

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

NOTA TÉCNICA nº 35/2012

- I. Objeto:** Serra dos Cristais
- II. Município :** Diamantina
- III. Objetivo:** Análise de documentação sobre construções irregulares existentes na Serra dos Cristais.
- IV. Considerações preliminares**

Emoldurando a paisagem histórica de Diamantina, tem ao fundo a Serra dos Cristais. Seu centro histórico forma com a serra uma autêntica paisagem cultural. A fusão da arquitetura, do traçado urbano e das montanhas ao fundo caracteriza a paisagem urbana de Diamantina.

A Serra dos Cristais, que delimita o núcleo urbano de Diamantina e emoldura o conjunto urbano tombado, está sob forte pressão de expansão urbana. A base da serra sofre há cerca de 20 anos com a expansão de bairros que estão subindo a encosta, com ocupação desordenada, o que coloca em risco o potencial paisagístico que ela representa, além de trazer riscos geológicos e prejuízos ambientais, principalmente nos que se refere aos corpos d'água. Algumas ocupações já podem ser visualizadas a partir de pontos do centro histórico de Diamantina.

A Serra dos Cristais é protegida em nível estadual, através do tombamento provisório do Iepha em 2000, e definitivo em 19 de novembro de 2010. Além disso, encontra-se no entorno do centro histórico da cidade, tombado pelo Iphan em 1938, por meio do processo nº 64-T-38, inscrição nº 66 no livro de Belas Artes. A cidade de Diamantina também é reconhecida pela UNESCO como Patrimônio Mundial, com a justificativa que a cidade forma com a Serra dos Cristais uma autêntica paisagem cultural.

O Plano Diretor Municipal – Lei Complementar nº 035/1999 – definiu a paisagem visível da Serra e toda a área que a interliga à vertente onde se localiza o Centro Histórico como área a ser tutelada pelo Poder Público Municipal, área esta ratificada pelo Iphan. A Lei Complementar nº 50 de 2002 alterou o Plano Diretor e regularizou algumas edificações já existentes até a data de publicação do Plano. Houve também legislação municipal objetivando a proteção da serra, “do sopé ao cume”, a Lei nº 2062/93 que foi revogada pela Lei nº 2345/96 e revigorada pela Lei nº 2762/02. Além da importância natural, histórica, cultural e paisagística da serra, é necessária a preservação de recursos hídricos existentes na região, que constituem mananciais para o abastecimento da população local.

Sendo fundamental a preservação dessa paisagem, foi realizado um trabalho conjunto entre o Iepha, Iphan e a Prefeitura Municipal de Diamantina, que gerou a nota técnica nº 14/2008 do Iepha, com o objetivo de traçar diretrizes específicas de proteção para a Serra dos Cristais e definição do perímetro da área protegida, de forma a evitar a ocupação desordenada da encosta da serra e a tomada de decisões conflitantes entre os três órgãos envolvidos, que até então vinham ocorrendo

Em 10 de julho de 2008 foi elaborado pelo Setor Técnico desta Promotoria, o Laudo Técnico nº 12/2008, com a finalidade de verificar o impacto visual dos loteamentos e construções irregulares localizados na área tombada da Serra dos Cristais, no município de Diamantina. Em visita ao local, foi verificada a ocupação de três áreas no sopé da Serra dos Cristais, que se expandiram ao longo dos anos. Estas áreas foram classificadas como subáreas,

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

para as quais foram traçadas diretrizes, buscando minimizar o impacto visual causado pelas mesmas.

Na ocasião, foi verificada a existência de edificação cujas obras estavam paralisadas devido a embargo. A referida edificação localiza-se nos Bairros Jardim e São Pedro (subárea B) que, segundo informações constantes nos autos, é um loteamento regular perante a prefeitura e pouco adensado. Esta edificação é objeto de Ação Civil Pública cujo autor é o Ministério Público do Estado de Minas Gerais e o réu é o proprietário do terreno.

Em 15 de abril de 2011, técnicos do Iepha elaboraram relatório de vistoria técnica, documento este em anexo nos autos. Neste foi feita a descrição de cada uma áreas visitadas na Serra dos Cristais, que são coincidentes com as existentes no Laudo nº 12/2008 deste Setor Técnico, entretanto, de forma mais detalhada.

Em relação ao Campus II das Faculdades Federais Integradas de Diamantina e Universidade Federal do Vale do Jequitinhonha, verificou-se que há novas construções, em comparação com o Laudo deste Setor Técnico elaborado em junho de 2008.

V. Análise Técnica

O documento datado de 15 de abril de 2011 foi elaborado pelas arquitetas Roberta Duarte Magalhães e Elizabeth Sales de Carvalho, ambas servidoras do Iepha – MG.

Trata-se de informações consolidadas acerca da visita realizada pelas técnicas na Serra dos Cristais, onde é descrita a realidade encontrada nos loteamentos existentes junto à serra, na cidade de Diamantina. Como já dito anteriormente, a área visitada pelos técnicos do Iepha coincide com a área vistoriada pelos técnicos desta Promotoria, que resultou no Laudo nº 12/2008 deste Setor Técnico.

Após a descrição detalhada dos bairros em questão, foi feita uma análise objetiva dos fatos à luz da legislação existente. É descrito que alguns dos bairros inseridos nestas áreas possuem aprovação.

É informado que a prefeitura local, embora não esteja analisando projetos na área tombada e seu entorno, vem fornecendo numeração cadastral aos requerentes, sem certificação de titularidade dos terrenos. Grande parte da população residente no local não elabora projetos arquitetônicos, as construções são feitas aleatoriamente. Entretanto, apesar da irregularidade da situação, a prefeitura vem realizando serviços de infraestrutura básica (pavimentação de vias, coleta de lixo) e as concessionárias fornecem serviços (água, luz e esgoto).

Conclui-se que a situação impacta prejudicialmente os tombamentos do centro histórico e a inscrição da cidade como Patrimônio Mundial, e também o meio ambiente.

VI. Conclusão e sugestões

O documento elaborado pelo Iepha faz recomendações específicas para cada um dos bairros. Podemos resumir as recomendações feitas da seguinte forma:

1 – Em toda a região do tombamento e de seu entorno a Prefeitura não forneça mais cadastro, não aceite ocupação irregular, não abra ou pavimente ruas, não aprove loteamento ou parcelamento, sem a cientificação destas ações ao Conselho Consultivo do Plano Diretor – CCPD – e dos órgãos de proteção atuantes na área.

2 – A prefeitura deverá recomendar à Cemig e Copasa que somente promova as instalações após a autorização formal da Prefeitura, não através da numeração cadastral. Por sua

Promotora Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

vez, a Prefeitura só deverá fazê-lo após autorização formal do Iepha e Iphan a respeito de cada ação nas áreas de sua jurisdição.

3 – O Iphan, através do escritório técnico local, deverá assumir, junto com o Poder Público Municipal, a fiscalização e o acompanhamento das ações irregulares na Serra, fazendo valer a legislação vigente.

4 – Para aprovação das edificações, deverá ser verificada sua regularização, devendo ser apresentada escritura oficial registrada. Os projetos também deverão ser analisados pelo Iepha.

5 – Quanto às obras embargadas na área, localizadas em terrenos regulares, deverá haver solução rápida. O tombamento não tira a posse dos terrenos situados na área tombada e não impede ao particular o exercício dos direitos inerentes ao domínio. A restrição total exigiria outro instrumento, a desapropriação. As edificações existentes ou em construção devem se adequar para reduzir seus impactos visuais sobre o conjunto tombado devendo procurar os órgãos de proteção com projetos e fotografias do imóvel. Para os demais lotes regulares, as edificações propostas deverão obedecer às diretrizes já traçadas pelos órgãos de proteção.

6 – O Cartório de Registro de Imóveis não deverá registrar imóveis sem a cientificação de que isto seja possível fornecida pela Prefeitura, Iphan e Iepha.

7 – Quanto ao Campus da Universidade, deverá haver controle da altura das edificações e das cores e materiais de acabamento utilizados.

8 – A documentação referente à aprovação de construção na área tombada e de entorno da Serra dos Cristais deverá ser encaminhada primeiramente para análise do Iepha, conforme documentação descrita. Somente depois de aprovado por aquele órgão é que o mesmo será analisado pela Prefeitura local. A mesma metodologia deverá ser seguida para aprovação em imóveis integrantes à área tombada pelo Iphan.

9 – O poder público deverá elaborar uma política habitacional para a cidade, com a construção de habitações populares em locais adequados. As famílias que ocupam áreas irregulares junto à Serra dos Cristais devem ter prioridade para o reassentamento.

Além disso, enumera ações prioritárias tais como:

1 – Paralisar as construções irregulares do sopé ao cume da Serra dos Cristais e em toda a área urbana,

2 – Criar uma instância de planejamento e gestão das áreas protegidas, congregando as instituições de preservação atuantes no município com a prefeitura local,

3 – Implementar Plano Diretor compatível com as especificidades das diversas áreas da cidade.

4 – Implementar legislação complementar para a gestão urbana municipal,

5 – Implementar política habitacional capaz de absorver as pressões de ocupação nas áreas tombadas e seus entornos.

6 – Prover a Prefeitura Municipal de pessoal qualificado e infraestrutura para efetuar fiscalização eficiente.

7 – Divulgar para a comunidade, o teor das decisões municipais.

Por sugestão do Ministério Público local, objetivando paralisar as construções irregulares na Serra dos Cristais, será assinado um TAC entre o Ministério Público, Prefeitura e Iepha.

Ratificamos as sugestões dos técnicos do Iepha descritas acima e a elas acrescentamos:

1 - Além de uma fiscalização mais efetiva por parte dos órgãos de proteção e da prefeitura local, deverão ser impostas **sanções** aos infratores, a luz do Decreto Lei 25/37¹, e

¹ “Sem prévia autorização do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, não se poderá, na vizinhança da coisa tombada, fazer construção que lhe impeça ou reduza a visibilidade, nem nela colocar anúncios ou

Promotora Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

serem tomadas as medidas pertinentes, a fim de maximizar a efetividade protetiva e prevenir a ocorrência de novos danos, de forma a se preservar a integridade deste importante bem paisagístico e cultural. Ressalta-se que a fiscalização deve ser diária, uma vez que muitas edificações são construídas em “mutirão”, ou seja, erguida em poucos dias, e há prática de “venda de lajes” em alguns bairros.

2 - A revisão do Plano Diretor deverá prever a inclusão dos estudos de delimitação da área tombada da Serra dos Cristais e das diretrizes para o seu entorno, realizados pelo Iepha. O Plano Diretor Municipal deverá contemplar as áreas urbanas e rurais do município, pois não há cidades sustentáveis sem o seu entorno ecologicamente bem estruturado. **Deverão ser utilizados os instrumentos do Estatuto da Cidade**, como por exemplo, a “desapropriação” ou a “transferência de direito de construir” para os proprietários de lotes regulares e ainda vazios na área protegida, de forma que este possa exercer em outro local, ou alienar, o direito de construir previsto, permitindo assim a preservação da serra. Deverão ser utilizados principalmente aqueles **instrumentos que buscam combater a especulação imobiliária** e aumentar oferta de áreas para habitação popular, de modo a evitar a exclusão da população de baixa renda e o crescimento dos assentamentos clandestinos, cumprindo assim a **função social da cidade**. O Plano Diretor também deverá contemplar áreas de expansão para implementação de políticas habitacionais.

3 – O Iepha deverá analisar os projetos para adequação e construção na Serra dos Cristais em curto espaço de tempo, uma vez que a morosidade poderá resultar em construções irregulares. Como a Serra dos Cristais é protegida pelo Iepha, também cabe a este órgão a fiscalização do bem. Portanto, deverão estar previstas visitas regulares de técnicos do Iepha ao local para auxiliar a Prefeitura e o Iphan na fiscalização.

4 – Para uma fiscalização mais efetiva, deverá ser firmado convênio com o Crea, que possui inspetoria na cidade de Diamantina, objetivando a troca de informações entre os órgãos.

VII. Encerramento

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

Belo Horizonte, 12 de março de 2012.

Andréa Lanna Mendes Novais
Analista do Ministério Público – MAMP 3951
Arquiteta Urbanista – CREA-MG 70833/D

cartazes, sob pena de ser mandada destruir a obra ou retirar o objeto, impondo-se neste caso a multa de cinquenta por cento do valor do mesmo objeto”.