nosso ver, como é o caso da residência à Rua Faria Santos, 234, equivale a listarmos daqui a 50 anos prédios que hoje são considerados edifícios especulativos, produzidos para atender às demandas de mercado, seguindo estilos convencionalmente aceitos por este mesmo mercado.

Tanto existe esta fragilidade que o número e a categoria dos imóveis inventariados variaram largamente ao longo do tempo, variações estas de iniciativa da administração como não poderia deixar de ser. E tanto que diversos legítimos representantes do movimento modernista, criações de arquitetos reconhecidos, patrimônios culturais que até hoje nos ensinam o que é fazer arquitetura e fazer cidade, tais como as residências à Rua Dário

META ARQUITETURA

Pederneiras 165, ora em processo de desmonte; a residência à Rua Dário Pederneiras 444, a qual mostra grande qualidade quanto à solução de implantação em lote estreito de esquina; e as residências geminadas de número 215 da Rua Borges do Canto, outra solução urbana que merece atenção e estudo, restaram não listadas, quiçá, por não terem sido consideradas "suficientemente antigas", ou por não terem adotados estilos suficientemente ecléticos.

As fichas correspondentes a cada imóvel inventariado, posteriormente apresentadas, são ainda mais genéricas em sua categorização, não apresentam razões mas antes preferências, e também nelas o enquadramento parece partir do pressuposto de que a opinião particular, em si respeitável, dos técnicos responsáveis sobre o que teria ou não valor para preservação seria compartilhada pela população interessada.

Em que pese esta generalização e este pressuposto, é passível de análise algum conteúdo presente nestas fichas, no que concerne às edificações em tela, tais como a identificação das "instâncias": cultural, paisagística, morfológica, a que estas edificações poderiam referir-se.

#### Instância Cultural

A instância cultural considera o significado adquirido por determinada área ou lugar no contexto urbano. Trata-se aqui de verificar em que medida a preservação destas construções em específico contribuem como testemunho de um passado que valha a pena ser preservado, enquanto memória. Uma visita ao Bairro, para quem já não o conheça, será suficiente para que se percebam inúmeros outros exemplares muito mais significativos neste quesito, tanto desde um ponto de vista arquitetônico como urbanístico ou paisagístico.

#### Instância Paisagística

Considera a incidência de visuais significativos e o grau de qualidade ambiental. No caso específico, não só as construções e seus jardins são pouco significativos, sua implantação é inexpressiva, acanhada e já seriamente prejudicada em visuais e qualidade ambiental pelos edifícios altos vizinhos, que as sombreiam e as tornam lugares pouco convidativos inclusive ao morar.

#### Instância Morfológica

A instância morfológica considera aspectos peculiares da configuração física em termos de qualificação arquitetônica e urbanística. No caso em análise, as construções e seu sítio não exibem caráter monumental nem são

META ARQUITETURA



especialmente únicas ou representativas de modelos, antes são resultado da reprodução de clichês arquitetônicos mais ou menos ecléticos, que em sua época foram repetidos à exaustão e ainda encontram-se nos mais diversos bairros porto alegrensens. Assim, não possuem caráter especial ou culturalmente, ou arquitetonicamente, significativos.

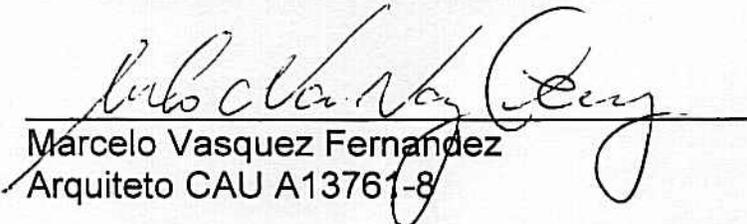
### Peculiaridades

Esperar-se-ia, neste item, o relevo de algumas características arquitetônicas únicas, ou ao menos próprias, reveladoras de determinada época, estilo ou movimento. Mas o que se lê são descrições que poderiam referir-se a centenas de outros imóveis em muitos outros bairros desta e de outras cidades, e que em si não espelham objetos histórica ou culturalmente significativos. Por quê preservar este imóvel e não outros, aos quase caberia a mesma descrição ? Não se encontram razões no texto, exceto aquelas das preferência pessoal, em si respeitável, dos técnicos responsáveis. Teriam sido escolhidos os exemplares maiores, quiza construídos por famílias de mais recursos, ou ainda aqueles em que agradaria mais ao avaliador morar, aqueles mais conformes ao seu gosto ?

### 7) Conclusão

Pelas razões acima elencadas e análises construídas, somos de parecer que a referida residência não é suficientemente significativa ao ponto de ser enquadrada como "de estruturação", não tendo ficado demonstrado, em todo o material justificativo apresentado pelos órgãos responsáveis pelo inventário e enquadramentos, bem como nos processos de "participação popular" havidos, que as limitações impostas ao imóvel localizado a Rua Faria Santos, 234 contribuem para a preservação da paisagem ou da memória histórica, nem desta rua nem do Bairro Petrópolis. Ressalta, no entanto, que sua preservação pode potencialmente contribuir negativamente ao desenvolvimento urbano da rua e da região em moldes de modernidade e contemporaneidade, bem como não favorece a utilização social ou coletiva deste lote urbano.

Porto Alegre, 04 de Agosto de 2015

  
Marcelo Vasquez Fernandez  
Arquiteto CAU A13761-8

META ARQUITETURA

DANIEL NICHELE

A D V O C A C I A

Boletim Informativo SEM RESTRIÇÃO

(doc. 03)



Av. Cel. Lucas de Oliveira, 505 - Conj. 603  
Bairro Petrópolis  
Porto Alegre - RS - Brasil  
CEP 90440-011  
[www.danielnichele.com.br](http://www.danielnichele.com.br)  
+55 (51) 3062-0808

OAB/RS 81582



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE  
SECRETARIA DO PLANEJAMENTO MUNICIPAL

BOLETIM PDUA - BOLETIM DAS CONDIÇÕES URBANÍSTICAS DE OCUPAÇÃO E USO DO SOLO  
LC 434/99 MODIFICADA PELA LC 848/10

ENDEREÇO - R FARIA SANTOS, 230

MZ 1 UEU 56 QUARTEIRÃO 01

BARRIO PETROPOLIS

\*\*\* Este Boletim informa Traçado e Regime Urbanístico previstos pelo PDUA \*\*\*

\*\*\* Area de ocupação intensiva

R FARIA SANTOS

Cadastrado

REGIME URBANÍSTICO

SUBUNDADE	6	DENS	11	ATIV	1	APROV	11	VOL	16
-----------	---	------	----	------	---	-------	----	-----	----

SISTEMA DE CIRCULAÇÃO

ALINHAMENTO 4,80 m do meio fio

LARGURA DO LOGRADOURO ATUAL - 17,60 m

PAVIMENTAÇÃO DO PASEIO - Conforme decreto nº 17.302/2011

CONDICIONANTES DE ALTURA

Altura máxima DGCEA - 125,00 m

Inócuo em relação ao plano de superfície curva do Plano de Proteção do Patrimônio Histórico e Cultural nº 2000/2001. Não permite áreas ou adições com aumento na altura máxima permitida.

As parcelas situadas em áreas de preservação ambiental, de acordo com o Plano Diretor de Uso e Ocupação do Solo, deverão obedecer às condições estabelecidas no Plano Diretor de Uso e Ocupação do Solo, bem como às normas técnicas de planejamento urbano e de engenharia de tráfego, de acordo com o Plano Diretor de Uso e Ocupação do Solo e o Plano Diretor de Tráfego e Estacionamento Urbano.

8188

DANIEL NICHELE

A D V O C A C I A

Comprovante aquisição do imóvel n° 234 da rua  
Faria Santos pelo Valor de R\$1.750.000,00

(doc. 04)



Av. Cel. Lucas de Oliveira, 505 - Conj. 603  
Bairro Petrópolis  
Porto Alegre - RS - Brasil  
CEP 90440-011  
www.danielnichele.com.br  
+55 (51) 3062-0808

OAB/RS 81582



*8599*

# CERTIDÃO

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere:

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA — P. ALEGRE		FLS.	MATRICULA
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL			
49371 MATRICULA	PORTO ALEGRE 25 de fevereiro de 1982	1	49371
<p><b>Imóvel:</b> Uma casa de alvenaria com dois pavimentos, sita à rua Faria Santos, nº 234, com suas benfeitorias, dependências e o respectivo terreno que mede 17m60 de frente, à dita rua, por 19m38 de extensão de frente ao fundo, de um lado, e 38m27 pelo outro lado, entastando por ambos os lados e nos fundos, com imóveis que foram de Rodolfo E. Albrecht.</p> <p><b>Quarteirão:</b> Ruas Felipe de Oliveira, Prof. Langendonck, Ferreira Viana e Faria Santos.</p> <p><b>Bairro:</b> Petrópolis.</p> <p><b>Procedência:</b> 3-DH, fls. 41, nº 117.374, de 14.12.73.</p> <p><b>Proprietário:</b> Maria Guimarães Pantoja, solteira, maior, funcionária pública, inscrita no CPF sob nº 005.745.420-91; Beatriz Guimarães Pantoja, desquitada, do lar, inscrita no CPF sob nº 164.103.270-72, todos brasileiros residentes nesta Capital.</p> <p><b>Escr.</b> <i>Regina de Fátima Marques Fernandes</i></p>			
<p><b>AV. 1/ 49.371</b> <b>USUFRUTO</b> O imóvel desta matrícula está gravado com usufruto a favor de Celso Fernandes Pantoja, brasileiro, viúvo, residente e domiciliado n/Capital, pelo valor de Cr\$ 350.000,00, conforme inscrição nº 26229, fls. 53 do livro 4-AE. Em 25.02.82. - A escr. <i>Regina de Fátima Marques Fernandes</i></p>			
<p><b>PROT. 103934</b> Escritura de compra e venda, lavrada no Ofício Distrital de Tristeza, desta Capital, em 15.01.82, a fls. 170 do livro 277.</p>			
<p><b>R. 2/ 49.371</b> <b>COMPRA E VENDA DA NUA-PROPRIEDADE</b>  <b>Adquirente:</b> Eloi Ritter, brasileiro, advogado, casado com Maria Adalia Silva Ritter, residente e domiciliado n/Capital, C.F.C. 013.110.070/53.  <b>Transmitente:</b> Maria Guimarães Pantoja, Beatriz Guimarães Pantoja  <b>Valor:</b> Cr\$ 10.500.000,00 c/R.3.</p>			
<p><b>R. 3/ 49.371</b> <b>COMPRA E VENDA DO USUFRUTO</b>  <b>Adquirente:</b> Eloi Ritter, casado com Maria Adalia Silva Ritter.  <b>Transmitente:</b> Celso Fernandes Pantoja, engenheiro, CPF. 000.711.610/15.  <b>Valor:</b> Cr\$ 10.500.000,00 c/R.2.          Em 25.02.82. - A escr. <i>Regina de Fátima Marques Fernandes</i></p>			
<p><b>Av. 4/49371</b> Cancelamento do Usufruto (av. 1) Prot. 111.156 Conforme Mandado do Exmº Sr. Dr. Osvaldo Peruffo, MJ Juiz de Direito da Vara dos Registros Públicos desta Capital, passado em 6/7/82, em virtude do R. 2 e 3, fica cancelado o usufruto mencionado na av. 1. Em 20/7/82 A escr. <i>Regina de Fátima Marques Fernandes</i></p>			
<p><b>Av. 5/49.371</b> <b>RETIFICAÇÃO NUMERO CIC</b> Prot. 306.210 (17.06.98) Conforme requerimento datado de 09.06.98, acompanhado de prova, fica retificado o número do CIC do adquirente no R. 2, para constar que o correto é 013.111.070-53, e não como ali constou. <b>EMOLS:</b> 1 mil DREs, equivalentes a R\$ 3.400,00 desta data. Em 18.06.1998. <b>Escr.</b> <i>Regina de Fátima Marques Fernandes</i></p>			

CONTINUA NO VERSO

Continua no verso.

900 D



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA - P. ALEGRE

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula  
49.371

R.6/49.371 Compra e venda com pacto comissário Prot. 08.01.03 de  
25/6/98 Escritura de compra e venda com pacto comissário, inscrita na 1ª  
Tabelionato desta Capital, em 22/6/98, a fls. 176 do Livro 163-A.  
Adquirente: DSB Distribuidora Ltda, com sede em Guaíba, CGC 01.908.247/0001-73  
Transmitente: Eloi Ritter e sm. Maria Adélia Silva Ritter.  
Valor: R\$ 200.000,00 com pacto comissário, de cujo valor já recebeu a quan-  
tia de R\$ 20.000,00 Av. Fiscal: R\$ 283.000,00  
Emols.: 94,34 URES, equivalentes a R\$ 29.140 nesta data.  
Em 29/6/98, a escr. aut.:

Av.7/49.371 QUITAÇÃO PREÇO Prot. 370209 (09.01.03)  
Conforme termo datado de 08.01.03 os vendedores do R6, tendo recebido a  
totalidade do preço ali ajustado, deram quitação e autorizaram o cancela-  
mento da cláusula de pacto comissário.  
Emols.: 21,88 URES, equivalentes a R\$ 29.140 nesta data.  
Em 15.01.03 Escriv. aut.

**Av.8-49371-ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO:**

De acordo com o requerimento datado de 23/07/2013, instruído com a Alteração e Consolidação  
de Contrato Social, datada de 06/05/2013, registrada na Junta Comercial do Estado do Rio  
Grande do Sul sob nº 3801250, que ficam arquivados neste Serviço, procedo esta averbação para  
constar que DSB Distribuidora Ltda passou a denominar-se DSB Empreendimentos  
Imobiliários Ltda - ME.

Protocolo nº 511.821 do Livro I, em 23/07/2013.

Em 25/07/2013.

Bel. Maria Luiza Venturi  
1ª Registradora Substituta

Uma 41

Enquadramento: R\$ 62,20 - Cota: 0,77000172000104818 (R\$ 0,70) Processamento Eletrônico: R\$ 3,10 Saldo: 0,07000172000104818 (R\$ 0,30)

**R.9-49371-COMPRÁ E VENDA:**

**Transmitente:** DSB Empreendimentos Imobiliários Ltda - ME, CNPJ nº 01.908.247/0001-73, com sede na cidade de Porto Alegre/RS.

**Adquirente:** COLLA CONSTRUÇÕES LTDA, CNPJ nº 90.083.410/0001-29, com sede na cidade de Porto Alegre/RS.

**Objeto:** A totalidade do imóvel desta Matrícula.

**Valor:** R\$ 1.750.000,00.

**Valor Fiscal:** R\$ 1.800.000,00 (em 01/08/2013).

**ITBI:** Pago conforme guia nº 003/2013.02191-3.

**Forma:** Escritura Pública de Compra e Venda, sob nº 007-90.427, à fl. 015 do Livro 679 de Compra e Venda; e Escritura Pública de Aditivo, sob nº 141.48.816, à fl. 162 do Livro 485 de

CONTINUA A FICHA N.º 2

Continua na página 03

DANIEL NICHELE  
A D V O C A C I A

Comprovante aquisição do imóvel nº 220 da rua  
Faria Santos pelo valor de R\$1.400.000,00

(doc. 05)



Av. Cel. Lucas de Oliveira, 505 - Conj. 603  
Bairro Petrópolis  
Porto Alegre - RS - Brasil  
CEP 90440-011  
www.danielnichele.com.br  
+55 (51) 3062-0808

OAB/RS 81582



902

# CERTIDÃO

220

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere:

144.425  
MATRÍCULA



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
 COMARCA DE PORTO ALEGRE  
 REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA  
 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL  
 Porto Alegre, 08 de agosto de 2014

*[Handwritten signature]*

FICHA	MATRÍCULA
01	144.425

**IMÓVEL:** O terreno de configuração irregular, localizado junto e antes do prédio número 234 da rua Faria Santos, medindo 13,20m de frente a mesma rua, por 40,38m de extensão da frente ao fundo, em linha reta por um lado, onde limita com o mencionado prédio 234 pertencente ao dr. Celso Pantoja; 34,92m da frente ao fundo, em linha reta, no outro lado, onde limita com imóvel de Rodolfo E. Albrecht; sendo a divisa do fundo uma linha quebrada composta de três alinhamentos: o primeiro perpendicular a divisa do mesmo prédio 234, mede 6,60m, servindo de limite com imóvel de Ariovaldo Pereira de Lima; o segundo formando ângulo reto interno com o primeiro, mede 6,60m; e o terceiro formando ângulo reto com o segundo, mede 6,60m, servindo os dois últimos alinhamentos como divisa com o terreno do prédio 1.157 da rua Felipe de Oliveira, pertencente a Rafael Calme. **Edificação:** O prédio de alvenaria, sob nº 220 da rua Faria Santos.

**PROPRIETÁRIO:** LELIO CANDIOTA DE CAMPOS, brasileiro, casado, advogado, residente e domiciliado na cidade de Porto Alegre/RS.

**PROCEDÊNCIA:** Transcrição nº 36.589, à fl. 109 do Livro 3-AD/1, deste Serviço Registral, datada de 26/09/1950.

Protocolo nº 523.593 do Livro 1, em 17/07/2014.

Em 08/08/2014

*[Handwritten signature]*  
 Raul Carneiro Nery  
 2º Registrador Substituto

Uso: 43

Enquadramento: RS 14.30 - Setor 0470.04.1400003.02579 - RS 0.561 - Processamento Eletrônico - RS 3.40.5set. 0470.01.1400007.00091 (RS 0.30)

**AV.1 - 144.425 - QUARTEIRAO/BAIRRO:**

De acordo com a Escritura Pública de Compra e Venda, sob nº 046-91.687, à fl. 119 do Livro 695 de Compra e Venda; e Escritura Pública de Aditivo, sob nº 084-50.970, à fl. 103 do Livro 498 de Contratos, ambas lavradas no 3º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, em 08/07/2014 e 01/08/2014, respectivamente e Certidão nº 247/2014 expedida pela Secretaria Municipal de Urbanismo de Porto Alegre/RS, em 31/07/2014, arquivada neste Serviço, procedo esta averbação para constar que o imóvel desta Matrícula está localizado no quarteirão formado pelas ruas Faria Santos, Felipe de Oliveira, Professor Langendonck e Ferreira Viana, no bairro Petrópolis.

Protocolo nº 523.593 do Livro 1, em 17/07/2014.

Em 08/08/2014

*[Handwritten signature]*  
 Raul Carneiro Nery  
 2º Registrador Substituto

Uso: 43

Enquadramento: RS 55.00 - Setor 0470.04.1400003.02638 - RS 0.701 - Processamento Eletrônico - RS 3.40.5set. 0470.01.1400007.00092 (RS 0.30)

**AV.2 - 144.425 - CPF:**

De acordo com a Escritura Pública de Compra e Venda, sob nº 046-91.687, à fl. 119 do Livro 695 de Compra e Venda; e Escritura Pública de Aditivo, sob nº 084-50.970, à fl. 103 do Livro 498 de Contratos, ambas lavradas no 3º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, em 08/07/2014 e 01/08/2014, respectivamente e Comprovante de Situação Cadastral no CPF, arquivado neste Serviço, procedo esta averbação para constar que o proprietário do imóvel desta Matrícula, Lelio

CONTINUA NO VERSO

Continua no verso.

7

...continuação

FICHA	MATRÍCULA
01	144.425
VERSO	

**Candiota de Campos** está inscrito no CPF sob o número ~~000.203.890-00~~  
**Protocolo n° 523.593 do Livro 1, em 17/07/2014.**

**Em 08/08/2014**

Uso: 43  
 Emolumentos: R\$ 20,00 - Selo: 0,40 R\$ 1.400,00 02637 (R\$ 0,70) Processamento Eletrônico: R\$ 3,40 Selo: 0,470,01 1.400007,00053 (R\$ 0,30)

**R3 - 144.425 - COMPRA E VENDA:**

**Transmitente:** Espólio de **Leão Candiota de Campos**, CPF n° 000.203.890-00.  
**Adquirente:** **COLLA CONSTRUÇÕES LTDA.**, CNPJ/MF n° 90.088.410/0001-29, com sede na cidade de Porto Alegre/RS.  
**Objeto:** A totalidade do imóvel desta Matrícula.  
**Valor:** R\$ 1.400.000,00.  
**Valor Fiscal:** R\$ 1.570.000,00 (em 31/07/2014).  
**ITBI:** Pago conforme guia n° 003/2014.01655-7.  
**Forma:** Escritura Pública de Compra e Venda, sob n° 046-91.687, à fl. 119 do Livro 695 de Compra e Venda; e Escritura Pública de Aditivo, sob n° 084-50.970, à fl. 103 do Livro 498 de Contratos, ambas lavradas no 3° Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, em 08/07/2014 e 01/08/2014, respectivamente.  
**Protocolo n° 523.593 do Livro 1, em 17/07/2014.**

**Em 08/08/2014**

Uso: 43  
 Emolumentos: R\$ 2.005,40 - Selo: 0,470,08 1.300001,00035 (R\$ 13,50) Processamento Eletrônico: R\$ 3,40 Selo: 0,470,01 1.400007,00054 (R\$ 0,30)

CONTINUA NA FICHA N° .....

**O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.**  
 Porto Alegre, 12 de agosto de 2014.

*Guilherme Fernandes Ely*  
 Escrevente Autorizado

Emolumentos: R\$ 9,50 Selo: 0,470,02 1.300001,17129 R\$ 0,40; Busca R\$ 6,60 Selo: 0,470,01 1.400007,01167 R\$ 0,30; Processamento eletrônico R\$ 3,40 Selo: 0,470,01 1.400007,01168 R\$ 0,30; Total: R\$ 20,50 10:23:41

001-024021 130

9048

DANIEL NICHELE

A D V O C A C I A

Comprovantes de Pagamento de ITBI

(docs. 06 e 07)

EMBRAS

Av. Cel. Lucas de Oliveira, 505 - Conj. 603  
Bairro Petrópolis  
Porto Alegre - RS - Brasil  
CEP 90440-011  
www.danielnichele.com.br  
+55 (51) 3062-0808

OAB/RS 81582

DATA	VISTO
30/06/14	9
NUNCA VISTO SEM O VISTO	

001024021130

7059

 PREFEITURA DE PORTO ALEGRE SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA	<b>VIA CONTRIBUINTE</b>	
	Vencimento:	29/12/2014
	Parcela:	Única
	Guia nº:	003.2014.01401.5
	Espécie:	Estimativa
Cód. Proc.:		2014.20.037663.000-5
<b>IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS - ITBI</b>		

CONTRIBUINTE / Adquirente ou cedente		COLLA CONSTRUÇÕES LTDA		CPF/CGC:		90.088.410/0001-29	
Natureza da operação:	Compra e Venda			Guia anterior nº:			
Data Emissão/Ciência:	30/06/2014			Transmitente/Cessionário:	LÉLIO CANDIOTA DE CAMPOS		
Endereço:		[REDACTED]		CPF/CGC:		000.203.890-00	
Complemento:		[REDACTED]		R/Matricula:		2/36589/3AD FOLHA	
Percentual transmitido do(s) imóvel(éis)	100,0000 %	UNIDADE(S) TRANSMITIDA(S)	Casa	Tipo	Unidade	R/Matricula	Averbação Averado
						2/35589	
Observações do Tabelionato:	GS-36640						
Observações do Fisco:							
Atribuído Contribuinte:	1.400.000,00	Base Cálculo - 3,00 %:	1.570.000,00				
Atribuído SMF:	1.570.000,00	Base Cálculo - 0,50 %:	0,00				
Validade da Estimativa:	29/12/2014	Imposto:	47.100,00				

AGENTE FISCAL	Código de validação	TOTAL A PAGAR (R\$)	[REDACTED]
CRISTINA LENGLER	74D404CB2806		
PAGÁVEL NA REDE BANCÁRIA CREDENCIADA. NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO.			
81610000471-1	00003433201-5	41229992014-7	20037663000-6
CONFIRMAÇÃO DE PAGAMENTO OBRIGATORIA CONFORME ART. 26, PARÁGRAFO 3º, DA LCM N. 197/89, SUJEITO AO DISPOSTO NO ART. 124 DO CTN.			AUTENTICAÇÃO MECÂNICA
SIAT-TAB_00			30/06/2014 11:13:41 - 17858143

 PREFEITURA DE PORTO ALEGRE SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA	<b>VIA BANCO</b>	
	Vencimento:	29/12/2014
	Parcela:	Única
	Guia nº:	003.2014.01401.5
	Espécie:	Estimativa
Cód. Proc.:		2014.20.037663.000-5
CONTRIBUINTE		COLLA CONSTRUÇÕES LTDA
CPF/CGC:		90.088.410/0001-29
Código de validação	TOTAL A PAGAR (R\$)	47.100,00
74D404CB2806		
81610000471-1	00003433201-5	41229992014-7
CONFIRMAÇÃO DE PAGAMENTO OBRIGATORIA CONFORME ART. 26, PARÁGRAFO 3º, DA LCM N. 197/89, SUJEITO AO DISPOSTO NO ART. 124 DO CTN.		AUTENTICAÇÃO MECÂNICA



001024021130

9069



**Recibo de Pagamento**

Número: 00314235262/00000000514796/465466

Data: 08/07/2014

Hora: 09:55:33

---

Canal: Office Banking  
Ag./Conta Débito: 0030-18.028505.0-0-COLLA CONSTRUCOES LTDA.  
Data Débito: 08/07/2014  
Valor: R\$ 47.100,00  
Tipo Pagamento: Arrecadação - PM PORTO ALEGRE  
Cód. Barras: 816100004711000034332015412299920147200376630006  
Data Vencimento: 29/12/2014

Atenciosamente

Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A.  
SAC: 0800 6461515 OUVIDORIA: 0800 6442200

001024021 130

907 \$

 <b>PREFEITURA DE PORTO ALEGRE</b> SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA		<b>VIA CONTRIBUINTE</b>	
		Vencimento:	28/01/2014
<b>IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS - ITBI</b>		Parcela:	Única
		Guia nº:	003.2013.02191.3
		Espécie:	Estimativa
		Cód. Proc.:	2013.20.044146.000-2
CONTRIBUINTE / Adquirente ou cedente		CPF/CGC:	
COLLA CONSTRUÇÕES LTDA		90.088.410/0001-29	
Natureza da operação:	Compra e Venda	Guia anterior nº:	
Data Emissão/Ciência:	01/08/2013	CPF/CGC:	
Transmitente/Cessionário:	DSB EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	01.908.247/0001-73	
Endereço:	[REDACTED]		
Complemento:	R/Matricula: 2/49371		
Percentual transmitido do(s) imóvel(eis)	100,0000 %	UNIDADE(S) TRANSMITIDA(S)	Averbação
Observações do Tabelionato:	VA		
Observações do Fisco:			
Atribuído Contribuinte:	1.750.000,00	Base Cálculo - 3,00 %:	1.800.000,00
Atribuído SMF:	1.800.000,00	Base Cálculo - 0,50 %:	0,00
Validade da Estimativa:	28/01/2014	Imposto:	54.000,00

AGENTE FISCAL CRISTINA LENGLER	Código de validação 47F31DC1DD44	TOTAL A PAGAR (R\$)	[REDACTED]
<b>PAGÁVEL NA REDE BANCÁRIA CREDENCIADA.</b> <b>NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO.</b>			
81660000540-8	00003433201-5	40128992013-4	20044146000-9
			AUTENTICAÇÃO MECÂNICA
<b>CONFIRMAÇÃO DE PAGAMENTO OBRIGATÓRIA CONFORME ART. 26, PARÁGRAFO 3º, DA LCM N. 197/89.</b> <b>SUJEITO AO DISPOSTO NO ART. 124 DO CTN.</b>			

SIAT-Tab 03

01/08/2013 14:56:42 - 14704922

 <b>PREFEITURA DE PORTO ALEGRE</b> SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA		<b>VIA BANCO</b>	
		Vencimento:	28/01/2014
<b>IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS - ITBI</b>		Parcela:	Única
		Guia nº:	003.2013.02191.3
		Espécie:	Estimativa
		Cód. Proc.:	2013.20.044146.000-2
CONTRIBUINTE		CPF/CGC:	
COLLA CONSTRUÇÕES LTDA		90.088.410/0001-29	
Código de validação		TOTAL A PAGAR (R\$)	
47F31DC1DD44			<b>54.000,00</b>
81660000540-8	00003433201-5	40128992013-4	20044146000-9
			AUTENTICAÇÃO MECÂNICA



989



**Recibo de Pagamento**

Número: 00232913851/00000000893174/219305

Data: 19/08/2013

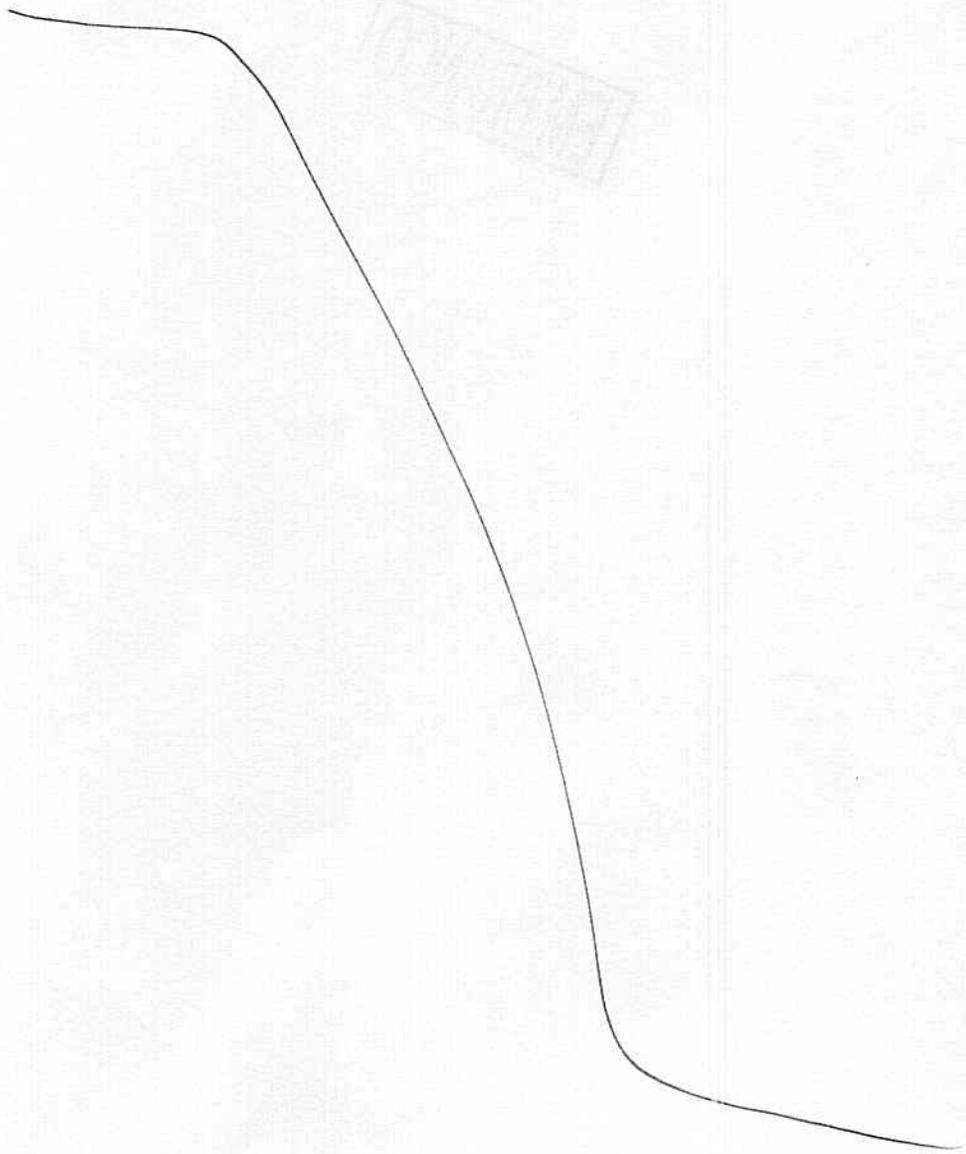
Hora: 15:08:21

---

Canal: Office Banking  
Ag./Conta Débito: 0030-18.028505.0-0-COLLA CONSTRUCOES LTDA.  
Data Débito: 19/08/2013  
Valor: 54.000,00  
Tipo Pagamento: Arrecadação - PM PORTO ALEGRE  
Cód. Barras: 816600005408000034332015401289920134200441460009  
Data Vencimento: 28/01/2014

Atenciosamente

Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A.  
SAC: 0800 6461515 OUVIDORIA: 0800 6442200



001 024021 130

**Nome do Requerente:**

SECRETARIA MUNICIPAL CULTURA CMC 1

**Número do processo:**

001 024021 13 0 00000

**Assunto:**

PEDIDO DE PROVIDENCIA CMPA

**Órgão onde se localiza:**

EQUIPE PATRIMONIO HISTORICO CULTURAL SMC/CMC

**Data de entrada no órgão:**

11/06/2015

**Situação:**

EM TRAMITACAO

**Desde:**

29/05/2013

**Nova pesquisa**

001.024021.13.0

DESPACHO

À PGM

PARA DILIGÊNCIA, ATENDENDO À SUGESTÃO DO  
CONSELHEIRO REPRESENTANTE DA PGM NO CONSELHO.

EM 21/03/16



ARES. ANTONIO CARLOS SELMO  
PRESIDENTE DO COMFATIC



**Nota Técnica nº 388/2016**

**Expediente nº 001.024021.13.0**

**Assunto: Procedimento do inventário.**

À Procuradora-Geral Adjunta DPUMA:

O presente expediente está em tramitação no COMPAHC. Consta no expediente (fl. 850 e seguintes) requerimento da empresa COLLA CONSTRUÇÕES LTDA., datado de outubro de 2015, por intermédio do qual requer seja dado andamento ao procedimento (processo nº 001.024021.13.0 – Inventário Petrópolis) *“com relação à análise da impugnação e parecer técnico juntados em 03/08/2015, conforme cópias anexas, dos imóveis localizados na rua Faria Santos, nºs 220 e 234”*.

Alega que o rumo natural do processo administrativo deveria ser o envio da listagem elaborada pela EPAHC ao COMPAHC, nos termos do artigo 7º, §3º, da Lei Complementar 601/2008.

Imediatamente antes do documento supra referido consta a Ata nº 02, de 03 de fevereiro de 2016, do Grupo de Trabalho nomeado para a revisão geral do Inventário do Bairro Petrópolis (fls. 847 e 849 dos autos). Dito grupo (fl. 849) opina pela *“permanência dos imóveis à Faria Santos 220 e 234, como bens à preservar no Bairro Petrópolis”*. Indica o envio ao EPAHC *“para a avaliação e manifestação sobre a inventariação destes bens imóveis”*.

Importante dizer, desde logo, que este Grupo de Trabalho, nomeado pela Portaria nº 070/2016 do Senhor Prefeito, não tem o condão e a legitimidade para apreciação da impugnação apresentada pela parte requerente, nos termos do §3º do artigo 7º da Lei 601/2008. Serve como um fundamento a ser utilizado pelos órgãos competentes à apreciação da impugnação.



Importante dizer, também, que a parte interessada (Colla Construções Ltda.) impetrou Mandado de Segurança com ato do Secretário Municipal de Cultura (processo nº 001/1.16.0001754-2), por intermédio do qual obteve medida liminar para que a EPAHC remeta o processo para o COMPAHC para análise da decisão sobre as impugnações referentes aos imóveis da impetrante.

Na folha 824 do expediente consta manifestação da Diretora da EPAHC/SMC, pela qual envia o **Estudo do Inventário dos Bens Culturais Imóveis do Bairro Petrópolis** ao COMPAHC, em virtude da decisão proferida no mandado de segurança já referido. Informa na mesma peça que o Grupo de Trabalho criado conclui pela existência de valores nos imóveis da impetrante, nos termos da ata nº 02, já referida. Informa, também (e isto é importante ressaltar), *que foi recebido na EPAHC pedido urgente de impugnação dos imóveis da Rua Faria Santos, que não foram respondidos pois o Estudo do Inventário ainda não tinha sido encaminhado ao COMPAHC.* Cita, ao final *"A orientação deste Conselho foi a de analisar o conjunto dos bens à preservar no bairro e não os imóveis isoladamente".*

Diante das manifestações acima, para que o **Conselho do Patrimônio Histórico Cultural** possa decidir em um procedimento sem a apresentação de vícios de nulidade, pedi vista dos autos, para produzir a presente manifestação, com o intuito de que seja estabelecido, em definitivo, um rito a ser seguindo pelo procedimento, tendo por base e fundamento, decisões já proferidas pelo Egrégio Tribunal de Justiça, no julgamento de mandados de segurança que obtiveram êxito em anular procedimentos de inventário já realizados pelo Município de Porto Alegre.



**Do procedimento a ser seguido.**

Deve ser regulado o procedimento de defesa dos proprietários e possuidores de imóveis atingidos pelo inventário, nos termos do artigo 7º da Lei Complementar Municipal nº 601/2008. A preocupação desta Procuradoria é pela higidez do procedimento administrativo, com o respeito pelo devido processo legal e pelo amplo exercício do direito de defesa.

O dispositivo que merece análise é o artigo 7º da referida Lei. Esta a sua redação:

Art. 7º Os imóveis arrolados para inclusão no Inventário do Patrimônio Cultural de Bens Imóveis do Município são passíveis de impugnação pelo proprietário, nos termos de parecer do Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural (COMPAHC), homologado pelo Prefeito Municipal.

§ 1º O proprietário do imóvel será notificado e terá o prazo de 30 (trinta) dias para apresentação de impugnação.

§ 2º A impugnação deverá apresentar os elementos necessários, de fato e de direito, pelos quais o proprietário se opõe à inclusão do imóvel no Inventário do Patrimônio Cultural de Bens Imóveis do Município.

§ 3º A impugnação será examinada pelos órgãos competentes e encaminhada ao COMPAHC.

§ 4º Após manifestação do COMPAHC, será dada ciência aos proprietários dos imóveis incluídos no Inventário do Patrimônio Cultural de Bens Imóveis do Município, de forma coletiva, por meio de chamado em veículo de comunicação de grande circulação, para conhecimento da listagem publicada no Diário Oficial de Porto Alegre (DOPA).

Existem duas formas de interpretar o citado dispositivo. A primeira delas, e mais fácil, era a interpretação até então adotada pelo Município de Porto Alegre. Esta exegese entendia, iniciando-se pelo caput do dispositivo, que os imóveis arrolados para inclusão no inventário seriam objeto, seriam passíveis de impugnação, "nos termos", o que significaria dizer **após o parecer conclusivo do Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural**, e após a homologação do Senhor Prefeito.



Do caput do artigo 7º, a mesma interpretação, entendia que os proprietários seriam notificados por meio de chamado em veículo de comunicação. O entendimento estabelecia o DOPA – Diário Oficial de Porto Alegre – como o veículo para a comunicação oficial da listagem.

Esta interpretação enfrentou problemas, tanto que o mesmo inventário já fora anulado pelo Poder Judiciário do Estado, não tanto pelo procedimento, quanto pela ausência de quórum necessário para a aprovação do ato pelo COMPAHC. Mas, não obstante, resta evidente a necessidade de que seja estabelecida segurança jurídica no processo, com a garantia do pleno direito de defesa das partes envolvidas e abrangidas pela decisão, que limita o direito de propriedade.

Passa-se, então, a tecer considerações sobre outra forma de se interpretar o dispositivo legal, que, no entender deste procurador, é a mais consentânea com o devido processo legal administrativo.

O caput do artigo 7º deve ser entendido como a previsão que estabelece a possibilidade de que a parte interessada impugne a inclusão de seu imóvel no Inventário do Patrimônio de Bens Imóveis do Município de Porto Alegre. Esta impugnação terá que passar pelo COMPAHC. Mas, o **procedimento da impugnação, a forma por intermédio da qual se dará a impugnação, está prevista nos parágrafos do artigo 7º, e não no caput.**

Assim, tem-se que, proprietário do imóvel será notificado e terá o prazo de 30 (trinta) dias para apresentação de impugnação, nos termos do §1º do artigo 7º, da LC 601/2008. Este é, portanto, o necessário e indispensável primeiro passo. De que forma se dará a notificação? A notificação poderá, deverá ser feita na forma prevista pela novel lei que estabelece normas relativas ao processo administrativo municipal. O artigo 24 da Lei 790/2016 estabelece que a notificação poderá ser feita pessoalmente ou pelo correio (parágrafos 1º e 2º do artigo 24).



O proprietário (ou simplesmente o interessado na impugnação) terá o prazo de 30 dias, na forma do §1º, prazo este que começa a contar a partir da **data da notificação** (excluindo-se da contagem o dia do recebimento), nos termos do artigo 59 da Lei 790/2016.

Formulada a impugnação (que deverá apresentar os elementos necessários, de fato e de direito, pelos quais o proprietário se opõe à inclusão do imóvel no Inventário do Patrimônio Cultural de Bens Imóveis do Município, nos termos do §2º do art. 7º da LC 601/2008), **esta deverá ser analisada pelos órgãos competentes e enviada ao COMPAHC**, nos termos do §3º do artigo 7º. Quando o COMPAHC analisar a inclusão do imóvel no Inventário do Patrimônio dos Bens Imóveis de Porto Alegre, **necessariamente**, deverá observar, abordar sobre a tese de defesa apresentada, seja para considerá-la como relevante e procedente, seja para dizer que não procede e que o imóvel deverá sim ser incluído no inventário. Assim, estar-se-á observando-se o amplo e necessário direito de defesa do proprietário. Defesa esta que deverá ser oportunizada antes da decisão tomada, e não depois.

Cabe dizer, ainda, **que o órgão competente para analisar a impugnação apresentada é a Equipe do Patrimônio Histórico e Cultural – EPAHC**. Ela que deverá analisar, examinar a impugnação apresentada, seja para considerar aspectos relevantes que não foram reconhecidos, seja para admitir que o imóvel em questão não possui as características que se buscava preservar. Isto somente a EPHC poderá dizer.

Aqui, cabe tecer, algumas considerações, sobre a impugnação apresentada pelo proprietário dos imóveis da Rua Faria Santos. O documento juntado a partir da fl. 877 apresenta justificativas que deverão ser apreciadas pela EPAHC (e não foram).

Após a análise pela EPAHC, os autos deverão ser remetidos ao COMPAHC, que apresentará seu parecer, que deverá ser homologado pelo senhor Prefeito. Em seguida, deverão ser realizadas duas publicações: a primeira, no DOPA, com a listagem de todos os imóveis que foram incluídos no



inventário e, a segunda, a mesma listagem deverá ser publicada em jornal de grande circulação.

Para fundamentar a posição aqui exarada, cito decisão que tem servido de paradigma para a análise e julgamento de processos análogos. Trata-se da decisão exarada no Mandado de Segurança nº 001/1.14.0036756-6, acórdão nº 70058842915, assim fundamentada:

*Consequentemente, a regra a ser observada é a contida no art. 7º, § 1º, da mesma norma, que determina que o proprietário do imóvel será notificado, tendo prazo de 30 dias para apresentar a respectiva impugnação, não havendo expressa exigência na norma municipal de notificação pessoal, ao contrário do que sustenta o agravante, notificação que foi ultimada fictamente ao mesmo e aos demais 363 proprietários de imóveis.*

*O correto, no meu sentir, seria a necessidade de notificação do proprietário não fictamente, a não ser nas hipóteses de impossibilidade de localização do mesmo, mediante a simples remessa de correspondência para sua residência, nos moldes como é feito com o IPTU, a fim de que tivesse ciência prévia da pretensão de restrição ao seu direito de propriedade, feita pela Municipalidade, possibilitando o amplo exercício de defesa, o que resta um pouco prejudicado por força da notificação ficta.*

*Apesar de demandar um pouco mais de trabalho de Municipalidade, não haveria grande óbice para a pretensão deduzida na esfera administrativa, mormente porque foi feito o levantamento físico dos imóveis, que demanda muito mais tempo do que uma mera remessa de correspondência para a residência, assegurando, repito, ciência da pretensão de imposição de restrição ao direito de propriedade do dono do imóvel, circunstância gravosa, e que requer cuidado.*

*Os documentos de fls. 60 e 281 (notificações publicadas no DOPA) concedem prazo de defesa amparado no § 4º do art. 7º da LC 601/08, quando, na realidade, deveria haver referência ao § 1º do mesmo artigo, porque o § 4º em questão tem destinação após a possibilidade de defesa, para ciência da decisão do COMPAHC.*

O acórdão supracitado, como referido, tem sido utilizado como paradigma para decisões análogas. Cita-se, como exemplo, a sentença proferida no Mandado de Segurança nº 001/1.15.0096846-4, que anulou ato administrativo consubstanciado no Parecer nº 23/2011, emitido pelo COMPAHC. Após citar o acórdão acima transcrito, da lavra do eminente Desembargador Carlos Eduardo Zietlow Duro, fundamento sua decisão na necessidade de prévia defesa dos proprietários e o faz nos seguintes termos:



Portanto, a ciência com o envio de correspondência ao endereço do proprietário deve ser prévia, pois se incorrente esta fica prejudicado o direito do proprietário para o fim de exercer seu direito de defesa, violando os princípios assegurados ao processo administrativo, da ampla defesa e do contraditório. E nos autos não consta que a notificação tenha se dado de forma satisfatória, pois em momento algum a autoridade administrativa comprova ter notificado a impetrante, ou encaminhado correspondência ao seu endereço, com este fim.

Viola, portanto, direito líquido e certo do impetrante a conduta administrativa que deixou de lhe notificar para oferecimento de defesa, devendo o ato redigido ao final do procedimento ser anulado no tocante aos bens de propriedade da impetrante.

Assim, entendo que o procedimento deverá ser o acima descrito. Atentando-se para a necessidade de manifestação da EPAHC quanto à impugnação aqui apresentada para posterior decisão do COMPAHC.

Contudo, à sua superior manifestação.

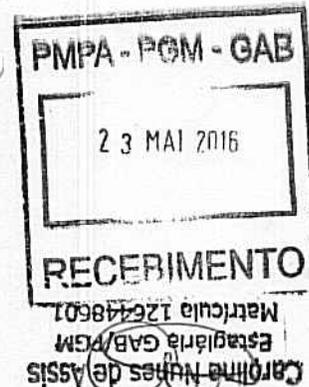
Porto Alegre, 20 de maio de 2015.

Nelson Nemo Franchini Marisco  
 Procurador-Chefe da Procuradoria de Urbanismo e Meio Ambiente  
 Matrícula 536249/OAB.RS 36.662

*De acordo -  
 em 31/05/16 -*

*[Handwritten signature]*

Andrea Teichmann Vizzotto  
 Procuradora-Geral Adjunta PGA-OPUMA  
 Matrícula 10464.7 - OABRS 21.335



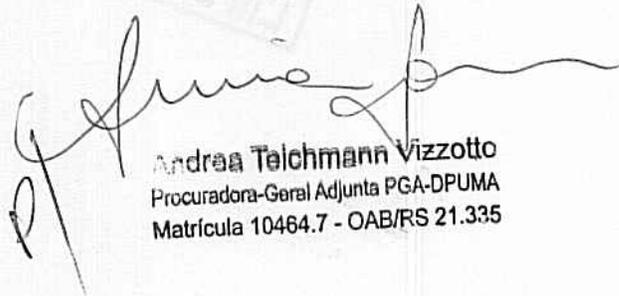


A Procuradoria Setorial / SMC:

Para ciência do conteúdo de NT 388/16,  
que orienta quanto aos procedimentos  
do inventário.

Após, remeter a EPITAC para providên-  
cias, dando a orientações necessárias.

Em 31/05/16.

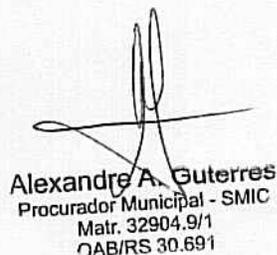


Andrea Teichmann Vizzotto  
Procuradora-Geral Adjunta PGA-DPUMA  
Matrícula 10464.7 - OAB/RS 21.335

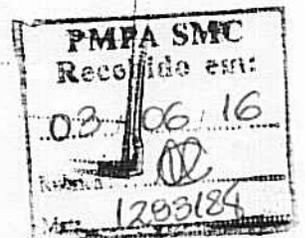
A PROCURADORIA SETORIAL / SMC:

POR COMPEÊNCIA.

Em 2-6-16.



Alexandre A. Guterres  
Procurador Municipal - SMC  
Matr. 32904.9/1  
OAB/RS 30.691





PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE  
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO  
Procuradoria Setorial da Secretaria Municipal da Cultura

**Nota Técnica nº 425/2016**

**Processo nº 001.024021.13.0**

**Inventário Bairro Petrópolis**

Sr. Secretário:

Nos é encaminhado pelo Procuradora-Geral Adjunta DPUMA a Nota Técnica 388 da Procuradoria de Urbanismo e Ambiental. O documento aponta requerimento de defesa da Empresa COLLA CONSTRUÇÕES LTDA, relativo a dois imóveis na Rua Farias Santos, nº 220 e 234, que ainda não foram analisados.

Com base em interpretação no artigo 7º da Lei Complementar 601/2008, a Nota Técnica indica um procedimento pelo qual o Município deva conduzir a análise do recurso administrativo, a fim de evitar o reconhecimento de nulidade pelo Poder Judiciário. Cita como paradigma o acórdão 70058842915.

Em sua proposição, a PUMA indica que os argumentos do recorrente devem ser enfrentados pela Equipe do Patrimônio Histórico Cultural – EPAHC, sendo a decisão remetida ao interessado por Carta AR nos termos do artigo 24 da Lei 790/2016. Após isso remetido ao COMPHAC.

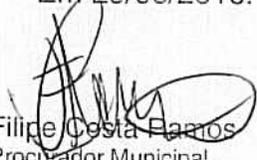
O procedimento, segundo a PUMA, garante o contraditório e a ampla defesa.

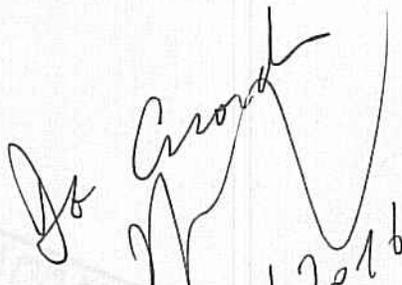
É o relatório.

Não há o que tecer sobre o procedimento estabelecido pela PUMA, já ratificado pelo Procuradora-Geral Adjunta DPUMA.

Assim, opino para que o processo seja encaminhado ao EPAHC para que sejam analisadas as considerações feitas pela COLLA CCONSTRUÇÕES LTDA, seguindo o procedimento previsto na NOTA TÀCNICA nº 388/PUMA.

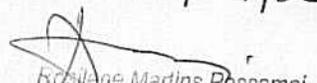
Em 29/06/2016.

  
Filipe Costa Ramos  
Procurador Municipal.  
OAB/RS 68.107

  
30/06/2016

AO EPAHC  


Recebido para análise em 18/07/2016.

  
Rosilene Martins Possamai  
Arquiteta - CAU A22281-0  
EPAHC/SMC/PMPA  
Matricula 23028.8

AO COMPAHC:

Encaminhamos exame da impugnação apresentada pelo proprietário dos imóveis à Rua Faria Santos nºs 220 e 234, referente ao Inventário do Patrimônio Cultural de Bens Imóveis do Bairro Petrópolis, a fim de atender liminar concedida ao proprietário de atendimento ao artigo 7º da LC 601/2008.

Os imóveis em questão foram classificados como de Estruturação, para preservação, pelo Inventário do Bairro Petrópolis na Revisão de estudos realizada pela EPAHC em 2014, bem como foi mantida esta classificação pela nova apreciação do estudo pelo Grupo de Trabalho instituído pela Portaria 70 de 22/01/2016.

Passamos ao exame dos argumentos apresentados pelo impugnante nos documentos datados de 27 e 28 de agosto de 2015 (folhas 853 a 864 e repetidos nas folhas 865 a 876) e laudo datado de 4/08/2015 (folhas 877 a 889).

Cabe lembrar desde já, que o impugnante não protocolou os documentos da impugnação no Protocolo do Município – Edificapoa – em processo administrativo específico, a fim de seguir o trâmite normal de demandas oficiais.

Primeiramente, informamos que as considerações do impugnante (folhas 869 e 870) referentes ao estudo realizado em 2013 (publicado em 2014) e que foi posteriormente anulado pelo Prefeito, não estão sendo respondidas, visto que aquele ato administrativo foi anulado.

Tendo em vista que a impugnação é datada de 2015, os documentos que contém os argumentos para a classificação dos imóveis da Rua Faria Santos nºs 220 e 234 no Inventário do Bairro Petrópolis são o Relatório Complementar e seus anexos (folhas 357 a 777) produzidos pela EPAHC quando da Revisão do Inventário solicitada pelo Prefeito em 2014, após a anulação do ato administrativo de 2013.

Antes de passarmos à fundamentação do inventário específico dos imóveis em questão e exame do laudo técnico apresentado por arquiteto, gostaríamos de fazer algumas considerações quanto aos itens apresentados pelo advogado impugnante, pois estas constam na fundamentação do Inventário do Bairro Petrópolis, contida no Relatório Complementar e seus anexos, e a fim de colaborar com a defesa para preservação dos imóveis em questão.

À folha 866, o impugnante diz que, previamente à aquisição do imóvel, consultou junto à SMURB a situação do mesmo, e esta emitiu Boletim Informativo em 02/06/2013 "sem restrição". Informamos que foi solicitado bloqueio preventivo para estudos de Inventário no Bairro Petrópolis desde 2009. O bloqueio é baseado no artigo 4º da LC 601/2008. Esta solicitação foi feita pela SMC à SMURB, para fins de inserção no sistema de informações de emissão de Declaração Municipal das Condições Urbanísticas de Uso e Ocupação do Solo (DM), hoje DMWeb. Alertamos desde já que Boletim Informativo não é DM. Conforme dito do relatório Complementar,

Para realizar o Inventário do Bairro Petrópolis a EPAHC solicitou em 2009 o bloqueio preventivo do bairro para estudos de Inventário à Secretaria do Planejamento Municipal (SPM) e à Secretaria Municipal de Obras e Viação (SMOV), responsáveis pela emissão de Declaração Municipal (DM) e pedidos de demolição e aprovação de projetos de intervenção. Hoje todas as ações são feitas pela Secretaria Municipal de Urbanismo (SMURB). O bloqueio, no entanto, não foi feito, e a SMC reiterou o pedido em 2010, 2011, 2012, só vindo a ocorrer em 2013.<sup>1</sup>

O impugnante não apresenta DM do imóvel datada de julho de 2013, época em que já deveria constar nas Declarações Municipais o bloqueio preventivo do bairro. Também não consta nenhuma DM de 2013 nos processos administrativos 002.327670.00.8 e 002.078108.14.4 que tratam destes imóveis.

À folha 870, o impugnante diz que "a listagem agride e tenta burlar o RECENTE Plano Diretor de Porto Alegre", o que não é verdade. Confirmam que isto não é verdade as previsões quanto ao patrimônio cultural contidas nos Princípios, Estratégias e em diversos artigos do PDDUA<sup>2</sup>. Citamos aqui apenas o que está previsto nos Princípios do Plano, artigo 1º nos incisos II, IV, IX, XII, XIV: "a promoção da qualidade de vida e do ambiente; o enriquecimento cultural da cidade; a defesa, a conservação e a preservação do meio ambiente; a inibição à especulação imobiliária; a preservação dos sítios, das edificações e dos monumentos de valor histórico, artístico e cultural". Quantos às Estratégias e artigos referentes à preservação do patrimônio cultural, citamos apenas os principais artigos, sem tecer considerações a respeito, visto estas serem de ordem legal: Capítulo IV, da Estratégia da Qualificação Ambiental, artigo 13, artigos 14, que trata especificamente

<sup>1</sup> Os pedidos de bloqueio foram por: Memorando 143 de 14/09/2009 enviado ao Setor de Licenças da SMOV; memorando 144 de 14/09/2009 enviado à Coordenação de Informações e Processamento da SPM; memorando 46 de 24/05/2010 enviado à Coordenação de Informações e Processamento da SPM; memorando 47 de 24/05/2010 enviado ao Setor de Licenças da SMOV; processo administrativo número 002.320349.00.2 pareceres de 18/02/2011, de 19/08/2011 (ofício número 347 do Gabinete do Secretário da SMC), de 20/06/2011 e 16/02/2012; e por diversos pedidos de reunião não atendidos em 2012. Os pedidos de reunião somente foram atendidos em 2013 e o bloqueio efetivou-se a partir de abril daquele ano.

<sup>2</sup> LC 434 LC 434/1999 alterada pela LC 667/2011, incluindo a LC 646/2010.

do Inventário, artigos 17, 18, além dos artigos 86, 87, 92, 92-A que tratam de Áreas Especiais de Interesse Cultural (folhas 377 a 379). Além disso, o PDDUA apresenta o Petrópolis nas figuras 1 e 3 como Bairro de Interesse Cultural.

À folha 870, citando a Lei Orgânica Municipal, o impugnante afirma que há tentativa de burlá-la também, quando esta prevê que o Plano Diretor "necessariamente disporá sobre a localização das áreas de interesse cultural" e que as constantes no Anexo 3 do PDDUA não incluem o bairro Petrópolis. Equivoca-se o advogado, visto que há sim duas previsões de Áreas Especiais de Interesse Cultural no PDDUA para o bairro: uma denominada Petrópolis e outra denominada Guararapes – Anexos 3.94, 3.95 e 3.96. Esta previsão já existia desde 1999 por estudo realizado pelo Município em convênio com a Uniritter, atendendo ao PDDUA. Além disso, o artigo 142 dos Dispositivos aprovados pela lei complementar 646 de 22/07/2010 refere que "O Município de Porto Alegre constituirá comissão para estudo... delimitação, identificação e detalhamento de Áreas de Interesse Cultural e Áreas de Ambiente Cultural...", de sorte que, devido à comissão instituída para tal fim, foi elaborado novo estudo em que há sim previsão de ampliação da área especial denominada Petrópolis – Anexo 3.94, englobando nesta os imóveis da Rua Farias Santos nº 220 e 234.

Outras considerações de ordem legal são feitas pelo advogado (folhas 873 a 875), cabendo ressaltar aqui neste exame que **a fundamentação do Inventário do Bairro Petrópolis é a contida no citado Relatório Complementar e seus anexos**, disponíveis desde junho de 2014, que, a nosso ver, não foi considerado pelo impugnante.

Antes do exame propriamente da impugnação contida no laudo do arquiteto, faremos considerações sobre as características e os valores dos imóveis propostos para preservação, contidas nas respectivas fichas de Inventário (folhas 615 e 616), bem como em parecer exarado pela EPAHC em 23/07/2014 no processo 002.327670.00.8.

O imóvel da Rua Faria Santos, Nº 220 possui as seguintes características: edificação íntegra e bem conservada; assobradada, implantada em cota elevada em relação à calçada; arquitetura de influência racionalista, geometrizada e pouco ornamentada; acesso avarandado à residência, coberto pelo 2º pavimento; na fachada frontal, parte do pavimento térreo (paredes e pilar) é revestida por pedras de granito; recuo frontal ajardinado com vegetação frondosa, sendo delimitado frontalmente por muro em pedra; cobertura composta por múltiplas águas de telhas cerâmicas, projetando-se sobre a edificação conformando amplos beirais; alguns gradis metálicos de desenho simples/geométrico.

Já o imóvel da Rua Faria Santos, Nº 234 é caracterizado como: edificação íntegra e bem conservada, assobradada, implantada em cota elevada em relação à calçada; segue linguagem racionalista, geometrizada e pouco ornamentada; possui acesso principal à residência por meio de varanda, sustentada por pilar em pedra e coberta por terraço parcialmente curvo do 2º pavimento; pela fachada lateral esquerda possui acesso coberto por sacada do 2º pavimento em balanço; apresenta embasamento da edificação em pedra e frisos retilíneos junto às aberturas e entre os dois pavimentos; recuo frontal ajardinado, sendo delimitado frontalmente por muro em pedra; cobertura composta por múltiplas águas de telhas cerâmicas, projetando-se sobre a edificação sob a forma de beiral; esquadrias em madeira venezianadas, persianas, esquadrias metálicas basculantes; gradis de desenho simples no parapeito da sacada e terraço.

Quanto à morfologia e tipologia arquitetônicas, ambas as edificações apresentam arquitetura em linguagem **racionalista** do tipo **palacete**, mencionada no Relatório Complementar (folhas 425 a 427 e 413)<sup>3</sup> como:

A arquitetura racionalista pode ser considerada como uma das vertentes da arquitetura moderna, na medida em que decorre de um purismo formal e volumétrico onde o deliberado abandono do ornamento figurativo e a ênfase dada à abstração geométrica constituem o principal fundamento do seu repertório. Desta maneira, caracteriza-se como uma arquitetura que se desenvolve paralelamente ao *art déco* e ao modernismo no amplo movimento de depuração ocorrido na arquitetura ocidental ao longo do século XX, a partir das vanguardas européias. O caráter voltado ao despojamento formal e funcional desta linguagem pode ser entendido pelos termos afins empregados na sua tentativa de definição por alguns autores consagrados, tais como "modernidade pragmática" (SEGAWA, 1998, p. 53-64) ou "arquitetura pragmática" (WOLFF, 2001).

[...] os anos de 1940 foram marcados principalmente por um movimento de afirmação de uma atitude pragmática que se preocupou em organizar bem, sem alterações importantes, os programas e as soluções espaciais que vinham se consagrando na habitação [...]. A linguagem arquitetônica empregada era cada vez mais simples, despojada e resultante da aparência dos materiais construtivos disponíveis e de sua funcionalidade. Persianas de enrolar, vergas retas, basculantes de ferro, gradis e peitoris de elementos de linhas puras. Entre 1945 e 1958 [...] casas construídas aproximaram-se progressivamente de uma arquitetura pragmática que absorvia simplificações e uso racional de materiais e procedimentos construtivos. [...] De certa forma tratava-se do coroamento da linguagem despojada e simplificada que vinha se esboçando desde os anos de 1930. (WOLFF, 2001, p. 257)

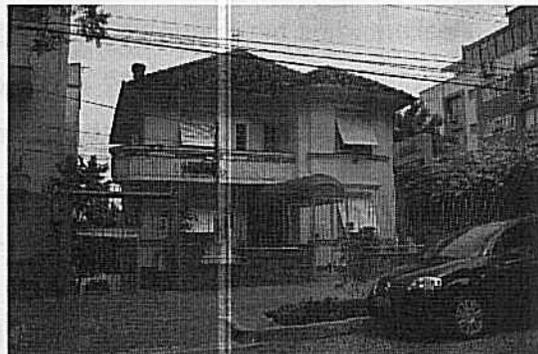
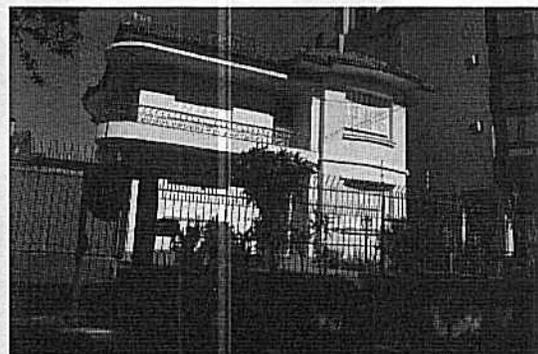
A tendência ao pragmatismo desta variante também é mencionada por Weimer que, ao analisar as manifestações existentes na arquitetura moderna de Porto Alegre, destacou alguns arquitetos imigrantes alemães adeptos da vertente *sachlichkeit*:

<sup>3</sup> As Referências Bibliográficas das citações deste parecer são as contidas no Relatório Complementar.

Este é um termo de difícil tradução e seu significado gira em torno de *objetividade* e *pragmaticidade*. [...] O conteúdo desta corrente consistia num comedimento formal muito grande, caracterizado pelo uso racional dos meios expressivos. [...] A permanência desta corrente foi bastante duradoura. O emprego desta linguagem ainda pode ser encontrada em obras da década de sessenta, ainda que o movimento modernista e o radicalismo de suas posições não tenham propiciado a devida atenção para sua existência e muito menos ao seu estudo. (1998, p.36).

No Bairro Petrópolis pode ser facilmente constatada a proliferação do racionalismo arquitetônico, principalmente nas construções residenciais unifamiliares. Os atributos de simplificação e depuração deste repertório certamente facilitaram sua popularização, tanto que o racionalismo ainda hoje pode ser percebido como uma arquitetura típica do bairro, formando um conjunto com significativa presença e estruturador da paisagem. Muitos destes prédios foram construídos na década de 1940, decorrentes de financiamentos pela Caixa Econômica Federal e pelo IAPB (Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Bancários).

Abaixo, alguns exemplos da arquitetura racionalista no bairro Petrópolis.



Sobre os palacetes, o Relatório Complementar diz:

Os palacetes são residências unifamiliares com maior sofisticação formal e construtiva, implantados em geral com recuos em todos os limites do terreno e normalmente apresentando mais de um pavimento. Geralmente construídos em cota mais elevada em relação ao passeio público, possuem coberturas cerâmicas apresentando amplos beirais, sacadas, terraços e acessos avarandados, com muros baixos de pedra aparente ou alvenaria rebocada sobre o alinhamento da via.

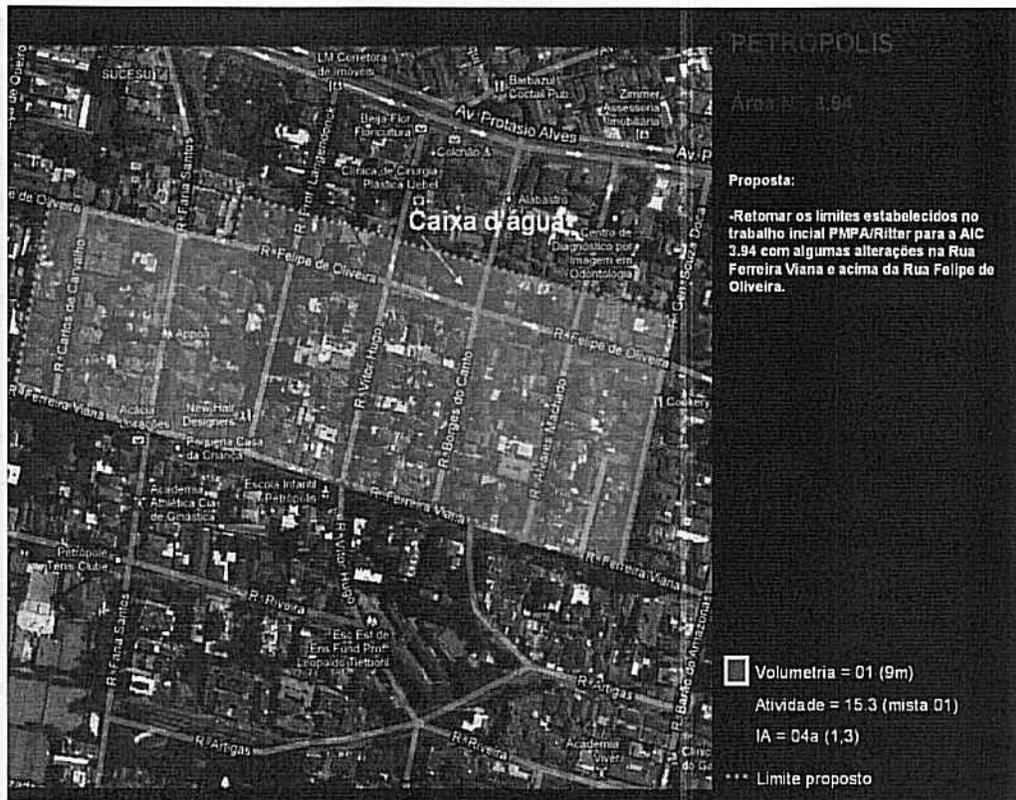
As plantas dessas casas isoladas normalmente tinham seus perímetros recortados, com saliências e reentrâncias devido às movimentações do telhado [...]. Daí, as raras paredes retas, principalmente nos alçados laterais. (LEMOS, 1989, p. 99-101)

A escala generosa - algumas vezes monumental - dos palacetes residenciais do Bairro Petrópolis permite uma adequação volumétrica com os edifícios multifamiliares de pouca altura. Desta maneira, os palacetes se caracterizam como elementos de transição entre o porte das casas mais simples e o porte dos primeiros edifícios de apartamentos construídos no bairro, configurando uma coesão volumétrica do tecido urbano residencial que perdurou até a atual fase de verticalização extremada. Por tais atributos, a presença ainda notada destes palacetes no Bairro Petrópolis constitui-se em aspecto importante como marco de identidade local e, portanto, de significativo valor arquitetônico, paisagístico e histórico.

Abaixo, alguns exemplos da arquitetura de palacetes no bairro Petrópolis.



Salientamos ainda que as edificações em questão formam importante conjunto com as de números 248, 258, 267 e 297 da mesma Rua Faria Santos. Outro aspecto relevante a ser considerado é que estes imóveis estão inseridos na ampliação da Área Especial de Interesse Cultural Petrópolis - Anexo 3.94, conforme estudos de Revisão das Áreas de Interesse e Ambientância Cultural, previsto na LC 646/10, conforme mapa abaixo. Nesta área especial, dezenas de imóveis com valores culturais foram propostos para preservação no Inventário. O mapeamento dos bens classificados mostra estes imóveis dentro da área (folha 475).



Este trecho do Bairro Petrópolis constitui setor onde remanescem características urbanísticas e ambientais do modelo cidade jardim, conforme descrito no Relatório de Inventário (folha 409):

A avaliação da evolução urbana e arquitetônica do Bairro Petrópolis permite identificar diferentes influências que contribuíram para criar um espaço urbano peculiar passível de ser associado ao processo de expansão territorial das cidades brasileiras ao longo do século XX, por meio de loteamentos para residências unifamiliares.

Executados em sua grande maioria pela iniciativa privada, muitos destes projetos de loteamentos sofrem influências do movimento das Cidades Jardins (Garden Cities) propostas na Inglaterra por Ebenezer Howard como alternativa ao processo avassalador da industrialização. Estes conceitos foram largamente adotados em soluções de moradia operária e passaram a influenciar outros países da Europa Ocidental, dos Estados Unidos e de países latino-americanos.

No Brasil este conceito foi aplicado nas primeiras décadas do século XX a partir da construção, em São Paulo, do Jardim América (1916), precursor do Bairro Jardins, pelo urbanista inglês Barry Parker, responsável pela construção de Letchworth, primeira das Cidades Jardins inglesas. As principais características espaciais deste tipo de cidade remetem a um traçado viário adaptado à topografia do terreno como acesso local a casas implantadas em lotes com recuos em suas divisas, configurando quarteirões residenciais com baixa densidade construtiva. Soma-se a isto a maciça presença do

verde - e principalmente da arborização - tanto no espaço aberto privado quanto no público, tornando-se elemento configurador da paisagem. Disto predomina a percepção de um ambiente construído imerso no ambiente natural.

Em Porto Alegre, podemos encontrar referências deste tipo de urbanização em alguns bairros, como na Vila Assunção, Vila Conceição, Vila do IAPI e em Petrópolis. Aqui a vegetação dos jardins se complementa com a das vias, formando em alguns setores canais verdes que, de acordo com as estações do ano, se mostram permeáveis ao sol, densamente floridos e com diferentes tonalidades e perfumes.

Frisamos aqui que os imóveis são classificados para preservação devido à presença de valores culturais. O que torna um bem cultural em **patrimônio cultural** é a presença desses valores.

Desta forma, os critérios de valoração considerados pela EPAHC para classificação das edificações em questão como imóveis de Estruturação, a preservar, foram identificados nas fichas como apresentando valor cultural, morfológico e paisagístico, os quais envolvem diversas referências, conforme parecer citado e Relatório (folhas 383 e 384):

Valores históricos, que envolvem referências ou significados dos imóveis ou conjunto para a população em relação à trajetória da cidade, ao longo do tempo;

Valores arquitetônicos, que envolvem referências relacionadas às tipologias e morfologias arquitetônicas, às classificações estilísticas, incluindo elementos artísticos integrados;

Valores urbanísticos, que envolvem referências relacionadas às tipologias e morfologias urbanísticas produzidas em diferentes movimentos ou períodos representativos da evolução urbana;

Valores ambientais e paisagísticos, que envolvem relações entre as edificações ou conjuntos identificados e características e peculiaridades da ambiência e entorno onde se inserem.

Sucintamente, as edificações da Rua Faria Santos nº 220 e 234 são palacetes em linguagem racionalista, implantados em lotes ajardinados, que conformam conjunto com outras quatro edificações a preservar na mesma rua, inseridos em área com características especiais de interesse cultural, no modelo urbanístico cidade jardim, apresentando valores cultural, morfológico e paisagístico. Esclarecidas as características e os valores do imóvel, passamos ao exame das considerações do laudo do arquiteto.

Os laudos apresentados pelo arquiteto referem-se, separadamente, aos números 220 e 234 da Rua Faria Santos. Contudo, seu conteúdo é idêntico. Responderemos de forma conjunta, visto que as edificações são semelhantes.

**Quanto ao item 1 sobre a “Pertinência da Ideia de Paisagem”:**

O arquiteto destaca que as residências em questão estão localizadas “em um contexto transformado em relação ao seu entorno original, cercada por edifícios de médio e grande porte, constitui agora uma descontinuidade na paisagem, tais como ilhas ou elementos baixos isolados em uma paisagem predominantemente verticalizada.” (grifo nosso). Contestamos esta afirmação, pois o contexto neste setor do Bairro Petrópolis foi pouco transformado em relação ao original, apresentando poucos edifícios de médio e grande porte, estes sim isolados em relação ao entorno que é predominantemente horizontal, formado por residências unifamiliares de um e dois pavimentos. Comprova isto a contagem de imóveis inseridos no perímetro da área especial de interesse cultural, entre as ruas Carlos Carvalho, Felipe de Oliveira, General Souza Doca e Ferreira Viana que incluem seis quadras inteiras e seis quadras parciais: dos 171 lotes existentes neste trecho há: uma praça, 147 residências e somente 25 edifícios! Dos 25 edifícios, 13 são edifícios de média altura compatíveis com as casas. Se quisermos ampliar esta contagem para mais quadras neste mesmo setor, os números não serão diferentes, pois este é o setor mais preservado do bairro. Este é o entorno dos imóveis em questão, predominantemente residencial e horizontal, pouco transformado pela presença de alguns edifícios altos, e com valor paisagístico evidentes, tendo em vista esta predominância de residências da ocupação original do bairro, além dos elementos naturais dos jardins e da arborização urbana integrados. Logo, entendemos que é pertinente sim a ideia de paisagem entendida aqui como porção do território composto e percebido por seus elementos naturais e culturais cujos valores significativos são passíveis de preservação. É na conjunção dos elementos edificados – palacetes, casas isoladas, casas geminadas, vias e praças – com os elementos naturais - presentes nos jardins e arborização urbana, na iluminação, insolação, no ar, no céu e na fauna - que se constitui uma ambiência peculiar com valores paisagísticos a preservar. Logo, é pertinente sim a ideia de paisagem.

Quanto à referência do arquiteto de que as edificações “em sua funcionalidade de habitação encontra(m)-se prejudicada(s), sombreada e obstruída ao norte por edificação alta, sem visuais e perspectivas”, contestamos referindo que as casas tem plena condição de habitação, visto serem iluminadas, ventiladas diretamente e

receberem insolação por estarem implantadas recuadas das divisas além de apresentarem os valores culturais citados para preservação.

**Quanto ao item 2 sobre “A Harmonia do Antigo e a Harmonia do Novo: Situações de Transição”:**

Como já referido no item anterior, neste setor do Bairro Petrópolis, o contexto ainda é predominantemente horizontal, tendo sido pouco transformado pela presença de alguns edifícios altos, e com valor paisagístico e cultural, tendo em vista esta predominância de residências da ocupação original do bairro.

A fundamentação para este inventário, como já dito, está contida nos documentos do Relatório Complementar e seus anexos.

Não há qualquer “apego ao antigo por ser antigo ou preconceito contra o novo” como refere o arquiteto. As edificações a preservar foram classificadas pelos seus valores culturais como já dito. E os imóveis classificados de Compatibilização no seu entorno, ou a grande maioria dos imóveis não selecionados pelo Inventário no bairro, estes sim, são passíveis de substituição por nova arquitetura, atendendo à evolução e inovação tecnológicas citadas pelo impugnante. A harmonização necessária ao entorno dos imóveis de Estruturação será dada pelo condicionante do Inventário para os imóveis de Compatibilização, condicionante previsto no artigo 14 do PDDUA.

**Quanto ao item 3 sobre “O Papel da Vegetação e da Construção na Harmonia da Paisagem: o Valor Paisagístico”**

Este item, a nosso ver, repete argumentos dos itens 1 e 2 já respondidos.

Acrescentamos, contudo, que cada cidade, cada bairro e cada contexto possui sua peculiaridade. Porto Alegre possui as suas especificidades e o Bairro Petrópolis também. Preservar setores da cidade que documentam seu processo evolutivo e sua história contribuem para o conhecimento da cidade inteira. E as peculiaridades do bairro Petrópolis foram analisadas, valoradas e o patrimônio classificado para preservação por consubstanciarem fatos e ações da evolução urbana, da história e da memória específicas de Petrópolis. Se a paisagem do bairro sofreu algumas “rupturas” e “descontinuidades”, como diz o impugnante, estas também fazem parte de sua história. Por isto, o Inventário do bairro não é uma “intempestiva tentativa de preservar-se uma paisagem construída que já não existe”, como diz a impugnação. O Inventário atende, isto sim, a uma necessidade de se preservar uma paisagem que ainda existe. E atender a esta necessidade, que é de preservação da memória, é uma obrigação legal.

**Quanto ao item 4 sobre “A Preservação e a Gentrificação”**

Entendemos que o conceito de gentrificação não se aplica ao Bairro Petrópolis, visto este ser um dos bairros cujo solo é dos mais valorizados da cidade e o status de sua população é dos mais elevados, conforme nosso Relatório:

Segundo a SMURB<sup>4</sup>, o bairro Petrópolis foi criado pela lei 2.022 de 7 de dezembro de 1959, tem 333 hectares e uma população de 38.155 moradores<sup>5</sup>, perfazendo uma densidade de 114 habitantes por hectare. No ano 2000 o número de domicílios era de 13.172 e o rendimento médio dos responsáveis por domicílio era de 20,37 salários mínimos, caracterizando o bairro como de elevado padrão sócio-econômico.

Logo, tem-se que o Bairro Petrópolis já é um bairro exclusivo ocupado por classes de elevado padrão sócio-econômico. Citamos o exemplo do Bairro Moinhos de Vento, de elevado padrão sócio-econômico e com diversas residências inventariadas e preservadas, onde não houve gentrificação.

Os argumentos de que a preservação do patrimônio tenham gerado “significativa contenção imobiliária”, “decadência”, “aumente significativamente o preço dos imóveis” ou favoreça a “especulação imobiliária”, etc, não podem ser enfrentados por esta EPAHC, visto que como já dito **os imóveis são classificados para preservação devido a seus valores culturais. Os valores culturais são confrontados com as características e a história do imóvel e os aspectos de integridade e autenticidade.** Os aspectos citados pelo impugnante não são considerados pela EPAHC, e a nosso ver não são argumentos contra a preservação.

**Quanto ao item 5 sobre “O que deve ser preservado: o que a população pensa que deve ser preservado”:**

A preservação do patrimônio cultural é obrigação constitucional. O Inventário é amparado por lei municipal, a Lei Complementar 601/2008. Os critérios de preservação são baseados nos valores culturais que apresentam as edificações, considerando suas características, a história do bairro estudado e os aspectos de integridade e autenticidade já referidos. A análise técnica classifica aqueles bens passíveis de preservação. Estes critérios técnicos podem ser contestados tecnicamente, por profissionais da área da Arquitetura e Urbanismo ou do Patrimônio Cultural, como está sendo neste caso.

O olhar da população pode sim levar à proteção, por Inventário ou Tombamento, de imóveis devido a valores que, às vezes, somente são verificados

<sup>4</sup> Fonte: [http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?reg=54&p\\_secao=131](http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?reg=54&p_secao=131)

<sup>5</sup> Dados do censo de 2010 do IBGE.

pela população. Estes são os valores simbólicos ou memoriais. O caso específico de Inventário da Caixa D'Água do Bairro Petrópolis exemplifica isto. A proteção da Caixa D'Água ocorreu porque a população do Bairro Petrópolis solicitou.

Frise-se que a preservação é sempre beneficiada pela participação popular, como prevê a Convenção de Faro (folhas 372 a 374). Assim como devem ser respeitadas as divergências de interpretações do patrimônio entre técnicos especializados e cidadãos.

A comunidade pode sempre, a qualquer tempo, fazer solicitações e submetê-las à apreciação do poder público. No presente caso, houve diversas audiências com a comunidade, que tem apresentado seus pedidos tanto de bens para preservação quanto para não preservação, pedidos estes analisados pela EPAHC.

Por último, lembramos que a função social dos imóveis, neste caso, é a sua preservação como patrimônio cultural, conforme previsto no Estatuto da Cidade.

**Quanto ao item 6 sobre se “É bem fundamentado o Inventariamento desta residência?”**

Como dito anteriormente, a fundamentação do Inventário do Patrimônio Cultural do Bairro Petrópolis consta no Relatório Complementar e seus anexos produzidos em 2014 e constantes deste processo administrativo. Ali são apresentadas a base teórica e legal do inventário, os valores culturais considerados, antecedentes e método do Inventário, o perfil do bairro Petrópolis e suas referências tipo-morfológicas, os resultados, a história do bairro, as fichas de todos os imóveis classificados e seu mapeamento.

A contemporânea visão de patrimônio cultural não impõe mais horizontes temporais para preservação. Não somente o que é antigo tem valor. Tanto isto é verdade que no bairro Petrópolis estão presentes, foram consideradas e classificadas todas as linguagens arquitetônicas estudadas pela História da Arquitetura Brasileira – da luso-brasileira à contemporânea. Esta última representada pelo edifício brutalista da Rua Guararapes nº 422.

São incabíveis as referências do impugnante de que as decisões da EPAHC foram devido à “preferência pessoal”, a “gosto”, ou que possam ter “sido escolhidos os exemplares maiores, quiza construídos por famílias de mais recursos, ou ainda aqueles em que agradaria mais ao avaliador morar”. Estas referências não são argumentos e apenas revelam o desconhecimento do impugnante sobre a área da preservação do patrimônio cultural, sua base teórico-legal e suas complexidades,

assim como revela o desconhecimento de princípios como moralidade e impessoalidade que regem as funções públicas.

**Quanto ao item 7 sobre "Conclusão":**

O impugnante diz que a preservação dos imóveis da Rua Faria Santos "pode contribuir negativamente ao desenvolvimento urbano da rua e da região em moldes de modernidade e contemporaneidade, bem como não favorece a utilização social ou coletiva deste lote urbano". Ao contrário, afirmamos que a preservação do patrimônio cultural contribui positivamente na manutenção de uma qualidade ambiental, paisagística e urbana, que, se alterada pela verticalização indiscriminada, estaria perdida. O resultados do Inventário Petrópolis (folha 432) confirmam que a "modernidade e contemporaneidade" alarmadas pelo impugnante não estão prejudicadas, haja vista que o número de imóveis existentes no bairro (cerca de 3.800 imóveis) é muito maior do que aqueles que foram propostos para preservação (240 de Estruturação). Com a preservação das edificações da Rua Faria Santos e demais no Bairro Petrópolis a fruição coletiva do "lote urbano" e dos valores do edificado fica ampliada à toda comunidade porto-alegrense, que passa a ser guardiã do patrimônio cultural.

**Concluimos, portanto, pela manutenção da classificação das edificações à Rua Faria Santos nº 220 e 234 como de Estruturação, a preservar, no Inventário do Patrimônio Cultural de Bens Imóveis do Bairro Petrópolis.**

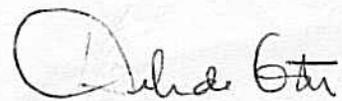
Os argumentos apresentados pelo GT de Revisão do Inventário em 2016 para os imóveis em questão constam nas folhas 824 e 847 a 849 e se somam à conclusão deste parecer pela permanência dos mesmos no Inventário.

Em 28/07/2016.



**Rosilene Martins Possamai**

Arquiteta CAU A 22281.0  
Matrícula 23028.8  
EPAHC/SMC/PMPA



DIRETORA EPAHC/SMC  
MATRÍCULA 557654

## Parecer

Ao exame deste processo, verificamos tratar-se de episódio relativo a elaboração do novo projeto de Inventário Cultural do Bairro Petropolis , ainda não submetido em sua integralidade a este Conselho.

Por força de medida judicial concedida em favor da empresa "Colla Construtora Ltda", o COMPAHC passa a se manifestar sobre o mérito da inclusão ou não no citado projeto de inventário , dos prédios nº220 e nº234 da Rua Faria Santos , propriedades daquela empresa construtora.

O embasamento arquitetônico cultural da pretendida exclusão do projeto de inventário, dos dois imóveis da Rua Faria Santos ,é descrito no laudo em anexo , firmado pelo Arq. Marcelo Vasquez Fernandez .

Por sua vez ouvida a EPAHC , tomamos conhecimento de vigorosa e técnica consideração sobre as fragilidades dos argumentos apresentados a favor da exclusão do pretendido inventário.O projeto daquele inventário foi recentemente submetido a revisão por um grupo de trabalho designado pelo Sr.Prefeito José Fortunati .Os dois imóveis foram mantidos sem restrições , como exemplares de Estruturação , componentes de um conjunto maior existente na mesma Rua Faria Santos ,constituintes do que identificamos como paisagem urbana .

Com o intuito de constatar 'in loco' as afirmações da EPAHC visitamos os dois prédios e verificamos estarem realmente participando de um entorno urbano bastante equilibrado , adequado para preservação .

Pelo texto elaborado pela EPAHC,entre uma série de considerações sobre as impropriedades do laudo, ela passa a contestar uma série de itens ,definindo os critérios que animaram a confecção das fichas cadastrais constantes do atual inventário .Assim são invocados valores históricos , valores arquitetônicos , valores urbanísticos e valores ambientais e paisagísticos que justificam a inventariação daqueles dois prédios .Em vasto parecer de treze laudas , deduzimos que a EPAHC consubstancia seu parecer, em documentos internacionais publicados sobre a matéria e denominados cartas e recomendações.

Cabe aqui fazermos um reparo pessoal sobre o laudo elaborado pelo colega Arq. Marcelo , quando afirma que os técnicos do patrimônio seriam movidos por um "preconceito sobre o novo".Ele demonstra assim, desconhecer que Brasilia foi declarada "Patrimônio da Humanidade" pela UNESCO,justamente por sugestão dos colegas arquitetos vinculados a área do patrimônio .

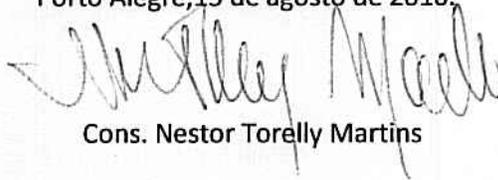


9299

Em conclusão ,após a leitura da manifestação da EPAHC e nossa visita ao local , restamos convencidos da importância da manutenção dos prédios de nº220 e nº234 da Rua Faria Santos, no projeto de inventário cultural de Petrópolis.

É o nosso parecer .

Porto Alegre, 15 de agosto de 2016.



Cons. Nestor Torelly Martins

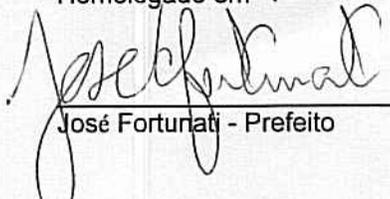
EM BRANCO



9308

PROCESSO Nº	001.024021.13.0
INTERESSADO	Colla Engenharia
ASSUNTO	Análise de mandado de segurança
ENDEREÇO	Rua Faria Santos 220, 234

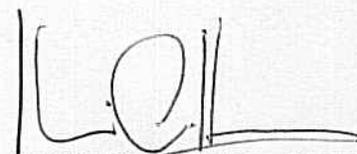
Homologado em 19.08.16

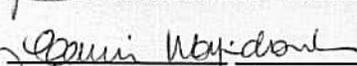
  
José Fortunati - Prefeito

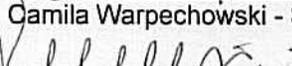
**PARECER Nº 30/16**

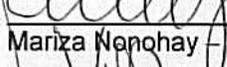
Em atenção à decisão judicial proferida nos autos do processo nº 001/1.16.0001754-2, que determinou que a EPAHC remetesse para o COMPAHC “para análise da decisão sobre as impugnações referentes aos imóveis da impetrante, localizados na Rua Faria Santos, 220 e 234 Porto Alegre”, este Conselho manifesta-se favoravelmente a inclusão destes imóveis no inventário cultural do Município, classificando-os na categoria de estruturação com base no parecer da EPAHC de 28/07/2016 e do conselheiro relator de 15/08/2016 e da Nota Técnica nº 388/2016 da PGM.

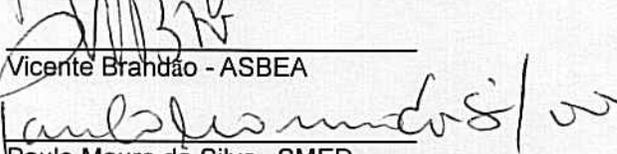
O Conselho salienta que as edificações em questão formam importante conjunto com as de números 248, 258, 267 e 297 da mesma rua, sendo um critério relevante para a inventariação, além dos méritos individuais destas edificações.

  
Antonio Carlos Selmo - Presidente

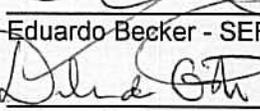
  
Camila Warpechowski - SMURB

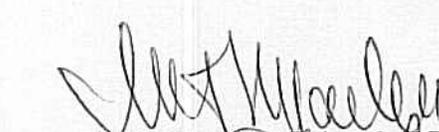
  
Mariza Nonohay - OAB

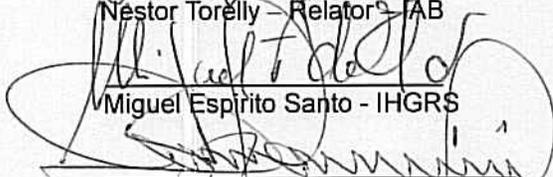
  
Vicente Brandão - ASBEA

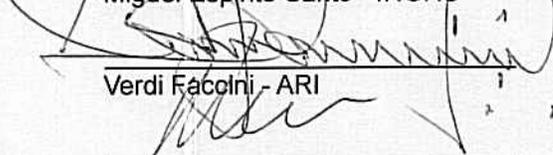
  
Paulo Mauro da Silva - SMED

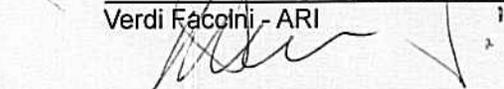
  
Eduardo Becker - SERGS

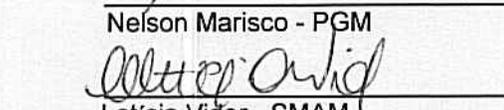
  
Débora da Costa - SMC

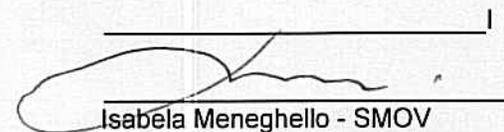
  
Nestor Torrelly - Relator - IAB

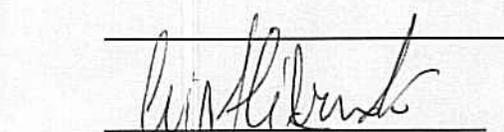
  
Miguel Espírito Santo - IHGRS

  
Verdi Facchini - ARI

  
Nelson Marisco - PGM

  
Leticia Vidor - SMAM

  
Isabela Meneghella - SMOV

  
Cristina Pibernat - IPHAN

AO GP

PARA HOMOLOGAÇÃO DO PARECER DO COMPANH.  
APÓS, AO COMPANH P/ PROVIDENCIAR CÓPIAS.  
APÓS, À EPAHC P/ CIÊNCIA DO PARECER E DEMAIS  
ENCAMINHAMENTOS.

EM 15/08/16

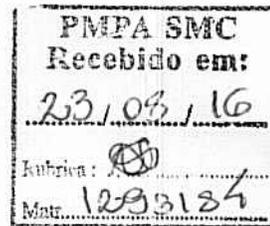
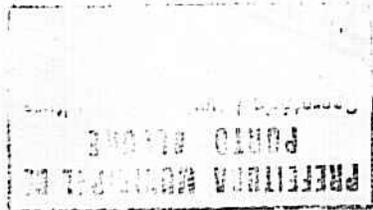
ARSI. ANTONIO CARLOS SELMO  
PRESIDENTE DO COMPANH

AO COMPANH

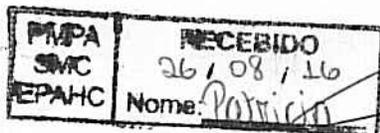
PARA TRANSMISSÃO PERTINENTE.

EM 19.08.16

TIAGO REIS  
Mat. 1118315  
Gabinete do Prefeito



A EPAHC:  
PARA CIÊNCIA DO PARECER E  
DEMAIS ENCAMINHAMENTOS.  
EM 25/08/2016



Assistente Administrativo  
Gabinete do Secretário SMC  
Mat. 1147303



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE  
SECRETARIA MUNICIPAL DA CULTURA  
COORDENAÇÃO DA MEMÓRIA CULTURAL  
EQUIPE DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL

**NOTIFICAÇÃO**

Porto Alegre, 14 de setembro de 2016.

COLLA CONSTRUÇÕES LTDA

Rua Santana 588, Bairro Santana.

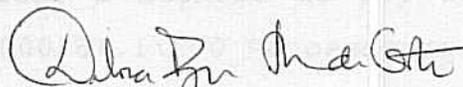
Informamos que em atenção à decisão judicial proferida nos autos do processo nº 001/1.16.0001754-2, o COMPAHC (Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural) manifestou-se favoravelmente a inclusão dos imóveis situados à Rua Farias Santos 220 e 234 no Inventário do Patrimônio Cultural do Município, Expediente Único 001.024021.13.0, parecer nº 30/16, homologado pelo Prefeito em 19/08/2016, classificando-os na categoria de estruturação, com base no parecer da EPAHC (Equipe do Patrimônio Histórico e Cultural) de 28 de julho de 2016 e do conselheiro relator de 15 de agosto de 2016 e da Nota Técnica nº 388/2016 da PGM (Procuradoria Geral do Município).

De acordo com a Lei Complementar 601/08, Lei do Inventário, "as edificações Inventariadas de Estruturação não podem ser destruídas, mutiladas ou demolidas, sendo dever do proprietário sua preservação e conservação".

Versão final 932

Qualquer intervenção física proposta no imóvel deverá ser previamente licenciada na Prefeitura de Porto Alegre, através de Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU), tendo como Responsável Técnico Arquiteto, em atendimento à Lei 12378/2010 e Resolução 81 do CAU.

Colocamo-nos à disposição para esclarecimentos nos plantões técnicos de segundas-feiras e sextas-feiras pela manhã, das 9h às 11:45h, pessoalmente ou pelo telefone, 3219 2385.



Debora R. M. da Costa  
Diretora da EPAHC

Debora R. Magalhães da Costa  
Diretora EPAHC/SMC  
Matr. 557654

Recebido por

Nome:

Nº RG ou CPF:

Assinatura:

Data:



Digite aqui para pesquisar

Esta Pasta

Catálogo de Endereços

Opções

Sair

Responder | 
 Responder a Todos | 
 Encaminhar | 
 Mover | 
 Excluir | 
 Lixo Eletrônico | 
 Fechar

### Correspondencia por AR

Débora Regina Magalhães da Costa

Enviado: quarta-feira, 19 de outubro de 2016 11:47

Para: Vianéis Fontana Abs da Cruz

Vianéis

Enviei ontem uma correspondencia para ser enviada para rua Santana. Assim que receber o comprovante do AR podés mandar pra mim para anexar ao processo?

obrigada  
Debora

Clique para exibir todas as pastas >>

- custódio
- particular

Gerenciar Pastas...



Departamento de Registro em Cartas  
Mesa 2016/04

A FOMA/PT  
FOR EXCITADO

27/10/16

001024021130

Verso flh. 933

A FUNA/PGM A/C NELSON MARISCO

POR SOLICITAÇÃO

27/10/16

Debora R. Magalhães da Costa  
Diretora EPAHC/SMC  
Matr. 557654

PMPA PGM - GAA  
01 NOV 2016  
RECEBIMENTO  
A FUNA/PGM

303

Cintia Duarte Nascimento  
Assistente Administrativo  
PGM - Matr. 1014927

À EPAMC,

Sabendo que falta (1) comprovação de Mobilizações  
de COLUA e (2) publicações no DOPA.

Em 1º/11/16

Nelson Nemo Franchini Marisco  
Procurador-Chefe  
Procuradoria de Urbanismo e Meio Ambiente  
OAB/RS 36.662 Matrícula 536249

PMPA SMC  
Recebido em:  
3 / 11 / 16  
Rubrica:   
Matr. 22054

10 EPAC H AR

PREENCHER COM LETRA DE FORMA

**DESTINATÁRIO DO OBJETO / DESTINATAIRE**

NOME OU RAZÃO SOCIAL DO DESTINATÁRIO DO OBJETO / NOM OU RAISON SOCIALE DU DESTINATAIRE

COLLA CONSTRUÇÕES LTDA

ENDEREÇO / ADRESSE

RUA SANTANA 988, BAIRRO FARROUPILHA

CEP / CODE POSTAL CIDADE / LOCALITÉ UF PAÍS / PAYS

90040-371 PORTO ALEGRE RS

DECLARAÇÃO DE CONTEÚDO (SUJEITO À VERIFICAÇÃO) / DISCRIMINATION

NATUREZA DO ENVIO / NATURE DE L'ENVOI

PRIORITÁRIA / PRIORITAIRE

EMS

SEGURADO / VALEUR DÉCLARÉ

ASSINATURA DO RECEBEDOR / SIGNATURE DU RÉCEPTEUR

Sheila Santos

DATA DE RECEBIMENTO / DATE DE LIVRACION

25/10/16

CARIMBO DE ENTREGA / UNIDADE DE DESTINO / BUREAU DE DESTINATION

25 OUT 2016

DR/RS

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR / NOM LISIBLE DU RÉCEPTEUR

Sheila Santos Rosa

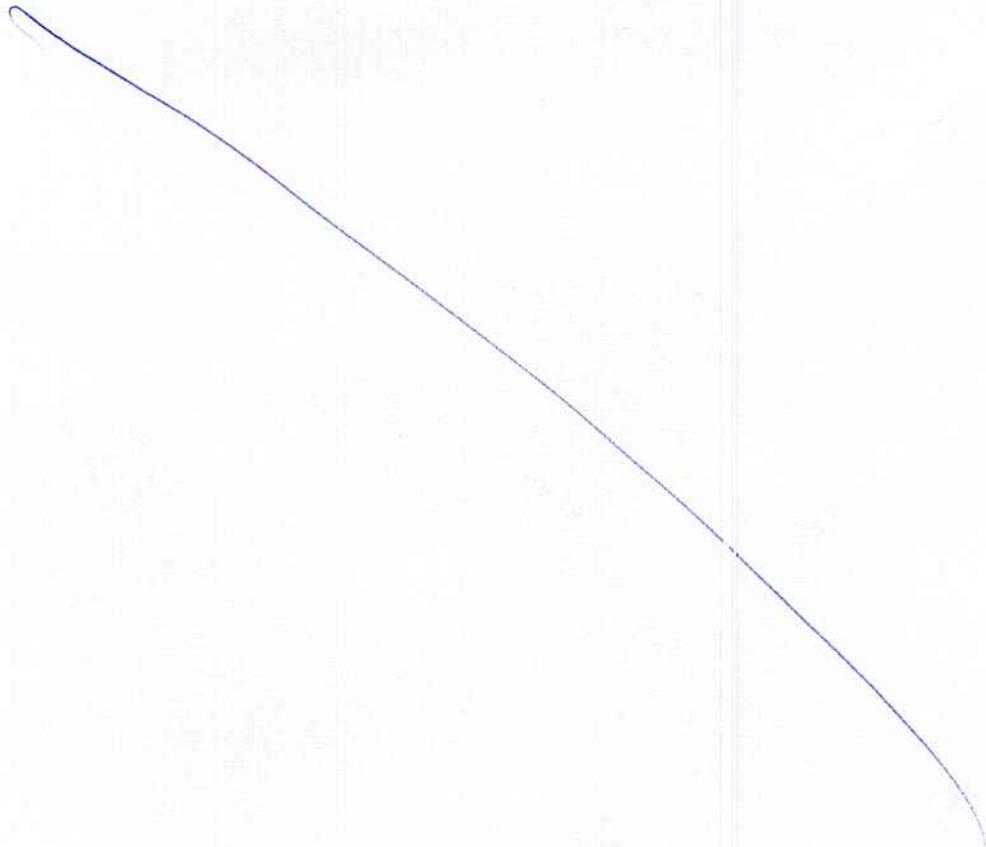
Nº DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO DO RECEBEDOR / ÓRGÃO EXPEDIDOR

RUBRICA E MAT. DO EMPREGADO / SIGNATURE DE L'EMPLOIE

Mat. 8.690.334-0

ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO NO VERSO / ADRESSE DE RETOUR DANS LE VERSO

75240203-0 FC0463 / 16 114 x 186 mm



econômicos, com atendimento a crianças e adolescentes. Recursos oriundos de recursos livres do FUNCRIANÇA.

**PROCESSO 001.003575.16.0**

Porto Alegre, 10 de novembro de 2016.

**CEZAR BUSATTO**, Secretário Municipal de Governança Local.

## **SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO**

### **EDITAL DE CONVOCAÇÃO PARA ELEIÇÕES DO CONSELHO DE REPRESENTANTES SINDICAIS - CORES**

A diretoria geral do Sindicato dos Municípios de Porto Alegre, no uso de suas atribuições legais e estatutárias, torna público o presente edital de abertura do processo eleitoral para o CONSELHO DE REPRESENTANTES SINDICAIS – CORES, nas Secretarias, Autarquias e Fundação para o triênio 2016/2019, conforme calendário abaixo:

- Abertura do Processo Eleitoral 21/11/2016 (segunda-feira).

Porto Alegre, 21 de novembro de 2016.

**LUCIANE SILVA**, Diretora Geral.  
**ALBERTO TERRES**, Diretor Geral.  
**JONAS REIS**, Diretor Geral.

## **SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA**

### **COMUNICAÇÃO**

O Secretário da Cultura, em atendimento ao artigo 7º, §4º da Lei Complementar 601 de 23 de outubro de 2008, comunica que, em atenção à decisão judicial proferida nos autos do processo nº 001/1.16.0001754-2, o COMPAHC (Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural) manifestou-se favoravelmente à inclusão dos imóveis situados à Rua Farias Santos nºs 220 e 234, Bairro Petrópolis, no Inventário do Patrimônio Cultural de bens Imóveis do Município, Expediente Único 001.024021.13.0, parecer nº 30/16, homologado pelo Prefeito em 19/08/2016, classificando-os na categoria de estruturação, com base nos pareceres da EPAHC (Equipe do Patrimônio Histórico e Cultural) de 28 de julho de 2016, e do conselheiro relator de 15 de agosto de 2016 e na Nota Técnica nº 388/2016 da PGM (Procuradoria Geral do Município).

De acordo com artigo 10 da Lei Complementar 601/08, "as edificações Inventariadas de Estruturação não podem ser destruídas, mutiladas ou demolidas, sendo dever do proprietário sua preservação e conservação".

Qualquer intervenção física proposta no imóvel deverá ser previamente licenciada na Prefeitura de Porto Alegre, através de Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU).

Porto Alegre, 21 de novembro de 2016.

**ROQUE JACOBY**, Secretário da Cultura de Porto Alegre.

AO PS/EDIFICARCA/SMGES

Anexar OS PROCESSOS 002.053593.15.4 e 001.003547.15.9  
ao presente expediente e, após, solicitamos escanear a totalida-  
de dos processos, inclusive o verso das folhas em que  
houver informação.

09/12/16

Debora R. Magalhães da Costa

Debora R. Magalhães da Costa  
Diretora EPAHC/SMC  
Matr. 557654