

LAUDO TÉCNICO N ° 16/2019

Ref: IC – 0713.18.000517-3 PAAF – 0024.19.011834-9

1. **Objeto:** Imóveis da Av. Bueno Brandão, 304 e 322
2. **Município:** Viçosa
3. **Endereço:** Av. Bueno Brandão, 304 e 322
4. **Proteção existente:** Inventariados pelo município e situados no perímetro de entorno de tombamento da estação ferroviária, tombada em nível municipal.
5. **Objetivo:** Análise do valor cultural dos imóveis inventariados situados na Avenida Bueno Brandão, 304 e 322, Centro, Viçosa/MG.
6. **Considerações preliminares:**

Conforme consignado nos autos, através de denúncia formulada via Ouvidoria do MPMG, veio ao conhecimento da Promotoria de Justiça da comarca de Viçosa a existência de requerimento de demolição de dois imóveis de valor histórico, situados na Avenida Bueno Brandão n°s 304 e 322 , no centro de Viçosa, o que ensejou a instauração de procedimento investigatório para apurar o real valor histórico das casas mencionadas, como também, fosse o caso, aplicar na espécie os instrumentos jurídicos previstos à tutela do patrimônio histórico e cultural.

No ano de 2011 foi feito pedido de demolição dos imóveis em análise, localizados na Avenida Bueno Brandão n°s 304 e 322. O objetivo era unificar os lotes e erguer no local empreendimento de uso comercial / misto com 9 (nove) pavimentos, respeitando a legislação urbanística vigente.

Em 27/09/2013 este Setor Técnico elaborou a Nota Técnica n° 103/2013 sobre o valor cultural dos imóveis localizados na Avenida Bueno Brandão n°s 304, 322 e 340, que concluiu que os proprietários e o município de Viçosa deveriam se abster de promover qualquer intervenção nos imóveis, tendo em vista que possuíam valor cultural que justificava sua proteção. Recomendou também que deveriam ser aprofundados estudos técnicos para fundamentar o tombamento dos imóveis.

Os proprietários contrataram profissionais que elaboraram laudo técnico que verificou que o sistema estrutural dos imóveis encontrava-se em perfeitas condições, sendo necessário substituir o telhado, instalações hidráulicas, elétricas e alguns materiais de revestimento. Em relação à acessibilidade, consta que o imóvel não atende as normas



atuais, tendo em vista que na época em que foi construído, não havia a preocupação e / ou a necessidade de se promover a acessibilidade universal no imóvel. Os engenheiros descrevem que para adequação as normas seria necessária construção de rampa e adequação dos banheiros o que no entendimento deles, inviabilizaria a obra.

Os imóveis foram pauta das seguintes reuniões do Conselho Municipal de Cultural e Patrimônio Cultural e Ambiental de Viçosa:

- 08/10/2012 - Pedido de demolição da edificação após a retirada do telhado de um dos imóveis - O COMPAC decidiu por unanimidade pela relevância histórica das duas edificações para o município, que integram o conjunto de residências da balaustrada, sendo contrário à demolição, mas se mostrou aberto a negociações em relação ao projeto a ser proposto para o local.
- 25/02/2013 - Com a presença de representantes do proprietário dos imóveis na reunião, foram discutidas informações sobre o valor cultural e econômico dos imóveis e foi solicitada pelo conselho aos proprietários a apresentação e uma proposta formal de intervenção. Mantiveram-se contrários à demolição dos imóveis.
- 23/09/2013 - Foi apresentada proposta de projeto de demolição das edificações e construção de torres de uso misto para o local. Para conservar a memória das edificações, propõe a instalação de painéis com fotos e esto explicativo no hall de entrada. A proposta foi aprovada com quatro votos favoráveis e três votos contra.

O MPMG ajuizou Ação Civil Pública requerendo, em sede de liminar, que o município de Viçosa se abstinhasse de conceder licença ou suspenda eventual licença concedida para a demolição dos imóveis . Requereu ainda que os proprietários se abstinhassem de praticar qualquer ato tendente à descaracterização ou demolição dos imóveis. Estes pedidos foram acatados me 16/10/2013.

Consta nos autos o memorando GAP 213/2017 e o relatório de vistoria GAP 22/2016, que descrevem o estado de conservação dos imóveis e respondem a quesitos, não aprofundando em relação ao valor cultural dos imóveis.

Em 17 de outubro de 2018 a 2ª Promotoria de Justiça da Comarca de Viçosa/MG elabora Relatório narrando alguns acontecimentos ao longo dos autos da Ação Civil Pública nº 0071358-32.2013.8.13.0713. Destacam-se os seguintes trechos:¹

¹ IC nº MPMG-0713.18.000517-3 – fls. 5-14



A prova testemunhal coligida também não deixa dúvida de que não houve prévia desconstituição do inventário pelo Conselho de Cultura para que houvesse a autorização para a demolição dos imóveis especialmente protegidos.

O à época conselheiro Geraldo Leandro da Silva, quando ouvido em juízo, não titubeou ao afirmar que para que o Conselho reconhecesse a inexistência de valor histórico de bem inventariado seria necessário um novo projeto técnico, bem como deveria haver risco de desabamento do imóvel para a autorização de sua eventual demolição, situações inexistentes no caso em análise.

Também a testemunha Cristina Sueli foi enfática ao declinar que não houve a descaracterização do inventário previamente à autorização de demolição dos imóveis, informando, ainda, que não houve a exposição de motivos que levaram os conselheiros a votarem pela demolição.

Em 29 de outubro de 2018 o Promotor de Justiça da 2ª Promotoria da Comarca de Viçosa, Felipe Valente Vasconcelos Sousa, instaura o Procedimento Preparatório nº MPMG-0713.18.000517-3, com o objetivo de averiguar a possibilidade de conferir maior proteção jurídica a dois imóveis inventariados no centro de Viçosa.²

Em 02 de julho de 2019 o Promotor de Justiça da 2ª Promotoria da Comarca de Viçosa, Felipe Valente Vasconcelos Sousa, instaura o Inquérito Civil nº MPMG-0713.18.000517-3, com o mesmo objetivo.³

No mesmo dia, o Promotor de Justiça da 2ª Promotoria da Comarca de Viçosa, Felipe Valente Vasconcelos Sousa, requisita à Coordenadoria das Promotorias de Justiça de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico realização de perícia técnica nos bens localizados na Av. Bueno Brandão, nº 304 e 322, presencial ou à distância, relacionada ao valor e importância dos casarões, bem como sobre a possibilidade de tombá-los.⁴

7. Breve histórico

8.1 - Viçosa e da Avenida Bueno Brandão

Antes da colonização, a região da bacia do Rio Piranga era habitada por índios Botocudos e Puris, que com os Tamoios pertenciam ao grupo Tupi. Embora percorrida por alguns bandeirantes no século XVII não fora ocupada até então.

O povoamento da região iniciou-se no século XVIII pelas localidades situadas às margens do Caminho Novo – estrada aberta pelo governo colonial para que o ouro fosse levado direto da região das Minas ao Rio de Janeiro, encurtando o trajeto percorrido.

² IC nº MPMG-0713.18.000517-3 – fl. 2b

³ IC nº MPMG-0713.18.000517-3 – fl. 2a

⁴ Ofício nº 705/2019/2ªPJ – PAAF nº MPMG-0024.19.011834-9 – fl. 46



Com a decadência da produção aurífera em Minas Gerais, vários exploradores e suas famílias se deslocaram das vilas mineradoras para a Zona da Mata. A referida região era tida como fronteira agrícola, sem grandes focos habitacionais até a primeira metade do século XVIII.

A ocupação de Viçosa se inicia, propriamente, no século XIX. Em 8 de março de 1800, o Padre Francisco José da Silva obteve do bispo de Mariana – Frei Cipriano – a permissão para erigir uma ermida em homenagem a Santa Rita de Cássia, no local onde hoje está situada a capela de Nosso Senhor dos Passos na Rua dos Passos, centro do distrito sede – essa região passou a constituir o Patrimônio de Santa Rita. A construção da capela é o marco inicial do processo de ocupação do que se tornaria o povoado de Santa Rita do Turvo.

Em 1813, com o aumento do povoado resolveu-se construir um novo templo no local da atual Praça Silviano Brandão. A construção de uma nova igreja em honra à santa padroeira em outro local fez o eixo de expansão urbana mudar em direção a uma área mais plana, próxima ao vale do Ribeirão São Bartolomeu, com melhores condições de se erguer novas edificações, favorecendo o crescimento do povoado.

Em 1851 foi inaugurada a primeira igreja Matriz, construída sobre a antiga necrópole que ficava à frente da capela localizada no que hoje é a Praça Silviano Brandão, havendo o desmanche da mesma após término da obra.

A 22 de janeiro de 1873 efetivou-se a instalação do município, com a inauguração do edifício a ser sede da Câmara e Cadeia, no local em que hoje se encontra o imóvel de número 136 da atual Praça Silviano Brandão, na esquina direita com a Rua dos Passos.

Em 21 de dezembro de 1885, durante a administração de Arthur Bernardes, o então presidente da Câmara Municipal de Viçosa por duas legislaturas, Carlos Vaz de Mello, conseguiu que a estrada de ferro chegasse a Viçosa. A chegada do “trem de ferro” da Leopoldina Railway, cuja estação ficava a seis quilômetros de Viçosa – no local hoje denominado Estação Velha ou Estação de Silvestre – foi o marco da chegada do progresso à cidade.

A distância da estação ferroviária do centro da cidade dificultava o embarque e desembarque de passageiros, já que só era possível chegar até lá de carro de boi, charretes e outros meios. Essa situação perdurou por quase 30 anos, até que foi construída nova estação no centro da cidade, tendo sua inauguração acontecida em 21 de agosto de 1914, quando a população local já chegava a dois mil habitantes.

A estação foi construída junto à atual Av. Bueno Brandão, que era uma estrada não pavimentada que se desenvolvia ao longo da linha férrea. Percurso dos viajantes que



cortavam a cidade numa época em que não havia rodovia, esse era o caminho mais habitual utilizado para ir de cidades como Ponte Nova para Ubá.

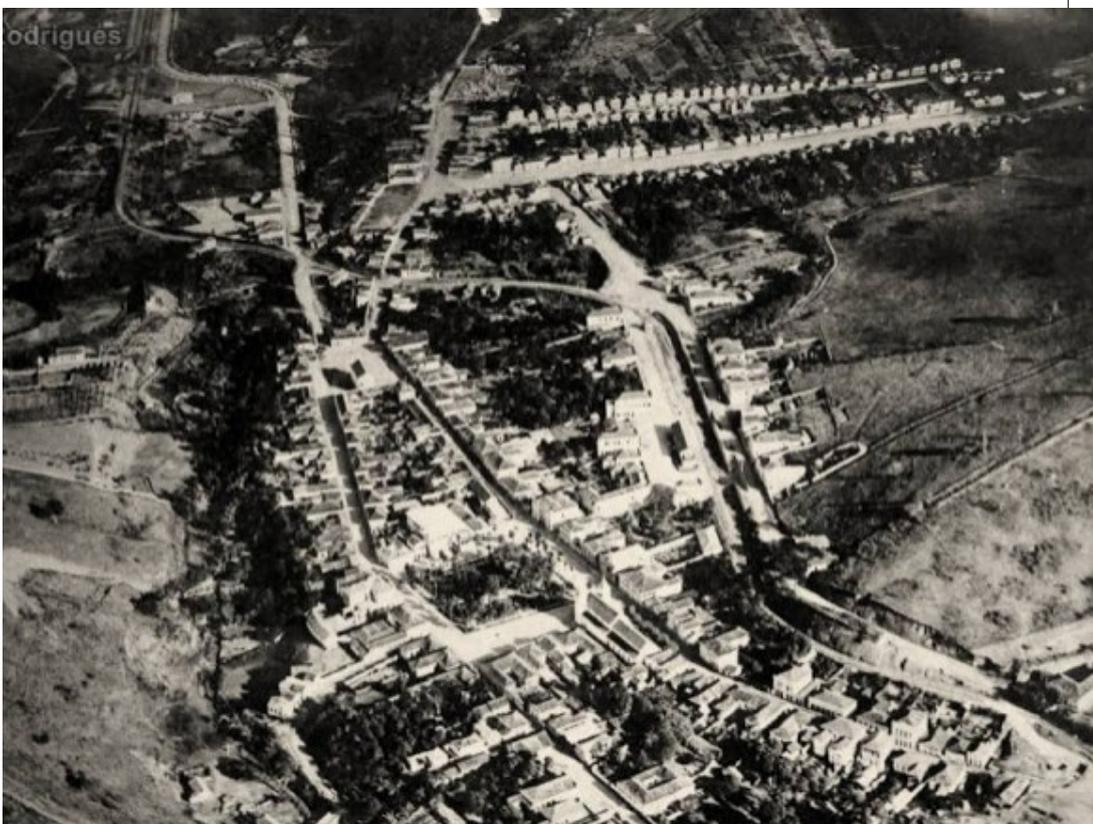


Figura 01 - Vista aérea da cidade de Viçosa , em destaque, prédio da Estação Ferroviária (seta vermelha) e o conjunto de edificações ecléticas (seta verde). Disponível em <http://otremexpresso.blogspot.com/2018/05/estacao-vicosa-muito-bem-recebido-por.html>

Com a construção da estação ferroviária próxima à região central da cidade, consolidada pela construção da nova Matriz de Santa Rita, o centro ampliou seu raio de abrangência e nos arredores da mesma começaram a se instalar comércio, hotéis e novas residências, principalmente de estilo eclético. O crescimento em torno da estação ferroviária é um referencial comum entre as cidades da Zona da Mata mineira.

A antiga estrada (atual Avenida Bueno Brandão) passava a ter cada vez mais características urbanas, porém ela era irregular e limitada bruscamente por morros. Com a necessidade de melhorar aquela área e torná-la mais urbanizada, favorecendo a vinda de novos moradores para aquela região foi feito naquela mesma época um aterro que elevou parte da avenida, entre o antigo hospital, hoje praça Emílio Jardim, até as proximidades da estação. Com o sucesso de tal intervenção, que trouxe um novo horizonte para o centro, um novo trecho de aterro foi feito, elevando a estrada até a Praça Professor Mário Del Giudice. Esta elevação possuía revestimento em pedras e proteção por balaustrada e, posteriormente, recebeu escada dupla de acesso ligando o trecho inferior ao superior. A



“balaustrada”, como é conhecido este bem cultural, foi tombada como patrimônio cultural devido a sua importância histórica, cultural e forte presença na paisagem urbana municipal.

Entre as décadas de 1920 e 1930 despontava na cidade oportunidade de novos investimentos e havia cada vez mais serviços oferecidos, o principal deles a educação. Em busca de melhorias muitos fazendeiros mudaram-se para a cidade. Pessoas abastadas que precisavam de lugar para morar. Nesse contexto a região da Av. Bueno Brandão foi escolhida por parte dessa nova população abastada. Vários casarões foram construídos dentre eles os aqui analisados.

Os sobrados de número 304 e 322 foram provavelmente projetados e construídos pelo Engenheiro João Carlos Bello Lisboa, que fora responsável pelos imóveis semelhantes junto deste. Após a construção da sede da antiga ESAV em Viçosa o engenheiros passara a ser cada vez mais requisitado na região para projetar casas que, em seu estilo Eclético, moderno para a época, refletissem a importância e o status da família.⁵



Figura 02
Antonio

RAMOS,
73. P. 44.

⁵ IPAC Ex



Figura 03 - A estação ferroviária e os sobrados ecléticos da Avenida Bueno Brandão. <http://otremexpresso.blogspot.com/2018/05/estacao-vicosa-muito-bem-recebido-por.html>

O processo de ocupação do espaço urbano da cidade está intimamente ligado à implantação da Universidade Federal de Viçosa (UFV). Inicialmente a própria instituição se encarregou de atender a demanda de moradia dos estudantes, construindo, ainda na década de 1920, o primeiro alojamento (agora também conhecido como alojamento velho) e no final da década de 1960 o alojamento feminino. Nessa mesma época foi implantada Vila Giannetti no próprio *campus* da universidade, destinada à moradia de professores, trazendo para a cidade um dos raros exemplares de urbanismo modernista existentes no interior do país.

A partir da federalização da instituição em 1969 e da criação de novos cursos, na década de 1970, houve uma modificação no cotidiano da cidade, que passou a ter sua dinâmica desenvolvida em razão da Universidade. Nesse momento, os estudantes já não eram totalmente atendidos pela habitação da própria Universidade, e acabam por se instalar no centro da cidade – em pensões ou nas chamadas repúblicas – pela proximidade da área ao campus.

A presença de edifícios na área central marcou essa década, assim como o processo de verticalização do bairro Ramos, na sua parte baixa próxima ao centro, e no início do Clélia Bernardes, principalmente ao longo da Avenida Olívia de Castro Almeida.

A ausência de trens de passageiros desde a década de 1980 incentivou a desativação da linha em 1994, nos trechos Três Rios – Ligação e Ponte Nova – Caratinga.

Nos anos 90, o processo de verticalização do Centro se intensifica, surgindo edifícios mais altos, com gabarito em torno de 10 pavimentos. Entretanto, com a falta de terrenos no centro propriamente dito e o papel indutor da UFV, a tendência à verticalização se desloca para a Av. P.H. Rolfs e seus arredores, a Ladeira dos Operários e a Rua José Antônio Rodrigues, proximidades das “Quatro Pilastras”, bem como a Avenida Santa Rita e a Rua Gomes Barbosa.

O processo de verticalização da cidade e a chegada desenfreada de novos estudantes causou, além de problemas estruturais, reclamações por parte do povo viçosense acerca da qualidade de vida.

A economia local, baseada no setor de serviços, é dependente da população flutuante, que reside, em sua maioria, durante o período escolar na cidade. A expansão urbana acontece de modo orgânico, adensando regiões já saturadas e com infraestrutura



antiga. Atualmente há discussões na sociedade sobre os benefícios e malefícios de não se controlar o modelo de crescimento local.⁶

8.2 - Imóvel da Av. Bueno Brandão nº 304

O casarão da Av. Bueno Brandão, nº 304, foi construído por volta do ano de 1920, mesma época em que foram erguidos casarões semelhantes vizinhos ao mesmo.

Não há um dado preciso em relação a quem foi o primeiro proprietário, porém sabe-se que a família que está ligada ao imóvel por mais tempo é a do Doutor Adezílio Bicalho, homem ilustre de sua geração, pioneiro a estabelecer-se em Viçosa, grande historiador e arquivista do Seminário de Mariana, fiscal da Escola de Odontologia de Ubá e diretor do Colégio de Viçosa. Em 1977, a sra Adalgiza doou o imóvel aos seus filhos, com o seu usufruto. Após seu falecimento, o usufruto passou de Carlos Barbosa Filho e Luzieta Bicalho Barbosa, em 1995.

Há várias décadas o imóvel não cumpre mais a função de residência. No início da década de 1980 foi sede de um curso de inglês, depois passou a ser restaurante, vários foram os usos que ali se sucederam. Os mais recentes foram o Coração de Minas e o Casarão. Atualmente o andar térreo abriga a sede de uma construtora.



⁶ Fonte: <http://>



Figura 04 – Casarão localizado na Av. Bueno Brandão, 304. Fonte: acervo pessoal

8.3 - Análise do imóvel da Av. Bueno Brandão, nº 322

O casarão da Av. Bueno Brandão, nº 322, foi construído pelo Engenheiro João Carlos Bello Lisboa no início do século XX, entre os anos de 1910 e 1920, mesma época em que foram erguidos casarões semelhantes vizinhos ao mesmo. Aquele engenheiro, responsável pela construção da sede da antiga ESAV, passara a ser cada vez mais requisitado na região para projetar casas que, com seu estilo eclético, moderno para a época, refletisse a importância e o status da família.

Não foram encontrados registros dos primeiros moradores e proprietários do sobrado. Segundo o Registro do imóvel, em 1961 o imóvel foi adquirido por Carlos Socias Schlottfeldt e sua esposa Zuleica, ele comerciante e ela ferroviária. Até a década de 1980 o imóvel manteve o uso residencial. Durante alguns anos funcionou no andar superior o Restaurante Taramela, de propriedade do senhor Maurício Nacif de Faria. Esse vendeu o estabelecimento para a senhora Leila Iamim de Paula Rodrigues, que o remodelou. Por mais de 20 anos abrigou o restaurante Cedrus, um dos mais tradicionais estabelecimentos gastronômicos da cidade. Hoje o imóvel encontra-se fechado e, aparentemente, sem uso.



Figura 05 – Casarão localizado na Av. Bueno Brandão, 322. Fonte: Google Street View 2019.

8. Análise técnica:

8.1 - Vistoria

Os imóveis em análise encontram-se localizados no bairro Centro, em Viçosa, na Av. Bueno Brandão, nº 304 e 322. Foram inventariados pelo município em 2009, em reconhecimento ao seu valor cultural. Na época, encontravam-se em excelente estado de conservação e a proteção proposta foi o inventário.

Implantam-se em uma área com forte presença de edificações históricas:

- 1 - As fachadas das edificações inserem-se no perímetro de entorno de tombamento da Estação Ferroviária de Viçosa, tombada pelo município.
- 2 - Defronte às edificações há outro bem cultural com tombamento municipal, a balaustrada.
- 3 - Na rua Bueno Brandão e ruas no entorno, há diversos imóveis inventariados, conforme demonstrado no mapa abaixo.

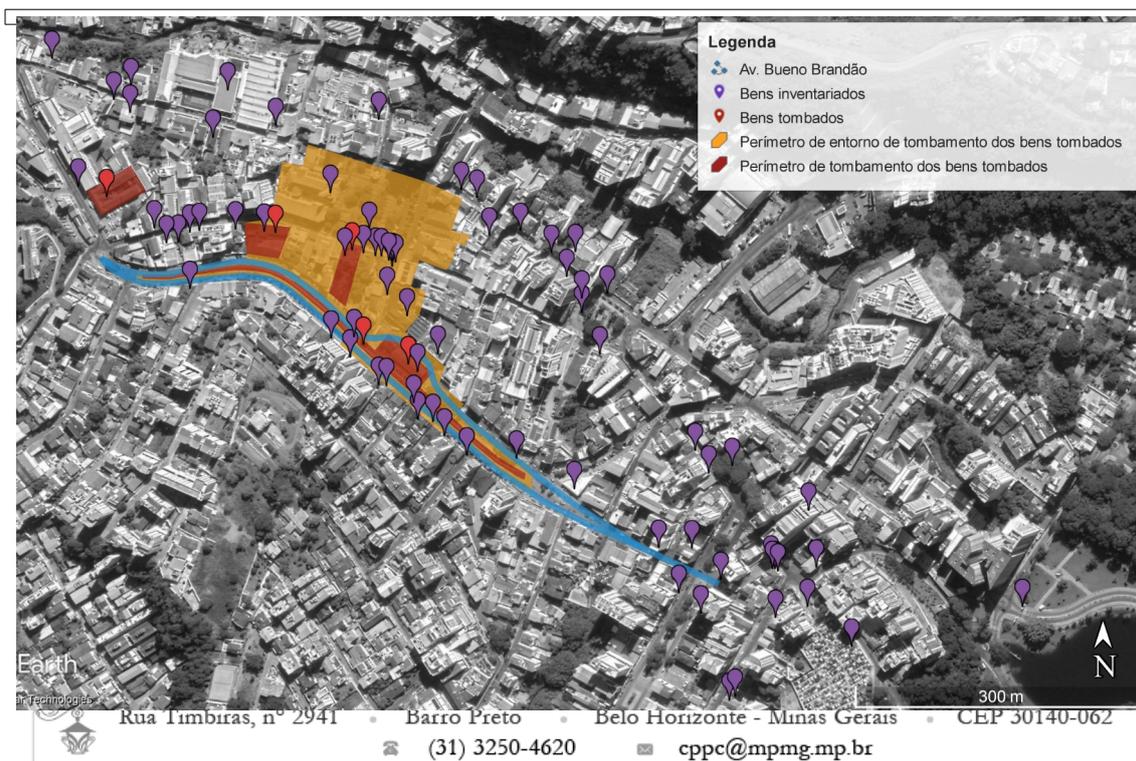


Figura 06 - Mapa contendo a indicação dos bens tombados e inventariados existentes na área central, especialmente no entorno da estação ferroviária, assim como os perímetros de proteção. A Avenida Bueno Brandão está destacada com o eixo azul. Fonte: acervo pessoal.

A área central de Viçosa, onde se concentram grande parte dos bens culturais protegidos do município (tombados e inventariados) coincide com a área de maior pressão imobiliária, tendo em vista que além da proximidade da universidade, serviços e comércio, possui um dos maiores coeficientes de aproveitamento do município, podendo-se edificar até 2,8 vezes a área do terreno (área útil, sem contar as demais áreas que podem ser descontadas). Isto vai na contramão das políticas de preservação do patrimônio cultural do município, tendo em vista que o alto coeficiente de aproveitamento incentiva a demolição das edificações históricas e a sua substituição por edifícios de múltiplos pavimentos, desprovidos de história, identidade e significado, empobrecendo o acervo cultural do município.

Como exemplo de demolições realizadas na área, podemos citar o imóvel de nº 214, também inventariado, que foi substituído por edificação multifamiliar vertical. Ao lado deste imóvel, onde em tempos remotos também havia uma edificação eclética, hoje há outro prédio residencial. Recentemente, após a vistoria deste Setor Técnico no local, foi realizada a demolição de mais um bem cultural localizado na rua Bueno Brandão nº 370, que era inventariada pelo município.



Figura 09 - Edificação junto à escadaria da balaustrada.

Figura - Prédio edificado no local onde se inseria a edificação junto à escadaria da balaustrada.



Figura 09 - Imóvel da na rua Bueno Brandão nº 370, recentemente demolido.

Este Setor Técnico realizou vistoria nos imóveis no dia 16/09/2019, acompanhado pelo advogado Igor, representante do proprietário do imóvel. Na oportunidade, apesar do contato feito com o representante dos proprietários, não nos foi autorizado o acesso no interior dos imóveis e a vistoria foi realizada somente na área externa dos imóveis e na região onde os mesmos se inserem.

Ambas seguem o estilo eclético, comum à época em que foram construídas, apresentando características comuns àquele estilo: partido retangular, implantação sobre porão alteado (nos casos em análise, habitáveis), acesso através de alpendre lateral, fachadas frontais ricamente ornamentadas, platibanda escondendo a cobertura.

Constatamos que as edificações não apresenta trincas ou fissuras que indiquem comprometimento estrutural. As alvenarias apresentam trechos com descolamento de reboco, manchas de umidade e pichações. Internamente, é possível que tenham ocorrido intervenções para adequar os imóveis aos usos que abrigou, o que não compromete o valor cultural dos imóveis.

8.2 - Aprovação das intervenções pretendidas

No ano de 2011 foi feito pedido de demolição dos imóveis em análise, localizados na Avenida Bueno Brandão nºs 304 e 322. O objetivo era unificar os lotes e erguer no local empreendimento de uso comercial com 9 (nove) pavimentos, respeitando a legislação urbanística vigente.



Na oportunidade, foi elaborado laudo técnico que verificou que o sistema estrutural encontrava-se em perfeitas condições, sendo necessário substituir o telhado, instalações hidráulicas, elétricas e materiais de revestimento. Em relação à acessibilidade, o imóvel não atende as normas atuais e engenheiros descrevem que para adequação as normas seria necessária construção de rampa e adequação dos banheiros o que no entendimento deles, inviabilizaria a obra.

Os imóveis foram pauta das seguintes reuniões do Conselho Municipal de Cultural e Patrimônio Cultural e Ambiental de Viçosa:

- 08/10/2012 - Pedido de demolição da edificação após a retirada do telhado de um dos imóveis - O COMPAC decidiu por unanimidade pela relevância histórica das duas edificações para o município, que integram o conjunto de residências da balaustrada, sendo contrário à demolição, mas se mostrou aberto a negociações em relação ao projeto a ser proposto para o local.
- 25/02/2013 - Com a presença de representantes do proprietário dos imóveis na reunião, foram discutidas informações sobre o valor cultural e econômico dos imóveis e foi solicitada pelo conselho aos proprietários a apresentação e uma proposta formal de intervenção. Mantiveram-se contrários à demolição dos imóveis.
- 23/09/2013 - Foi apresentada proposta de projeto de demolição das edificações e construção de torres de uso misto para o local. Para conservar a memória das edificações, propõe a instalação de painéis com fotos e esto explicativo no hall de entrada. A proposta foi aprovada com quatro votos favoráveis e três votos contra.

Constatamos que com esta decisão, o Conselho contraria outra decisão anterior, onde foi declarada, por unanimidade, a relevância histórica das duas edificações para o município, que integram o conjunto de residências da balaustrada, sendo contrário à demolição.

Constatamos também que para fundamentar a decisão dos conselheiros, não houve um parecer prévio de especialista que, apesar de não ser obrigatório, era necessário para fornecer subsídios técnicos, essenciais para qualquer decisão em se tratando de bens do acervo cultural, que inventariados pelo município.

Além disso, houve o reconhecimento do valor cultural dos bens por ato administrativo municipal com a elaboração da ficha de inventário que indicou o inventário como proteção proposta. Sendo assim, este Setor Técnico entende que **reconhecido o valor histórico e cultural, eventual demolição dos imóveis dependerá de novo ato formal fundamentado do responsável pelo ato protetivo, demonstrando que não**



mais existem os requisitos de outrora que fundamentaram sua proteção. Tendo em vista que isto não ocorreu e que, portanto, persistem os valores históricos, arquitetônicos, paisagísticos, cognitivos, evocativos, de referência, permanece a proteção especial concedida aos bens, não sendo permitida a sua demolição. f

Este Setor Técnico entende que um painel com fotos e informações textuais dos casarões históricos no hall de entrada dos edifício que se pretende construir no local, não preserva a memória dos imóveis, conforme informado pelo proprietário e seus representantes. Além deste “painel” se encontrar localizado no interior de uma edificação particular, que restringe o acesso de toda a comunidade, as edificações em análise fazem parte de um conjunto e de um contexto histórico (estação ferroviária, balaustrada, Hotel Rubim e outras edificações tombadas e inventariadas) que seria muito prejudicado caso estes imóveis deixassem de existir.

Em relação à promoção da acessibilidade, os imóveis foram construídos em uma época onde não havia a preocupação e / ou a necessidade de se promover a acessibilidade universal. Este Setor Técnico entende que as rampas, que no entendimento dos engenheiros autores do laudo técnico teriam grande extensão e inviabilizariam obras nos imóveis, podem ser facilmente substituídas por elevadores ou plataformas verticais para vencer os desníveis, o que possibilita a utilização / adequação dos imóveis aos novos usos pretendidos.

8.3 - Valor cultural

Os imóveis foram inventariados pelo município em 2009, em reconhecimento ao seu valor cultural. Na época, encontravam-se em excelente estado de conservação e a proteção proposta foi o inventário.

Além disso, implantam-se em uma área com forte presença de edificações históricas, conforme demonstrado na figura 06, integrando o perímetro de entorno de tombamento da Estação Ferroviária de Viçosa e compondo a ambiência da balaustrada, ambos bens tombados pelo município.

Seguindo os preceitos estabelecidos pela Carta de Burra⁷, a ideia de “significância cultural”, indica a importância de um objeto ou lugar como um todo e que pode ser determinada através da análise dos valores atribuídos a ele. Para os imóveis localizados na Av. Bueno Brandão n°s 304 e 322, é possível elencar, os seguintes valores:

⁷O ICOMOS da Austrália (International Council on Monuments and Sites), o organismo de topo dos profissionais que trabalham na conservação do patrimônio, adaptou revisões da Carta de Burra na sua reunião geral anual de Novembro de 1999.



- **Valor formal e arquitetônico** - atribuído às edificações que oferecem particular interesse pelas qualidades formais que apresentam suas fachadas, as quais predominam na composição da paisagem urbana. As edificações em análise são exemplares significativos em termos tipológicos e estilísticos. Destacam-se pelo estilo eclético, comum à época em que foram construídas, apresentando características típicas daquele estilo: partido retangular, implantação sobre porão alteado (nos casos em análise, habitáveis), acesso através de alpendre lateral, fachadas frontais ricamente ornamentadas, platibanda escondendo a cobertura. com ornamentos e revestimentos que enriquecem e valorizam suas fachadas.

- **Valor de raridade** : Tendo em vista as diversas perdas de imóveis de valor cultural ocorridas em Viçosa, os bens integram um raro conjunto onde ainda se encontram preservadas edificações significativas no contexto cultural do município, digno de proteção.

- **Valor cognitivo**, que é associado à possibilidade de conhecimento. A existência dos casarões permite que se conheça a forma de morar, viver e a técnica construtiva utilizada nas edificações das primeiras décadas do século XX;

- **Valor histórico**, por terem sido construídos nas primeiras décadas do século XX, sendo remanescente da arquitetura residencial burguesa tradicional;

- **Valor evocativo**, por terem sido residência de figuras destacadas da sociedade de Viçosa. A edificação de nº 304 foi residência do Doutor Adezílio Bicalho, homem ilustre de sua geração, pioneiro a estabelecer-se em Viçosa, grande historiador e arquivista do Seminário de Mariana, fiscal da Escola de Odontologia de Ubá e diretor do Colégio de Viçosa. A edificação de nº 322 foi por muito tempo de propriedade da família Schlottfeldt. Carlos Socias Schlottfeldt teve destacada atuação na ESAV, hoje Universidade Federal de Viçosa, exercendo sua função de educador além das fronteiras nacionais.

- **Valor paisagístico e ambiental** devido à sua localização privilegiada e forte presença na paisagem urbana das imediações da Estação Ferroviária e da balaustrada, compondo um importante e significativo conjunto histórico e urbano. A ausência destas edificações subtrairia parte do interesse da paisagem onde encontram-se inseridas.

- **Valor afetivo e de referência**, que diz respeito àquela dimensão de espaço que proporciona ao ser humano o sentimento de pertença a algum lugar e a cargas simbólicas elevadas, que alimentam os processos identitários ou a memória social. As edificações fazem parte do cotidiano dos moradores e frequentadores da região, como um testemunho do passado e sobrevivente do acelerado processo de verticalização da área. Faz parte da memória coletiva, especialmente dos moradores do bairro, despertando sentimentos de identidade e pertencimento.



- **Valor de autoria**, por terem sido construídas pelo Engenheiro João Carlos Bello Lisboa no início do século XX, entre os anos de 1910 e 1920, mesma época em que foram erguidos casarões semelhantes vizinhos ao mesmo. Aquele engenheiro, responsável pela construção da sede da antiga ESAV, passara a ser cada vez mais requisitado na região para projetar casas que, com seu estilo eclético, moderno para a época, refletisse a importância e o status da família.

- **Valor de existência**: quando os indivíduos obtêm benefícios pelo simples conhecimento de que determinada amenidade ambiental ou algum bem existente, sem que haja a intenção de usá-las de alguma forma, mas apenas de apreciá-la. Esse valor é conhecido na literatura como valor de existência e independe do uso direto, seja no presente, seja no futuro.

- **Valor de acessibilidade com vistas à revitalização/ reciclagem**: pela facilidade de conexão das edificações com o sistema viário e sua capacidade de integração com os equipamentos de lazer e cultura da cidade.

Deste modo, verifica-se que os imóveis localizados na Av. Bueno Brandão n°s 304 e 322 possuem atributos e significados que justificam a sua proteção e preservação.

9. Conclusões

Nos últimos anos, as políticas e práticas desenvolvidas na área de preservação vêm adquirindo nova abrangência. O enfoque dado anteriormente apenas aos monumentos considerados de excepcional valor histórico, arquitetônico ou artístico amplia-se ao adotar o conceito de “patrimônio cultural” estendendo-se à memória social da coletividade. Sendo assim, 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.

Junta-se a esta nova concepção, o conceito de proteção de conjuntos urbanos, que há muito tempo tem sido recomendado pelas cartas patrimoniais por incluírem bens culturais dos mais diversos usos que se articulam ao traçado urbano, espaços, costumes e a uma ambiência característica do local.

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.

Também recomenda:

Em cada Estado Membro deveria se formular, nas condições peculiares a cada um em matéria de distribuição de poderes, uma política nacional, regional e local a fim de que sejam adotadas medidas jurídicas, técnicas, econômicas e sociais pelas autoridades nacionais, regionais e locais para salvaguardar os conjuntos históricos ou tradicionais e sua ambiência e adaptá-los às exigências da vida contemporânea (grifo nosso). Essa política deveria influenciar o planejamento nacional, regional e local e orientar a ordenação urbana urbano e rural e o planejamento físico-territorial em todos os níveis. As ações resultantes desse planejamento deveriam se integrar à formulação dos objetivos e programas, à distribuição das funções e à execução das operações. Dever-se-ia buscar a colaboração dos indivíduos e das associações privadas para a aplicação da política de salvaguarda.

Neste contexto, inserem-se as edificações em análise, integrantes do Conjunto Urbano da Estação Ferroviária e adjacências, ainda não formalmente reconhecido como conjunto urbano de valor cultural pelo município, entretanto merecedor de uma proteção mais específica. As edificações são fortes referências dentro do contexto urbano, se destacando na paisagem do conjunto onde se inserem e fazem parte da identidade daquela comunidade.

Conforme já citado neste documento, seguindo os preceitos estabelecidos pela Carta de Burra⁸, a ideia de “significância cultural”, indica a importância de um objeto ou lugar como um todo e que pode ser determinada através da análise dos valores atribuídos a

⁸O ICOMOS da Austrália (International Council on Monuments and Sites), o organismo de topo dos profissionais que trabalham na conservação do patrimônio, adaptou revisões da Carta de Burra na sua reunião geral anual de Novembro de 1999.



ele. Não deve ser considerado apenas o caráter material do bem cultural, mas também o simbólico, afetivo e os demais atributos intangíveis que estão intrinsecamente relacionados à materialidade dos imóveis.

Para os bens culturais em análise foram elencados diversos valores que justificam a proteção e preservação dos mesmos:

- **Valor formal e arquitetônico** - atribuído às edificações que oferecem particular interesse pelas qualidades formais que apresentam suas fachadas, as quais predominam na composição da paisagem urbana. As edificações em análise são exemplares significativos em termos tipológicos e estilísticos. Destacam-se pelo estilo eclético, comum à época em que foram construídas, apresentando características típicas daquele estilo: partido retangular, implantação sobre porão alteado (nos casos em análise, habitáveis), acesso através de alpendre lateral, fachadas frontais ricamente ornamentadas, platibanda escondendo a cobertura. com ornamentos e revestimentos que enriquecem e valorizam suas fachadas.

- **Valor de raridade** : Tendo em vista as diversas perdas de imóveis de valor cultural ocorridas em Viçosa, os bens integram um raro conjunto onde ainda se encontram preservadas edificações significativas no contexto cultural do município, digno de proteção.

- **Valor cognitivo**, que é associado à possibilidade de conhecimento. A existência dos casarões permite que se conheça a forma de morar, viver e a técnica construtiva utilizada nas edificações das primeiras décadas do século XX;

- **Valor histórico**, por terem sido construídos nas primeiras décadas do século XX, sendo remanescente da arquitetura residencial burguesa tradicional;

- **Valor evocativo**, por terem sido residência de figuras destacadas da sociedade de Viçosa. A edificação de nº 304 foi residência do Doutor Adezílio Bicalho, homem ilustre de sua geração, pioneiro a estabelecer-se em Viçosa, grande historiador e arquivista do Seminário de Mariana, fiscal da Escola de Odontologia de Ubá e diretor do Colégio de Viçosa. A edificação de nº 322 foi por muito tempo de propriedade da família Schlottfeldt. Carlos Socias Schlottfeldt teve estacada atuação na ESAV, hoje Universidade Federal de Viçosa, exercendo sua função de educador além das fronteiras nacionais.

- **Valor paisagístico e ambiental** devido à sua localização privilegiada e forte presença na paisagem urbana das imediações da Estação Ferroviária e da balaustrada, compondo um importante e significativo conjunto histórico e urbano. A ausência destas edificações subtrairia parte do interesse da paisagem onde encontram-se inseridas.



- **Valor afetivo e de referência**, que diz respeito àquela dimensão de espaço que proporciona ao ser humano o sentimento de pertença a algum lugar e a cargas simbólicas elevadas, que alimentam os processos identitários ou a memória social. As edificações fazem parte do cotidiano dos moradores e frequentadores da região, como um testemunho do passado e sobrevivente do acelerado processo de verticalização da área. Faz parte da memória coletiva, especialmente dos moradores do bairro, despertando sentimentos de identidade e pertencimento.

- **Valor de autoria**, por terem sido construídas pelo Engenheiro João Carlos Bello Lisboa no início do século XX, entre os anos de 1910 e 1920, mesma época em que foram erguidos casarões semelhantes vizinhos ao mesmo. Aquele engenheiro, responsável pela construção da sede da antiga ESAV, passara a ser cada vez mais requisitado na região para projetar casas que, com seu estilo eclético, moderno para a época, refletisse a importância e o status da família.

- **Valor de existência**: quando os indivíduos obtêm benefícios pelo simples conhecimento de que determinada amenidade ambiental ou algum bem existente, sem que haja a intenção de usá-las de alguma forma, mas apenas de apreciá-la. Esse valor é conhecido na literatura como valor de existência e independe do uso direto, seja no presente, seja no futuro.

- **Valor de acessibilidade com vistas à revitalização/ reciclagem**: pela facilidade de conexão das edificações com o sistema viário e sua capacidade de integração com os equipamentos de lazer e cultura da cidade.

Desta forma, resta demonstrado que os imóveis possuem atributos e significados que justificam a sua proteção e preservação para a fruição das atuais e futuras gerações.

Por todo o exposto, recomenda-se:

- Proteção por tombamento dos imóveis localizados na Avenida Bueno Brandão nº 322 e 304. Tendo em vista que estes imóveis inserem-se em um conjunto urbano significativo, este Setor Técnico entende ser mais efetiva a proteção do Conjunto Urbano da Estação Ferroviária, incluindo, além dos bens culturais em análise, outros bens inventariados situados no entorno deste conjunto. Deverão ser estabelecidos graus de proteção diferenciados conforme a importância dos bens no conjunto e traçadas diretrizes específicas para cada um dos níveis de proteção. Neste sentido, consideramos importante as recomendações da Carta de Goiânia⁹:

⁹ Carta elaborada durante o 1º Encontro Nacional Do Ministério Público Na Defesa Do Patrimônio Cultural, realizado nos dias 22 e 23 de outubro de 2003, na cidade de Goiânia-GO, onde estavam presentes os representantes do Ministério Público (Federal e Estaduais), Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Iphan), Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura (Unesco),



Nos processos de tombamento, em se tratando de conjunto urbano, o Poder Público deverá, obrigatoriamente, delimitar a área tombada e a Administração estabelecer os critérios de preservação ou critérios que nortearão as intervenções novas, onde e como poderão ser admitidas;

- Para os bens culturais em análise, recomenda-se que seja estabelecido grau de proteção rigoroso, com proteção das fachadas e volumetria, seja como bem isolado ou dentro de conjunto protegido. Desta forma, ficará proibida a demolição ou descaracterização das fachadas e da volumetria. Internamente, poderão ser realizadas adequações necessárias ao uso previsto.
- Buscando conciliar a preservação do patrimônio cultural com o aproveitamento econômico dos imóveis, poderá ser aceita, a critério do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural, a inserção de edificação vertical nos fundos dos imóveis, desde que preservada a volumetria original total das edificações. Esta prática tem sido comum em Viçosa, utilizada inclusive na Casa Cora¹⁰, onde se construiu edificação residencial dos fundos da edificação original, que passou a ser utilizada como área de lazer comum do condomínio.
- Para promoção da acessibilidade, caso os imóveis passem a ter uso coletivo, poderão ser utilizados elevadores ou plataformas verticais para vencer os desníveis.
- Deverão ser concedidos incentivos aos proprietários de bens tombados no município, como isenção de IPTU ou outros impostos municipais, e instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto das Cidades, como a Transferência do Direito de Construir, desde que regulamentada por Lei Municipal.

Na data da vistoria constatamos que apesar de não haver indícios de danos estruturais nos imóveis, é recomendada a adoção de medidas emergenciais para prevenir novos danos até que seja previsto um novo uso ou se inicie o processo de restauração das mesmas. Recomenda-se:

- Limpeza dos imóveis e do terreno adjacente, separando todo o material que porventura esteja armazenado no imóvel (esquadrias, por exemplo) que sejam passíveis de aproveitamento.
- Manter os imóveis fechados para proteção dos mesmos das intempéries e evitar ações de vandalismo. É recomendada visita rotineira dos imóveis que se encontrem

Associação Brasileira do Ministério Público de Meio Ambiente (Abrampa), Agência Goiana de Cultura Pedro Ludovico Teixeira (Agepel), Prefeitura Municipal de Goiânia.

¹⁰Avenida Bueno Brandão 254 - 03/08/2006 - Decreto nº 4057/2006



sem uso para promover a ventilação, manter a limpeza e identificar novas patologias que, porventura, surjam nos imóveis, para serem posteriormente, solucionadas.

- Para o imóvel que encontra-se sem uso específico, recomenda-se esvaziar a caixa d'água e desligar a chave geral de energia. Se estiver em uso, realizar revisão das instalações hidráulicas e elétricas.
- Revisão geral da cobertura, preservando as características originais, tendo em vista a chegada do período chuvoso, para evitar o contato dos materiais construtivos originais com as águas da chuva.

10. Encerramento

São essas as considerações do Setor Técnico desta Promotoria, que se coloca à disposição para o que mais se fizer necessário.

Belo Horizonte, 25 de outubro de 2019.

Andréa Lanna Mendes Novais
Analista do Ministério Público – MAMP 3951
Arquiteta Urbanista – CAU A 27713-4

