



SECRETARIA MUNICIPAL DA CULTURA E DO TURISMO  
Rua Direita, nº 755 - Bairro Centro - CEP 33.010-000 - Santa Luzia - MG

## MEMORANDO Nº 0111978

Ao Secretário de Cultura e Turismo  
Sr. Cassiano Luís Boldori

Senhor Secretário,

Com meus cordiais cumprimentos, venho enviar a minha análise às diretrizes sugeridas pela sociedade civil e o COMPAC ao dossiê de tombamento da Fazenda Boa Esperança. A apresentação do dossiê e a sua discussão ocorreram na reunião do dia 05/12/2024, de modo que após a reunião, foi possível coligir as sugestões. Fiz também, como dito ao início, uma análise das mesmas, e estou enviando-a para o senhor e meus colegas, o arquiteto Thiago Serafim, a paisagista Márcia Souza, e a museóloga Juliana Facre, a fim de eventuais acréscimos, discordâncias e pontuações que queiram também fazer às diretrizes e à minha análise.

Segue:

### · Item 4.1.8.3

#### **ATUAL:**

4.1.8.3 - *Ficam anuídos os usos destinados aos cuidados médicos nas edificações preexistentes, como por exemplo, Centro de Atenção Psicossocial Adulto – CAPS , Centro de Atenção Psicossocial (CAPs) – Infante Juvenil e Conselho Tutelar, Núcleo de Terapias Naturais.*

#### **REFORMULAÇÃO:**

4.1.8.3 - Ficam anuídos os usos **presentes na Fazenda Boa Esperança, explicitados à página 41, ou análogos, de forma que em casos de implantação de usos diversos ou passíveis de gerar mais adensamento e demandas ao espaço, o COMPAC deverá ser consultado.**

### · Item 4.8.1.1 e 4.8.1.2

#### **ATUAL:**

4.1.8.1.1. *Proteção, por meio de gradil ou equipamento semelhante, em todo perímetro das baias, curral, Casa Sede e Casa do Caseiro.*

4.1.8.1.2. *Disponibilização de segurança instruído para proibir o acesso a estes espaços.*

#### **REFORMULAÇÃO:**

4.1.8.1.1: Proteção, por meio de gradil ou equipamento semelhante, em todo perímetro das baias, curral, Casa Sede e Casa do Caseiro.

4.1.8.1.2. Disponibilização de segurança instruído para proibir o acesso a estes espaços.

4.1.8.1.3. **Em eventos envolvendo animais bovinos, eqüinos, caprinos, entre outros, em que seja necessário usar o curral, fica permitido o uso, e desobrigado o gradil nesse espaço, com a condição de assinatura de termo de responsabilidade dos organizadores do evento com a Secretaria de Cultura e Turismo de Santa Luzia, em até 5 dias úteis antes do evento, no qual conterà cláusulas, entre as quais a de obrigação de**

limpeza do espaço em até 5 dias úteis após o uso.

#### · Item 4.1.8.1

##### **ATUAL:**

*4.1.8.1. Fica anuído os shows, eventos, exposições e demais atividades congêneres nos dois palcos existentes, desde que atendidas as seguintes disposições:*

##### **JUSTIFICATIVA PARA PERMANÊNCIA:**

**A diretriz traz que os eventos poderão ocorrer se atendidas as condições colocadas nos subitens subsequentes. Portanto, não encontro como circunscrever os tipos de eventos que podem ser feitos na Fazenda Boa Esperança, estando eles dentro da legalidade.**

#### · Item 4.1.7

##### **ATUAL:**

*4.1.7. Deverão constar, obrigatoriamente, no documento de Autorização de Terraplenagem emitido para o interior do perímetro de tombamento:*

*I – Número, em seqüência, da Autorização de Terraplenagem*

*II – Número do requerimento da Autorização de Terraplenagem*

*III – Data de Emissão*

*IV – Data de início da execução das obras*

*V – Data de término da execução das obras*

*VI – Proprietário da área para a qual foi deferida a Autorização de Terraplenagem*

*VII – CPF ou CNPJ do proprietário*

*VIII – Requerente do processo administrativo*

*IX – CPF ou CNPJ do requerente*

*X – Dados completos do imóvel (Lote, quadra, bairro, CEP, logradouro, número e Inscrição Cadastral, quando houver)*

*XI – Dados completos do Responsável Técnico pelo projeto (Nome, endereço completo, número CREA ou CAU)*

*XII – Dados da Obra (Volume de corte, volume de aterro, saldo, viagens estimadas e trajeto até o Aterro de Resíduos Classe A)*

*XIII – Dados do Aterro de Resíduos Classe A (Nome, CPF ou CNPJ, Logradouro completo, Autorização Ambiental, Data de término)*

*XIV – Assinatura do Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano ou órgão que venha a substituí-lo.*

*XV – Assinatura do técnico ou analista com poderes para tal, nos termos do artigo 19 da Lei 4.055/2019.*

*XVI – Número, nome do responsável e data de emissão do parecer favorável do DMDPC o qual deverá conter a análise individualizada de ao menos 3 (três) propostas de intervenção.*

##### **JUSTIFICATIVA PARA PERMANÊNCIA:**

**Um conselheiro demonstrou preocupação com a movimentação de terra na Fazenda Boa Esperança, considerando que em anos passados já ocorreu a supressão de morros que outrora tinha, e a retirada de sua cobertura vegetal. Ocorre que o dossiê já prevê em seu item 4.1.7 como essa questão será tratada, e acompanhada pela Secretaria de Cultura e Turismo de Santa Luzia, ficando assim recomendado aos conselheiros votar pela manutenção do item.**

#### · Item 4.1.8.2

##### **ATUAL:**

*4.1.8.2. Fica anuído o uso da Casa Sede e Casa do Caseiro para fins museológicos e culturais, desde que não comprometa a integridade do imóvel. Esta anuência autoriza os usos, atividades e edificações provisórias conexas à consecução desses usos específicos.*

#### **REFORMULAÇÃO:**

*4.1.8.2. Fica anuído o uso da Casa Sede e Casa do Caseiro para fins museológicos e culturais, desde que não comprometa a integridade do imóvel. Esta anuência autoriza os usos, atividades e edificações provisórias conexas à consecução desses usos específicos.*

**4.1.8.2.1. Os bens móveis e integrados pertencentes ao acervo da Fazenda Boa Esperança deverão ser preservados na Fazenda Boa Esperança, quando por ocasião da finalização de seu restauro, e enquanto isso, devem ser conservados e preservados junto ao acervo do Museu Aurélio Dolabella, onde poderão ser consultados pela sociedade civil, quando acompanhada de um funcionário da secretaria municipal de cultura e turismo.**

#### **· Item 4.2.1**

##### **ATUAL:**

*4.2.1. Não são permitidas edificações com tipologia de galpão, nos termos do item 4.1.4*

##### **JUSTIFICATIVA PARA PERMANÊNCIA:**

**Os empreendimentos para a região em que incide a diretriz poderão ajustar os projetos a fim de enquadrarem-se na previsão.**

#### **· Item 4.2.3**

##### **ATUAL:**

*4.2.3. As construções deverão ser preferencialmente horizontais, podendo chegar no máximo a 3 pavimentos, com no máximo 9 metros de altura, no lado norte da Fazenda, a partir da Avenida Raul Teixeira da Costa Sobrinho; nos lados leste, oeste e sul, devem ser de no máximo 2 pavimentos, com no máximo 6 metros de altura.*

#### **REFORMULAÇÃO:**

**4.2.3. As construções deverão ser preferencialmente horizontais, podendo chegar no máximo a 3 pavimentos, com no máximo 11 metros de altura, no lado norte da Fazenda, a partir da Avenida Raul Teixeira da Costa Sobrinho; nos lados leste, oeste e sul, devem ser de no máximo 2 pavimentos, com no máximo 7,5 metros de altura.**

(Obs: Creio ser razoável reconsiderar o limite da altimetria para 2 e 3 pavimentos, com base no padrão do bairro e com base na necessidade estética de estimular a construção de edificações que componham com o tipo colonial das edificações históricas da Fazenda, através da preferência do uso de um telhado de quatro águas, por exemplo. Para que esse elemento seja possível no projeto, bem como outros fatores no mesmo que valorizem uma edificação mais estética no entorno, sugiro ao arquiteto recalcular o valor para alteração da altimetria, se ele julgar procedente).

Sugestões de diretrizes da servidora Márcia:

### **a) Bem Tombado**

Nas edificações tombadas, inseridas na área de tombamento, não serão permitidas quaisquer intervenções descaracterizantes, cabendo ao Conselho de Patrimônio Cultural e a Secretaria Municipal de Cultura e Turismo de Santa Luzia, avaliar, aprovar e orientar as intervenções que se julgarem necessárias, de acordo com as diretrizes a seguir, que propõem a preservação das características estéticas, estilísticas e das técnicas construtivas da edificação, definindo-se os elementos que devem ser mantidos e preservados em obras futuras:

- 1) Toda e qualquer intervenção que venha a ser realizada nas edificações tombadas, inseridas na área tombada deverão ser explicitadas em um projeto de Intervenção realizado por profissional qualificado. Ficará a cargo do Conselho Municipal do Patrimônio Cultural a aprovação ou não de qualquer projeto de intervenção proposta.
- 2) Serão admitidas somente intervenções de caráter de conservação, preservação e restauração, incluídas as obras e serviços de recuperação estrutural, recomposição de alvenarias, revestimentos, cobertura e outros indispensáveis à preservação e utilização do bem;
- 3) São necessárias manutenções periódicas nas edificações tombadas, inseridas na área tombada, onde sejam utilizados produtos adequados as particularidades de cada material empregado.
- 4) Vãos de portas e janelas externos deverão ser mantidos em sua quantidade, forma, proporção, ritmo, alinhamento e distribuição, respeitando-se as composições das fachadas, sobretudo as fachadas frontais e laterais direita.
- 5) Vedações das portas e janelas também devem ser conservadas, preservando-se as tipologias e os materiais originais. Em caso de substituição, deverão ser utilizados materiais similares/equivalentes.
- 6) Não se deve interferir negativamente na volumetria do Bem tombado nem excedê-la. Não será permitida a construção de elementos que desviem a percepção volumétrica do Bem tombado. Na área das laterais e em frente as edificações tombadas, não poderão ser construídos elementos que gerem obstrução de visibilidade das fachadas.
- 7) É importante que haja tratamento paisagístico adequado da área externa respeitando sempre seu caráter amplo e aberto;
- 8) É necessário providenciar instalações de prevenção e combate a incêndio.
- 9) Não será admitida alteração nos diagramas e declividades da cobertura.
- 10) As cores utilizadas na fachada deverão obedecer à composição característica da tipologia arquitetônica a que pertence a edificação, não se constituindo em nenhuma hipótese, em fator de rompimento da harmonia do conjunto.

11) O conselho municipal através da Secretaria Municipal de Cultura e Turismo de Santa Luzia / MG deve contratar anualmente um técnico especialista para avaliar o estado de conservação do Bem cultural tombado. O profissional deverá emitir um laudo técnico sobre o estado de conservação deste.

12) Se tratando de um sítio de interesse arqueológico, toda escavação a ser realizada no local deverá ser acompanhada por técnico arqueólogo, com comunicação devidamente encaminhada para a Secretaria Municipal de Cultura e Turismo de Santa Luzia/MG.

#### Observações a respeito:

Sobre o item 11, já temos previsão legal de técnicos arquitetos para avaliarem o estado de conservação de uma edificação, então não creio que seria o caso de criar ônus ao município com uma contratação à parte.

Sobre o item 12, qualquer escavação deve ser autorizada e acompanhada pelo IPHAN, e já existe legislação para isso, de modo que não necessitamos ser redundantes nas diretrizes.

As outras, recomendo a análise aos colegas servidores do DMDPC, em especial o arquiteto e urbanista, visto que vieram de nossa colega também membro do departamento.

Coloco-me à disposição para maiores esclarecimentos.

Respeitosamente,



Documento assinado eletronicamente por **Mikaela Monteiro Moraes, Servidor Público**, em 05/12/2024, às 17:32, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://www.santaluzia.mg.gov.br/autenticidadesei> informando o código verificador **0111978** e o código CRC **672079EB**.