

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

**LAUDO TÉCNICO nº 21/2015**

**1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

Em atendimento ao requerimento da Coordenadoria das Promotorias de Justiça de Patrimônio Cultural de Minas Gerais, no dia 29 de junho de 2015 foi realizada vistoria técnica na Mata da Arcádia, Cemitério Velho, Capela do Cemitério e no terreno onde se pretende construir empreendimento imobiliário, localizado na Rua Joaquim Camargos, no município de Contagem, pelos analistas do Ministério Público de Minas Gerais, a arquiteta Andréa Lanna Mendes Novais e o engenheiro florestal Magno Cornélio Torres.

Este laudo técnico tem como finalidade avaliar a regularidade do empreendimento, conforme legislação urbanística e ambiental, e os impactos causados na Mata da Arcádia e Cemitério Velho, caso o empreendimento seja implantado.

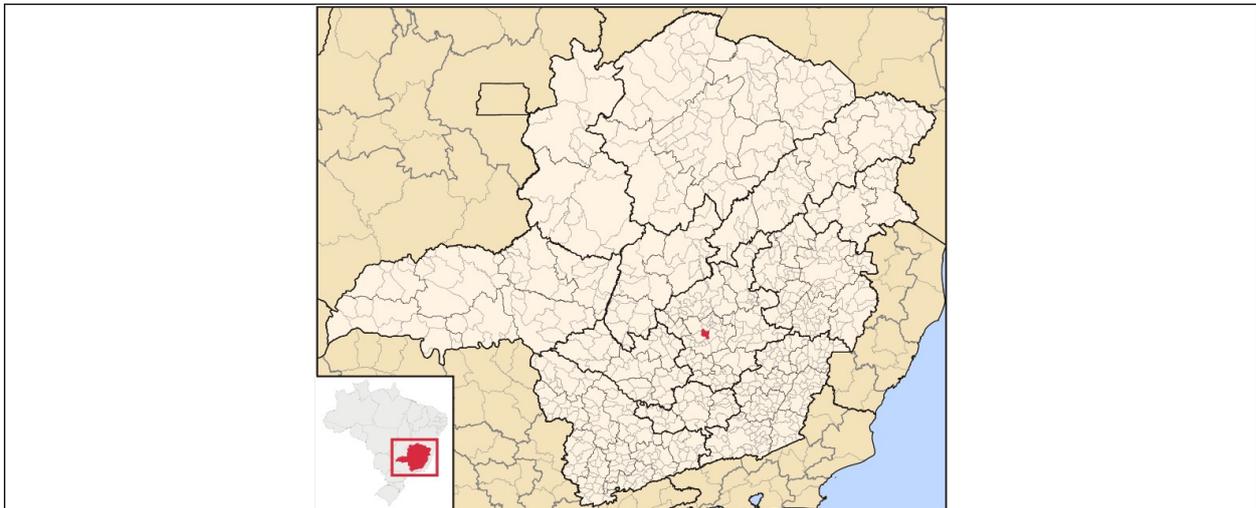


Figura 01 - Mapa de localização da cidade de Contagem em relação ao Estado de Minas Gerais. Fonte: [www.wikipedia.com.br](http://www.wikipedia.com.br) em 14/03/2014.

**2 – METODOLOGIA**

Para elaboração do presente Laudo de Vistoria foi feita a inspeção “in loco” nos bens culturais e no terreno onde se pretende implantar o empreendimento, onde se localiza a Mata da Arcádia, análise do PAAF nº MPMG 0024.15.005698-4, análise do Inquérito Civil nº MPMG 0079.14.001071-5 e pesquisa junto ao IEPHA.

**3 – CONTEXTUALIZAÇÃO**

Em 07/05/2014 compareceu no Setor de atendimento ao público das Promotorias de Justiça de Contagem a sra Flávia Cynthia de Castro para denunciar a provável construção de se construir empreendimento imobiliário residencial no local conhecido como Mata da Arcádia, sendo parte do terreno de propriedade particular e parte pública.

## Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

O primeiro projeto apresentado para o local e analisado em maio de 2011 pelo Conselho Municipal de Cultura e do Patrimônio Ambiental e Cultural de Contagem, o COMPAC, era composto por 10 torres de 12 pavimentos e um centro comercial com 20 lojas. O conselho concluiu que o projeto deveria ser revisto objetivando preservar as jabuticabeiras existentes no terreno, cujo corte é proibido pela Lei Municipal nº 4278/09, preservar a ambiência e visibilidade do Cemitério Velho, bem como propor alternativas viárias para o aumento do tráfego de veículos pelo local de forma a não prejudicar os cortejos realizados durante os sepultamentos naquele cemitério. No parecer foi informado que o Cemitério Velho é um bem significativo da cultura do município, devendo ser inventariado e possivelmente tombado como patrimônio cultural.

Em 07/05/2014 a análise deste empreendimento imobiliário entrou na pauta de reunião do COMPAC, sendo o projeto apresentado composto por 9 blocos de 10 pavimentos cada, com 4 unidades habitacionais por andar, totalizando 360 unidades habitacionais.

Em 22/05/2014, a Comissão de Análise de Empreendimento de Impacto Urbano e Ambiental, Parcelamento do solo, Conjunto habitacional e outros, não avaliou a documentação do empreendimento, considerando que a proposta apresentada deveria ser modificada e apresentada para aprovação pelo COMPAC para definição das diretrizes para ocupação do terreno, e ao COMPARQ a revisão do levantamento florístico para avaliar os aspectos da vegetação a ser suprimida. Posteriormente, deveria ser apresentada aos demais órgãos municipais (SMDU, SEMAS / COMAC e CPOUS) para aprovação.

Em 06/07/2014 foi instaurado Inquérito Civil pelo Promotor de Justiça titular da 5ª Promotoria de Justiça da Comarca de Contagem para apurar a ameaça de possíveis danos em decorrência da pretendida construção de empreendimento imobiliário no local denominado Mata da Arcádia por parte da empresa denominada Sun Empreendimentos.

Em 06/08/2014 a análise deste empreendimento imobiliário entrou novamente na pauta de reunião do COMPAC, sendo o projeto apresentado composto por 3 blocos de 15 pavimentos cada, com 8 unidades habitacionais por andar, totalizando 360 unidades habitacionais.

Foi elaborado Parecer Técnico 26/2014, datado de 04/09/2014, no qual foi informado que o empreendimento foi aprovado pelo COMPAC, baseado em parecer do Conselheiro Rodonelo Vitor Pereira, representante da Procuradoria Geral do Município, sendo que a implantação do mesmo foi condicionada ao cumprimento de diretrizes propostas pelo mesmo e pelo COMPAC:

1. Preservação do raio de 50 metros da nascente,
2. Doação de 10.000 m<sup>2</sup> para unificação com terrenos públicos laterais, criando assim o parque municipal na área de entorno do empreendimento imobiliário.
3. Custeio de cercamento, proteção, vigilância e conservação do parque a ser criado por período não inferior a 10 anos.
4. Instalação e manutenção de placa com a logo do COMPAC durante a obra.
5. Preservação de parte das jabuticabeiras e transplante de outras dentro do próprio terreno.

Segundo declarações e documentos coligidos nos autos, a Mata do Arcádia, além de fazer parte da identidade paisagística de Contagem, tendo sido inventariada como patrimônio cultural do município de Contagem, teria mais de 40 mil m<sup>2</sup> de área, abrigaria diversas espécies de animais e vegetais típicos da Mata Atlântica e Cerrado.

Dados os fatos citados acima, foi realizado um abaixo assinado com expressivo número de assinaturas.

## Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

Tendo em vista que o projeto do empreendimento foi aprovado pelos órgãos competentes e que durante a execução das obras haveria acompanhamento técnico do COMPAC, o Promotor de Justiça promoveu o arquivamento do Inquérito Civil.

Entretanto, o Conselheiro Relator do Conselho Superior do Ministério Público, o Procurador de Justiça Antônio Sérgio Rocha de Paula, entendeu que mera notícia de aprovação do empreendimento pelo órgão municipal de Patrimônio Cultural não justificava o arquivamento, levantando alguns pontos omissos que deveriam ser analisados e periciados, os quais:

1 – Irregularidade do trâmite da aprovação, uma vez que um único conselheiro teria votado duas vezes;

2 – A simulação da inserção dos prédios ao fundo da capela do cemitério impressiona pela magnitude do impacto, o que precisa ser averiguado ante o disposto nos artigos 17 e 18 do Decreto Lei 25/37.

3 – Os factíveis impactos no trânsito não foram objeto de esclarecimento, considerando as determinações do artigo 2º do Estatuto da Cidade.

4 – Viabilidade legal de se suprimir vegetação supostamente integrante do Bioma Mata Atlântica, especialmente protegida pela Lei 11.428/2006.

5 – Notícias da existência de nascentes de água no local do empreendimento que, aparentemente, encontra-se situado na bacia hidrográfica protegida pela APE Várzea das Flores, criada pelo Decreto Estadual 20.793/80.

## 5 – ANÁLISE TÉCNICA

### 5.1 – Terreno e entorno

O terreno onde se pretende executar o empreendimento encontra-se localizado na rua Joaquim Camargos nº 170, coordenadas geográficas S 19°54'40.7" W 044°04'43.6", com área total de 25.000,00 m<sup>2</sup>. Atualmente é ocupado por um sítio e uma edificação residencial, possui topografia suave em seu trecho frontal, com declividade bastante acentuada a partir do trecho médio em direção aos fundos. O trecho mais acidentado é coberto por densa vegetação, assim como o trecho lateral esquerdo do terreno, sendo que na área frontal, onde encontra-se a piscina e as demais benfeitorias do sítio predomina o gramado, com árvores esparsas, inclusive várias jabuticabeiras, que são protegidas por lei municipal.

O terreno é todo cercado por muros e faz divisa com terreno público de alta declividade, apresentando a mesma tipologia de cobertura vegetal, criando uma extensa área verde, a Mata do Arcádia, inventariada como patrimônio cultural do município em 2013, e um dos poucos fragmentos de mata ainda existentes no município, o que favorece o microclima local.

O terreno localiza-se no entorno imediato do Cemitério e Capela de São Pedro – Cemitério Velho, construído no final do século XIX<sup>1</sup> e inventariados pelo município no ano de 2007.

<sup>1</sup> Segundo informações do livro funerário, o jazigo número 1 pertence à Paróquia São Gonçalo, que aos tempos foi cedendo os jazigos para as famílias tradicionais de Contagem. O cemitério ocupa uma área de 2324 m<sup>2</sup> e possui 234 sepulturas.

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



Figura 02 – Vista aérea do terreno onde se pretende implantar o empreendimento (em vermelho) no entorno imediato do Cemitério Velho (em azul).



Figura 03 – Imagem geral da vista do Cemitério e Capela a partir da via pública.

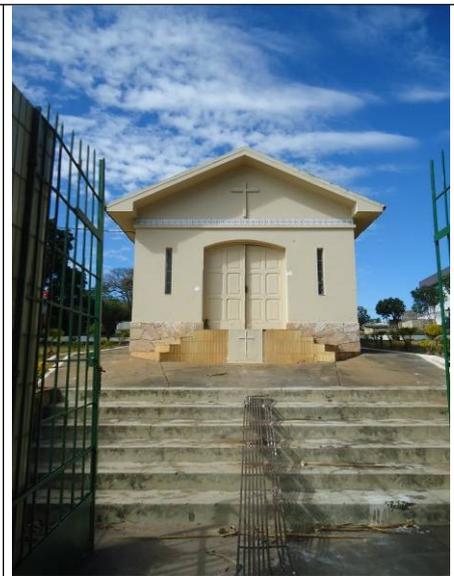


Figura 04 – Detalhe da fachada principal da Capela.

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



Figuras 05 e 06 – Imagens internas do Cemitério Velho.



Figuras 07 e 08 – Vistas da mata existente nos fundos do terreno.

Em vistoria realizada no local no dia 29 de junho de 2015, foi verificado que a rua onde se pretende implantar o empreendimento é estreita, em mão única, com aproximadamente 10 metros de largura incluindo as calçadas, e é integrante do itinerário de várias linhas de ônibus do município. O entorno é caracterizado por edificações de tipologia horizontal, predominando as edificações térreas e de uso residencial.

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



Figura 09 – Vista da rua Joaquim Camargos, com uso variado e tipologia térrea predominante.



Figura 10 – Vista do final da rua Helio Martins dos Reis, com uso predominantemente residencial e tipologia térrea.



Figura 11 – Vista da rua Nair Mendes Moreira, com uso predominantemente residencial com tipologia de dois pavimentos.



Figura 12 – Vista da área interna do terreno, em seu trecho central.

## 5.2 - O empreendimento

Em análise ao projeto arquitetônico apresentado, verifica-se que o empreendimento é composto por três torres sobre pilotis, com dezesseis pavimentos residenciais cada uma, mais cobertura e caixa d'água, totalizando 17 pavimentos e aproximadamente 50 metros de altura. Cada torre contém oito unidades habitacionais por pavimento e, conseqüentemente, 128 apartamentos por torre, com um total de 384 unidades habitacionais. As torres de apartamentos são providas de áreas de lazer que somam aproximadamente 2.500,00m<sup>2</sup> entre espaços cobertos e descobertos.

Os parâmetros construtivos utilizados foram:

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

- área bruta de construção, segundo memória de cálculo, é 27.477,21 m<sup>2</sup>, com área líquida edificada de 21.835,52 m<sup>2</sup>;
- coeficiente de aproveitamento de 0,87;
- área permeável de 17.500 m<sup>2</sup> (sendo 2392,64 m<sup>2</sup> com caixa de captação), com taxa de permeabilidade de 70 %;
- taxa de ocupação de 6,5 %, sem contar com a guarita e central de gás.

Foi feita uma foto-inserção do empreendimento na paisagem atual para ilustrar a interferência do mesmo na paisagem existente caso o empreendimento seja construído, especialmente junto ao Cemitério Velho, **sendo verificado que impacto visual é bastante significativo, alterando completamente a ambiência e o pano de fundo do bem cultural, antes livre de qualquer elemento edificado.** Ressalta-se que a imagem ilustra o empreendimento com implantação diferente da versão final, **cujo impacto será ainda maior**, uma vez que uma das torres situa-se no trecho frontal do terreno, bem próximo à capela do cemitério.



Figuras 13 e 14 – Foto-inserção do empreendimento.

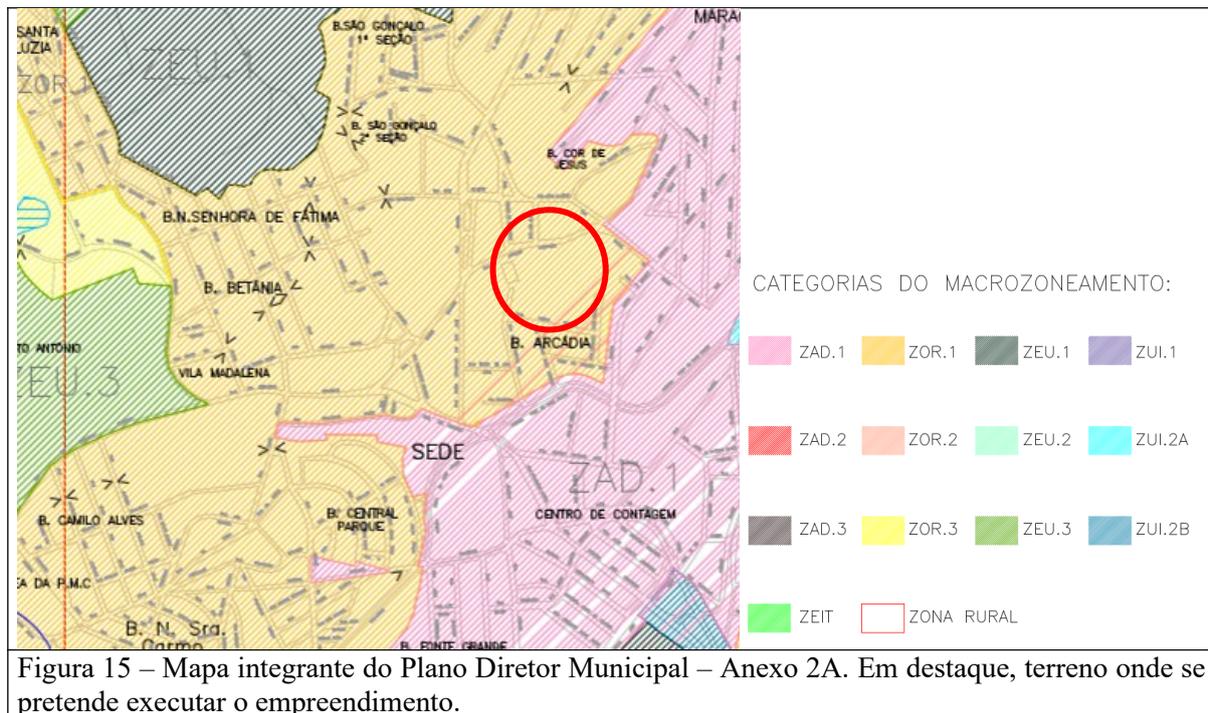
### 5.3 – Legislação Municipal

Em análise ao Plano Diretor Municipal<sup>2</sup> e Lei de Uso e Ocupação do Solo<sup>3</sup>, verifica-se que o terreno onde se pretende implantar o empreendimento encontra-se inserido em **ZOR 1, Zona de Ocupação Restrita**, que compreende áreas com deficiência de infra-estrutura viária ou de saneamento e aquelas onde o adensamento será contido em virtude da necessidade de adequação às características ambientais e topográficas.

<sup>2</sup> LEI COMPLEMENTAR nº 033, de 26 de dezembro de 2006, que Institui o Plano Diretor do Município de Contagem e dá outras providências.

<sup>3</sup> LEI COMPLEMENTAR nº 082, de 11 de janeiro 2010, que disciplina o parcelamento, a ocupação e o uso do solo no Município de Contagem, e dá outras providências.

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



Em complementação ao macrozoneamento municipal, ficam estabelecidas as Áreas Especiais, cujos parâmetros urbanísticos diferenciados prevalecerão sobre os do macrozoneamento, entre elas as áreas de Especial Interesse Urbanístico – AIURB, onde se situa o terreno do empreendimento em análise. Conforme o Plano Diretor, o terreno insere-se em AIURB-3, que são espaços, edificações e conjuntos urbanos considerados de valor histórico e paisagístico relevantes para o patrimônio cultural do Município e dos bairros, nos quais o processo de ocupação será controlado em função de sua proteção.

**Ou seja, tanto o macrozoneamento quanto a área especial de interesse urbanístico definem que a ocupação no local deverá ser controlada/contida, seja em virtude da necessidade de adequação às características ambientais e topográficas ou para a proteção do patrimônio existente no local.**

A Lei de Uso e Ocupação do Solo<sup>4</sup> define em seu artigo 7º, inciso V, §5º que a delimitação precisa da AIURB.3 e outras áreas especiais será estabelecida nas respectivas leis de regulamentação, entretanto, até a presente data ainda não foram aprovadas. Conforme o art.9º, a ocupação do solo na AIURB.3 fica condicionada ao cumprimento de diretrizes emitidas pelo Conselho Municipal de Cultura e do Patrimônio Ambiental e Cultural de Contagem – COMPAC.

<sup>4</sup> Lei Complementar nº 82 de 11 de janeiro de 2010 que disciplina o parcelamento, a ocupação e uso do solo do município de Contagem.

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

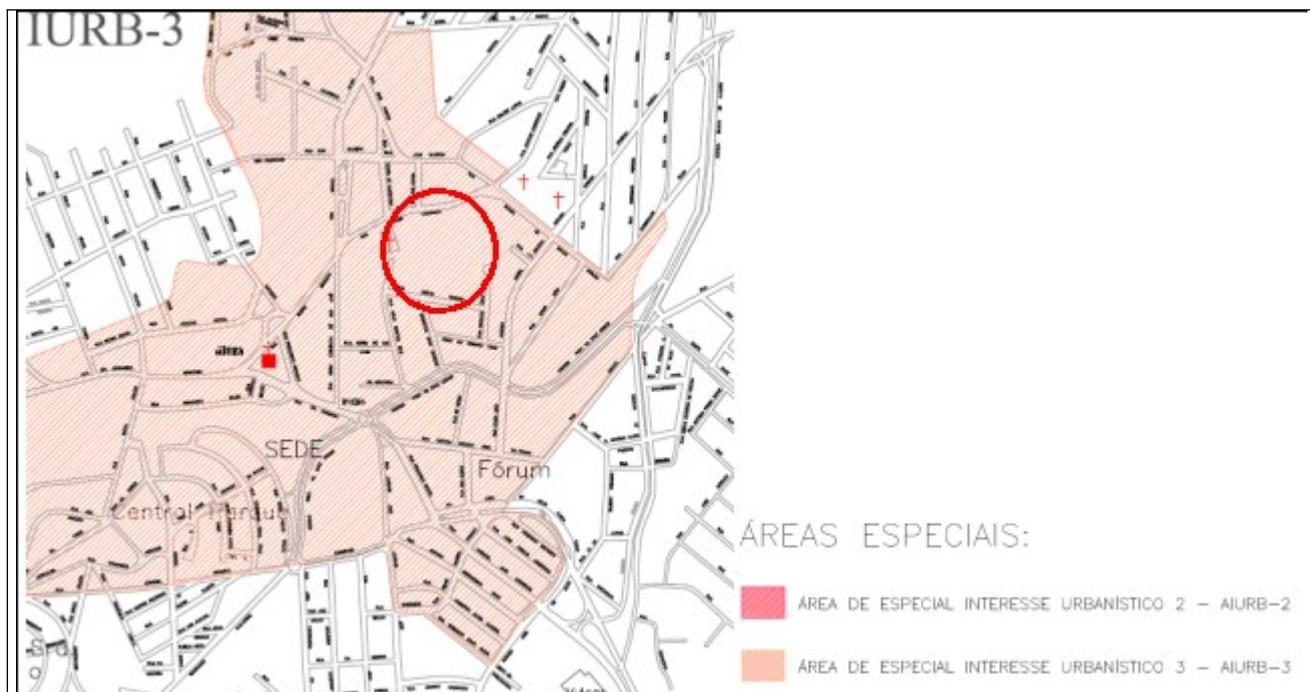


Figura 14 – Mapa integrante do Plano Diretor Municipal – Anexo 2A. Em destaque, terreno onde se pretende executar o empreendimento.

Como ainda não há regulamentação dos parâmetros para a AIURB 3, devem ser considerados para a aprovação do projeto os parâmetros urbanísticos definidos para a ZOR 1 e cumprimento de diretrizes emitidas pelo Conselho Municipal de Cultura e do Patrimônio Ambiental e Cultural de Contagem – COMPAC. Entretanto, entende-se que, por se tratar de áreas de Especial Interesse Urbanístico devido a existência de espaços, edificações e conjuntos urbanos considerados de valor histórico e paisagístico relevantes para o patrimônio cultural do Município e dos bairros, os parâmetros deverão ser diferenciados e mais restritivos objetivando a preservação deste acervo. Conforme definido no Plano Diretor e Lei de Uso e Ocupação do Solo de Contagem, nas áreas de especiais de interesse urbanístico, o processo de ocupação será controlado em função de sua proteção.

Verificou-se entretanto, que o Conselho Municipal do Patrimônio Cultural foi bastante permissivo ao aprovar o projeto do empreendimento, condicionando a sua aprovação diretrizes que, em grande parte já se configuram em obrigação legal a ser cumprida pelo empreendedor ou município. As diretrizes aprovadas foram:

1. Preservação do raio de 50 metros da nascente,
2. Doação de 10.000 m<sup>2</sup> para unificação com terrenos públicos laterais, criando assim o parque municipal na área de entorno do empreendimento imobiliário.
3. Custeio de cercamento, proteção, vigilância e conservação do parque a ser criado por período não inferior a 10 anos.
4. Instalação e manutenção de placa com a logo do COMPAC durante a obra.
5. Preservação de parte das jabuticabeiras e transplante de outras dentro do próprio terreno.

A preservação do raio de 50 metros da nascente já é uma obrigação a ser cumprida, por se tratar de área de preservação permanente (APP) conforme art. 50 da Lei de Uso, Ocupação e

## Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

Parcelamento do solo municipal e Código Florestal. Assim como a preservação das jabuticabeiras também já é uma obrigação legal conforme Lei Municipal nº 4278/09.

A doação da área de 10.000 m<sup>2</sup> ao município coincide com a área de mata existente nos fundos do terreno, sendo parte dela classificada como APP devido a alta declividade. Este terreno concentra grande parte da área permeável exigida por lei ao empreendimento. Caso parte do terreno seja doado ao município, os parâmetros construtivos exigidos por lei não serão cumpridos, especialmente o Coeficiente de Aproveitamento e Taxa de Permeabilidade, devendo o projeto ser revisto conforme a área resultante do terreno após a doação.

O custeio de cercamento, proteção, vigilância e conservação do parque a ser criado por período não inferior a 10 anos também não traria nenhum benefício aos moradores locais, uma vez que é uma obrigação do proprietário a conservação de áreas naturais.

**Ou seja, o Conselho Municipal do Patrimônio Cultural não definiu nenhuma diretriz que objetivasse controlar / conter a ocupação no local em virtude das características ambientais e topográficas ou para a proteção do patrimônio cultural existente no local, conforme definido no Plano Diretor e Lei de Uso , Ocupação do Solo e Parcelamento do Solo. Caso o empreendimento seja implantado, haverá intenso adensamento da área e alteração da ambiência existente, contrariamente ao que objetiva a legislação urbanística do município, podendo abrir precedentes para outras intervenções com as mesmas características no local.**

**Além disso, a aprovação pelo Conselho não se deu baseada em parecer elaborado por especialista em Patrimônio Cultural, mas em parecer elaborado Conselheiro Rodonelo Vitor Pereira, representante da Procuradoria Geral do Município, que não contém as fundamentações técnicas relativas à proteção do Patrimônio cultural.**

Ademais, foram verificados alguns parâmetros constantes em Lei Municipal que não foram devidamente cumpridos.

Conforme art. 56 e anexo 07 da Lei de Uso e Ocupação do Solo, a taxa permeabilidade mínima obrigatória para o empreendimento em questão<sup>5</sup> é 70 %, que deve ser cumprida com caixa de captação e drenagem, sendo a área permeável no mínimo maior ou igual a 45 %. Em análise à memória de cálculo do empreendimento, verificou-se que a área permeável total é de 17.500 m<sup>2</sup>, ou seja, exatamente os 70 % exigidos por lei. Desde total, 9.229,75 m<sup>2</sup>, ou seja, 36 % do total de área permeável necessária, refere-se à mata existente e preservada nos fundos do terreno. As demais áreas permeáveis estão dispersas pelo terreno, em canteiros, arruamentos e vagas de estacionamento que receberam revestimento considerado permeável em 80 %<sup>6</sup>. A memória de cálculo não separa as áreas totalmente permeáveis dos canteiros e dos locais que receberão revestimento, o que dificulta nossa análise. Entretanto, verifica-se que o parágrafo 1º do artigo 56 define que **na área mínima a ser mantida permeável, é vedada a pavimentação, a implantação de edificação ou de qualquer elemento construtivo que impeça a infiltração**

<sup>5</sup> Bacia Hidrográfica Vargem das Flores, AIURB 3, área > = a 5000 m<sup>2</sup>

<sup>6</sup> O Art.69 da Lei de Uso e Ocupação do Solo define que nas edificações destinadas a residência multifamiliar, a parte do terreno não ocupada pela edificação poderá, desde que mantida descoberta, ser utilizada para vagas de estacionamento de veículos, sem prejuízo da Taxa de Permeabilidade e das áreas de convívio, quando for o caso.

## Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

**de água no solo, sendo, portanto, vedado o revestimento permeável ou a existência de laje. Desta forma, o cálculo da área permeável deverá ser esclarecido e / ou ajustado, comprovando o cumprimento da taxa de permeabilidade.**

O projeto do empreendimento prevê 375 vagas de estacionamento para os moradores e 130 vagas para visitantes. Verifica-se que para o cumprimento do mínimo exigido por lei, faltam 9 vagas para os moradores, uma vez que há 386 unidades habitacionais. Verificou-se também que não são previstas faixas de acumulação de veículos, áreas para carga e descarga, embarque e desembarque de passageiros, nas dimensões mínimas estabelecidas nos quadros integrantes do Anexo 8 da Lei de Uso e Ocupação do solo.

O empreendimento em análise enquadra-se na classificação de empreendimento de impacto, conforme artigo 41 da Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo de Contagem, ficando, portanto, sujeito a diretrizes urbanísticas que conterão a indicação das medidas mitigadoras dos impactos negativos, bem como das medidas potencializadoras dos impactos positivos, que serão subsidiadas pelo Relatório de Impacto Urbano – RIU, a ser apresentado, obrigatoriamente, pelo empreendedor. As diretrizes urbanísticas para empreendimento de impacto serão emitidas após análise e aceitação do RIU<sup>7</sup>, por equipe multidisciplinar de técnicos das áreas urbana e ambiental, constituída pelo Poder Executivo Municipal. Em análise à documentação contida nos autos, verificou-se que houve um parecer do Grupo Técnico nº 14/14 indeferindo o processo / RIU apresentado, uma vez que a proposta deveria ser totalmente modificada. O grupo técnico condicionou a apresentação de novo requerimento de diretrizes a aprovação do projeto pelo COMPAC, revisão do levantamento florístico a ser apresentado à CONPARQ, e início do processo de licenciamento junto à SEMAS. Até a presente data, somente se tem a informação que houve a aprovação do empreendimento pelo COMPAC, devendo os demais órgãos serem consultados a respeito da aprovação do empreendimento, uma vez que a obtenção do “Habite-se” e do Alvará de Licença de Localização e Funcionamento de empreendimento de impacto dependerão do cumprimento das diretrizes urbanísticas mitigadoras dos impactos negativos descritas no RIU.

Não conseguimos obter a informação se o terreno onde se pretende instalar o empreendimento é resultante de parcelamento do solo para fins urbanos. Caso não seja, deverá ser exigida a doação de área para futura implantação de equipamentos comunitários e espaços livres de uso público na proporção de 15% (quinze por cento) da gleba, devendo a área a ser doada situar-se no terreno objeto do empreendimento ou em terreno adjacente, de acordo com o que for definido pelas diretrizes.

A Lei de Uso, Parcelamento e ocupação do Solo de Contagem faz algumas exigências<sup>8</sup> para implantação de conjunto residencial cujos terrenos possuem área superior a 10.000 m<sup>2</sup>. Em análise ao projeto arquitetônico apresentado, verifica-se que não foram cumpridas as seguintes exigências:

1. implantação de abrigo de resíduos sólidos e materiais recicláveis no limite externo do empreendimento e de recipientes para coleta seletiva.
2. projeto de aproveitamento de águas pluviais;
3. destinação de terrenos e/ou edificações a atividades de comércio varejista e serviços de apoio ao uso residencial;

<sup>7</sup> O artigo 43 da Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo de Contagem define o que o Relatório de Impacto Urbano – RIU, deve conter.

<sup>8</sup> Artigos 84 a 86 da Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo de Contagem.

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

4. mitigação dos demais impactos decorrentes da implantação do empreendimento.

Verificou-se também que o terreno em questão insere-se na bacia hidrográfica do Reservatório de Vargem das Flores, devendo ser observado o Decreto Estadual 20.793 de 08/09/1980, que define como área de proteção especial para fins de preservação de mananciais os terrenos localizados na bacia hidrográfica do reservatório de Vargem das Flores:

Art. 2º - Ficam declaradas de preservação permanente as florestas e demais formas de vegetação natural da área definida no artigo anterior.

Art. 3º - Os projetos de loteamento ou de parcelamento de solo para fins urbanos, nas áreas definidas por este Decreto, serão submetidos, antes de aprovados pelos referidos Municípios, à prévia anuência do Estado, nos termos do Decreto nº 20.791, de 8 de setembro de 1980.

O terreno onde se pretende implantar o empreendimento também integra a Área de proteção Ambiental de Vargem das Flores, criada pela Lei nº 16.197, de 26 de junho de 2006, que define que a aprovação, pelos Municípios, de parcelamento do solo e a construção de rodovias e vias de acesso pelo poder público na APA Vargem das Flores dependerão de licença ambiental emitida pelo Conselho Estadual de Política Ambiental – Copam, assim como o licenciamento ambiental de atividades e empreendimentos modificadores do meio ambiente na APA serão precedidos de manifestação desse órgão.



Figura 15 – Mapa da APE Vargem das Flores (em laranja) APA Vargem das Flores (em amarelo). Em destaque, o terreno em análise.

#### 5.4 – Meio Ambiente

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

A verificação da situação ambiental da Mata da Arcádia foi realizada com a vistoria no local e com análise de documentos dos autos, além de outras informações disponíveis sobre a área, atendendo a solicitação em face do empreendimento da SPE Âmbar Incorporadora Ltda.

No momento da vistoria encontrou-se a área sem obras em andamento, apenas a existência do sítio Recanto da Mata cuja mata seria objeto de intervenção para a implantação do empreendimento, todo murado em alvenaria de tijolos, ao lado de remanescente da mata em área institucional do município de Contagem. As figuras 16 a 31 ilustram a situação encontrada.



Figuras 16 e 17 – Fotografias do Sítio Recanto da Mata, visualizando parte da entrada e o limite da área ocupada do sítio e a mata remanescente.



Figuras 18 e 19 – Fotografias do Sítio Recanto da Mata, visualizando alguns exemplares de Jabuticabeiras em local que seria atingido pelo empreendimento.

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



Figuras 20 e 21 – Fotografias do Sítio Recanto da Mata, visualizando a encosta íngreme nos limites da mata com a parte ocupada do sítio, nesse local estavam sendo dispostos resíduos de folhagens oriundos de limpeza da parte ocupada.



Figuras 22 e 23 – Fotografias do Sítio Recanto da Mata, visualizando o interior da mata e o porte de alguns exemplares das árvores existentes.

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



Figuras 24 e 25 – Fotografias do Sitio Recanto da Mata, visualizando alguns exemplares de árvores e o limite da propriedade com o muro existente.



Figuras 26 e 27 – Fotografias do Sitio Recanto da Mata, visualizando o limite da propriedade (fundos das residências da rua Nair Mendes Moreira) e um poço para captação de água existente nas proximidades, no momento da vistoria não estava em uso.

A formação vegetal atingida enquadra-se na tipologia de Floresta Estacional Semidecidual, considerada integrante do Bioma Mata Atlântica em estágio médio de regeneração apesar de haver um grau de degradação pelas atividades antrópicas realizadas ao longo do tempo. O dispositivo legal que deve ser mais observado seria a Lei 11.428, além das demais leis ambientais, onde estabelece que a vegetação secundária em estágio médio de regeneração poderá ser suprimida nos casos de utilidade pública e interesse social, em todos os casos devidamente caracterizados e motivados em procedimento administrativo próprio, quando inexistir alternativa técnica e locacional ao empreendimento proposto.

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

Nas regiões metropolitanas e áreas urbanas, assim consideradas em lei, o parcelamento do solo para fins de loteamento ou qualquer edificação em área de vegetação secundária, em estágio médio de regeneração, do Bioma Mata Atlântica, devem obedecer ao disposto no Plano Diretor do Município e demais normas aplicáveis, e dependerão de prévia autorização do órgão estadual competente.

No estágio médio de regeneração a fisionomia arbórea e/ou arbustiva predomina sobre o estrato herbáceo, podendo constituir estratos diferenciados, com altura média variando entre 5 e 12 metros e distribuição diamétrica com DAP médio variando entre 8 a 18 centímetros. Este estágio sucessional caracteriza-se também por apresentar epífitas, trepadeiras predominantemente lenhosas e pela presença de sub-bosque.



Figura 28 e 29 – Imagem de satélite da Mata da Arcádia com a sobreposição (em vermelho) de parte da mata que seria atingida pelo empreendimento (prédios, área de circulação e estacionamento), essa área foi estimada em 0,546ha ou cerca de 5.460m<sup>2</sup>.

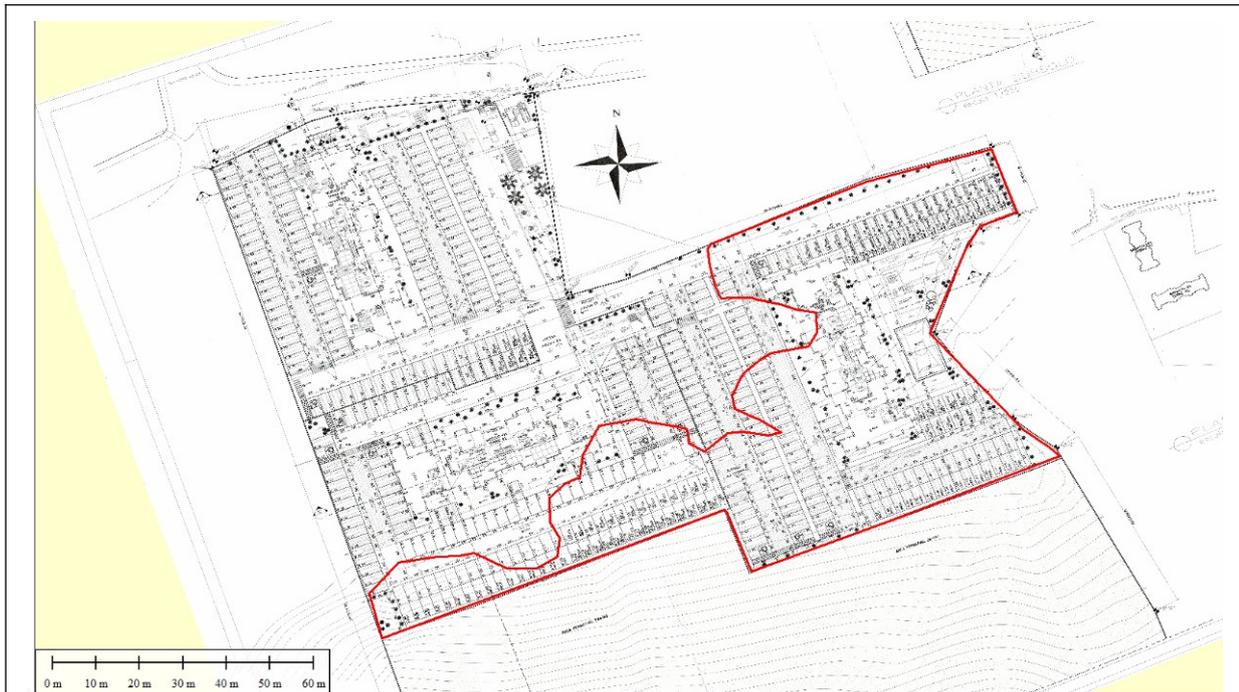
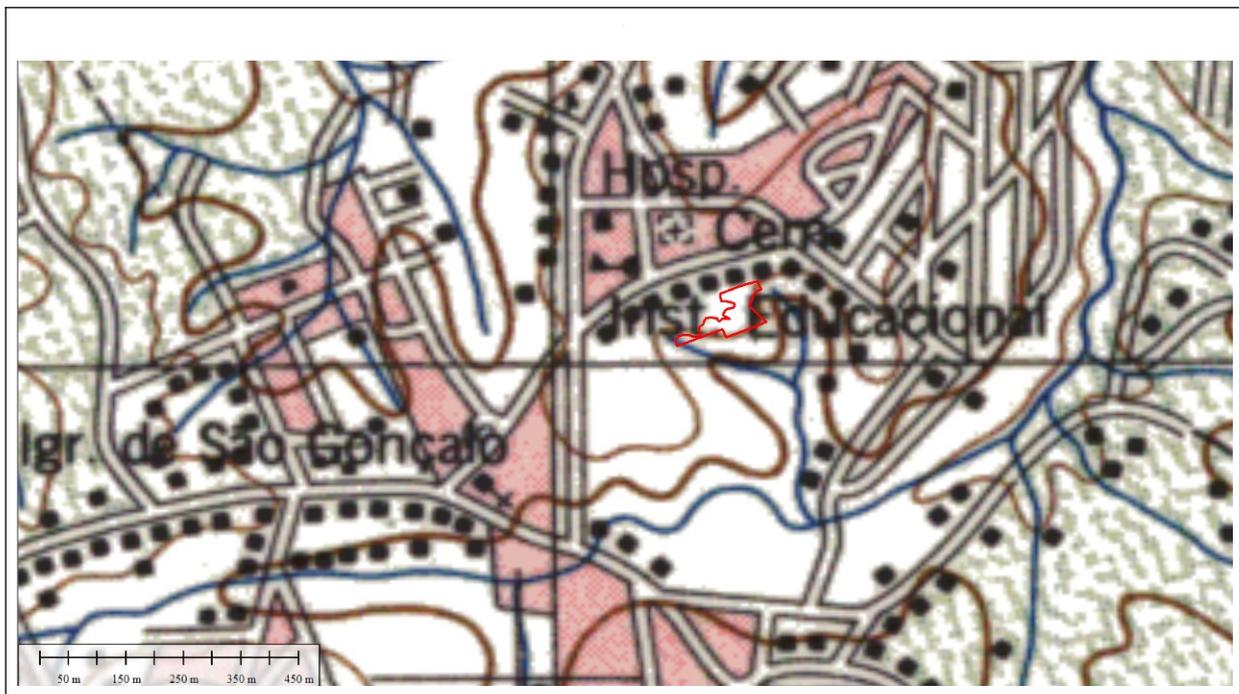
**Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico**


Figura 30 – Imagem de parte do projeto do empreendimento na região da Mata da Arcádia com a sobreposição (em vermelho) de parte da mata que seria atingida pela obra (prédios, área de circulação e estacionamento), essa área foi estimada em 0,546ha ou cerca de 5.460m<sup>2</sup>.



## Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

Figura 31 – Imagem de parte de planta do IBGE (folha SE-23-Z-C-V-4) de Contagem com a sobreposição (em vermelho) de parte da mata que seria atingida pela obra (prédios, área de circulação e estacionamento), visualizando a rede de drenagem no local pertencente à bacia do ribeirão Betim que deságua na represa Vargem das Flores.

Os impactos ambientais potenciais da obra são os inerentes aos empreendimentos de parcelamento do solo, tais como:

- Alteração no fluxo das águas, provocada pelos serviços de drenagem do terreno;
- Degradação da flora e da fauna em função da remoção da vegetação natural do local de implantação da obra;
- Degradação dos horizontes do solo, geração de poeira, erosão e sedimentação;
- Danos a população pela geração de ruídos provocados por máquinas e equipamentos;
- Degradação da qualidade ambiental pelo aumento da geração de resíduos sólidos e de esgoto.

Em relação às áreas de preservação permanente, não encontrou-se a nascente citada nos autos, entende-se que pode ser intermitente, mas há a rede de drenagem conforme ilustrado na figura 31, pertencente à bacia do ribeirão Betim que deságua na represa Vargem das Flores. Há um poço para captação de água que no momento da vistoria não estava funcionando.

## 6 - FUNDAMENTAÇÃO

Patrimônio cultural é o conjunto de todos os bens, materiais ou imateriais, que, pelo seu valor próprio, devam ser considerados de interesse relevante para a permanência e a identidade da cultura de um povo. O patrimônio é a nossa herança do passado, com que vivemos hoje, e que passamos às gerações vindouras.

A identidade de uma população se faz, também, através da preservação do Patrimônio Cultural. Este patrimônio deve ser visto como um grande acervo, que é o registro de acontecimentos e fases da história de uma cidade. O indivíduo tem que se reconhecer na cidade; tem que respeitar seu passado.

A cidade de Contagem vem passando por alterações na sua paisagem urbana, o que nos mostra que a cidade passa por constantes transformações e que segue a dinâmica de seu tempo e de sua gente.

Muitas vezes as transformações pelas quais as cidades passam são norteadas por um entendimento equivocado da palavra progresso. Muitas edificações são demolidas, praças são alteradas, ruas são alargadas sem se levar em conta as ligações afetivas da memória desses lugares com a população da cidade, ou seja, sua identidade.

O direito à cidade, à qualidade de vida, não pode estar apenas ligado às necessidades estruturais, mas também às necessidades culturais da coletividade. Assim, a preservação do patrimônio cultural não está envolvida em um saudosismo, muito menos tem a intenção de “congelar” a cidade, ao contrário, esta ação vai no sentido de garantir que a população através

## Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

de seus símbolos possa continuar ligando o seu passado a seu presente, compreendendo as transformações, e assim exercer seu direito à memória, à identidade, à cidadania<sup>9</sup>.

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. (grifo nosso).

A Lei Federal nº 10.257/001, conhecida como Estatuto da Cidade, dispõe em seu art. 2º:

A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

XII - proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

A identificação e proteção dos bens culturais é um dever de toda a comunidade de Contagem, sendo tal afirmativa confirmada nos seguintes artigos da Lei nº 2.842, de 29 de abril de 1996:

Art 1º - Constitui o Patrimônio Cultural e Ambiental do Município de Contagem os bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade, nos quais se incluem:

I - as formas de expressão;

II - os modos de criar, fazer e viver;

III - as criações científicas, artísticas e tecnológicas;

IV - as obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artísticas-culturais;

V - os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico.

A partir da Constituição Federal de 1988, conforme descrito no § 1º do artigo 216, o inventário, por opção do legislador, passou a ser um instrumento de acautelamento de bens culturais:

§ 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.

O inventário é instrumento diferente do tombamento por possuir efeitos jurídicos mais brandos, mas também submete o bem a medidas restritivas de uso, gozo e disposição, tornando obrigatória sua preservação e conservação. O bem inventariado como patrimônio cultural, deve ser adequadamente conservado pelo proprietário e somente poderá ser destruído ou alterado mediante prévia autorização dos órgãos competentes.

A demolição, descaracterização ou modificação da ambiência de bens culturais inventariados tem que ser profundamente avaliada por meio de estudos que comprovem não haver perda para o patrimônio cultural. Eventuais intervenções devem ser aprovadas pelos

<sup>9</sup> BOLLE, Willi. Cultura, patrimônio e preservação. Texto In: ARANTES, Antônio A. Produzindo o Passado. Editora Brasiliense, São Paulo, 1984.

## Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

órgãos de patrimônio responsáveis pelo inventário e / ou tombamento e qualquer decisão deverá ser embasada em parecer técnico elaborado por profissional habilitado.

O inventário feito pelos municípios tem efeito de proteção. Para tanto, o município investigou seu patrimônio para eleger os bens que seriam inventariados de acordo com os critérios pré-definidos em seu Plano de Inventário. Este foi apresentado e aprovado pelo IEPHA passando a ser um compromisso do município para efeito de pontuação do atributo.

Segundo a recomendação relativa à salvaguarda dos conjuntos históricos e sua função na vida contemporânea, resultante da 19ª Sessão UNESCO - Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura, realizada em Nairóbi em de 26 de novembro de 1976:

(...) os conjuntos históricos ou tradicionais e sua ambiência deveriam ser protegidos ativamente contra quaisquer deteriorações, particularmente as que resultam de uma utilização imprópria, de acréscimos supérfluos e de transformações abusivas ou desprovidas de sensibilidade, que atentam contra sua autenticidade, assim como as provocadas por qualquer tipo de poluição. (...) A legislação de salvaguarda deveria ser, em princípio, acompanhada de disposições preventivas contra as infrações à regulamentação de salvaguarda e contra qualquer alta especulativa dos valores imobiliários nas zonas protegidas, que possa comprometer uma proteção e uma restauração concebidas em função do interesse coletivo.

Segundo a Lei Complementar nº 033, de 26 de dezembro de 2006, que institui o Plano Diretor do Município de Contagem e dá outras providências:

Art. 3º São funções sociais da cidade:

- I – a universalização do acesso ao trabalho, à moradia, ao lazer, ao transporte público, às infra-estruturas, equipamentos e serviços urbanos;
- II – a oferta de um meio ambiente ecologicamente equilibrado;
- III – a oferta de espaços públicos que propiciem o convívio social, a formação e a difusão das expressões artístico-culturais e o exercício da cidadania.

Art. 4º Para cumprir sua função social, a propriedade deve atender simultaneamente e segundo critérios e exigências estabelecidas em Lei, os seguintes requisitos:

- I - aproveitamento socialmente justo do solo;
- II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis, bem como proteção e melhoria do meio ambiente natural e construído;
- III - aproveitamento e utilização compatíveis com o conforto, higiene e segurança de seus usuários e das propriedades vizinhas;
- IV - aqueles previstos neste Plano Diretor, bem como na legislação urbanística e demais normas pertinentes.

Parágrafo único Na bacia de Vargem das Flores, a função primordial da propriedade é a preservação da qualidade e da quantidade da água do seu reservatório.

**Art. 5º** São objetivos do Plano Diretor:

(...)

- II - compatibilizar a expansão urbana com a proteção dos recursos hídricos, em especial os mananciais de

## Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

Vargem das Flores e da Pampulha;  
III - controlar a ocupação do solo para adequar o adensamento da cidade às condições do meio físico e à infra-estrutura urbana, proteger as áreas e edificações de interesse ambiental, histórico e cultural, impedir e corrigir situações de risco e promover maior conforto e qualidade do espaço urbano;

### 7 – CONCLUSÕES

O terreno onde se pretende construir o empreendimento localiza-se no entorno imediato do Cemitério e Capela de São Pedro – Cemitério Velho, construído no final do século XIX<sup>10</sup> e inventariados pelo município no ano de 2007. Além disso, inclui parte da Mata do Arcádia, inventariada como patrimônio cultural do município em 2013, e um dos poucos fragmentos de mata ainda existentes no município.

**Inserese no macrozoneamento ZOR 1 e a área especial de interesse urbanístico AIURB 3, que definem que a ocupação no local deverá ser controlada/contida, seja em virtude da necessidade de adequação às características ambientais e topográficas ou para a proteção do patrimônio existente no local.**

Em análise à foto-inserção do empreendimento foi **verificado que impacto visual causado caso a construção seja efetivada é bastante significativo, alterando completamente a ambiência da região e o pano de fundo do bem cultural, antes livre de qualquer elemento edificado.** Ressalta-se que a imagem ilustra o empreendimento com implantação diferente da versão final, **cujo impacto será ainda maior**, uma vez que uma das torres situa-se no trecho frontal do terreno, bem próximo à capela do cemitério.

Verificou-se entretanto, que o Conselho Municipal do Patrimônio Cultural foi bastante permissivo ao aprovar o projeto do empreendimento, condicionando a sua aprovação diretrizes que, em grande parte já se configuram em obrigação legal a ser cumprida pelo empreendedor ou município, e não definiu nenhuma diretriz que objetivasse controlar / conter a ocupação no local em virtude das características ambientais e topográficas ou para a proteção do patrimônio cultural existente no local, conforme definido no Plano Diretor e Lei de Uso , Ocupação do Solo e Parcelamento do Solo. Caso o empreendimento seja implantado, haverá intenso adensamento da área e alteração da ambiência existente, contrariamente ao que objetiva a legislação urbanística do município, podendo abrir precedentes para outras intervenções com as mesmas características no local. Além disso, a aprovação pelo Conselho não se deu baseada em parecer elaborado por especialista em Patrimônio Cultural, mas em parecer elaborado Conselheiro Rodonelo Vitor Pereira, representante da Procuradoria Geral do Município, que não contém as fundamentações técnicas relativas à proteção do Patrimônio cultural.

Além disso, foi verificado que alguns parâmetros constantes em Lei Municipal não foram devidamente cumpridos:

<sup>10</sup> Segundo informações do livro funerário, o jazigo número 1 pertence à Paróquia São Gonçalo, que aos tempos foi cedendo os jazigos para as famílias tradicionais de Contagem. O cemitério ocupa uma área de 2324 m<sup>2</sup> e possui 234 sepulturas.

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

- na área mínima a ser mantida permeável, é vedada a pavimentação, a implantação de edificação ou de qualquer elemento construtivo que impeça a infiltração de água no solo, sendo, portanto, vedado o revestimento permeável ou a existência de laje, conforme previsto no projeto. Desta forma, o cálculo da área permeável deverá ser esclarecido e / ou ajustado, comprovando o cumprimento da taxa de permeabilidade.
- A doação da área de 10.000 m<sup>2</sup> ao município coincide com a área de mata existente nos fundos do terreno, sendo parte dela classificada como APP devido a alta declividade. Este terreno concentra grande parte da área permeável exigida por lei ao empreendimento. Caso parte do terreno seja doado ao município, os parâmetros construtivos exigidos por lei não serão cumpridos, especialmente o Coeficiente de Aproveitamento e Taxa de Permeabilidade, devendo o projeto ser revisto conforme a área resultante do terreno após a doação.
- Para o cumprimento do mínimo de vagas de estacionamento exigido por lei, faltam 9 vagas para os moradores, uma vez que há 386 unidades habitacionais. Verificou-se também que não são previstas faixas de acumulação de veículos, áreas para carga e descarga, embarque e desembarque de passageiros, nas dimensões mínimas estabelecidas nos quadros integrantes do Anexo 8 da Lei de Uso e Ocupação do solo.
- Caso o empreendimento não seja resultante de parcelamento do solo para fins urbanos, deverá ser exigida a doação de área para futura implantação de equipamentos comunitários e espaços livres de uso público na proporção de 15% (quinze por cento) da gleba, devendo a área a ser doada situar-se no terreno objeto do empreendimento ou em terreno adjacente, de acordo com o que for definido pelas diretrizes.
- Não foram cumpridas algumas exigências para implantação de conjunto residencial nos moldes do empreendimento em como a implantação de abrigo de resíduos sólidos e materiais recicláveis no limite externo do empreendimento e de recipientes para coleta seletiva, elaboração de projeto de aproveitamento de águas pluviais e destinação de terrenos e/ou edificações a atividades de comércio varejista e serviços de apoio ao uso residencial, além da mitigação dos demais impactos decorrentes da implantação do empreendimento.

**A vegetação da área é caracterizada como floresta estacional semidecidual, em estágio médio de regeneração, pertencente ao Bioma Mata Atlântica, protegida pela lei 11.428/06.**

Por fim, por se localizar na Área de proteção Ambiental de Vargem das Flores, criada pela Lei nº 16.197, de 26 de junho de 2006, a aprovação, pelo Município, de parcelamento do solo e licenciamento ambiental de atividades e empreendimentos modificadores do meio ambiente na APA, deverão ser precedidos de manifestação e licença ambiental emitida pelo Conselho Estadual de Política Ambiental – Copam.

**Por todo o exposto, considera-se que o porte e características do empreendimento em análise não estão de acordo com os parâmetros propostos pela legislação urbanística, que definem que a ocupação no local deverá ser controlada/contida, seja em virtude da necessidade de adequação às características ambientais e topográficas ou para a proteção do patrimônio existente no local.**

**Considera-se que a aprovação do projeto pelo Conselho Municipal do Patrimônio Cultural se deu de forma indevida, uma vez não se baseou em parecer de especialista em patrimônio cultural e não definiu nenhuma diretriz que objetivasse controlar / conter a**

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

ocupação no local em virtude das características ambientais e topográficas ou para a proteção do patrimônio cultural existente no local, conforme definido no Plano Diretor e Lei de Uso , Ocupação do Solo e Parcelamento do Solo e grande parte das diretrizes propostas já se configuram em obrigação a ser cumprida pelo empreendedor ou município.

Portanto, a aprovação do projeto deverá ser revista considerando as especificidades do local, a preservação do meio ambiente e do patrimônio cultural, com cumprimento da legislação urbanística existente.

#### 8 – ENCERRAMENTO

Sendo só para o momento, este Setor Técnico se coloca à disposição para outros esclarecimentos que se julgarem necessários.

Belo Horizonte, 16 de julho de 2015.

Andréa Lanna Mendes Novais  
Analista do Ministério Público – MAMP 3951  
Arquiteta Urbanista – CAU A27713-4

Magno Cornélio Torres  
Analista do Ministério Público - MAMP 2077  
Engenheiro Florestal - CREA 57.545/D