

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

NOTA TÉCNICA nº 10/2012

I. **Objetivo:** Em atendimento ao ofício nº 096/2011 da Promotoria de Justiça da Comarca de Ouro Fino, será feita a análise do impacto da construção do Condomínio Maria Bonita, em cujo entorno há bens de importância histórica e cultural.

II. **Município :** Ouro Fino

III. Breve Histórico

No ano de 1746, os bandeirantes aportaram na região do Vale do Sapucaí, que compreende atualmente o sul de Minas Gerais e o leste de São Paulo, em busca de ouro, pois as jazidas supunham-se abundantes. Um destes bandeirantes, o sertanista Ângelo Batista, natural de Pindamonhangaba (SP), descobriu ouro nos ribeirões de Ouro Fino, Santa Isabel e São Paulo.

Começa uma disputa entre as capitanias de Minas e São Paulo pela posse da região. O Guarda-Mor (nome dado ao responsável pela região) regente do Sapucaí, Francisco Martins Lustosa, português de origem, fundou o arraial de Ouro Fino e edificou a capela de São Francisco de Paula, que acabaria por ser elevada a paróquia, em 8 de março de 1749, por iniciativa do governador do Bispado de São Paulo, D. Luís de Mascarenhas, ao qual estava vinculada a região no período e que dava todo o apoio ao Guarda-Mor no sentido de garantir a posse para a Capitania de São Paulo.

Porém, os limites entre as capitanias de Minas Gerais e São Paulo não estavam bem definidos. Em setembro daquele mesmo ano, a então novíssima Ouro Fino já passara a pertencer ao território mineiro, por ordem do rei de Portugal, D. João V, atendendo à solicitação do regente de Minas, Gomes Freire de Andrade. Temendo represálias da antiga administração, Lustosa mudou-se para a atual cidade de Curitiba (PR), onde faleceu. Em 16/03/1973, suas cinzas foram trasladadas para Ouro Fino.

O arraial de Ouro Fino ficou sob jurisdição da Vila de São João Del Rey e depois, em 1799, da vila de Campanha. Em 1831, foi criado o município de Pouso Alegre, ficando Ouro Fino pertencente a ele, como distrito, até 22 de julho de 1868, quando foi elevado à condição de vila. Tal situação durou até 4 de novembro de 1880, quando foi elevada à categoria de cidade. Em 16 de março de 1881, ocorreu a instalação da Câmara Municipal e foi eleito seu primeiro presidente. Estabelecia, então, as condições necessárias para a criação da Comarca, fato que se confirma em 4 de novembro de 1888, mas oficialmente instalada no governo republicano, em 26 de setembro de 1890. O município de Ouro Fino englobou também os distritos de Campo Místico (atual Bueno Brandão), Jacutinga e Monte Sião, que posteriormente tornaram-se emancipados.

Ouro Fino atualmente é formado, além do perímetro urbano, pelo distrito de Crisólia e mais 57 bairros espalhados pela extensa área do município. Se o impulso inicial que deu origem à cidade foi a busca do ouro em meados do século XVIII, o real salto econômico da cidade se deu no século XX, quando a cafeicultura se expandiu. O café se tornou um dos principais produtos de exportação do Brasil e proporcionou ao município um aumento de suas atividades econômicas e sociais.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico



Figura 01 – Ouro Fino no início do século XX -
Fonte: <http://www.ourofino.mg.gov.br>



Figura 02 – Ouro Fino hoje.

IV. Considerações preliminares

Foi recebida denúncia na Promotoria de Justiça da Comarca de Ouro Fino referente ao projeto de edificação denominada Condomínio Maria Bonita. É relatado que as funcionárias da prefeitura municipal que aprovaram o projeto também são responsáveis pela elaboração do mesmo, podendo ter ocorrido facilitação na aprovação.

Relata que a construção do referido edifício poderá causar impactos ambientais (contaminação lençol freático e de córrego nas redondezas e risco de erosão), impactos na paisagem do centro histórico e impactos culturais, pois alega que no local da construção provavelmente existia o cemitério dos escravos da cidade de Ouro Fino.

V. Análise Técnica

O empreendimento em questão localiza-se na rua Major Sebastião Pires, em terreno com 3.050,00 m², no centro da cidade de Ouro Fino. A rua Major Sebastião Pires é uma rua sem saída e o acesso ao empreendimento em questão é feito no final desta via. Nas proximidades da gleba onde situará o empreendimento há um córrego denominado “Lavapés”.

O projeto é de autoria da arquiteta urbanista Patrícia Lambert Moreira para a incorporadora JLR Construtora Ltda, proprietária do empreendimento. O responsável técnico pela obra é o engenheiro civil Galba Pereira de Assis.

O projeto foi aprovado na prefeitura municipal pela engenheira civil Heloisa de Souza em 22 de abril de 2010.

Em análise ao projeto arquitetônico, verifica-se que é proposta para a local a construção de três edifícios de quatro pavimentos, além de guarita e vagas de estacionamento descobertas. São quatro apartamentos por andar, sendo que o apartamento tipo possui área de 61,70 m². Ao todo são 48 unidades habitacionais, totalizando 3.260,93 m² de área construída.

Em consulta ao site da JLR Construtora¹ no dia 19 de janeiro de 2012, há fotografias que demonstram que a obra já foi iniciada.

¹ www.jlr.com.br

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

condomínio
Maria Bonita

Rua Major Sebastião Pires, 485
Centro - Ouro Fino / MG
CASA PRÓPRIA, NO CENTRO!

OPORTUNIDADE IMPERDÍVEL

EXCELENTE LOCALIZAÇÃO

100% FINANCIAMENTO

INCORPORAÇÃO: JLR construtora, PPOF, Tel.: (35) 3465-6896

PROJETO: D&N, Projeto e Construção Ltda., R. Major Sebastião Pires, 293 Centro - Ouro Fino - MG, Tel.: (35) 3441-5399

VENDAS: IMOBILIÁRIA VICTÓRIA, R. João Pinheiro, 65, Tel.: (35) 3441-1152, Cel.: 9978-0009

MARKETING: ph Designer, Cel.: (35) 8411-2506

Minha Casa Minha Vida, CAIXA, BRASIL GOVERNO FEDERAL

Figura 03 – Material de propaganda do empreendimento.



O terreno onde está sendo implantado o empreendimento fica a um quarteirão da Igreja Matriz e próximo a dois prédios tombados pelo município, as Escolas Estaduais Coronel Paiva e Bueno Brandão.

Segundo o Plano de Inventário do Município de Ouro Fino², “grande parte do acervo arquitetônico do Distrito Sede localiza-se, principalmente, no Bairro Centro e em seu entorno imediato, constituindo um rico acervo de diferentes estilos arquitetônicos. Parte dessas edificações ainda detém suas características originais, mas a maioria passou por descaracterizações que, de certa forma, compromete a unidade do conjunto.(...) Na porção

² Elaborado pela empresa Rede Cidade.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

interna do núcleo, há inúmeras edificações constituídas por prédios públicos, comércios e residências, que remontam aos primórdios da ocupação de Ouro Fino, bem como o período áureo de sua economia, além de sua evolução histórica, com a substituição do antigo acervo por edificações mais atuais, acompanhando o fluxo evolutivo das manifestações arquitetônicas. Observa-se características do neoclássico, do ecletismo, do *art decó*, do modernismo, bem como intervenções contemporâneas”. O Plano de Inventário identificou dezenas de estruturas arquitetônicas e urbanísticas localizadas no Distrito Sede como bens de valor cultural, dignos de inventário.



Figura 07 – Igreja Matriz de São Francisco de Paula.



Figura 08 - Escola Estadual Bueno Brandão, bem tombado pelo município.



Figura 09 - Escola Estadual Coronel Paiva, bem tombado pelo município.

Promotora Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

A cidade de Ouro Fino possui Plano Diretor aprovado – Lei Complementar nº 01/2006 – que inclui no seu texto as regulamentações para o uso e ocupação do solo, com definição dos zoneamentos da cidade, contendo os parâmetros urbanísticos para novas construções e reformas.

O empreendimento em questão situa-se na Zona Central – ZC. Apesar do projeto arquitetônico não possuir informações necessárias para sua perfeita análise (ausência de algumas cotas, de memorial descritivo, entre outros), foi possível verificar que os parâmetros urbanísticos definidos para a área foram respeitados, exceto o afastamento de fundos, cotado no projeto como 1,22 metros, o que contraria o Plano Diretor, que exige o mínimo de 2 metros de afastamento laterais e de fundos para edificações com 3 e 4 pavimentos. O gabarito máximo de quatro pavimentos permitido para o município na época da aprovação do projeto foi respeitado³.

No Plano Diretor são definidos os empreendimentos considerados como de impacto, entre eles os projetos exclusivamente residenciais com área superior a 4.000m² (quatro mil metros quadrados). Com a implantação do projeto em questão irá haver adensamento populacional na área, impacto no sistema de circulação e transportes, impacto em áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental. Entretanto, o empreendimento, que possui 3.260,93 m² de área construída, não se enquadra no parâmetro acima citado, se isentando da necessidade de elaborar o Estudo de Impacto de Vizinhança.

Em consulta ao Dossiê de Tombamento da Escola Bueno Brandão, foi verificado que o empreendimento em questão se localiza junto ao limite da área delimitada como de proteção, entretanto, está fora do perímetro de entorno de tombamento. Não foram definidas diretrizes para a área tombada e de entorno.

Quanto ao perímetro de entorno de tombamento da escola Coronel Paiva, verifica-se que parte da gleba onde está sendo implantado o empreendimento está dentro da área protegida. A única diretriz traçada para a área de entorno de tombamento é a restrição de altimetria onde o gabarito máximo permitido é de 15 metros. Em análise ao projeto verifica-se que o volume da caixa d'água, incluindo o telhado, ultrapassa a altimetria, totalizando 15,6 metros⁴.

Em contato com o funcionário da Prefeitura Municipal, o sr Luiz Américo⁵, fomos informados que o empreendimento foi analisado e aprovado pelo Conselho de Planejamento Urbano, mas não passou pela análise do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural.

VI. Fundamentação

O Plano Diretor da cidade de Ouro Fino descreve em seu artigo 43: “São diretrizes de proteção do patrimônio cultural:

- I – proteger o patrimônio cultural, por meio de pesquisas, inventários, registros, vigilância, tombamento, desapropriação e outras formas de acautelamento e preservação;
- II – coibir a destruição de bens protegidos;
- III – proteger os elementos paisagísticos, permitindo a visualização do panorama e a manutenção da paisagem em que estão inseridos;
- IV – compensar os proprietários de bens protegidos;

³ Em 07 de outubro de 2011 foi aprovada a Lei complementar 09/2011 que alterou o Plano Diretor. Nesta Lei foi delimitado um trecho na zona central da cidade onde se manteria o gabarito máximo de 4 metros. Nos demais logradouros fora deste perímetro, passou a ser permitida a construção de edificações com mais de quatro pavimentos.

⁴ Como não há cotas totais no projeto apresentado, esta medida foi tirada com a escala, incluindo o volume da caixa d'água.

⁵ (35)88581637

Promotora Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

V – estimular o funcionamento do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural”.

A cidade de Ouro Fino vem passando por alterações na sua paisagem urbana. 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 sem se levar em conta às ligações afetivas da memória desses lugares com a população da cidade, ou seja, sua identidade. No caso de Ouro Fino, verifica-se a tendência de verticalização das edificações, como pode ser verificado na imagem 02.

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 cidadania. A paisagem urbana também deve ser preservada, daí a importância de se traçar um perímetro de entorno de tombamento para que o bem protegido seja soberano a outros objetos no local onde se encontra implantado. Deve estar livre de obstáculos que dificulte sua visibilidade ou qualquer objeto que possa competir com a atenção merecida ao bem protegido. Como bem realça Sônia Rabello de Castro, “A restrição que se impõe à vizinhança é decorrente da própria existência de um bem tombado, logicamente bem imóvel, no intuito de que seja ele visível e, conseqüentemente, admirado por todos”.

VII. Conclusão

Dados os fatos citados acima, verifica-se que para o empreendimento em questão são necessários alguns ajustes para o cumprimento das Leis urbanísticas e de proteção ao Patrimônio Cultural.

Para total atendimento do Plano Diretor, é necessário respeitar o afastamento de fundos de 2 metros exigido por lei. Quanto à altimetria da edificação, foi respeitado o Plano Diretor que define o gabarito máximo de quatro pavimentos para a área. Entretanto, as edificações ultrapassam em 60 centímetros a altimetria máxima definida como diretriz para a área de entorno de tombamento da Escola Coronel Paiva. Portanto, deverá haver nova análise após as adequações, verificando se há manutenção da paisagem em que estão inseridos os edifícios.

O projeto deverá ser previamente analisado pelo Conselho Municipal de Patrimônio Cultural, uma vez que parte do terreno do empreendimento localiza-se dentro do perímetro de entorno de tombamento de bem protegido.

“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.”⁶

Além disso, deverão ser aprofundadas as pesquisas sobre a exata localização do antigo cemitério dos escravos para realização de pesquisas arqueológicas e proteção do bem cultural. O que poderá ser inserido condicionante a ser atendido pelo empreendimento. Caso seja verificado que se situava no local de implantação do empreendimento, medidas compensatórias devem ser estudadas, uma vez que já houve movimentação no terreno para início das obras.

⁶ MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito de construir*. Ed. Malheiros, 8ª ed., 159/150.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

Por fim, deverá haver complementação aos Dossiês de Tombamento dos bens protegidos do município, traçando diretrizes as áreas tombadas e de entorno, buscando uma proteção efetiva ao patrimônio cultural local.

VIII. Encerramento

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

Belo Horizonte, 30 de janeiro de 2012.

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