

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

NOTA TÉCNICA nº 12/2010

I. Município: Bonfim

II. Identificação do bem cultural: Demolição de imóvel localizado no centro histórico, que é tombado, para construção de edificação de grandes dimensões.

III. Metodologia:

O presente documento foi elaborado baseando-se na ficha de inventário e dossiê de tombamento do Centro Histórico, no código de obras da cidade de Bonfim e na análise do projeto arquitetônico proposto para a nova edificação.

IV. Objetivos:

Análise e sugestões de adequação ao projeto arquitetônico de nova edificação a ser construída no centro histórico de Bonfim.

V. Breve Histórico de Bonfim

Diz a história antiga deste município que em tempos coloniais o português F. Sobreira, acompanhado por outros patrícios e africanos, apossou-se desta região, facilitando assim a imigração para esta zona, cujas terras, banhadas pelo rio Paraopeba, são fertilíssimas. Esse português fixou residência no lugar denominado “Santana do Paraopeba”, hoje distrito de Belo Vale, onde ainda há poucos anos se encontravam vestígios de sua habitação.

Dotado de grande sentimento religioso, mandou logo edificar três Capelas: uma em Santana do Paraopeba, outra em Santana do Rio Acima, hoje município de Itaúna e uma em Bonfim para as quais trouxe de Portugal três imagens, duas de Santana e uma do Senhor de Bonfim, que são veneradíssimas pelos católicos.

Fonte : biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/dtbs/minasgerais/bonfim.pdf

VI. Histórico do Núcleo Histórico e Urbano de Bonfim:

O processo de formação do Núcleo Histórico e Urbano de Bonfim tem início na primeira metade do século XVIII, quando a Fazenda Palestina, fundada pelo português F. Sobreira, iniciou suas atividades. Um núcleo foi formado no entorno da fazenda, tanto com edificações residenciais dos proprietários e de seus parentes, quanto de atividades econômicas ligadas à empresa agrícola. Com o passar do tempo, homens livres se estabeleceram no local, vivendo do comércio, serviços, principalmente hospedagem e alimentação de viajantes, e agricultura de subsistência.

O crescimento do povoado se deu a partir da estrada que passa às margens do Rio de Águas Claras, conformando a Rua Direita (Rua das Flores ou do Comércio), expandindo-se para a atual Av. Benedito Valadares. Em um outro período, outros locais se tornam vetores do crescimento urbano, como o entorno da Igreja Matriz do Senhor do Bonfim e Rua dos Passos.

O núcleo histórico de Bonfim é ocupado basicamente por três tipologias arquitetônicas distintas, variando de acordo com a época de construção. As casas do século XVIII e início do XIX são edificações de solução mais simples, com um pavimento, implantadas no alinhamento e ao nível da rua. Posteriormente, no início do século XIX, as edificações apresentam soluções mais complexas e maior área. Há a presença do porão alteado e do

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

pavimento sobrado. Também começam a surgir soluções em “l”, com varandas e alpendres laterais. As fachadas são mais elaboradas, tendendo para a verticalização. Na primeira metade do século XX, as edificações são implantadas no alinhamento da rua ou com afastamento frontal e/ou laterais. Possuem acesso através das laterais avarandadas. As fachadas são no estilo neoclássico e / ou *decó*, com detalhes e ornamentações.

Fonte: Inventário de Proteção do acervo cultural de Bonfim e livro Diagnóstico do Patrimônio Cultural de Bonfim de Antônio de Paiva Moura.

VII. Análise técnica:

O Núcleo Histórico Urbano da Cidade¹ de Bonfim é tombado em nível municipal através do Decreto nº 21-a/97. Nos últimos anos vem ocorrendo demolições com constante substituição dos antigos exemplares arquitetônicos por modelos contemporâneos, em dois ou três pavimentos, sem nenhum padrão estilístico, causando alterações significativas à paisagem e imagem do núcleo tombado.

Recentemente, foi demolido imóvel integrante do Núcleo Histórico, localizado à Rua Benedito Valadares nº 40, rua central e uma das mais antigas da cidade, localizado na vizinhança imediata de um dos Passos da Semana Santa².



FIGURA 01 – Detalhe das edificações situadas em frente ao “Passo 1” e às casas que foram demolidas. As edificações mais novas chegam a 2 ou 3 e alteram as características desse trecho da cidade. (FONTE: Honório Nicholls Pereira, janeiro/2010).



FIGURA 02 – Detalhe das edificações situadas em frente ao “Passo 1” e às casas que foram demolidas. Nesse lado da rua, as casas mais antigas apresentam, em geral, um pavimento e estão implantadas acima do nível da rua. O casario ficou com essa aparência fragmentada e confusa. (FONTE: Honório Nicholls Pereira, janeiro/2010).

Os responsáveis pela demolição são os senhores Agmar Odôncio da Silva, Geraldo José Parreiras e Sebastião Coelho Neto, proprietários do referido imóvel. Para a referida demolição, não houve autorização dos órgãos competentes, contrariando a Lei Complementar nº 07/98³ : *Art. 35 – A demolição de qualquer construção, excetuados apenas os muros de*

¹ O Núcleo Histórico e Urbano da cidade de Bonfim é tombado em nível municipal através do Decreto nº 21-a/97.

² O Conjunto dos Cinco Passos da Semana Santa são tombados pelo município através do Decreto nº 21-a/97.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

fechamento de até 3,00 (três metros) de altura, só poderá ser efetuada mediante licença da Prefeitura Municipal e pagamento da taxa respectiva.

Está proposta para o local a construção de um *shopping center*, cujas obras foram iniciadas, sem a autorização da prefeitura e do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural, também contrariando a citada Lei : Art. 66 – *Qualquer projeto de edificação, reforma ou intervenção a ser executado no Setor Especial deverá receber anuência prévia do Serviço de Patrimônio Histórico e Artístico Municipal, antes de ser apresentado, para exame, ao Órgão competente da Prefeitura Municipal.* De acordo com as fotografias enviadas pelo denunciante, as obras foram iniciadas nos fundos do terreno, mantendo a edificação antiga junto ao alinhamento frontal, nos levando a acreditar que o construtor objetivava realizar a construção de forma clandestina.



Figura 03 - Detalhe dos imóveis, antes da demolição (em abril de 2008), à direita do Passo da Semana Santa (FONTE: Honório Nicholls Pereira, abril/2008).



Figura 04 - Detalhe do lote vago ao lado do imóvel eclético, em abril de 2008 (FONTE: Honório Nicholls Pereira, abril/2008).

Segundo informações recebidas através de denúncia, atualmente a estrutura atinge uma altura de aproximadamente 6 metros acima do nível da rua. Trata-se de uma obra de grandes dimensões que poderá descaracterizar definitivamente o Núcleo Histórico de Bonfim, alterando significativamente sua paisagem e imagem. Ressalta-se que o referido shopping está sendo construído em terreno localizado na vizinhança imediata de um dos Passos da Semana Santa⁴, sendo esse o Passo mais antigo da cidade.

³ A Lei Complementar nº 07/98 é o Código de Obras de Bonfim. Estabelece normas relativas às edificações e demolições no Município de Bonfim e dá outras providências.

⁴ O Conjunto dos Cinco Passos da Semana Santa são tombados pelo município através do Decreto nº 21-a/97.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico



Figura 05 - Vista panorâmica do centro histórico de Bonfim. Em detalhe (círculo vermelho), os fundos da nova edificação, que terá 4 pavimentos. Trata-se de uma edificação com volumetria exagerada para o contexto urbano de Bonfim (FONTE: Honório Nicholls Pereira, janeiro/2010).



Figura 06 - Vista da construção no fundo do lote, em abril de 2009. Nesse momento, a nova laje atingia o nível da rua (FONTE: Honório Nicholls Pereira, abril/2009).



Figura 07 - Detalhe do Passo e, ao fundo, a estrutura da nova edificação (FONTE: Honório Nicholls Pereira, janeiro/2010).

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

Em 13/02/2010, conforme a ata nº 03/2010, o Conselho Deliberativo Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural de Bonfim, em análise ao projeto arquitetônico proposto para a Av. Benedito Valadares nºs 52, 52 A e 62, deliberou que os proprietários dos citados imóveis devem “preservar as delimitações do Passinho, reconstituir a fachada frontal da edificação que ali existia, respeitando suas características originais. O novo prédio que está sendo erguido no local tem que ter um recuo de 3 metros no afastamento da fachada, a partir da face interna da mesma.”

Em 03/03/2010 foi entregue projeto arquitetônico para aprovação perante a Prefeitura Municipal de Bonfim, que forneceu alvará de licença para a construção nesta mesma data, autorizando a construção dos blocos 02 e 03, localizados nos fundos do terreno, com área de 2.231,67 m².

Em 13/03/2010, conforme a ata nº 04/2010, o Conselho Deliberativo Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural de Bonfim, em análise ao projeto arquitetônico proposto para a Av. Benedito Valadares nºs 52, 52 A e 62, deliberou pela não aprovação do projeto apresentado, solicitando o cumprimento da deliberação de 13/02/2010, acrescentando que o prédio novo deverá ser no estilo moderno ou contemporâneo para não confundir visualmente com a fachada antiga reconstruída.

No dia 20/03/2010, conforme a ata nº 05/2010, o Conselho Deliberativo Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural de Bonfim, em análise ao projeto arquitetônico proposto para a Av. Benedito Valadares nºs 52, 52 A e 62, deliberou que o afastamento da fachada do primeiro nível passou a ser de 6 metros, sem uso de pilares para sustentação do balanço de 3 metros do segundo nível. O afastamento da fachada do segundo nível manteve-se 3 metros da fachada antiga. O projeto foi aprovado, com pequenas alterações.

Em 09/04/2010 a Prefeitura Municipal de Bonfim emitiu Alvará de Licença para construção do bloco 01, com área de 1754,61 m².

Segundo informações prestadas pela Prefeitura Municipal de Bonfim, para aprovação de projetos de construção de novas obras deverá ser respeitada apenas a Lei Complementar nº 07/98, que é o Código de Obras da cidade. O município não possui Plano Diretor nem Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do solo.

Em análise ao projeto apresentado, verifica-se que:

- O terreno em questão apresenta-se em declive em relação à Avenida Governador Benedito Valadares, com desnível de 9 metros em relação ao alinhamento da via.
- A edificação ocupa praticamente todo o lote, havendo apenas afastamento frontal, não havendo área permeável.
- A edificação possui 4 pavimentos: térreo de uso comercial, pavimento superior de uso residencial, primeiro subsolo de uso comercial e segundo subsolo de garagem.
- A altura total da edificação é de 15,10 metros, estando 9,0 metros acima do alinhamento da via Benedito Valadares.
- Para o segundo subsolo é proposta a construção de garagem.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

- No primeiro subsolo há depósitos e salas, sendo que alguns destes ambientes são ventilados através de “fossos”, com dimensões que não atendem às exigências da Lei Complementar nº 07/98⁵.
- No pavimento térreo, há lojas com o mesmo problema de iluminação e ventilação citado no item anterior e não há previsão de instalações sanitárias em todas as lojas, contrariando o artigo 89 do Código de Obras.
- No pavimento superior há apartamentos que possuem ambientes que não atendem às exigências mínimas de ventilação e iluminação, conforme itens anteriores e ambientes com dimensões menores que as permitidas, conforme o Código de obras (por exemplo, instalações sanitárias com áreas inferiores a 3 m² e cozinhas com largura inferior a 1,5 metros).
- É proposta a reconstrução da fachada da edificação que foi demolida.

VIII. Conclusões e Sugestões:

A Lei nº 794/2000 que estabelece a proteção do patrimônio cultural de Bonfim e dá outras providências, descreve em seu artigo 4º : “As coisas tombadas não poderão ser destruídas, demolidas ou mutiladas, nem, sem prévia e expressa autorização do Conselho Municipal do Patrimônio Cultural, ser reparadas, pintadas ou restauradas sob multa de 50 % do valor da obra. Art. 5º - Sem prévia autorização do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural, não se poderá, em torno da coisa tombada, fazer edificação que lhe impeça ou reduza a visibilidade, nem nela colocar anúncios ou cartazes, sob pena de ser mandada destruir a obra irregular ou retirar o objeto (...)”.

Conforme descrito no Dossiê de Tombamento do Núcleo Urbano Histórico de Bonfim, o tombamento do mesmo tem a finalidade de “preservar um conjunto arquitetônico harmonioso e uma forma de ocupação urbana que está descrita e congelada no seu traçado, sendo uma fonte documental para o entendimento da formação da cidade e de seus significados, contribuindo para a consolidação da história e memória locais”. Descreve, da mesma forma que o Dossiê de Tombamento do Conjunto dos Cinco Passos que, na área compreendida pelo tombamento “não serão permitidas intervenções que descaracterizem o bem em nível urbano, arquitetônico e paisagístico”.

De acordo com o mapa constante no Dossiê de Tombamento, o imóvel demolido é classificado como “imóvel tombado em nível municipal, como parte do núcleo Histórico Urbano, sujeitos a intervenções e agenciamentos que mantenham a volumetria original e não descaracterizem o entorno.”

Portanto, concluímos que a obra é irregular por contrariar tanto as normas urbanísticas quanto às leis de proteção ao patrimônio cultural da cidade de Bonfim.

Para atendimento à legislação vigente e de forma a preservar o Núcleo Histórico e o Passo da Paixão, sugere-se:

1 - O projeto arquitetônico deverá ser adequado, buscando cumprir as exigências da Lei Complementar nº 07/98. Sugere-se que seja mantido o recuo frontal, diferenciando a

⁵ A Lei Complementar nº 07/98 é o Código de Obras de Bonfim. Estabelece normas relativas às edificações e demolições no Município de Bonfim e dá outras providências.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

implantação da edificação nova das antigas, localizadas no alinhamento da via, e, ao mesmo tempo, buscando destacar o “Passinho” existente no entorno.

2 - Não somos favoráveis à reconstrução da fachada do imóvel que foi demolido. Acreditamos que "reconstruir" um bem histórico destruído é ingressar no ramo da contrafação, da fantasia, da falsificação, além de contrariar as recomendações constantes na Carta de Atenas⁶: “nunca foi constatado um retrocesso, nunca o homem voltou sobre seus passos. As obras primas do passado nos mostram que cada geração teve sua maneira de pensar, suas concepções, sua estética (...). Copiar servilmente o passado é condenar-se à mentira, é erigir o falso como princípio, pois as antigas condições de trabalho não poderiam ser reconstituídas e a aplicação da técnica moderna a um ideal ultrapassado sempre leva a um simulacro desprovido de qualquer vida. Misturando o falso ao verdadeiro, longe de se alcançar uma impressão de conjunto e dar a sensação de pureza de estilo, chega-se somente a uma reconstituição fictícia, capaz apenas de desacreditar os testemunhos autênticos, que mais se tinha empenho em preservar”.

3 - Para manter a ambiência existente no núcleo histórico e cumprir a exigência contida no dossiê de tombamento⁷, para a nova edificação deverá ser limitado o gabarito em 6,20 metros de altura, conforme a antiga edificação que foi demolida. Para isto será necessário rever o projeto arquitetônico elaborado.

4 - Para o referido lote deverá ser aprovado um projeto único, não devendo ser permitida a aprovação por blocos, por se tratar de uma única edificação.

5 - O dossiê de tombamento do Núcleo Histórico de Bonfim deverá ser complementado com diretrizes para a área tombada e de entorno, buscando evitar novas descaracterizações.

6 - Deverão ser cumpridas as determinações do Decreto Municipal nº 19/2005, anexo I, que descreve: “em caso de demolição e reedificação de um bem imóvel, ou proposta de tombamento de uma edificação, em qualquer topônimo do município, o Conselho Deliberativo deverá providenciar um histórico do bem”, seguindo o roteiro e as determinações constantes naquele decreto. Este material deverá ser disponibilizado para a consulta de toda população.

7 - Sugere-se que, na edificação nova a ser construída, seja feito um memorial da antiga edificação, contendo histórico e fotos antigas e recentes.

8 - Deverá haver uma fiscalização mais efetiva do município no núcleo histórico, buscando evitar demolições e construções irregulares, como no caso em questão, trazendo um dano irreversível ao patrimônio cultural local. Segundo José Afonso da Silva, “As demolições, especialmente seguidas de nova construção ou de reconstrução, implicam sempre uma forma pontual de renovação urbana, o que depende de controle rigoroso a fim de não descaracterizar a paisagem urbana com demolições a esmo. Disso decorre a necessidade de o interessado obter a competente licença na Prefeitura”⁸.

⁶ Documento resultante do Congresso internacional de arquitetura moderna, CIAM, realizado em Atenas em novembro de 1933.

⁷ De acordo com o mapa constante no Dossiê de Tombamento, o imóvel demolido é classificado como “imóvel tombado em nível municipal, como parte do núcleo Histórico Urbano, sujeitos a intervenções e agenciamentos que mantenham a volumetria original e não descaracterizem o entorno.”

⁸ Direito urbanístico brasileiro. São Paulo: Malheiros, p. 399.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

9 - Deverá haver um maior critério na aprovação dos projetos pela Prefeitura Municipal, com cumprimento à legislação vigente pois, conforme verificou-se no caso em tela, houve aprovação do projeto pela prefeitura com emissão do alvará de construção de projeto que não obedece aos requisitos constantes no Código de Obras.

IX - Encerramento:

Estas são as considerações deste setor técnico que se coloca à disposição para o que se fizer necessário.

Em anexo consta a valoração de danos causado ao patrimônio cultural.

Belo Horizonte, 14 de abril de 2010

Andréa Lanna Mendes Novais
Analista do Ministério Público – Arquiteta
MAMP 3951 – Crea 70833/D

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

Anexo I

Conforme solicitado, envio em anexo a valoração de danos causados a bem de valor cultural existente no centro histórico da cidade de Bonfim, o qual foi totalmente demolido.

O critério metodológico utilizado para a valoração monetária de danos causados a bens culturais, com vistas à sua indenização, foi elaborado por uma equipe multidisciplinar de profissionais atuantes nas áreas do patrimônio cultural e ambiental, representando a Administração Pública direta, indireta e autárquica, o Ministério Público e segmento da sociedade civil organizada do Estado de São Paulo, entre eles o Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo (Condephaat).

Os parâmetros utilizados para a valoração da lesão consideraram dois aspectos:

- que tipo de bem foi atingido, atributo este que, em última análise, foi determinante para considerá-lo como merecedor de tratamento especial através dos vários instrumentos administrativos.
- que tipo de dano foi causado a este bem, sua extensão, reversibilidade, causas e efeitos adversos decorrentes.

Para cada critério, foram atribuídos pontos que são maiores ou menores de acordo com a importância do bem, e de acordo com os danos causados ao mesmo, potencial de recuperação destes danos e os prejuízos gerados pelo dano ao imóvel. Estes pontos são lançados em uma fórmula juntamente com o valor venal do imóvel que sofreu a lesão, resultando no valor total da indenização.

Para o imóvel em questão foi calculado o valor venal tendo como referência o valor descrito na certidão encaminhada a esta promotoria pelo Cartório de Registro de Imóveis de Bonfim.

O valor total a ser indenizado, seguindo a metodologia descrita acima, foi de R\$ 539.737,41 (quinhentos e trinta e nove mil setecentos e trinta e sete reais e um centavos).

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

Belo Horizonte, 14 de abril de 2010.

Andréa Lanna Mendes Novais
Analista do Ministério Público – Arquiteta
MAMP 3951 – Crea 70833/D