

**REVISÃO DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE/MG  
DIAGNÓSTICOS MUNICIPAIS: O PATRIMÔNIO CULTURAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE – OS  
BENS PROTEGIDOS E A GESTÃO DA POLÍTICA DE SALVAGUARDA**

Março de 2022

Responsável: Maria Valeska Duarte Drummond



Monumento ao Cristo Redentor

Fonte: Cláudia Horta, equipe FJP,  
novembro/2021



Fazenda dos Macacos

Fonte: Nelson Quadros, equipe FJP,  
novembro/2021



Violas de Queluz

Fonte: Jornal Correio da Cidade  
29/mar./2021

## Sumário

<b>APRESENTAÇÃO.....</b>	<b>2</b>
<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>2</b>
<b>A POLÍTICA E A GESTÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL EM CONSELHEIRO LAFAIETE .....</b>	<b>4</b>
<b>O PATRIMÔNIO CULTURAL E OS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO E GESTÃO TERRITORIAL: PLANO DIRETOR VIGENTE E LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....</b>	<b>10</b>
<b>PROPOSTAS EM ANDAMENTO NO MUNICÍPIO .....</b>	<b>12</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>12</b>

## APRESENTAÇÃO

Este documento se refere à situação atual da política municipal de salvaguarda do patrimônio cultural, aqui descrita sob a perspectiva da gestão do patrimônio empreendida pela Secretaria de Cultura e do seu reatamento na legislação de cunho territorial. Trata-se de uma das vertentes dos diagnósticos setoriais que compõem a primeira etapa dos trabalhos de revisão do plano diretor do município de Conselheiro Lafaiete.

As informações e observações possuem lastro em reuniões realizadas com servidores da Secretaria de Cultura, membros do Conselho Deliberativo Municipal de Patrimônio Histórico e Cultural de Conselheiro Lafaiete - COMPHIC, e de uma representante do corpo docente do curso de arquitetura e urbanismo da Faculdade Santa Rita – FASAR, situada no município, assim como nas legislações e outras fontes de consulta discriminadas nas Referências Bibliográficas.

## INTRODUÇÃO

Em termos jurídicos, a noção (e não exatamente a nomenclatura) de **patrimônio histórico e artístico nacional**, surge pela primeira vez no Brasil com a Constituição de 1934:

Art.10 – Compete concorrentemente à União e aos Estados:

(...)

III. proteger as belezas naturais e os monumentos de valor histórico ou artístico, podendo impedir a evasão de obras de arte.

Contudo, a política de proteção dos bens culturais somente se efetiva com a criação, ainda em caráter provisório, do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (SPHAN), em 1936, e a promulgação do decreto-lei nº 25 de 1937, que explicita os valores que justificam a sua proteção pelo Estado, utilizando o instituto do tombamento para este fim.

Com o tempo o conceito de patrimônio histórico e artístico foi sofrendo alterações de concepção, de foco e da política de salvaguarda. Atualmente, à luz do texto constitucional, compõem o **patrimônio cultural brasileiro** os bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira, nos quais se incluem:

I - as formas de expressão;

II - os modos de criar, fazer e viver;

III - as criações científicas, artísticas e tecnológicas;

IV - as obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais;

V - os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico.

Ainda hoje, os livros de Tombo de muitos estados e municípios espelham aqueles propostos pelo decreto-lei no 25, de 1937, que organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional:

I - Livro do Tombo Arqueológico, Etnográfico e Paisagístico, para as coisas pertencentes às categorias de arte arqueológica, etnográfica, ameríndia e popular, e bem assim as mencionadas no § 2º do art. 1º [do decreto-lei].

II - Livro do Tombo Histórico, para as coisas de interesse histórico e as obras de arte histórica.

III - Livro do Tombo das Belas Artes, para o registro das coisas de arte erudita, nacional ou estrangeira.

IV - Livro do Tombo das Artes Aplicadas, para as obras que se incluírem na categoria das artes aplicadas, nacionais ou estrangeiras.

Com espírito análogo, o Decreto nº 3.551 de 2000 institui o registro de bens culturais de natureza imaterial que constituem o patrimônio cultural brasileiro e cria o Programa Nacional do Patrimônio Imaterial. O registro destes bens é feito, geralmente, em um dos seguintes livros:

I - Livro de Registro dos Saberes, onde serão inscritos conhecimentos e modos de fazer enraizados no cotidiano das comunidades.

II - Livro de Registro das Celebrações, onde serão inscritos rituais e festas que marcam a vivência coletiva do trabalho, da religiosidade, do entretenimento e de outras práticas da vida social.

III - Livro de Registro das Formas de Expressão, onde serão inscritas manifestações literárias, musicais, plásticas, cênicas e lúdicas.

IV - Livro de Registro dos Lugares, onde serão inscritos mercados, feiras, santuários, praças e demais espaços onde se concentram e reproduzem práticas culturais coletivas.

Outros livros de registro podem ser abertos para a inscrição de bens culturais de natureza imaterial que constituam patrimônio cultural e não se enquadrem nos livros anteriormente citados.

## **A POLÍTICA E A GESTÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL EM CONSELHEIRO LAFAIETE**

A política municipal de patrimônio cultural tem sido pautada, como em grande parte dos municípios mineiros, pelas diretrizes do ICMS Cultural, uma das vertentes que compõe a Lei Robin Hood. O ICMS Patrimônio Cultural é um programa de incentivo à preservação do patrimônio cultural dos municípios mineiros, por meio do repasse de recursos para aqueles que preservarem seu patrimônio e suas referências culturais mediante políticas públicas consistentes. A política se assenta na legislação municipal de proteção do patrimônio e leis complementares, fundo de patrimônio e conselho de patrimônio cultural ou equivalente.

A gestão do patrimônio inclui ações de proteção, conservação, salvaguarda e promoção do patrimônio cultural como parte de sua política. Em Conselheiro Lafaiete, a gestão do patrimônio cultural se encontra sob a responsabilidade da Secretaria de Cultura, que dentre outras atribuições tem a competência de formular e propor as diretrizes da política municipal de cultura e preservação do patrimônio histórico, artístico e cultural; coordenar as ações referentes à preservação do patrimônio cultural do Município no âmbito da Administração Pública municipal e junto às demais instituições e à população e executar ações de proteção do patrimônio cultural, propondo projetos especiais vinculados à preservação de seu acervo cultural e natural e coordenando programas interinstitucionais. As demais atribuições da Secretaria de Cultura, assim como a sua estrutura estão detalhadas no módulo atinente à Cultura.

### **O patrimônio imaterial**

Os livros de registro do patrimônio imaterial de Conselheiro Lafaiete são os seguintes:

- I - Livro de Registro das Celebrações.
- II - Livro de Registro de Contos e Lendas.
- III - Livro de Registro das Formas de Expressão.
- IV - Livro de Registro dos Lugares.
- V - Livro de Registro dos Saberes.

Os livros foram abertos em 4 de novembro de 2013. No Livro de Registro dos Saberes consta a inscrição, em 2014, dos modos de fazer das violas de Queluz, por suas características musicais singulares e por seu valor histórico e cultural, tanto local quanto nacional. O registro das violas em Lafaiete foi anterior à ação do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais (IEPHA MG), que instituiu uma linha de pesquisa sobre os saberes, linguagens e expressões musicais da viola em Minas Gerais. As violas de Queluz, referência ao antigo nome da cidade, também são registradas pelo IEPHA na esfera estadual.

“A grande migração de portugueses para Queluz pode ser entendida como responsável pelo desenvolvimento da tradição de fazer viola que acabou se enraizando na região. Conforme

consta em documentos históricos, a atividade de fabricação de violas se difundiu em Queluz e em vilas e povoados próximos. Nessa localidade, a produção era tão profícua, que em meados do século XIX, a cidade tinha mais de dezesseis fábricas geridas por famílias, cujas mais conhecidas são as famílias Meireles e Salgado. As violas de Queluz, cujas características remontam a viola proveniente de Portugal, tinham como principal elemento de distinção os mosaicos e bordados que compunham as suas ricas marchetarias, que tinham ‘formas de setas, sinos, folhas, ramos circulares e outros elementos nascidos da fértil imaginação dos fabricantes’.” (IEPHA, 2018).

Estavam cadastrados no IEPHA, em 2018, data do inventário estadual, 5 fazedores de violas e 21 violeiros de Conselheiro Lafaiete. Aparentemente 5 fazedores de viola seria um número pequeno, mas entre os 72 municípios que participaram do cadastro, os dois que possuem a maior concentração de fazedores são Conselheiro Lafaiete (5) e São Francisco (4), cidades que historicamente carregam a tradição da produção de violas artesanais. Em seguida têm-se Patos de Minas, único município com três cadastros de fazedores. Em 10 cidades houve o cadastro de 02 construtores cada uma, ao passo que outros 60 municípios cadastraram apenas 01 fazedor cada (Violas-Mapeamento, IEPHA, 2019). Em uma atualização em agosto de 2020 no cadastro de fazedores de viola e no cadastro de tocadores de viola, o IEPHA contabilizou a 5 fazedores de viola e 17 violeiros. Recentemente, a Secretaria de Cultura do município atualizou a informação acerca dos fazedores de viola, acrescentado os nomes de mais 3 deles, de perfil mais amador.

Em agosto de 2021, o Conselho Deliberativo Municipal de Patrimônio Histórico e Cultural de Conselheiro Lafaiete – COMPHIC decidiu pelo registro do festival de Congado de Conselheiro Lafaiete, do festival das Bandas de Conselheiro Lafaiete, e do Festival de Artes Cênicas – FACE de Conselheiro Lafaiete. Entre os dias 27 e 29 de março de 2022, será celebrada a semana da viola, cuja data comemorativa municipal é o dia 29. Nesta oportunidade serão entregues Certificados de Registro de Bens Culturais de Natureza Imaterial dos Festivais de Congado, Banda e de Artes Cênicas – FACE

O IEPHA possui um cadastro robusto de violas/violeiros e de Folias. O cadastro estadual para o reconhecimento dos reinados e congados de Minas só teve início em maio de 2021 e o município já possui algumas folias inventariadas. Em Conselheiro Lafaiete o Congado é uma das principais manifestações culturais e religiosas. Os grupos de Congado que atuam no município criaram a "Irmandade de Congadeiros Nossa Senhora do Rosário". De acordo com a tradição, o Congado é uma manifestação religiosa e cultural apresentada por uma variedade de cores, sons e movimentos, com músicas simples e significado forte, louvando o santo ou santa de devoção. A Banda de Congado de N. Senhora do Rosário e Nossa Senhora da Guia foram inventariadas em 2016, a Guarda Feminina de São Jorge em 2018 e Guarda de Congado Santa Efigênia em 2019.

As bandas de música também são uma tradição mineira e a Secretaria de Estado de Cultura possui cerca de 681 bandas cadastradas, distribuídas por mais de 500 municípios. Nesta senda Minas Gerais tem o programa Bandas de Minas, com o objetivo de incentivar e valorizar um dos principais elementos da identidade cultural mineira. O município tem um festival de

bandas tradicional, que acontece sempre em setembro, próximo ao aniversário da cidade, com apresentação de bandas locais e de cidades da região.

Conselheiro Lafaiete é apontada como uma cidade culturalmente rica no segmento de bandas de música. São diversas corporações musicais espalhadas pela cidade, contando uma história centenária. Entre as mais antigas bandas está a Sociedade Musical Santa Cecília, que em 22 de novembro de 2021 completou 136 anos de fundação.

O festival de artes cênicas é um costume do município e um dos mais tradicionais festivais de teatro do estado O XX Face será realizado de 16 a 24 de junho de 2022. O festival é o resultado de uma iniciativa do Grupo Colibri, que fundou a Casa de Teatro, em 1982. Em 1999 o Grupo Colibri se tornou Casa do Teatro, sendo que dentre outras iniciativas de fomento às artes, seu trabalho de maior destaque a realização do Festival de Artes Cênicas – FACE. O evento é o encontro de grupos teatrais de todo o país.

### O patrimônio material

O município possui um único Livro de Tombo, onde são inscritas todas as categorias de bens culturais tangíveis. Como já foi dito, a política de proteção patrimonial tem se orientado pelas regras do ICMS Cultural, nos termos definidos pelo IEPHA. Neste sentido, prevalecem as categorias discriminadas no Anexo II da Lei nº 18.030/2009, que dispõe sobre a distribuição da parcela da receita do produto da arrecadação do ICMS pertencente aos municípios, e das Deliberações Normativas do Conselho Estadual de Patrimônio Cultural de Minas Gerais (CONEP). Os bens tombados, de acordo com o quadro que sintetiza a pontuação dos municípios à luz de Deliberação Normativa CONEP 14/2020, pertencem às seguintes categorias:

Tombamento de Núcleo Histórico Urbano (NH) – O município não possui bens nesta categoria

Tombamento de Conjunto Urbano ou Paisagístico (CP):

a - Esfera estadual: Sítio da Varginha do Lourenço, localizado no antigo arraial e freguesia de Carijós, às margens da via conhecida no período colonial como Caminho Novo. Trata-se de um sítio formado pelas ruínas da antiga edificação Estalagem da Varginha, uma gameleira centenária e outras instalações. O Dossiê de Tombamento explicitamente atribui proteção em virtude de o local ser “um dos testemunhos de episódios ocorridos no movimento da Inconfidência Mineira, movimento que está na raiz da independência do país. o Livro de Tombo Arqueológico, Etnográfico e Paisagístico e no Livro de Tombo Histórico, das obras de Arte Históricas e dos Documentos Paleográficos ou Bibliográficos.

b - Esfera municipal: Fazenda do Paraopeba - Decreto de tombamento nº 170/2006 (Rodovia 383, próximo ao quilômetro 12, à margem direita do Rio Paraopeba)

### Tombamento de Bem Imóvel (BI)

Esfera estadual: Sede da Fazenda dos Macacos, localizada na área rural do município, na divisa com Cristiano Otoni, a poucos metros da estrada que liga Belo Horizonte ao Rio de Janeiro. O tombamento estadual do conjunto rural da Fazenda dos Macacos está inscrito no Livro de Tombo Histórico, das Obras de Arte Histórica e dos Documentos Paleográficos ou Bibliográficos.

Esfera municipal:

a - Igreja Matriz de Nossa Senhora da Conceição - Praça Barão de Queluz, 67, Centro [Decreto de tombamento n° 25/2002]

b - Casa de Cultura Profa. Gabriella Mendonça - R. Comendador Baêta Neves, 68 [Decreto de tombamento n° 022/99]

c - Solar dos Amaral - Casa do Artesanato - Praça Barão de Queluz, 98 [Decreto de tombamento n° 022/99]

d - Solar Barão do Suassuí - Rua Barão do Suassuí, 106 Centro [Decreto de tombamento n° 95/2005]

e - Prédio da Biblioteca – Museu Antônio Perdigão – Arquivo da Cidade - Praça Tiradentes, 19 [Decreto de tombamento n° 22/99]

f - Coreto da Praça Tiradentes - Praça Tiradentes [Decreto de tombamento n° 22/1999]

g - Coreto da Praça Sebastião - Praça Sebastião [Decreto de tombamento n° 22/2001]

h - Fonte Luminosa - Praça Tiradentes [Decreto de tombamento n° 022/2000]

i - Chafariz - Praça Barão de Queluz [Decreto de tombamento n° 022/99]

j - Monumento à Índia Carijó - Praça Tiradentes [Decreto de tombamento n° 022/99]

k - Monumento ao Conselheiro Lafaiete - Praça Barão de Queluz [Decreto de tombamento n° 022/99]

l - Monumento ao Cristo Redentor - Praça José Maurício Henriques [Decreto de tombamento n° 022/99]

m - Monumento ao Expedicionário - Praça da Bandeira [Decreto de tombamento n° 022/99]

n - Monumento ao Trabalhador - (Praça dos Trabalhadores, s/n. [Decreto de tombamento n° 022/99].



Tombamento de Bem Móvel (BM) – Locomotiva Orenstein & Koppel - Rua Marechal Floriano Peixoto, sem nº, Museu Ferroviário [Decreto de tombamento nº 100/2010]

Registro de Bens Imateriais (RI) – já foi citado anteriormente

Inventário de Proteção do Patrimônio Cultural elaborado pelo município (INV/IPAC) – o município possui um rol significativo de bens culturais materiais e imateriais inventariados em âmbito municipal. Consideramos desnecessário, para os propósitos deste estudo, reproduzir a extensa lista.

O município possui também outros bens imóveis e (recentemente bens móveis tombados localmente), mas que ainda não foram encaminhados para o lepha para fins de pontuação na Lei do ICMS Cultural. Estes bens, apesar de tombados, não se enquadram na exigência de lepha de legitimação por meio do dossiê de tombamento. O quadro de servidores da Secretaria é muito pequeno, sendo complementado pela via da contratação de empresas que qualificam os documentos a serem encaminhados para fins de ICMS Cultural. As empresas começaram a ser contratadas a partir de 2011, mais ou menos, inicialmente com maior demanda acerca de projetos de educação patrimonial, e estão até hoje fazendo ajustes no grande passivo documental da secretaria no que se refere a dossiês, inventários, registros e tombamentos.

a. Solar das Lana – Rua Melo Viana, Nº 267; Centro [Decreto de tombamento nº277/2007]

b. Capela Filial de Santa Efigênia – Rua Santa Efigênia, s/n. Bairro Santa Efigênia [Decreto de tombamento nº 208/2006]

c. Igreja Matriz do Bom Pastor – Rua Maria José, nº 189; Bairro Santa Matilde [Decreto de tombamento nº 209/2006].

d. Capela Filial de Nossa Senhora da Conceição da Passagem do Gagé – Localidade do Gagé [Decreto de tombamento nº025/2002].

e. Casa de Hóspedes da Remonta – Bairro Santa Matilde [Decreto de tombamento nº025/2002].

f. Solar dos Nascimento – Bairro Centro [Decreto de tombamento nº 164/2006].

g. Imagem de Nossa Senhora da Conceição - Praça Barão de Queluz; Bairro Centro [Decreto de tombamento nº 121/2021].

h. Imagem de Nossa Senhora dos Passos - Praça Barão de Queluz s/n. Bairro Centro [Decreto de tombamento nº 126/2021].

i. Coroa de Nossa Senhora da Conceição - Praça Barão de Queluz s/n. Bairro Centro [Decreto de tombamento nº120/2021].



### A lei de proteção do patrimônio, o fundo e o conselho

Do ponto de vista da política de salvaguarda, o município conta com uma lei de proteção dos bens culturais datada de 2006, que é a mesma que institui o COMPHIC e o Fundo Municipal, posteriormente regulamentado por uma lei de 2009.

A lei de proteção do patrimônio contempla alguns artigos que, sob nosso ponto de vista, deveriam ser melhor avaliados nesta oportunidade de revisão do plano diretor. Ela dispõe que os proprietários de imóveis tombados, em bom estado de conservação, ficam isentos do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, benefício a ser renovado anualmente, desde que autorizado pela Câmara Municipal.

O benefício da isenção de IPTU é amplamente utilizado em diversos municípios, como uma compensação pelos ônus que o tombamento ocasiona para o proprietário. Mas no caso de Conselheiro Lafaiete é obtido à custa de uma burocracia desproporcional, considerando que a Câmara Municipal não é a instância adequada para julgar este pleito, que tem fundamento em processo administrativo. O correto seria que esta avaliação fosse realizada pelo órgão colegiado com atribuição no tema, que é o COMPHIC.

O Conselho Deliberativo Municipal de Patrimônio Histórico e Cultural de Conselheiro Lafaiete - COMPHIC, é um órgão deliberativo e de assessoria à Administração Municipal, com atribuição específica de zelar pela preservação do patrimônio histórico e artístico do Município e gerir o Fundo Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural. O conselho é composto por 12 membros, sendo 04 governamentais e 08 não governamentais e seus respectivos suplentes:

1 representante da Secretaria Municipal de Cultura;

1 representante da Secretaria Municipal de Educação e Esporte;

2 representantes da Secretaria Municipal de Obras, Planejamento e Meio Ambiente; e

08 representantes não-governamentais das áreas culturais, técnicas, acadêmicas e religiosas.

Os membros do Conselho Deliberativo Municipal de Patrimônio Histórico e Cultural do município exercem o mandato por dois anos, admitindo-se a recondução por igual período. A lei atinente ao conselho está em revisão e será alterada no início de 2022.

O Fundo Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural – FUMPAHC - foi criado pela Lei nº 4873/2006 e regulamentado pela Lei nº 5105/2009, com personalidade jurídica própria (conta própria). A gestão do fundo fica a cargo da Secretaria de Cultura, mas sua utilização é definida pelo COMPHIC, dentre as destinações previstas em lei e no seu plano de aplicação. Os recursos aportados pela prefeitura são provenientes do repasse da Lei Robin Hood no seu recorte de ICMS Cultural, cujos valores são calculados pela Fundação João Pinheiro.

Os gastos realizados com recursos do fundo estão associados aos bens tombados, a exemplo da restauração da fonte luminosa e da restauração da Casa de Cultura Profa. Gabriella

Mendonça. Seguindo na mesma toada de buscar pontos e, portanto, recursos financeiros, no ICMS Cultural, a Prefeitura transfere para o FUMPAHC o montante relativo ao repasse do ICMS Cultural. Se o repasse corresponder a pelo menos 50% do recurso recebido, a pontuação é uma, e se ultrapassar este valor, a pontuação aumenta de acordo com o seguinte critério:

a - 0,20 ponto pela comprovação da existência do Fundo

b - Até 1,2 pontos pela transferência de recursos para a conta do FUMPAC, divididos:

- 0,7 pontos pela transferência de, pelo menos, 50% do total dos recursos para a conta do Fundo;
- a cada 10% a mais do recurso depositado na conta do FUMPAC, independentemente de sua origem, aumenta 0,10 na pontuação.

C - Até 1,6 pontos proporcionalmente ao valor investido conforme os critérios previstos na Deliberação em relação ao valor recebido.

Em paralelo aos procedimentos administrativos, a proteção do patrimônio cultural também se efetiva por intermédio das políticas de gestão do território. O zoneamento e os instrumentos urbanísticos são estratégias da maior importância para assegurar a integridade e visibilidade do bem tombado.

#### **O PATRIMÔNIO CULTURAL E OS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO E GESTÃO TERRITORIAL: PLANO DIRETOR VIGENTE E LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

O plano diretor de 2010 estabelece que o ordenamento da ocupação e uso do solo no Município de Conselheiro Lafaiete deve ser feito de forma a assegurar a preservação, a proteção e a recuperação do meio ambiente e do patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, garantindo, quando de propriedade pública, o acesso a eles.

O patrimônio cultural, principalmente na área central da cidade, é considerado pelo plano diretor vigente um elemento favorável ao desenvolvimento local. A criação de condições para a preservação do caráter histórico cultural da área central e a preservação e a manutenção dos marcos urbanos de valor histórico, artístico e cultural são considerados, dentre outros, objetivos estratégicos do plano diretor.

Ao definir o zoneamento ambiental, o plano diretor estipula a Zona de Preservação, que é o “conjunto das áreas do território municipal, localizadas na zona urbana ou rural, parceladas ou não, impróprias ao uso e ocupação de qualquer natureza, as áreas inundáveis ou aquelas cuja ocupação possa acarretar alto risco à segurança das pessoas e edificações, as áreas com cobertura vegetal de preservação permanente, nos termos da legislação federal, e aquelas com cobertura vegetal de interesse de preservação do patrimônio ambiental ou paisagístico do Município”.

O plano define alguns instrumentos urbanísticos que contribuem para a política de proteção patrimonial, a exemplo da Operação Urbana e da Transferência de Potencial Construtivo, também conhecida como Transferência do Direito de Construir (TDC).

A Transferência do Direito de Construir é uma prerrogativa, dentre outros casos, assegurada pela legislação municipal aos proprietários dos imóveis total ou parcialmente tombados, mediante prévia autorização do Órgão Municipal de Patrimônio Histórico.

O que pode ser observado na análise da legislação é a existência de uma lacuna entre o plano diretor e a Lei de Uso e Ocupação do Solo. O plano diretor estipula que o potencial construtivo somente poderá ser transferido para as áreas definidas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo. Todavia, aquela lei não define as áreas receptoras de potencial construtivo e o instrumento nunca foi utilizado.

A Lei de Uso e Ocupação do Solo define uma Zona de Preservação Histórica e Arquitetônica – ZPHA, considerada Área Especial, na qual projetos de novas construções só são liberados após ouvidos os Conselhos Municipais de Desenvolvimento Urbano e de Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural. A zona de preservação precisa ser revista, por oportunizar entendimentos controversos.

O art. 76 da Lei de Uso e Ocupação do Solo estabelece que “não serão permitidas construções de edificações com mais de 11m (onze metros) de altura em distância inferior a 100 (cem) metros de edificações destinadas exclusivamente a templos religiosos, tombados pelo Conselho Deliberativo Municipal de Patrimônio Histórico e Cultural.” Apesar da redação ambígua, a interpretação que o Conselho do Patrimônio dá é a de que o artigo se aplica a qualquer edificação tombada, desde que as edificações do entorno assim o permitam. Esta redação deve ser melhorada com a revisão da legislação.

Trata-se de uma interpretação ao nosso ver bastante sensata, uma vez que é ancorada no art. 18 do Decreto 25/1937: “sem prévia autorização do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, não se poderá, na vizinhança da coisa tombada, fazer construção que lhe impeça ou reduza a visibilidade, nem nela colocar anúncios ou 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”.

Qualquer reforma de imóveis tombados pelo Patrimônio Histórico, no entorno ZPHA deverá, assim como novas construções no entorno dos imóveis tombados, ser aprovada pelo Conselho Deliberativo Municipal de Patrimônio Histórico e Cultural. O conselho se depara com alguns entraves relativos aos bens inventariados. Não há no município um entendimento que um bem inventariado já pode ser objeto de tombamento provisório, nos termos do Decreto-lei n.º 25/1937, desde que expedida comunicação ao proprietário:

“Art. 10. O tombamento dos bens, a que se refere o art. 6º desta lei, será considerado provisório ou definitivo, conforme esteja o respectivo processo iniciado pela notificação ou concluído pela inscrição dos referidos bens no competente Livro do Tombo.

Parágrafo único. Para todas os efeitos, salvo a disposição do art. 13 desta lei, o tombamento provisório se equipará ao definitivo”.

De qualquer forma, havendo interesse em fazer uso desta prerrogativa legal, é pertinente replicar o critério na legislação municipal. A delimitação de uma ou mais zonas de proteção do patrimônio tombado edificado requer um estudo cauteloso, tendo em vista que estes bens não estão concentrados em áreas próximas, mas relativamente dispersas na parte mais central da zona urbana.

## **PROPOSTAS EM ANDAMENTO NO MUNICÍPIO**

Em 2021 foi dado início a um estudo que norteou a alteração da Lei Nº 4.873, de agosto de 2006, finalizado com a proposta de uma minuta de lei que estabelece normas de preservação do patrimônio histórico e cultural do município de Conselheiro Lafaiete e altera o Conselho Deliberativo Municipal de Patrimônio Histórico e Cultural de Conselheiro Lafaiete - COMPHIC, criando o Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Artístico e Paisagístico do Município de Conselheiro Lafaiete - COMPHAP. A proposta a ser encaminhada para tramitação é bem mais detalhada e eficaz que àquela a ser substituída.

Uma alteração importante promovida pelo projeto de lei é a incorporação explícita dos bens protegidos por inventário ao patrimônio histórico e cultural tutelado pelo município. A minuta introduz, também, a figura do tombamento provisório, constante do decreto-lei nº 25 de 1937, e detalha o processo de tombamento desde a solicitação à formalização do por meio de Decreto do Executivo.

A minuta do projeto de lei estabelece o tombamento pleno do imóvel, que implica o seu tombamento integral e o tombamento parcial, que contempla a obrigatoriedade de tombamento externo (fachadas e volumetria), porém com possibilidade de remanejamento interno. Há também uma regulamentação atinente às áreas envoltórias dos bens tombados.

O PL soluciona um gargalo mencionado neste diagnóstico, que é o excesso de burocracia para a isenção de IPTU para bens tombados em bom estado de conservação. Estende, ainda, o prazo para reavaliação das condições do imóvel, que passa de 1 para 5 anos. A avaliação do imóvel passa a ser decidida apenas pelo COMPHAP, dispensando-se para este fim manifestação da Câmara. O Livro de registro de contos e lendas e detalha fica suprimido e são detalhadas as etapas de tramitação do processo de registro de bens imateriais.

## **REFERÊNCIAS**

BRASIL. Decreto-Lei nº 25, de 30 de novembro de 1937. Organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional. Disponível em: < [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/del0025.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del0025.htm)>

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)>

CONSELHEIRO LAFAIETE. Lei nº 4.873, de 1º de agosto de 2006, que institui o Conselho Deliberativo Municipal de Patrimônio Histórico e Cultural de Conselheiro Lafaiete e dá outras providências.

CONSELHEIRO LAFAIETE. Lei nº 5105, de 13 de maio de 2009, que dispõe sobre a regulamentação do Fundo Municipal de Proteção ao Patrimônio Histórico e Cultural de Conselheiro Lafaiete - FUMPAHC e dá outras providências.

CONSELHEIRO LAFAIETE. Lei Complementar nº 26, de 04 de agosto de 2010, que institui o Plano Diretor do Município de Conselheiro Lafaiete e dá outras providências.

CONSELHEIRO LAFAIETE. Lei Complementar nº 32, de 04 de abril de 2011 (com as alterações da LC 068/2015, LC 077/2015, LC 113/2019 E LC 121/2020), que dispões sobre o uso e ocupação do solo urbano no Município de Conselheiro Lafaiete e dá outras providências.

IEPHA – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais. Guia dos bens tombados. Volumes 1 e 2. Belo Horizonte: Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais, 2014.

IEPHA – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais. Cadernos do Patrimônio: saberes, linguagens, expressões musicais da viola em Minas Gerais. Belo Horizonte: Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais, 2018.

MINAS GERAIS. Lei nº 18.030 de 2009. Dispõe sobre a distribuição da parcela da receita do produto da arrecadação do ICMS pertencente aos Municípios.