

PROCESSO: CR - 07026/2007

INTERESSADO: Crea-BA

ASSUNTO: Demolição da Mansão Wildberger

PARECER N.º 001/2007 - CEARQ

Em face da polêmica gerada com a demolição do imóvel Mansão Wildberger localizado na Praça Rodrigues Lima, n.º 04, Largo da Vitória, Salvador – BA, o Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA-BA, órgão de fiscalização profissional visando a salvaguarda da sociedade, através de sua Câmara Especializada de Arquitetura (CEARQ), atendendo solicitações e denúncias de profissionais e da sociedade em geral procurou aprofundar-se sobre a questão visando posicionar-se sobre a matéria.

Neste sentido, a CEARQ procedeu a reunião, em 06 de fevereiro de 2007, tendo convidado a Superintendência do Controle e Ordenamento do Uso do Solo do Município - SUCOM, o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional –IPHAN, o Instituto do Patrimônio Artístico e Cultural – IPAC e a Secretaria de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente do Município - SEPLAM, sendo que esta última não compareceu, com o objetivo de esclarecer os fatos que envolvem a demolição da Mansão Wildberger e construção de edificação multiresidencial naquele local, donde tirou ou seguites entendimentos:

1. Caracterização do Imóvel:

O imóvel localizado na Praça Rodrigues Lima, n.º 04, Largo da Vitória, Salvador – BA, denominado Mansão Verena Wildberger, de propriedade dos sócios da empresa LIWIL- Construções e Empreendimentos Ltda, está inserido na área do entorno da Igreja de Nossa Senhora da Vitória, (processo de tombamento n.º 1528-T-05), e situa-se em área “*non aedificandi*”, conforme Artigo 4º - 2 ANE, na Zona de concentração de usos Residencial ZR – 02, encosta da Vitória, regido pelo Decreto Municipal 5.086/76, Região Administrativa 6, com determinação de uso para lazer e cultura/auditório. A área em questão foi classificada como Área de Proteção Cultural e Paisagística – APCP pela Lei 6.586/04 – PDDU.

2. Cronologia dos Fatos:

2.1 - Em 02 de abril de 2003, a empresa LIWIL- Construções e Empreendimentos Ltda, cujos sócios são proprietários da área onde está situada a MANSÃO WILDBERGER, deu entrada no processo administrativo n.º 13.952/2003 junto à

SUCOM, solicitando a Análise de Orientação Prévia – AOP, para implantação do empreendimento;

2.2 - A AOP nº 00327/2006, de 24/04/2003, concluiu pelo indeferimento da solicitação considerando a existência de tombamento provisório da Igreja da Vitória e a localização da área sobre “Área Non Aedificandi” – ANE e as demais condicionantes.

2.3 - Em 07 de julho de 2004, a LIWIL solicitou à SUCOM, através do processo n.º 29.458/04, licença para construção de empreendimento residencial com 34 pavimentos, quando ainda estava em vigor o processo de tombamento, pois o mesmo só foi arquivado 23 de setembro de 2004;

2.4 – A solicitação foi indeferida em agosto de 2004 na gestão do então Prefeito Antônio Imbassahy, em face do terreno estar inserido na ANE, e que o imóvel estava implantado no entorno da Igreja de Nossa Senhora da Vitória, em processo de tombamento provisório pelo IPHAN;

2.5 – Em 23 de setembro de 2004 o processo de tombamento junto ao IPHAN foi arquivado;

2.6 – Em 20 de dezembro de 2004, a LIWIL ingressou com Mandato de Segurança contra a SUCOM, (processo n.º 596743-1/2004) não tendo sido concedida liminar imediata, tendo a justiça solicitado esclarecimentos à SUCOM;

2.7 – Em 30 de dezembro de 2004, a SUCOM foi notificada pela Justiça Estadual a expedir a Licença para Construção no prazo de cinco dias;

2.8 – Em 04 de janeiro de 2005, a juíza da 8ª Vara da Fazenda Pública concedeu liminar determinando a expedição do alvará de construção;

2.9 – Em 12 de janeiro de 2005, a SUCOM prestou os esclarecimentos solicitados e protocolou Recurso de Agravo de Instrumento junto ao Tribunal de Justiça, requerendo a cassação da liminar;

2.10 – Em 18 de janeiro de 2005, a Juíza da 8ª Vara julgou os embargos de declaração improcedentes e deu prazo de dez dias para a SUCOM expedir o alvará;

2.11 – Em fevereiro de 2005, a SUCOM peticionou ao Juízo da 8ª Vara requerendo a revogação da liminar;

2.12 – Em maio de 2006, foi proferida sentença, determinando reapreciação, pela SUCOM, do projeto reformulado que seria apresentado pela empresa LIWIL;

2.13 – Em 24 de agosto de 2006 a LIWIL protocolou para análise do IPHAN projeto esquemático do empreendimento, tendo sido o IPHAN através do Escritório Técnico



CREA-BA

Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura
e Agronomia da Bahia

e Licenciamento e Fiscalização - ETELF, contrário à demolição da edificação existente;

2.14 – Em setembro de 2006, a LIWIL ingressou com novo projeto reformulado, junto à SUCOM (processo n.º 49.811/2006) solicitando reconsideração de despacho do processo n.º 29.458/04;

2.15 – Em 14 de novembro de 2006, a LIWIL obteve o Licenciamento Ambiental do projeto junto à Superintendência de Meio Ambiente – SMA (processo n.º 399/06-SMA);

2.16 – Em 17 de novembro de 2006, a SUCOM encaminhou o processo à Secretária Municipal e Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente - SEPLAM para análise, tendo em 05 de dezembro de 2006 a Secretária de Planejamento opinado pelo deferimento do processo, discordando do envio para análise do IPHAN;

2.17 – Em 28 de novembro de 2006, a Superintendência do Meio Ambiente – SMA, após análise, emitiu a licença ambiental do empreendimento protocolado sob n.º 2006-000199/TEC/LS-0169;

2.18 - Em novembro de 2006, a SUCOM ingressou com Embargos de Declaração, comunicando à Juíza, a existência de novo processo de tombamento proposto para o entorno da Igreja;

2.19 – Em 12 de dezembro de 2006 a Procuradoria do Município devolveu o processo à SUCOM entendendo que o empreendedor deveria resolver as pendências do Licenciamento Federal, junto aos órgãos competentes;

2.20 – Em 28 de dezembro de 2006 a LIWIL ingressou com o pedido de demolição do imóvel (processo n.º 66.051/2006);

2.21 – Em 12 de janeiro de 2007, a SUCOM foi intimada a dar cumprimento ao comando judicial, tendo interposto ao embargo de declaração demonstrando a Juíza que a sentença vinha sendo cumprida, restando apenas pendente o licenciamento no âmbito federal;

2.22 – Em 23 de janeiro de 2007, foi expedido o Alvará de Licença nº 13.491 por determinação judicial do Juiz Substituto, em detrimento do licenciamento junto ao IPHAN;

2.23 – Em 24 de janeiro de 2007, a LIWIL ingressou com petição junto a Justiça arguindo descumprimento pela SUCOM da ordem judicial;

2.24 – Em 26 de janeiro de 2007, foi expedido pela SUCOM o Alvará de Demolição n.º 2.838;



CREA-BA

Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura
e Agronomia da Bahia

2.25 – No dia 26 de janeiro de 2007, o IPHAN e o Ministério Público Federal ingressaram com Ação Civil Pública na Justiça Federal, pleiteando a emissão de ordem judicial, em caráter de urgência, para evitar a demolição da Mansão Wildberger e a construção no terreno, até parecer do IPHAN;

2.26 - No domingo, 28 de janeiro de 2007 as obras de demolição da Mansão Wildberger, foram iniciadas em desacordo à recomendação do Ministério Público Federal e às advertências do IPHAN, 7ª Região;

2.27 – Em 28 de janeiro de 2007, o IPHAN efetivou o embargo extra-judicial da obra de demolição assim que tomou conhecimento do fato;

2.28 – Em 08 de fevereiro de 2007, o Juiz da 1ª Vara de Justiça Federal, deferiu liminar suspendendo os alvarás de demolição da mansão Wildberger e construção de qualquer empreendimento na área.

3. Análise dos Fatos

3.1 – Das Restrições Legais:

O imóvel em questão está situado em área do entorno da Igreja de Nossa Senhora da Vitória, que se encontra em processo de tombamento provisório, portanto protegida pela legislação vigente em nível Federal - Decreto Lei n.º 25/37, que em seu Artigo 18, reza:

*“Art. 18 - Sem prévia autorização do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, **não se poderá, na vizinhança da coisa tombada, fazer construção que lhe impeça ou reduza a visibilidade**, nem nela colocar anúncios ou cartazes, sob pena de ser mandada destruir a obra ou retirar o objeto, impondo-se neste caso multa de cinquenta por cento do valor do mesmo objeto.”(grifos nossos)*

Da mesma forma, aquela área está protegida pelo Decreto Municipal n.º 4.756/75 - que delimita áreas incorporadas ao Sistema de Áreas Verdes do Município, explicita as áreas de propriedade particular e do domínio público que foram tombados para fins de incorporação ao Sistema de Áreas Verdes do Município, no Inciso I, Item 02, do Artigo 1º, do citado Decreto, declarando como área não edificável.

***“02 – Encosta da Vitória – parte baixa dos Aflitos e da Ladeira Visconde de Cayru até a articulação com a Av. Lafayette Coutinho (Contorno) e encosta da Gameleira até a Rua Silva Jardim** (grifos nossos).*



CREA-BA

Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura
e Agronomia da Bahia

Esta delimitação foi modificada pelo Decreto nº 5.086/76, que cria uma faixa de proteção às encostas da Avenida Sete de Setembro e dá outras providências, e em seu Artigo 4º, enfatiza:

“As áreas 02 ANE (a) e 09 (ANE) (a e b), definidas no Decreto nº 4.756, de 13 de março de 1975, passam a ter as seguintes delimitações:

02 ANE – Encosta da Vitória – parte baixa dos Aflitos e da Ladeira Visconde de Cayru até a articulação com a Avenida Lafayette Coutinho (Contorno) e a encosta da Gameleira até a rua Silva Jardim.” (grifos nossos).

Portanto, a área é considerada “*non aedificandi*”, conforme planta da poligonal, em anexo, contemplando a faixa em que se insere o objeto em análise. Ademais a área em tela foi classificada como de proteção cultural e paisagística – APCP, ratificando sua condição de “*área non aedificandi*” pela Lei n.º 6.586/04 – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano - PDDU.

Nos pareceres constantes no processo nº 49.811/2006, que gerou o alvará de construção para o empreendimento, verificamos que a análise técnica da SUCOM anota em ficha de análise a localização do imóvel em área totalmente inserida na 02 ANE, “*Área Non Aedificandi*”. Além desta observação o parecer da Assessoria Técnica da SUCOM chama a atenção para o tombamento provisório, o parecer nº 01/2003 do Ministério Público Federal - MPF e Ministério Público Estadual - MPE e a validade do Decreto 15.527/05, que suspendeu a utilização de Transferência do Direito de Construir - TRANSCON nas áreas ao longo do Corredor da Vitória e Largo da Vitória (em 16/11/07). (cópia anexa).

O referido parecer destaca também, que o imóvel em questão encontra-se inserido no entorno de bens tombados pelo IPHAN, salientando que existe a Recomendação n.º 01/2003, por parte dos Ministérios Públicos Federal e Estadual em relação aos licenciamentos na encosta da Vitória, na faixa de proteção 02 ANE.

Alerta também, que o projeto apresentado pretende utilizar-se do instrumento de TRANSCON, em face ao acréscimo do potencial construtivo, sem apresentar o Certificado de Viabilidade emitido pela SEPLAM, estando em vigor o Decreto 15.527, de 25 de fevereiro de 2005, que suspende a utilização do instrumento de TRANSCON para imóveis naquela área.

A despeito dos impedimentos legais, foi emitido pela SEPLAM, em 17 de novembro de 2006, o Certificado de Viabilidade – TRANSCON, cópia anexa, permitindo a construção de 37 pavimentos, sob a alegação de que “*o incremento construtivo utilizado não impactaria a implantação do pleiteado empreendimento no conjunto de seu entorno.*”.

Na aludida informação do processo n.º 49.811/2006, fl.314, a SEPLAM diz textualmente que: “*Concorda esta SEPLAM ainda com o posicionamento do MPE (fls.21/27) e da MD Juíza (138/149) no concernente à edificação do empreendimento em área da 02 ANE, já edificada.*”

Na seqüência do referido parecer, a SEPLAM afirma que a Igreja da Vitória encontra-se completamente descaracterizada face os “anexos” incorporados à mesma. Afirma também, que o processo foi protocolizado no interstício dos tombamentos provisórios e ajuizado também nessa fase, ocasião em que se havia arquivado o primeiro tombamento provisório e não se dera ainda, a propositura do segundo tombamento provisório.

Este entendimento parece equivocado, haja vista que em **07 de julho de 2004**, a empresa LIWIL solicitou à SUCOM, através do processo n.º 29.458/04, licença para construção de empreendimento residencial com 34 pavimentos, quando ainda estava em vigor o processo de tombamento em curso no IPHAN, pois o mesmo só foi arquivado em **23 de setembro de 2004**, portanto, dois meses após o pedido de Alvará.

Ainda no parecer da SEPLAM, esta **discorda, textualmente, do envio do processo ao ETELF/IPHAN**, sob a alegação de que a Lei somente retroage para beneficiar a parte, encaminhando o mesmo à Procuradoria Geral do Município de Salvador (PGMS) para exame e pronunciamento, ao tempo em que **opinou pelo deferimento do pedido**.

Ainda no âmbito da SEPLAM, a Superintendência do Meio Ambiente – SMA, após análise, emitiu a licença ambiental em 28 de novembro de 2006, declarando que o empreendimento protocolado sob n.º 2006-000199/TEC/LS-0169, estaria ambientalmente adequado para ser implantado na cidade do Salvador, desta forma, desconsiderando o Decreto n.º 5.086/76, que cria uma faixa de proteção às encostas da Avenida Sete de Setembro.

Em decorrência do parecer favorável da SEPLAM, a PGMS não se opôs à concessão do Alvará de Construção, considerando que, do ponto de vista urbanístico e do licenciamento ambiental municipal, os pareceres técnicos da SEPLAM e SMA apontam para o deferimento do pedido, apesar das condicionantes apontadas pela SUCOM.

Com este procedimento, a PGMS deixou de considerar o disposto no Decreto Federal 25/37, remetendo o processo para análise da instância federal competente (IPHAN), bem como as disposições dos Decretos Municipais n.º 4.756/75, 5.086/76, 15.527/05 e a Lei n.º 6586/04 – PDDU, que inviabilizava qualquer construção naquele local.

O que se constata é que dentro do Sistema Municipal de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente, que é composto pelos órgãos SEPLAM, SUCOM e SMA, o órgão maior do sistema, a SEPLAM não considerou, na análise, a localização do imóvel em “Área Non Aedificandi” - 02ANE, definida no Decreto de Sistema de Áreas Verdes do Município – Decretos n.º 4.756/75 e n.º 5.086/76, além do Decreto 15.527, de 25 de fevereiro de 2005, que suspende a utilização do instrumento de

TRANSCON para imóveis nessa área e a Lei n.º 6586/04 – PDDU que definiu esta área como Área de Proteção Cultural e Paisagística – APCP.

Como dito anteriormente, a Lei n.º 6586/04, definiu esta área como Área de Proteção Cultural e Paisagística – APCP, onde prevalece as definições da legislação vigente, até a revisão desta legislação:

“ Art. 166. Até a entrada em vigor da revisão e atualização da legislação de ordenamento do uso e ocupação do solo do Município permanece em vigor a atual, combinada com as disposições constantes no Título VIII desta Lei relativas a:

V- Áreas de Proteção Cultural e paisagística - APCP;

§1º As áreas de Proteção cultural e Paisagística – APCP, conforme mencionadas no caput deste artigo, estão sujeitas às seguintes disposições:

I – para as APCP existentes, institucionalizadas por leis específicas anteriores a esta Lei, prevalecem as disposições dessas leis até a institucionalização do Código Urbano Ambiental referido no art. 162;”

Analisando a planta de situação apresentada, relativa ao empreendimento multiresidencial, verifica-se que a implantação do edifício está prevista na área verde e não sobre a projeção do casarão existente. Verifica-se ainda que, quando da definição da ANE no Decreto nº 4.756/75, a Mansão Verena Wildberger já existia, e mesmo assim todo o entorno, inclusive a área intramuros da propriedade foi incorporada a poligonal da ANE.

Ademais, o projeto para construção do empreendimento em questão, de propriedade da LIWIL Construções e Empreendimentos Ltda foi analisado pelo ETELF/IPHAN, que emitiu parecer técnico contrário à demolição da edificação existente, tendo informado à proprietária sobre o parecer através de ofício no dia 28 de novembro de 2006, sem que tenha havido qualquer manifestação por parte da interessada.

3.2 – Da Tramitação do Processo:

Analisando o histórico da tramitação do processo nos órgãos competentes, em especial SUCOM e SEPLAM, observa-se que, o empreendimento teve indeferida a solicitação, desde a AOP, (negada em 07/2004) e também a licença de construção (negada em 08/2004) com base nos impedimentos urbanísticos e ambientais, quando o processo de tombamento encontrava-se em vigor.

Em 07 de julho de 2004, a LIWIL solicitou à SUCOM, através do processo n.º 29.458/04, licença para construção de empreendimento residencial com 34 pavimentos, quando ainda estava em vigor o processo n.º 1.451-T-99 de tombamento, em curso no IPHAN, pois o mesmo só foi arquivado em 23 de setembro de 2004, portanto, dois meses após o pedido de Alvará.



CREA-BA

Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura
e Agronomia da Bahia

Somente após o arquivamento do processo de tombamento em setembro de 2004, e também do processo de licença para construção (n.º 29.458/04), foi impetrado o mandato de segurança por parte dos empreendedores em dezembro de 2004, alegando, dentre outras questões, o direito adquirido, vez que, segundo os requerentes, o pedido de licença teria sido feito após o arquivamento do processo de tombamento pelo IPHAN, o que não procede, pois isto só ocorreu dois meses após a protocolização do pedido de Alvará perante a SUCOM, conforme demonstrado anteriormente.

Ademais a Exm^a Juíza da 8^a Vara Concedeu a Segurança, anulando o indeferimento do pedido de Alvará de Licença (n.º 29.458/04), determinando sua reapreciação, só devendo ser liberado o Alvará se atendidas as exigências da lei. Portanto, tratava-se do processo iniciado antes do arquivamento do processo de tombamento pelo IPHAN.

3.3 – Dos Demais Condicionantes

Revedo os arquivos do Conselho, constatou-se que a empresa LIWIL Construções e Empreendimentos Ltda, não possui registro no CREA-BA, estando em desacordo com a legislação federal vigente (Leis n.º 5.194/66 e 6.496/77), não podendo portanto, atuar no âmbito da Engenharia e/ou Arquitetura, sem a competente regularização.

Em função do porte do empreendimento e dos impactos à paisagem urbana, justificaria a realização do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, (independentemente de estar em processo de regulamentação esta exigência), previsto no Estatuto da Cidade - Lei Federal n.º 10.257/2001, o que permitiria a avaliação dos impactos causados por empreendimentos e atividades urbanas e a pertinência da implantação no local indicado, estabelecendo uma relação da cidade com o empreendimento e deste com a cidade, considerando o meio no qual está inserido.

Avaliar impactos é exigência da sociedade contemporânea, em face do escasseamento dos recursos naturais, do esgotamento dos grandes aglomerados urbanos e da degradação das relações de vizinhança, dificultando a vida em sociedade. Desta forma, a implantação de empreendimentos e atividades, além das exigências administrativas, físico-territoriais e de zoneamento, deveria passar também, pelo exame da possibilidade fática de absorção e da compatibilidade da atividade/ empreendimento, no local proposto.

Ressalte-se também, a forma inadequada como se deu a demolição do imóvel, sem nenhum critério técnico, às pressas, sem que fossem retirados o mobiliário denotando a urgência em consolidar a situação como irreversível.



CREA-BA

Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura
e Agronomia da Bahia

4. Conclusão

Considerando tudo o quanto analisado, conclui-se que o processo de tramitação do empreendimento multiresidencial, de propriedade dos sócios da empresa LIWIL- Construções e Empreendimentos Ltda, localizado na Praça Rodrigues Lima, n.º 04, Largo da Vitória, Salvador – BA, com a conseqüente demolição do imóvel existente foi equivocado, independentemente do valor histórico ou não da Mansão Verena Wildberger.

Esta afirmação advém do fato de estar em curso o processo de tombamento n.º 1528-T-05, estando o imóvel em tela inserido na área do entorno da Igreja de Nossa Senhora da Vitória. Desta forma, só poderia sofrer qualquer intervenção, com prévia autorização do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN, conforme Artigo 18, do Decreto Lei n.º 25/37, sob pena de ser mandada destruir a obra ou retirar o objeto. Ressalte-se que o tombamento provisório da Igreja de Nossa Senhora da Vitória, segundo o IPHAN – 7º Superintendência Regional, é legítimo, vigente e se equipara ao tombamento definitivo.

Segundo o jurista Dirley da Cunha Júnior: *“o tombamento consiste numa restrição estatal da propriedade privada, que se destina especificamente à proteção do patrimônio histórico e artístico nacional, assim considerado o conjunto dos bens móveis e imóveis existentes no país e cuja conservação seja de interesse público, quer por sua vinculação a fatos memoráveis da história do Brasil, quer por seu excepcional valor arqueológico etnográfico, bibliográfico, ou artístico”*.

Depende de procedimento administrativo prévio, necessário para se aferir o valor histórico e artístico do bem, assegurando ao proprietário o direito a ampla defesa. Ao final, constatado este valor, o bem será inscrito no chamado “Livro do Tombo”, o que, no caso em tela, não pode se concretizar em face do procedimento irregular adotado – não foi ouvido o IPHAN e a demolição ocorreu de forma intempestiva, em se tratando de imóvel situado no entorno de monumento arquitetônico em processo de tombamento.

Corroborando, também, o equívoco, a própria localização do empreendimento em “*área non aedificandi*”, conforme dispõe o Decreto Municipal n.º 4.756/75 – que incorpora aquela área ao Sistema de Áreas Verdes do Município, no Inciso I, Item 02, do Artigo 1º, que declara como área não edificável. Esta delimitação foi modificada pelo Decreto n.º 5.086/76, que cria uma faixa de proteção às encostas da Avenida Sete de Setembro e dá outras providências, em seu Artigo 4º - 2 ANE, porém mantém a restrição conforme planta da poligonal, em anexo, contemplando a faixa em que se insere o objeto em análise.

Ainda, segundo o Jurista Dirley da Cunha Júnior: *“Area non aedificandi” é uma limitação administrativa que consiste, em regra, em obrigação genérica de não fazer (obrigação negativa).*” Restrição geral e abstrata emanada do exercício de poder de polícia do estado que atinge o caráter absoluto da propriedade privada. Portanto, não pode ser utilizada para construção.



CREA-BA

Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura
e Agronomia da Bahia

A área em questão foi classificada como de proteção cultural e paisagística – APCP, ratificando sua condição de “*non aedificandi*” pela Lei n.º 6.586/04 – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – PDDU de Salvador, em processo de revisão, porém em vigor, além do Decreto n.º 15.527/2005, que suspende a utilização do instrumento de TRANSCON para imóveis nessa área, causando estranheza que, apesar de todos os impedimentos legais, o poder público tenha concedido o alvará de construção do empreendimento .

Causa estranheza também, o não envio do processo ao IPHAN, pela SEPLAM, para a devida análise, conforme disposto no Decreto Lei n.º 25/37, cerceando uma instância competente de apreciação do processo .

Ademais a falta do registro da empresa LIWIL Construções e Empreendimentos Ltda, no CREA-BA, segundo a legislação vigente, impede sua atuação no âmbito da Engenharia e da Arquitetura.

Questiona-se ainda, a intervenção proposta para a Praça Rodrigues Lima, onde se situa a Igreja de Nossa Senhora da Vitória, requalificando-a, criando áreas de estacionamento, alterando o desenho urbano de área em processo de tombamento, criando, sobre a área das garagens do prédio uma “praça com belvedere”, supostamente de uso público.

Observa-se que a localização da casa de gás do prédio proposto situa-se na porção posterior da Igreja, muito próxima desta, que a implantação da quadra de tênis na área lateral ao anexo da Igreja situa-se sobre a área verde, além de haver conflito de circulação entre os acessos do edifício proposto e o belvedere. Ademais a implantação proposta para a torre de apartamentos não se situa na mesma projeção do imóvel existente (Mansão Wildberger), estando assente sobre a encosta, em área verde “*non aedificandi*”.

Por tudo o exposto, conclui-se pela irregularidade do procedimento adotado para a concessão do alvará de licença para construção do empreendimento multiresidencial naquele local, não só pelo descumprimento das condicionantes urbanísticas e ambientais, como também pelo impedimento de utilização do TRANSCON, além do não encaminhamento do processo ao IPHAN para análise e manifestação, bem como pela forma intempestiva com que se procedeu a demolição do imóvel, sem nenhum critério técnico.

Salvador, 23 de fevereiro de 2007.

Arqtº Valdinei Lopes do Nascimento

Coordenador da Câmara Especializada de Arquitetura – CEARQ

Arqtº Carlos Ubiratã de Castro Souza

Coordenador Adjunto

Arqtº Raul Nobre Martins Júnior

Conselheiro

Arqtª Elisabete Cardoso Palmeira

Conselheira

Arqtº Emiron Ribeiro Macedo

Conselheiro