

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

NOTA TÉCNICA nº 39/2012

I. **Objetivo:** Análise de documentação encaminhada ao MPMG sobre a autorização para construção de edificação verticalizada no entorno de bens tombados, e que contraria os parâmetros urbanísticos do Plano Diretor Municipal.

II. **Município :** Muzambinho.

III. Breve Histórico

Segundo a tradição, o nome da cidade se origina da palavra mocambo ou mocambinho, isto é, moradia utilizada pelos negros escravos fugitivos. A região teria sido habitada, antigamente, por negros que deram início ao povoado, desenvolvido graças à boa qualidade das terras para a agricultura. Com a formação do arraial, o povoado ficou conhecido pelo nome de "São José da Boa Vista", outra denominação "São José da Boa Vista do Cabo Verde".

Em 8 de outubro de 1860, Cesário Cecílio de Assis Coimbra e o padre Próspero Paoliello, em companhia de outros membros da sociedade, elevaram o povoado à categoria de distrito. O "Almanaque Sul Mineiro" para o ano de 1874, pag. 390, aponta, também, como um dos fundadores, Antônio Joaquim Pereira de Magalhães.

O distrito tornou-se vila aos 12 de novembro de 1878, constituindo termo com as freguesias de Dolores de Guaxupé e Santa Bárbara de Canoas (atual Guaranésia). Tornou-se cidade e comarca em 30 de novembro de 1880, com o nome de Muzambinho.

A Câmara Municipal foi instalada em 1881, assumindo Cesário Cecílio de Assis Coimbra como seu primeiro presidente, empossado pelo então presidente da Câmara Municipal de Cabo Verde, o cavaleiro da Imperial Ordem da Rosa tenente-coronel Luís Antônio de Moraes Navarro. Foi sucedido, nas legislaturas seguintes (1894 a 1904), pelo cel. Francisco Navarro de Moraes Salles.



Figura 01 – Foto antiga do Casario.



Figura 02 – Imagem antiga.

Fonte: www.muzambinho.com.br

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

IV. Considerações preliminares

Chegou ao conhecimento desta Promotoria que no dia 19 de dezembro de 2011 foi votada e aprovada por unanimidade pela Câmara Municipal de Muzambinho, em regime de urgência, e sancionada pelo sr Prefeito Municipal, no dia 06 de janeiro de 2012, a Lei nº 3263 que dispõe sobre a autorização para construção de prédio, com finalidade residencial e comercial, em terreno particular, na praça Pedro de Alcântara Magalhães, em área definida como Preferencial para Preservação Histórica e Cultural – ZPPHC, cujo número de pavimentos ultrapassa o permitido para aquela área.

Foi encaminhada cópia da referida Lei e foi feito o pedido de que fossem tomadas as providências cabíveis.

V. Análise Técnica

Muzambinho é uma cidade do sul de Minas Gerais e possui um rico acervo de bens patrimoniais, muitos deles inventariados e tombados¹, conforme verificado em pesquisa realizada na documentação encaminhada pelo município ao Iepha para fazer jus à pontuação do ICMS critério Patrimônio Cultural.

A Praça Pedro Alcântara Magalhães é um dos bens protegidos, tombada através do Decreto nº 1211 de 10 de abril de 1997. Em seu interior encontram-se dois monumentos também tombados. São o Obelisco do IV Centenário e o Pedestal da Independência, tombados pelo Decreto nº 1211 de 10 de abril de 1997.

No entorno da referida praça há outros três bens tombados: O Paço Municipal e a Residência de Adriana e Geraldo Coimbra, tombados pelo Decreto nº 1211 de 10 de abril de 1997, e a Escola Estadual Cesário Coimbra, tombada pelo Decreto nº 1212 de 10 de abril de 1997.



Figura 03 – Imagem antiga da praça contendo o Paço Municipal e o Pedestal da Independência.

¹ Há 35 bens tombados com documentação encaminhada ao Iepha, tendo sido 29 documentos aprovados por aquele órgão.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico



Figura 04 – Imagem antiga da praça contendo a Escola Estadual Cesário Coimbra

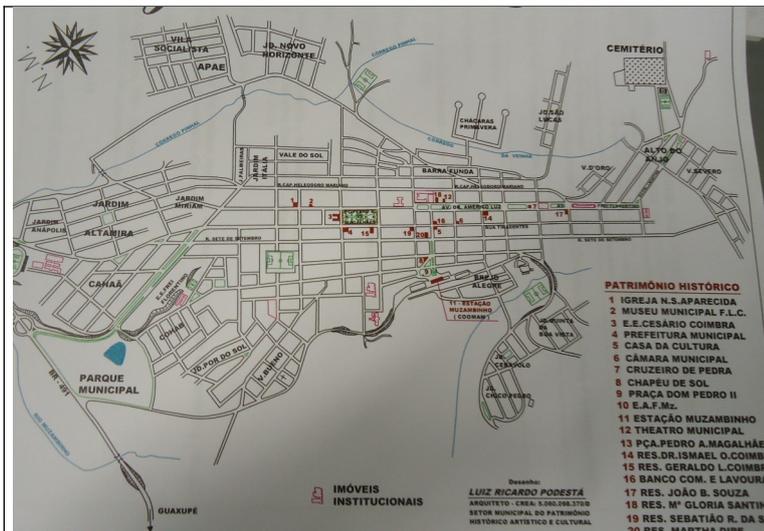


Figura 05 – Mapa dos bens protegidos em Muzambinho.



Figura 06 – Detalhe dos bens protegidos no entorno da praça.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico



Figura 07 - Obelisco do IV Centenário.



Figura 08 - Pedestal da Independência



Figura 09 - Residência de Adriana e Geraldo Coimbra



Figura 10 - Escola Estadual Cesário Coimbra



Figura 11 - Paço Municipal

Esta região é classificada no Plano Diretor Municipal – Lei Complementar nº 014 de 09 de janeiro de 2008 - como Zona Preferencial de Preservação Histórica e Cultural, “que corresponde à área pertencente ao conjunto do centro tradicional da cidade, onde se encontram edificações e espaços representativos da memória e da identidade cultural da sua sociedade, os quais devem ser protegidos, mantendo-se a proporção entre a escala e o volume das edificações, devendo nela prevalecer o interesse pela preservação dos imóveis e da paisagem em que eles se inserem”.

Para este zoneamento ficaram definidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

1 – Não há obrigatoriedade em observar os recuos frontais,

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

2 – As edificações devem ter, no máximo, dois pavimentos, ou 7,00 metros de altura acima da cota média do alinhamento, sem considerar telhados e caixas d’água;

3 – Taxa de ocupação máxima – 50%

4 – Coeficiente de aproveitamento máximo – 0,5

5 - Taxa de permeabilidade – mínima de 25 % da área do lote.

É neste contexto que se pretende construir edificação mista, de uso comercial e residencial, contendo múltiplos pavimentos.

O empreendimento é de propriedade dos senhores Crécio Carlos de Oliveira e Valdeci Henrique Dias. O projeto foi elaborado pela arquiteta Débora Cristina Vieira.

Em análise ao projeto foi verificado que o lote onde se pretende construir a edificação possui 1580 m² e encontra-se no entorno da Praça Pedro de Alcântara Magalhães, conforme mapa abaixo.



Figura 12 – Localização do lote do empreendimento.



Figura 13 – Bens tombados em vermelho e lote para onde está proposta a construção em azul.

Em análise ao projeto, foi possível verificar que se trata de edificação mista, de uso comercial no primeiro pavimento / mezanino e residencial em quatorze pavimentos, havendo dois níveis de subsolo com garagens, e pilotis com área de lazer, de uso comum das unidades residenciais. Ao todo são 19 pavimentos, sendo 17 acima do nível da rua, totalizando altura de 54 metros, sem contar a caixa d’água. A área total construída é de 15.726,72 m² e há 66 unidades residenciais.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

Por estar inserido em área classificada como Zona Preferencial de Preservação História e Cultural e no entorno de bens tombados pelo município, o projeto foi encaminhado para análise do Conselho Deliberativo do Patrimônio Histórico e Cultural de Muzambinho. Conforme ata de reunião realizada 30 de setembro de 2011, a arquiteta Patrícia Rossi, técnica do conselho, descreveu o projeto arquitetônico da edificação e informou que, apesar da edificação possuir mais de 02 pavimentos, máximo permitido para o zoneamento em questão, o projeto propõe a construção de 4 muros de arrimo para que as construções do entorno não sejam prejudicadas. Alega que haverá área de estacionamento subterrâneo, o que evitará impactos no trânsito local ou qualquer tipo de dano ao entorno; que o projeto prevê taxa de permeabilidade de 25 % em obediência à Lei; e que não causará nenhum tipo de impacto visual. Dados estes fatos, o referido Conselho deliberou favoravelmente à construção do empreendimento no local, alegando que o mesmo geraria empregos, traria progresso à cidade e diminuirá o déficit habitacional no município.

Com a autorização do Conselho Deliberativo do Patrimônio Histórico e Cultural de Muzambinho, o Prefeito Municipal Sérgio Arlindo Cerávolo Paoliello encaminhou à Câmara Municipal de Muzambinho, em 16 de novembro de 2011, o projeto de Lei nº 3581/2011, dispondo sobre a autorização para construção da referida edificação, como exceção ao Plano Diretor Municipal.

Em 29 de novembro de 2011, a Câmara Municipal de Muzambinho devolve ao Prefeito Municipal o Projeto de Lei nº 3581/2011, juntamente com parecer jurídico elaborado por José Roberto Del Valle Gaspar, Assessor Jurídico da Câmara, que conclui “Conclui-se que o PL epigrafoado é ilegal, portanto, anti-regimental, e inconstitucional, e deva ser devolvido com base no artigo 233, incisos III e V do Regimento Interno desta Casa, no entanto, com a ressalva de que, se legal / constitucional, o projeto seria inócuo, quando não se vê nenhuma afronta ao Plano Diretor quanto à altura, não passando de um equívoco interpretativo do disposto diretor, bastando, a nosso ver, o acatamento das obrigatoriedades de observação dos recuos”.

O Projeto de Lei nº 3581/2011 foi aprovado pela Casa Legislativa resultando na Lei nº 3263 de 06 de Janeiro de 2012, que dispõe sobre a autorização para construção do referido empreendimento, com finalidade residencial e comercial, em terreno particular, na praça Pedro de Alcântara Magalhães, em área definida como Preferencial para Preservação Histórica e Cultural – ZPPHC. Esta Lei possui apenas um artigo que autoriza a construção do referido prédio, cuja altimetria ultrapassa a definida pelo Plano Diretor para aquele zoneamento, sendo descrito no parágrafo único que os parâmetros urbanísticos serão definidos no projeto arquitetônico a ser elaborado pelos empreendedores.

Verifica-se que durante o processo de aprovação do empreendimento houve uma série de equívocos, os quais passaremos a descrever.

1 – Projeto arquitetônico

- O projeto não contém o levantamento topográfico do terreno, com as curvas de nível e perfis do terreno. Além disso, a planta de locação do empreendimento no lote está incompleta. Faltam algumas cotas como da altura na divisa, cotas verticais totais da edificação e cotas totais dos pavimentos tipo, o que dificulta a sua interpretação. Não há informação da localização das áreas permeáveis e nem memória de cálculo de áreas construídas e permeáveis.
- A altura máxima na divisa ultrapassa o valor máximo permitido no Plano Diretor.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

- Não há quadros de esquadrias e alguns compartimentos não possuem aberturas mínimas destinadas a iluminar e ventilar o compartimento.
- Não foram previstos os critérios que visam a redução dos impactos causados pela atração de pessoas e veículos, tais como a reserva de áreas de embarque e desembarque dentro dos limites do próprio terreno.
- O número de vagas de estacionamento existente em projeto não atende ao mínimo exigido pelo Plano Diretor. Além disso, não foi previsto em projeto o lançamento do projeto estrutural nos pavimentos das garagens, podendo ocorrer diminuição do número previsto de vagas com a existência de pilares.

2 – Conselho Deliberativo do Patrimônio Histórico e Cultural de Muzambinho

A arquiteta Patrícia Rossi, informa que o projeto propõe a construção de 4 muros de arrimo para que as construções do entorno não sejam prejudicadas. Alega que haverá área de estacionamento subterrâneo, o que evitará impactos no trânsito local ou qualquer tipo de dano ao entorno; que o projeto prevê taxa de permeabilidade de 25 % em obediência à Lei; e que não causará nenhum tipo de impacto visual.

Em análise ao projeto não foi verificada a presença de nenhum muro de arrimo além dos necessários para conter a terra nos pavimentos de subsolo. O que foi proposto em projeto foi a construção de 3 muros junto às divisas com altura aproximada de 9,5 metros. Pode ter ocorrido um erro de conceito, uma vez que muros de arrimo são estruturas destinadas a conter massas de solo cujos paramentos se aproximam da posição vertical, sendo usados para prevenir que o material retido (solo) assuma sua inclinação natural. Além disso, o terreno onde é proposta a construção é praticamente plano, sendo desnecessária a construção de muros de arrimo acima do alinhamento.

A informação de que o estacionamento subterrâneo evitará impactos no trânsito local é duvidosa. É indiscutível que um empreendimento deste porte gerará um maior fluxo de veículos para o local, tanto para acessar a área comercial do empreendimento, que possui 2.653,49 m², quanto para a área residencial, com 66 unidades habitacionais. Somente nas garagens estão previstas 76 vagas de estacionamento, número que apesar de alto, é insuficiente para atender ao parâmetro do Plano Diretor, e o fato das garagens serem subterrâneas não altera a geração de impacto ao trânsito na área.

No projeto não há informação sobre a localização das áreas permeáveis, portanto não é possível concluir que houve respeito à Lei, que exige 25 % de permeabilidade. Entretanto verifica-se que o subsolo contendo vagas de estacionamento ocupa quase que a totalidade do terreno, não sendo possível, pelas dimensões existentes, ter havido respeito à taxa de permeabilidade de 25% da área do lote.

Sobre a visibilidade, é indiscutível que haverá um grande impacto visual, tanto na região quanto na visibilidade dos bens tombados existentes no entorno. A região atualmente é composta por edificações de altura reduzida e a implantação de uma edificação de 54 metros de altura e 17 pavimentos acima do nível da rua certamente irá quebrar a harmonia existente na área. Além disso, o terreno onde se propõe a construção da edificação em tela está inserido no perímetro de entorno de tombamento da Praça Pedro de Alcântara Magalhães, portanto a edificação proposta contraria o Decreto Federal nº 25/37, que define em seu artigo 18: *Sem prévia autorização do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, não se poderá, na vizinhança da coisa tombada, fazer construção que lhe impeça ou reduza a visibilidade, nem nela colocar anúncios*

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

ou 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.

Segundo a doutrina: *“O conceito de redução de visibilidade, para fins da lei de tombamento, é amplo, abrangendo não só a tirada de vista da coisa tombada, como a modificação do ambiente ou da paisagem adjacente, a diferença de estilo arquitetônico, e tudo o mais que contraste ou afronte a harmonia do conjunto, tirando o valor histórico ou a beleza original da obra ou do sítio protegido.”*²

Além disso, a Carta de Veneza³ descreve em seu artigo 6º *“A conservação de um monumento implica a preservação de um esquema em sua escala. Enquanto subsistir, o esquema tradicional será conservado, e toda construção nova, toda destruição e toda modificação que poderiam alterar as relações de volumes e de cores serão proibidas”*.

3 – Interpretação e parecer da assessoria jurídica da Câmara

Além dos problemas de ordem legal / constitucional, em que uma lei não pode afrontar outra de hierarquia superior, há erros de interpretação do Plano Diretor.

Em seu parecer, o advogado José Roberto Del Vale Gaspar entende que *“o que se proíbe é a edificação com mais de 7 metros que não são obrigadas a observar os recuos frontais, portanto, se a obra observará os recuos, como é afirmado e se verifica na planta baixa do térreo e as edificações frontais (dentro da área de recuo) não ultrapassam a altura de 7 metros, não se vê nenhuma ilegalidade na construção, ou seja, não há afronta ao Plano Diretor”*.

Para a edificação em questão, houve o afastamento de 5 metros em relação à via pública apenas nos pavimentos de uso comercial, pois a área de lazer e os demais pavimentos estão construídos em balanço, sobre a área do afastamento frontal. Além disso, como já dito anteriormente, em análise ao projeto da edificação, verifica-se que a altura máxima na divisa em projeto é de 9,5 metros, ultrapassando o valor máximo permitido no Plano Diretor, que é de 7 metros.

O Plano Diretor Municipal é bem claro ao definir que na Zona Preferencial de Preservação Histórica e Cultural⁴, as edificações e espaços representativos da memória e da identidade cultural da sua sociedade devem ser protegidos, mantendo-se a proporção entre a escala e o volume das edificações, devendo nela prevalecer o interesse pela preservação dos imóveis e da paisagem em que eles se inserem. Para que isto fosse possível, foi definido que as edificações que não são obrigadas a observar recuos frontais deverão ter no máximo dois pavimentos ou 7 metros de altura acima da cota média do alinhamento.

Portanto, o projeto em questão não atende à legislação vigente.

4 – Definição dos parâmetros urbanísticos pelo empreendedor

O parágrafo único da Lei nº 3263 de 06 de janeiro de 2012, descreve que os parâmetros urbanísticos serão definidos no projeto arquitetônico a ser elaborado pelos empreendedores.

Nos termos do Estatuto da Cidade, o Plano Diretor está definido como instrumento básico para orientar a política de desenvolvimento e de ordenamento da expansão urbana do município, fazendo com que a propriedade cumpra sua função social. É elaborado por equipe

² MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito de construir*. Ed. Malheiros, 8ª ed., 159/150.

³ Carta Internacional sobre a conservação e restauração de monumentos e sítios – II Congresso Internacional de Arquitetos de Monumentos Históricos – ICOMOS – Conselho Internacional dos Monumentos e Sítios – Veneza, maio de 1964.

⁴ Inciso d) do artigo 231

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

multidisciplinar, de acordo com realidade social, política e territorial do município. No caso de Muzambinho, o Plano Diretor inclui as diretrizes de uso e ocupação do solo, cujos parâmetros urbanísticos foram definidos de acordo com as características socioeconômicas, culturais, ambientais e de infra-estrutura disponíveis em cada área do município.

Podemos concluir que o Plano Diretor existe justamente para disciplinar o espaço urbano e os parâmetros urbanísticos definidos por ele devem ser respeitados principalmente no que tange à preservação do Patrimônio Histórico e Cultural, portanto é inadmissível aceitar que o empreendedor decida quais os parâmetros urbanísticos que deverão ser respeitados, uma vez que o empreendedor objetiva o lucro e não a preservação da paisagem histórica existente no entorno da praça.

Comparando os parâmetros urbanísticos definidos pelo Plano Diretor para o zoneamento onde o empreendimento se encontra e os utilizados pelo empreendedor:

Parâmetros Urbanísticos	Plano Diretor ZPPHC	Edificação em questão
Taxa de Ocupação Máxima	50 %	95,93 %
Coefficiente de Aproveitamento Máximo	0,5	9,95
Número de pavimentos máximo	2 pavimentos ou 7 metros de altura	17 pavimentos e 54 metros de altura
Taxa de permeabilidade	25 %	Não demonstrada em projeto, portanto 0%.
Altura máxima na divisa	7 metros	9,5 metros

O que se verifica é um total desrespeito aos parâmetros urbanísticos propostos pelo Plano Diretor, totalmente incompatíveis à realidade do município. Com a implantação do referido empreendimento poderão ocorrer danos irreversíveis, não somente à preservação do patrimônio cultural, mas também à infraestrutura urbana, ao sistema viário, ao meio ambiente, entre outros.

5 – Empreendimento de impacto

Segundo o Plano Diretor, artigo 242, “ficam classificados como Serviços Especiais aqueles serviços causadores de impactos ao meio ambiente urbano, sendo sua implantação objeto de projeto e licenciamento específicos, apreciados e aprovados pelos organismos competentes: empreendimentos não residenciais com mais de 40 vagas de estacionamento, empreendimentos residenciais com mais de 60 unidades (...)”. Portanto, além de impacto ao patrimônio cultural, o empreendimento em questão é considerado de impacto ao meio ambiente urbano, devendo ser elaborado Estudo de Impacto Ambiental e seu respectivo Relatório de Impacto Ambiental, e ser apreciado pelos órgãos competentes.

VI. Conclusão

A cidade de Muzambinho vem passando por alterações na sua paisagem urbana, algumas delas necessárias, mas outras não. Estas alterações nos mostram que a cidade é um ser vivo em constante transformação 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

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

sem se levar em conta às 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 de seus símbolos possa continuar ligando o seu passado a seu presente e assim exercer seu direito à memória, à identidade, à cidadania⁵.

O patrimônio cultural está cada vez mais ameaçado de destruição não somente pelas causas tradicionais de degradação, mas pela vida social e econômica que a agrava através de fenômenos de alteração ou de destruição. Dai a importância da existência da Política Municipal do Patrimônio Cultural, a fim de promover a proteger o patrimônio cultural da cidade, contemplando os diversos instrumentos e órgãos de defesa e promoção do patrimônio cultural.

No caso em tela, o Plano Diretor, principal instrumento de política urbana, foi alterado em favorecimento a um empreendimento que desconsidera a realidade e características do terreno onde pretende ser implantado, desrespeitando todos os parâmetros urbanísticos propostos pela equipe multidisciplinar para a área. Além disso, desconsidera todas as recomendações existentes sobre o entorno de bens tombados.

Também há desrespeito às diretrizes da política de proteção da memória e do patrimônio cultural, constantes no Plano Diretor, que descreve em seu artigo 112, inciso XI, como diretriz “efetuar uma desobstrução visual permanente da paisagem e dos conjuntos de elementos de interesse histórico e arquitetônico”.

Portanto, conclui-se que o projeto da edificação em tela é ilegal e irregular, não devendo ser permitida sua construção.

VII. Encerramento

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

Belo Horizonte, 19 de março de 2012.

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

⁵ BOLLE, Willi. Cultura, patrimônio e preservação. Texto In: ARANTES, Antônio A. Produzindo o Passado. Editora Brasiliense, São Paulo, 1984.