

**Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico**

**NOTA TÉCNICA nº 69/2015**

- I. Identificação do bem cultural:** Praça Nilo Tabuquini e Residência João Nascimento de Godoy.
- II. Município:** Araguari - MG



Figura 01 – Localização de Araguari em Minas Gerais. Fonte: <http://pt.wikipedia.org/wiki/Araguari>. Acesso em dezembro de 2014.

- III. Objetivo:** Análise de impacto de construção de um hotel no entorno dos bens culturais.
- IV. Considerações preliminares:**

Em 20/11/2014 foi instaurado o Inquérito Civil nº MPMG-0035.14.002373-6, pela Promotora de Justiça de Araguari, Dra. Larissa Brisola Brito Prado, para apuração da regularidade de construção de grande empreendimento, compreendido por hotel e centro comercial, na Praça Nilo Tabuquini, em especial para averiguação se tal empreendimento se desenvolve em direito aos princípios da proteção, da função sociocultural da propriedade e da solidariedade intergeracional, dentre outros alicerces protetivos do meio ambiente cultural, além a necessidade de analisar se o referido empreendimento possui repercussões na seara do patrimônio histórico e cultural e também na de habitação e urbanismo.

Ainda nessa mesma data, a referida promotora solicitou comprovação pela requisitada da licença para construir junto à municipalidade; informações do Conselho de Patrimônio Cultural e FAEC a respeito da inserção do empreendimento em área de proteção da Praça Nilo Tabuquini e os possíveis impactos no patrimônio histórico e cultural; ao município, cópia de todos os decretos de

## Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

tombamento de imóveis no entorno da Praça Nilo Tabuquini e estudo de impacto da vizinhança realizado pelo empreendimento.

### V. Breve Histórico de Araguari<sup>1</sup>

Sua história remonta as primeiras décadas dos anos de 1800. Brejo Alegre era o nome sede do arraial composto de algumas construções, dentre elas uma pequena capela, residências, poucos cômodos comerciais, além de inúmeras fazendas. No ano de 1843, por meio da lei nº 247, de 20 de Julho, o Arraial passou a ser distrito de Sant'Ana do Rio das Velhas, sendo sua primeira distinção.

A denominação freguesia foi alcançada em 1964, quando a Lei Provincial nº 1195 de 06 de Agosto determinou a transferência da Paróquia Sant'Ana para o Brejo Alegre. A condição de "Vila" e o desmembramento territorial do município de Bagagem, atual Estrela do Sul, deram-se posteriormente por intermédio da Lei Provincial nº 2996, de 19 de Outubro de 1882. A instalação oficial da Vila verificou-se apenas em 31 de Março de 1884, com a posse da primeira Câmara Municipal, o que efetivou sua emancipação política. A Lei Provincial nº 3591 de 28 de Agosto de 1888, elevou-a à categoria de cidade com o nome de Araguay. Vários pesquisadores tentaram explicar o motivo da alteração nominal, no entanto, nada foi comprovado documentalmente.

Aos poucos, foi delineando-se a localidade, agora com nova roupagem: Cidade de Araguay. Antes do limiar do novo século, o município apresentava-se com simplicidade, a Igreja Matriz do Senhor Bom Jesus da Cana Verde com seu estilo colonial; o cemitério situado ao fundo da Igreja; as casas de "telhas ao vento", ou seja sem forração; e no centro da urbe, um córrego corria límpido, dividindo duas partes distintas do lugar, de um lado, segundo consta, dava-se o nome de Goiás, e do outro, de Minas, em alusão aos estados fronteiriços. O pequeno comércio era composto de uma padaria, uma sapataria, duas farmácias e algumas "vendas".

Neste contexto, chegou à cidade os trilhos de ferro, que encurtava distâncias e propiciava quantitativo desenvolvimento. A Cia Mogiana de Estrada de Ferro, primeira a ser implantada no município, em 1896, tendo como marco original o Estado de São Paulo, estabeleceu novo alento ao comércio local e regional, oportunizando um significativo aumento da população, o que gerou novas divisas econômicas para o município.

As primeiras décadas do século XX foram marcadas por mudanças na parte central da cidade, decorridas pela efetivação do proposto traçado urbano, e também, pela instalação, da Estrada de Ferro Goiás, no ano de 1906, que ligou o município com o Estado de Goiás, gerando novas levas de migrantes para a cidade, que era sinônimo de oportunidade. Ao longo dos anos que se seguiram, o município foi suprindo seus serviços básicos à população e adequando-se às necessidades de cada época, transformando-se gradativamente a cidade.

Araguari, cidade de Minas Gerais, situada em grande chapadão, pertencente ao Circuito Turístico Triângulo Mineiro, rica em bens patrimoniais e em atrativos turísticos de belezas naturais, que se apresentam nas copiladas 128 cachoeiras e quedas d'água ao longo dos rios e lagos; na reserva do Bosque John Kennedy; nas mata encravadas em seu território composto de 2.741km<sup>2</sup> e em numerosas grutas e áreas de mata virgem com vegetação predominante do cerrado.

<sup>1</sup> <http://www.portaldearaguari.com.br>

**Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico**



Figura 02 – Igreja Matriz do Senhor Bom Jesus da Cana Verde, no início do século XX. Fonte: Disponível em: <http://www.portaldearaguari.com.br/2008/09/presume-se-tenha-sido-anhangera.html>. Acesso em jan/2015.



Figura 03 – Praça da Matriz em 1925, atual Praça Nilo Tabuquini. Fonte: Disponível em: <http://www.portaldearaguari.com.br/2008/09/presume-se-tenha-sido-anhangera.html>. Acesso em jan/2015.

**Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico**



Figura 04 – Anos 60: Lojas comerciais no Conjunto Manoel Bonito. Foto: Arquivo Público Municipal e Museu Dr. Calil Porto.



Figura 05 – Década de 50: Rua Dr. Afrânio. Foto: Arquivo Público Municipal e Museu Dr. Calil Porto.

## VI. Análise técnica

Chegou ao conhecimento desta Promotoria que se pretende instalar na cidade de Araguari o empreendimento denominado Bristol Easy Hotel Araguari, na rua Coronel Lindolfo Rodrigues da Cunha (esquina com a Rua Aurélio de Oliveira), centro, nas proximidades da Praça Nilo Tabuquini e da Residência de João Nascimento de Godoy, imóveis tombados pelo município.

Em consulta ao site do empreendimento hoteleiro, verificou-se que se trata de edifício de 8 pavimentos contendo 128 apartamentos, restaurante e sala de fitness.



Figura 06 – Fachada do empreendimento

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico



Figura 07 – Vista aérea com foto-inserção do empreendimento.

O empreendimento em análise encontra-se lindeiro à ZTPPH – Zona de Tombamento e de Preservação ao Patrimônio Histórico, conforme artigo 64 do Plano Diretor, que compreende as áreas de preservação ao Patrimônio Histórico, tendo grande relevância para a história do Município e, todo projeto de construção no seu entorno estará sujeito à aprovação, pelo Conselho Municipal do Patrimônio Histórico, segundo legislação específica, sendo representada pelo entorno da Praça Padre Nilo Tabuquini e Rua Aurélio de Oliveira, entorno da Praça Manoel Bonito e complexo da antiga Estação Ferroviária, conforme mapa abaixo.

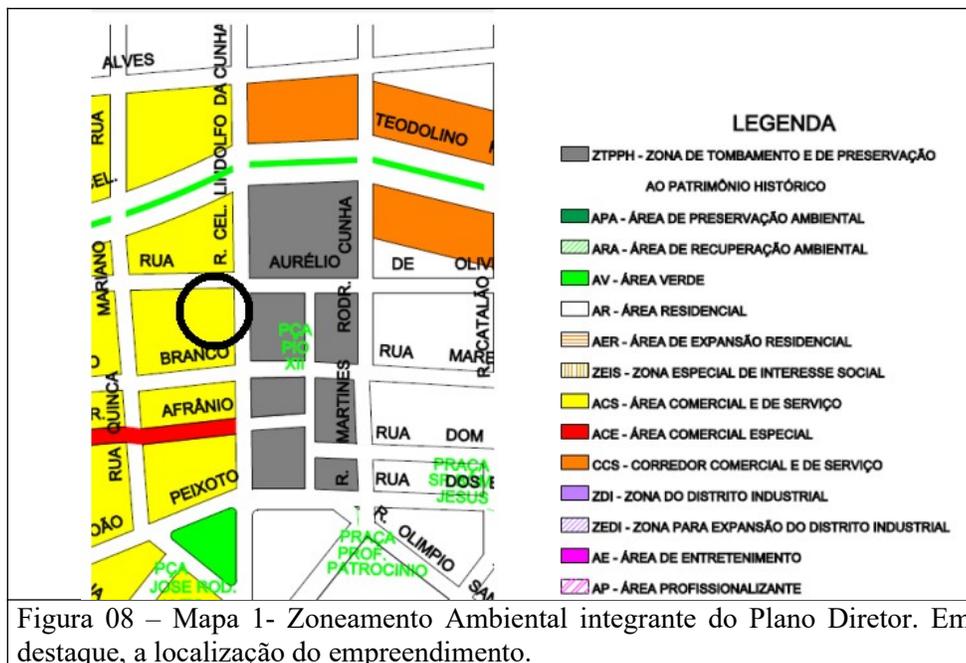


Figura 08 – Mapa 1- Zoneamento Ambiental integrante do Plano Diretor. Em destaque, a localização do empreendimento.

## Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

Verificou-se também que o empreendimento insere-se nas proximidades do Conjunto da Praça Nilo Tabuquini e no mesmo quarteirão da residência de João Nascimento de Godoy, ambos tombados pelo município, e próximo dos imóveis localizados na Rua Aurélio de Oliveira, esquina com Travessa Sete de Setembro, cujos tombamentos já foram indicados pelo Conselho Municipal de Patrimônio Cultural, mas ainda não efetivados.

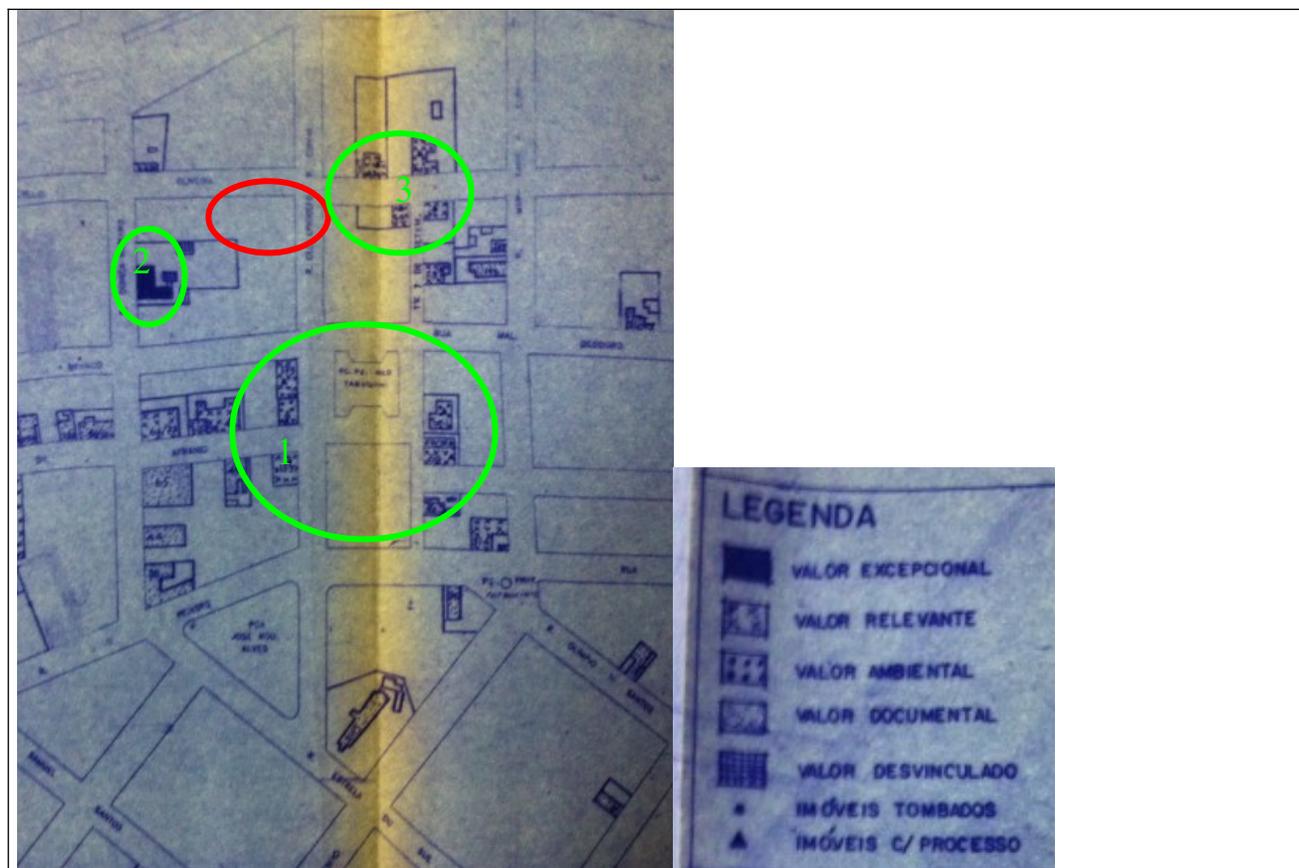


Figura 09 – Local onde se pretende edificar o empreendimento hoteleiro (elipse vermelha), nas proximidades do Conjunto da Praça Nilo Tabuquini (1), no mesmo quarteirão da residência de João Nascimento de Godoy (2) e nas proximidades do conjunto da Rua Aurélio de Oliveira, esquina com Travessa Sete de Setembro (3).  
Fonte: IPAC do município ano 1999.

### Praça Nilo Tabuquini

A Praça Nilo Tabuquini, originalmente denominada Praça da Matriz, abrigou até o final do século passado a Casa de Câmara e Cadeia e a imponente igreja Matriz do Senhor Bom Jesus da Cana Verde, já demolida e substituída pela atual Matriz, erguida na década de 1960. Possui agenciamento e tratamento paisagístico modestos, realizados na década de 1970 e em processo de revitalização.

### Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

O Conjunto da Praça Nilo Tabuquini foi tombado pelo município através do Decreto nº 007/99, sendo elaborado o Dossiê de Tombamento, que foi encaminhado ao Iepha nos anos de 2000, 2001, 2005 e 2007, quando foi aprovado, com o objetivo de receber a pontuação referente ao ICMS Cultural. É composto por quatro edificações relevantes que se encontram situadas nas esquinas com as ruas Rio Branco, Dr Afrânio e Dom Pedro II, sendo as demais edificações consideradas apenas como valor ambiental.

Segundo consta no Dossiê de Tombamento, a área ainda é ocupada por edificações de baixa volumetria, com tendência à verticalização devido à proximidade com o centro comercial da cidade. Consta que o objetivo do tombamento, além do reconhecimento do valor cultural, é assegurar a proteção do patrimônio cultural ameaçado pela renovação urbana imposta por interesses econômicos e imobiliários.



Figura 10 – Perímetro de tombamento e entorno da Praça Nilo Tabuquini com imagens dos imóveis que integram a área protegida.

No ano de 2008 o perímetro de entorno de tombamento deste conjunto foi revisto, sendo ampliado para considerar toda malha urbana pertencente ao início da formação da cidade, objetivando a preservação da paisagem e ambiência existente entre a igreja Matriz e a Igreja do Rosário, representado na figura abaixo, e aprovado na reunião do Conselho Deliberativo do Patrimônio Histórico e Cultural de Araguari ocorrida em 08/07/2008.

Segundo o Dossiê de Tombamento da Praça Nilo Tabuquini, **novas edificações ou reformas na área deverão manter a ambiência formada pelo conjunto e deverão ter seus gabaritos**

## Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

**limitados.** Consta que as intervenções a serem realizadas no perímetro protegido devem ser analisadas antecipadamente pela equipe técnica especializada da Divisão de Patrimônio Histórico – FAEC, e sujeitas à aprovação pelo Conselho Deliberativo Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural de Araguari.

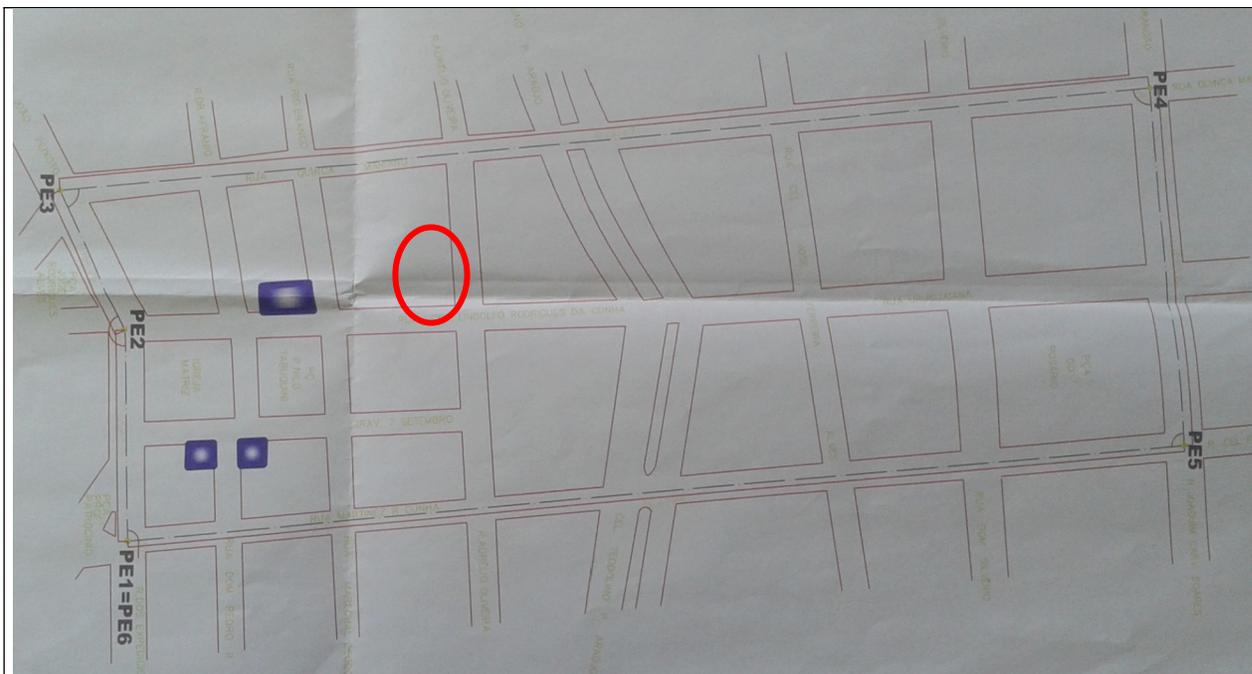
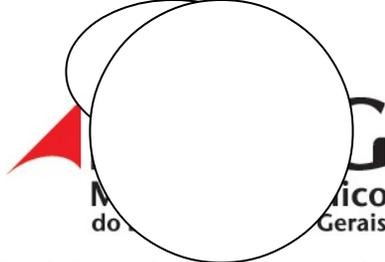


Figura 11 – Mapa do perímetro de entorno de tombamento da Praça Nilo Tabuquini. Em destaque, localização do empreendimento em análise. Fonte: Conselho Municipal de Patrimônio Cultural.

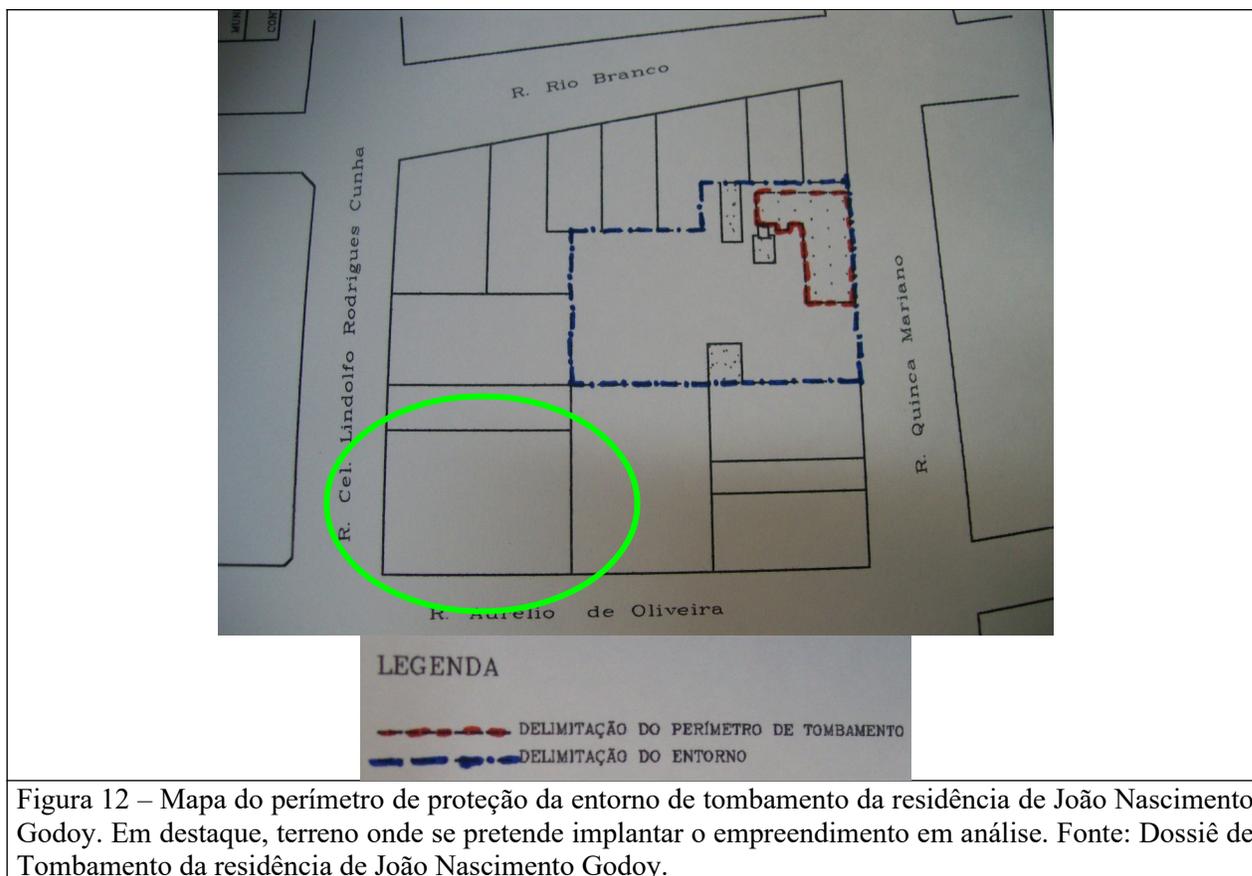
### Residência de João Nascimento de Godoy

A residência de João Nascimento Godoy, localizada na rua Quinca Mariano nº 180, foi tombada pelo município através do Decreto nº 13/98, sendo elaborado o Dossiê de Tombamento, que foi encaminhado ao Iepha nos anos de 1999 a 2001/2007, quando foi aprovado, com o objetivo de receber a pontuação referente ao ICMS Cultural. Segundo a inscrição no Livro do Tombo, datada de 03/04/1998, trata-se de tombamento de fachada e volume, cujo perímetro de tombamento é definido pelo lote e o perímetro de entorno os eixos das ruas do quarteirão onde o imóvel encontra-se inserido.

Em análise ao Dossiê de Tombamento do imóvel, verifica-se a definição de outro perímetro de tombamento e de entorno, cuja área de proteção restringe-se à área do lote. Entretanto, até onde se averiguou, não se tem notícias de alteração da inscrição existente no livro do tomo.



## Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico



### Imóveis Rua Aurélio de Oliveira, esquina com Travessa Sete de Setembro

Trata-se de conjunto de grande valor cultural, remanescente do período inicial de ocupação do município, localizado a uma quadra do empreendimento em análise, cujas edificações preservam o sistema construtivo tradicional em madeira e terra. O pedido de tombamento dos imóveis já foi aprovado pelo Conselho Municipal de Patrimônio Cultural, mas o processo de tombamento ainda não foi iniciado, portanto, ainda não efetivado.

Devido à proximidade do empreendimento do Hotel Bristol e considerando a fragilidade do sistema construtivo existente, intervenções no entorno destes imóveis devem ser cuidadosamente analisadas e executadas para que não ocorram danos irreversíveis a estas edificações.

**Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico**



Figuras 13 e 14 – Imagens do conjunto da Rua Aurélio de Oliveira, esquina com Travessa Sete de Setembro.

**Aprovações**

Segundo informações prestadas pelo município de Araguari, foram tomadas todas as medidas legais necessárias para a aprovação do empreendimento, cujos projetos foram aprovados pela prefeitura através do processo nº 5.197-14, sendo concedido o alvará de construção nº 92.625 em 22/09/2014.

Consta no alvará de construção que o empreendimento será implantado em lote com área de 711,61 m<sup>2</sup> e a área da construção é 3.555,97 m<sup>2</sup>.

## Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

Em contato com a arquiteta Anna Paula Rodrigues Naves, servidora da Divisão de Patrimônio Histórico da Fundação Aragarina de Educação e Cultura, fui informada que as obras do empreendimento foram iniciadas há duas semanas aproximadamente.

Verificou-se que a cidade de Araguari possui Plano Diretor, instituído pela Lei Complementar nº 34/2004, Código de Obras e um projeto de Lei de Uso e Ocupação do Solo que ainda não foi aprovado, portanto, não é utilizado como referencia na aprovação dos projetos de edificações.

Em análise ao Plano Diretor Municipal, verificou-se que são definidos parâmetros básicos de ordenação do parcelamento, uso e ocupação do solo urbano, entre os quais destacamos:

Art. 59- As novas edificações devem adequar-se ao coeficiente de aproveitamento, relação entre a área edificada e a área do lote ou gleba, excluída as áreas não computáveis, podendo ser:

I- Básico, compreende à área de construção permitida e gratuita equivalente a uma (1) vez a área do terreno, inerente a qualquer lote ou gleba urbanos;

II- Mínimo, fixado em dez por cento da área do terreno, salvo exceções previstas em lei específica, abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado;

III- Adicional, fixado em até duas (2) vezes a área do terreno, permitido mediante o pagamento de outorga onerosa;

IV- Máximo, de quatro (4) vezes a área do terreno, necessitando de elaboração e aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança e a área construída não pode ser ultrapassada, mesmo quando direitos de construção adicionais são obtidos mediante qualquer mecanismo legal cabível no local.

(...)

Art. 97- A localização, construção, instalação, ampliação, modificação e operação de empreendimentos e atividades, utilizadoras de recursos ambientais, considerados efetiva ou potencialmente poluidoras, bem como os empreendimentos e atividades capazes, sob qualquer forma, de causar significativa degradação ou alteração ambiental, e ainda os empreendimentos a serem inseridos fora do zoneamento específico definido nesta Lei Complementar, dependerão de elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV.

§ 1º. O CODEMA é órgão consultivo obrigatório para efeito de avaliação dos EIV/RIV, bem como responsável por emissão de parecer.

§ 2º. O Código de Meio Ambiente definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em cada área do zoneamento urbano, que dependerão de elaboração e aprovação de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.

§ 3º. O Estudo de Impacto de Vizinhança incluirá, ao analisar os impactos do novo empreendimento, pelo menos:

I- o aumento da população na vizinhança;

II- a capacidade e existência dos equipamentos urbanos e comunitários;

III- o uso e a ocupação do solo no entorno do empreendimento previsto;

IV- o tráfego que vai ser gerado;

## Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

- V- a demanda por transporte público;
- VI- as conseqüências para a paisagem, da inserção deste novo empreendimento no tecido urbano;
- VII- as implicações no patrimônio cultural e natural;
- VIII- a definição das medidas mitigadoras dos impactos negativos, bem como daquelas intensificadoras dos impactos positivos.

§ 4º. O Estudo de Impacto de Vizinhança não substitui a elaboração e a aprovação de Estudo Prévio de Impacto Ambiental – EIA, requerido nos termos da legislação ambiental vigente.

Art. 98- O Poder Executivo, com base na análise dos estudos ambientais apresentados, e parecer do CODEMA, poderá exigir do empreendedor, a execução, às suas expensas, das medidas adequadas para evitar ou, quando for o caso, superar os efeitos prejudiciais do empreendimento, bem como adotar as providências atenuadoras e compensatórias relativas aos impactos decorrentes da implantação da atividade.

Não tivemos acesso ao projeto completo do empreendimento nem do processo de aprovação do projeto que nos permitisse a análise detalhada do empreendimento. Não encontramos na legislação vigente a definição sobre quais áreas não são computáveis no Coeficiente de Aproveitamento, entretanto, em análise ao Alvará de Construção, pudemos verificar que a área bruta do empreendimento, sem excluir as áreas não computáveis, ultrapassa o máximo de 4 vezes a área do terreno, apresentando-se com 709,53 m<sup>2</sup> acima do máximo permitido, o que corresponde a 20 % da área do empreendimento.

Segundo definido no Plano Diretor, para que as construções se utilizem do coeficiente de aproveitamento máximo, é necessária a elaboração e aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, a ser analisado pelo CODEMA. Entretanto, em ofício assinado pelo Secretário Municipal de Meio Ambiente, datado de 05/12/2014, ou seja, posterior ao alvará de construção, consta a informação de que não passou por aquela secretaria matéria acerca do empreendimento Bristol Easy Hotel Araguari, nem mesmo EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança.

No dia 16 de julho de 2014, em reunião extraordinária realizada pelo Conselho Municipal de Patrimônio Cultural de Araguari, foi emitido parecer favorável à implantação do empreendimento. Segundo o parecer emitido após a reunião:

(...) as fundações não poderão ser do tipo “estacas” ou qualquer outra que cause impactos de pressão no solo daquela região; ficou acordado entre as partes que as fundações do novo edifício serão do tipo “hélice monitorada”, e outro aspecto importante é a distancia da construção à rua Coronel Lindolfo Rodrigues da Cunha, não contíguo à Praça Nilo Tabuquini (mínimo de 80 metros). Reiteramos, conforme a ata de número 6/2014, os empreendedores se mostram favoráveis em executar obra de restauração em residência à rua Aurélio de Oliveira, em parceria com o Poder Público, seguindo os preceitos do Estatuto das Cidades.

## Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

Em análise ao IPAC – Inventário do Patrimônio Cultural de Araguari, verifica-se que o espaço visual entre a Igreja Matriz e a Igreja do Rosário é um dos principais elementos da paisagem urbana, cuja representação histórica merece ser preservada. Trata-se de um marco histórico que configura a separação entre as classes sociais no início do século XX, onde de um lado os negros viviam e manifestavam sua religiosidade na Igreja do Rosário e, de outro lado, viviam os coronéis, donos do poder político e econômico, em suas residências econômicas no Largo da Matriz.

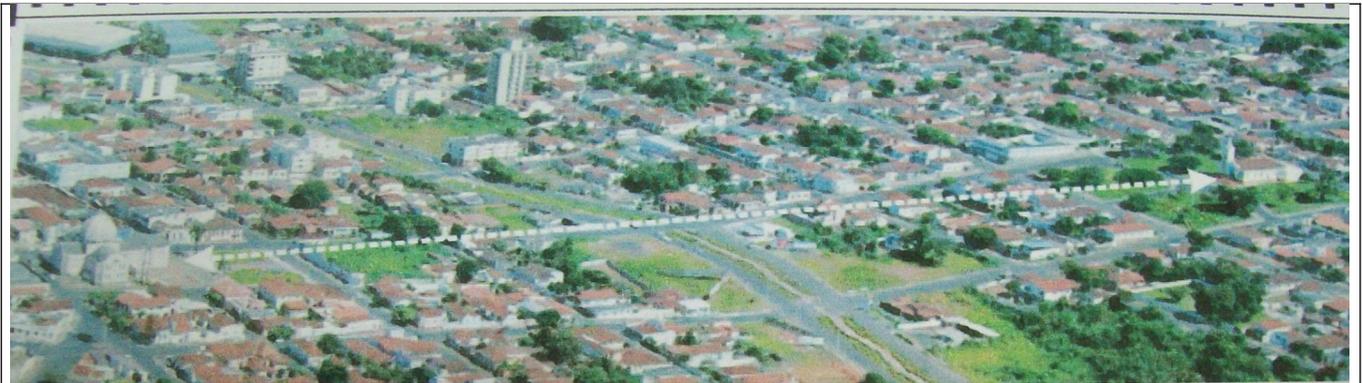


Figura 15 - Espaço visual entre a Igreja Matriz e a Igreja do Rosário, um dos principais elementos da paisagem urbana, cuja representação histórica merece ser preservada. Fonte: imagem integrante do IPAC

Apesar da crescente verticalização, verifica-se nas fotografias aéreas integrantes deste documento (figuras 7 e 15) que o trecho classificado como ZTPPH – Zona de Tombamento e de Preservação ao Patrimônio Histórico<sup>2</sup> e seu entorno imediato, conserva-se com edificações de tipologia horizontalizada, preservando, desta forma, a morfologia original. **Considera-se que com a construção do empreendimento em tela, que possui 8 pavimentos, esta harmonia será rompida devido a inserção de um elemento vertical em um eixo histórico caracterizado pela horizontalidade.**

## VII. Fundamentação

Conforme descrevem os artigos 30, IX e 216, caput da Constituição Federal:

Art. 30 - Compete aos Municípios:

IX – promover a proteção do patrimônio histórico-cultural local, observada a legislação e a ação fiscalizadora federal e estadual.

Art. 216, § 1º - O Poder Público, com a colaboração da comunidade, promoverá e protegerá o patrimônio cultural brasileiro, por meio de inventários, registros, vigilância, tombamento e desapropriação, e de outras formas de acautelamento e preservação.

A Lei nº 2449/89 cria normas de proteção do Patrimônio Histórico e Artístico de Araguari, define:

<sup>2</sup> Plano Diretor Municipal, artigo 64.

## Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

Artigo 1º - Constituem patrimônio digno de preservação e proteção administrativos os bens móveis e imóveis existentes no município, cuja existência seja de interesse público pela vinculação a fatos memoráveis ou atuais, pelo valor histórico, cultural, arqueológico, etnográfico, bibliográfico, artístico e documental.

Artigo 2º - Também são considerados patrimônio de preservação e proteção os bens naturais e artificiais, bem como sítios e paisagens que importe preservar pela notável feição com que tenham sido dotados pela natureza ou pela mão do homem.

Artigo 10 - Os bens tombados não poderão, sem prévia autorização do Conselho, ser repassados, demolidos, pintados, restaurados ou modificados, sob pena de multa de 10 % do valor do objeto tombado, sem prejuízo de imediato e enérgico embargo das intentadas obras de demolição e reforma.

Artigo 11º - Sem prévia autorização do Conselho, não se poderá no mesmo terreno e nas adjacências ser efetuada construção que tire ou reduza a visibilidade, nem nele colocar anúncios, letreiros luminosos ou cartazes.

A Lei Orgânica Municipal, de 1990, define em seu artigo 181, parágrafo 4º:

O município, com a colaboração da comunidade, protegerá o patrimônio cultural por meio de **inventários**, registros e vigilância, tombamento e desapropriação, de outras formas de acautelamento e ainda de repressão aos danos e ameaças a este patrimônio.

O Plano Diretor Municipal, Lei Complementar nº 034/04,

Art. 6º- Para a consecução dos objetivos gerais, serão adotadas as seguintes diretrizes gerais:

(...)

XIV- promover a preservação do patrimônio cultural, paisagístico e arquitetônico do Município;

Art. 17- O Poder Executivo promoverá o desenvolvimento de programas de acesso à cultura de acordo com as seguintes diretrizes: (...)

II- promover o tombamento de imóveis de interesse histórico arquitetônico, arqueológico, paisagístico e cultural, conforme as seguintes diretrizes:

a) criar um programa de incentivo à manutenção de fachadas dos edifícios de interesse histórico;

b) estimular usos adequados tanto pelo Poder Público como por particulares dos imóveis de interesse histórico;

c) desenvolver uma política de incentivo à preservação do patrimônio histórico como apoio à atividade de turismo;

d) dar incentivos fiscais aos proprietários de bens e imóveis tombados que fizerem a preservação do patrimônio histórico, como a isenção do IPTU, prevista no Código Tributário Municipal, sujeitos ao parecer do Conselho Municipal do Patrimônio Histórico;

e) elaborar dossiês de tombamento e inventário e divulga-los ao cidadão araguarino e visitantes, visando difundir uma cultura de preservação;

Art. 54- O Poder Executivo promoverá a ordenação do parcelamento, uso e ocupação do solo de acordo com as seguintes diretrizes básicas:

## Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

VIII- proteger, preservar e recuperar o meio ambiente natural e construído, o patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

Art. 64- Ficam criadas as seguintes zonas de uso e ocupação do solo, conforme mapa 1, anexo a esta Lei Complementar:

I- ZTPPH– Zona de Tombamento e de Preservação ao Patrimônio Histórico; (...)

§ 1º- A ZTPPH compreende as áreas de preservação ao Patrimônio Histórico, tendo grande relevância para a história do Município e, todo projeto de construção no seu entorno estará sujeito à aprovação, pelo Conselho Municipal do Patrimônio Histórico, segundo legislação específica, sendo representada pelo entorno da Praça Padre Nilo Tabuquini e Rua Aurélio de Oliveira, entorno da Praça Manoel Bonito e complexo da antiga Estação Ferroviária.

Araguari conta também com a Lei Municipal nº 016/97 que cria o Conselho Deliberativo Municipal do Patrimônio Cultural de Araguari, Lei Municipal nº 4594/09 que cria o Fundo Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural.

### VIII. Conclusões

O empreendimento em análise encontra-se lindeiro à ZTPPH – Zona de Tombamento e de Preservação ao Patrimônio Histórico<sup>3</sup>, de grande relevância para a história do Município, sendo que todo projeto de construção no seu entorno estará sujeito à aprovação pelo Conselho Municipal do Patrimônio Histórico. Além disso, insere-se no perímetro de entorno de tombamento municipal do Conjunto da Praça Nilo Tabuquini e da residência de João Nascimento de Godoy<sup>4</sup>, e próximo dos imóveis localizados na Rua Aurélio de Oliveira, esquina com Travessa Sete de Setembro, cujos tombamentos já foram indicados pelo Conselho Municipal de Patrimônio Cultural, mas ainda não efetivados.

Ressalta-se que no ano de 2008 o perímetro de entorno de tombamento do Conjunto da Praça Nilo Tabuquini foi revisto<sup>5</sup>, sendo ampliado para considerar toda malha urbana pertencente ao início da formação da cidade, objetivando a preservação da paisagem e ambiência existente entre a igreja Matriz e a Igreja do Rosário, sendo que novas edificações ou reformas na área deverão manter a ambiência formada pelo conjunto e deverão ter seus gabaritos limitados.

Em análise ao IPAC – Inventário do Patrimônio Cultural de Araguari, verifica-se que o espaço visual entre a Igreja Matriz e a Igreja do Rosário é um dos principais elementos da paisagem urbana, cuja representação histórica merece ser preservada. Trata-se de um marco histórico que configura a separação entre as classes sociais no início do século XX, onde de um lado os negros viviam e manifestavam sua religiosidade na Igreja do Rosário e, de outro lado, viviam os coronéis, donos do poder político e econômico, em suas residências econômicas no Largo da Matriz.

<sup>3</sup> Plano Diretor Municipal, artigo 64.

<sup>4</sup> Conforme inscrição no livro do tombo.

<sup>5</sup> Aprovado na reunião do Conselho Deliberativo do Patrimônio Histórico e Cultural de Araguari ocorrida em 08/07/2008.

## Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

Apesar disso, no dia 16 de julho de 2014, em reunião extraordinária realizada pelo Conselho Municipal de Patrimônio Cultural de Araguari, foi emitido parecer favorável à implantação do empreendimento, contrariando a limitação de gabarito definida pelo Dossiê de Tombamento da Praça Nilo Tabuquini. Apesar da crescente verticalização de construções no município, verifica-se nas fotografias aéreas integrantes deste documento (figuras 7 e 15) que o trecho classificado como ZTPPH – Zona de Tombamento e de Preservação ao Patrimônio Histórico<sup>6</sup> e seu entorno imediato, conserva-se com edificações de tipologia horizontalizada, preservando, desta forma, a morfologia original. **Considera-se que com a construção do empreendimento em tela, que possui 8 pavimentos, esta harmonia será rompida devido a inserção de um elemento vertical em um eixo histórico caracterizado pela horizontalidade.**

Verificou-se também, em análise ao Alvará de Construção, que a área bruta do empreendimento, sem excluir as áreas não computáveis, ultrapassa o máximo de 4 vezes a área do terreno, apresentando-se com 709,53 m<sup>2</sup> acima do máximo permitido, o que corresponde a 20 % da área do empreendimento. Não foi elaborado EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança conforme definido pelo Plano Diretor.

**Por todo o exposto, considera-se que a autorização para construção do empreendimento se deu de forma irregular, por contrariar o Plano Diretor, a limitação de gabarito definida pelo Dossiê de Tombamento da Praça Nilo Tabuquini para se preservar a paisagem e ambiência existente entre a igreja Matriz e a Igreja do Rosário, também defendida no Inventário do Patrimônio Cultural do município.**

Portanto sugere-se a paralisação imediata da obra para se evitar maiores danos ao patrimônio cultural, devendo ser atendidos os seguintes itens:

- Revisão do projeto ou esclarecimentos por parte do empreendedor e do setor de aprovação de projetos da prefeitura a respeito do cumprimento do coeficiente de aproveitamento máximo, de quatro (4) vezes a área do terreno, conforme definido no Plano Diretor Municipal,
- Revisão do projeto prevendo redução da alimetria proposta, em obediência ao IPAC e Dossiê de Tombamento da Praça Nilo Tabuquini,
- Elaboração e aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, a ser analisado pelo CODEMA, considerando os artigos 97 e 98 do Plano Diretor.

Também se recomenda, antes de se iniciar qualquer obra no local:

- Formalização de Termo de acordo entre o empreendedor e Conselho Municipal de Patrimônio Cultural de Araguari, conforme parecer posterior à ata reunião realizada no dia 16 de julho de 2014, definindo o tipo de fundação que deve ser utilizada nas obras do empreendimento para se evitar danos às edificações históricas próximas, e a contrapartida dos empreendedores em executar obra de restauração em residência à rua Aurélio de Oliveira, em parceria com o Poder Público.
- Execução, por parte do empreendedor, de vistoria cautelar em todos os imóveis integrantes do acervo cultural do município existentes nas proximidades do

<sup>6</sup> Plano Diretor Municipal, artigo 64.

## **Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico**

empreendimento, por um engenheiro civil ou arquiteto, preferencialmente com especialização em perícias de engenharia. Ela tem como objetivo mostrar o estado dos imóveis antes do início das obras no imóvel vizinho, por meio da verificação de suas características construtivas, conservação e explicitação de defeitos ou vícios construtivos até aquela data, sendo útil para comprovar se a ocorrência de um dano se deu no decorrer da obra no imóvel vizinho ou se o problema já existia antes do início da mesma.

### **IX. Encerramento**

São essas as considerações deste setor técnico, que se coloca à disposição para o que mais se fizer necessário.

Belo Horizonte, 19 de junho de 2015.

Andréa Lanna Mendes Novais  
Analista do Ministério Público – MAMP 3951  
Arquiteta Urbanista – CAU A 27713-4