

OFÍCIO Nº 111/15  
COORD. TÉC./IPHAN-GO

Goiânia, 18 de março de 2015.


A Sua Senhoria a Senhora  
**Maria Carolina de Lima Gomes e Umbelino Lôbo**  
Quintas Empreendimentos Turísticos Ltda.  
Rua do Bomfim, nº64 Qd.14  
CEP: 72.980-000 Pirenópolis/GO

*Assunto: Encaminha Pareceres Técnicos – PT n°006/15 e PT n°008/15 – Quinta de Santa Bárbara*

Prezada Senhora,

Em atendimento à sua solicitação, encaminhamos em anexo os Pareceres Técnicos – PT n°006/15 e PT n°008/15/ETEC-Pirenópolis relativos ao projeto intervenção no empreendimento relacionado em epígrafe, pertencente ao *Conjunto Arquitetônico, Urbanístico, Paisagístico e Histórico de Pirenópolis*, sob proteção do IPHAN. Por oportuno, comunico que os arquivos digitais foram antecipados através de correspondência eletrônica expedida em 11/03/15, conforme arquivo anexo.

Atenciosamente,

  
**Beatriz Otto de Santana**  
Coordenadora Técnica/Iphan-GO  
Mat. SIAPE 2711612





Serviço Público Federal  
Ministério da Cultura  
INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL  
PARECER TÉCNICO

Nº  
**006/2015**  
ETEC Pirenópolis

**1. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM**

<b>1.1. NOME DO INTERESSADO</b>			<b>1.11. IDENTIFICAÇÃO DO BEM</b>		
Quinta Empreendimentos Turísticos Ltda. (Maria Carolina de Lima Gomes e Umbelino Lobo)			Conjunto Arquitetônico, Urbanístico, Paisagístico e Histórico de Pirenópolis.		
<b>1.2. Nº PROCESSO ADMINISTRATIVO</b>			<b>1.12. ENDEREÇO DO BEM</b>		
01516.001952/2014-15			Rua do Bonfim, nº64 Qd.14		
<b>1.3. ENDEREÇO DO INTERESSADO</b>			<b>1.13. PROCEDÊNCIA</b>		
Rua do Bonfim, nº64 Qd.14			<input checked="" type="checkbox"/> 1.13.1. Solicitação requerente		
<b>1.4. TELEFONE</b>		<b>1.5. MUNICÍPIO/UF</b>		<input type="checkbox"/> 1.13.2. Regularização	
(61) 9131.7698		Pirenópolis/GO		<input type="checkbox"/> 1.13.3. Solicitação Prefeitura Municipal	
<b>1.6. QUADRA Nº</b>	<b>1.7. SETOR</b>	<b>1.8. COD. ID. DO BEM</b>	<b>1.14. MOTIVO SOLICITAÇÃO</b>		
64	Bonfim		<input type="checkbox"/> 1.14.1. Informação Básica	<input type="checkbox"/> 1.14.4. Reforma Simplificada	
<b>1.9. USO ATUAL DO IMÓVEL</b>			<input type="checkbox"/> 1.14.2. Consulta Prévia	<input checked="" type="checkbox"/> 1.14.5. Reformas ou construções novas	
<input type="checkbox"/> 1.9.1. Residencial	<input type="checkbox"/> 1.9.3. Religioso	<input type="checkbox"/> 1.9.5. Educacional	<input type="checkbox"/> 1.14.3. Equip. Publicitário / Sinalização / Instalações Provisórias	<input type="checkbox"/> 1.14.6. Obras de Restauração	
<input type="checkbox"/> 1.9.2. Comercial	<input type="checkbox"/> 1.9.4. Institucional	<input checked="" type="checkbox"/> 1.9.6. Outros: Hotelaria	<b>1.15. ESTADO DE PRESERVAÇÃO</b>		<b>1.16. ESTADO DE CONSERVAÇÃO</b>
<b>1.10. PROPÕE-SE MUDANÇA DE USO?</b> Não			<input type="checkbox"/> 1.15.1. Íntegro	<input type="checkbox"/> 1.16.1. Bom	
<b>1.10.1. QUAL?</b>			<input type="checkbox"/> 1.15.2. Pouco Alterado	<input checked="" type="checkbox"/> 1.16.2. Regular	
			<input checked="" type="checkbox"/> 1.15.3. Muito Alterado	<input type="checkbox"/> 1.16.3. Ruim	
			<input type="checkbox"/> 1.15.4. Descaracterizado	<input type="checkbox"/> 1.16.4. Em arruamento	

**1.17. DESCRIÇÃO SUCINTA DO IMÓVEL**

O **Conjunto Arquitetônico, Urbanístico, Paisagístico e Histórico de Pirenópolis** é tombado pela União, com inscrições nº105, no Livro do Tombo Arqueológico, Etnográfico e Paisagístico (10/01/1990) e nº530, no Livro do Tombo Histórico (10/01/1990) – Processo nº 1181-T-85. O Conjunto tem suas intervenções pautadas pela Portaria nº 002/1995.

**Características do conjunto**

Conjunto constituído no ciclo do ouro no Brasil, no século XVIII. Teve sua ocupação realizada por bandeirantes paulistas, a partir de 1727. O traçado urbano e as técnicas construtivas do casario reproduziram algumas características do urbanismo e das edificações de origem portuguesa. São elas: cidade voltada para o rio, acompanhamento da topografia original do terreno, uso dos recursos locais (quartzito, terra, madeira) nas construções. As edificações são térreas, em sua grande maioria, e mantém as fachadas em alinhamento com o logradouro, cobertura em duas ou quatro águas com caimento para rua, estrutura mista em gaiola de madeira e alvenaria autoportante em terra (taipa de pilão, adobe e pau-a-pique) além das esquadrias em madeira. Algumas residências apresentam riquezas em ornamentos, nas esquadrias, nos beirais (grande predominância dos *lambrequins* incorporados no século XIX), ou em elementos em massa aplicados sobre a alvenaria. O Ciclo do Ouro em Pirenópolis foi marcado pela escassez dos recursos naturais e pela efemeridade da exploração econômica, por apenas 40 anos aproximadamente. A brevidade da atividade econômica teve como consequência, além de uma dimensão espacial reduzida da cidade, a produção de uma arquitetura simples e despojada de ornamentações. O ocaso econômico, provocado pela decadência da mineração, acarretou a “ruralização” da economia e da cultura. A ruralização foi determinante para a formação da identidade cultural e para a preservação do patrimônio edificado. Também a Festa do Divino incorporou diversos elementos da cultura popular rural: à devoção ao Divino Espírito Santo somam-se as Folias do Divino, a Catira, as Alvoradas, os almoços de Fazenda, etc. A partir do início do século XX, acontece um novo ciclo de extrativismo mineral, desta vez com a exploração do quartzito, e que foi impulsionado pela construção das cidades de Goiânia e de Brasília. Em 1941, é efetivado o primeiro tombamento nacional na cidade, com a proteção da Igreja Matriz de Nossa Senhora do Rosário. Em 1965, é tombada também a Fazenda Babilônia, na zona rural. Ao longo dos anos 1980 a cidade iniciou um processo de crescimento acelerado em função da imigração e da exploração econômica da atividade do turismo. Somente em 1990, é feito o tombamento do conjunto. Vinte anos depois, é Registrada a Festa do Divino como patrimônio cultural brasileiro.

**Características do imóvel e do entorno**

A região do Bonfim, na qual o imóvel se insere, é uma das primeiras ocupações do conjunto original da cidade, que se deu às margens do Rio das Almas e do Córrego da Prata. Já em uma segunda fase de ocupação da cidade (1732-1750), que a consolida, a abertura das estradas comunicando, principalmente, com Bahia e Minas Gerais, pelo leste, impulsiona a estruturação da Rua do Bonfim. Por estar afastada do centro comercial naquele momento, a rua preservou sua ocupação rarefeita. No processo de tombamento de Pirenópolis (fls.171), traça-se o entendimento que “nos primeiros anos do arraial, a rua do Bonfim não podia ser considerada como uma rua urbana, mas como a chegada de uma estrada, cujas margens foram paulatinamente sendo ocupadas. Seu caráter propriamente urbano só deve ter-se firmado com a construção, em 1750, da Igreja do Bonfim, em seu



*extremo oriental*". É também nesse período que se tem configurada a estrutura urbana básica que mantém-se consolidada nos dias atuais. Até a terceira fase de expansão da cidade (1750-1830), a ocupação da Rua da Prata se limitava às quadras próximas do Largo da Matriz, cujo trecho do logradouro recebe hoje o nome de Rua Major Pompeu, e a ocupação da Rua do Bonfim limitava-se à sua face direita. Ou seja, a gleba em questão permanecia como grande maciço verde limitando a área urbana. Somente na planta urbana elaborada em 1892, pela Comissão Exploradora do Planalto Central (Comissão Cruls), observa-se uma edificação nas proximidades com a Igreja do Bonfim, provavelmente na área ocupada pelo imóvel de maior interesse histórico hoje existente na gleba da Quinta da Santa Bárbara. Somente no século XX, tem-se o prolongamento da Rua da Prata e a abertura da Rua Santa Bárbara, limites, juntamente com a Rua do Bonfim, da área em questão.

Trata-se de significativa gleba, com predominância de área verde sem ocupação, com 60.614,52m<sup>2</sup>, conforme Certidão de Registro de Imóveis apresentada pelo Requerente (fls.005-V do processo de análise). A gleba possuía área inicial de 76.914,52m<sup>2</sup>, tendo sido desmembrada, em 1999, parcela de 16.300,00m<sup>2</sup>, com face voltada para a Rua da Prata, hoje ocupada pelo Condomínio Santa Bárbara. Cumpre esclarecer que tal desmembramento não foi analisado ou aprovado pelo IPHAN. Conforme documentação apresentada pelo Requerente, a gleba sofreu novo desmembramento, em 2014, não registrada na Certidão acima mencionada, configurando-se como uma área menor de 4.756,60m<sup>2</sup>, com face voltada para a Rua do Bonfim, e outra maior, voltada para as Ruas Santa Bárbara e da Prata. Nela, tem-se a nascente do Córrego da Prata, afluente do Rio das Almas, o que condiciona quase 50% como área de proteção natural. A gleba total encontra-se no limite da área tombada com a área de entorno e faz vizinhança com outras duas grandes áreas que preservam seu maciço verde. Essa conformação é também característica do seu processo de ocupação (efêmera exploração minerária e posterior ruralização) com a manutenção de área verde em quintais e em poucas chácaras urbanas.

O processo de tombamento do conjunto, desde sua fase inicial de instrução, destaca a importância da paisagem natural circundante ao apontar que *"ao pensar na proteção ao patrimônio histórico de Pirenópolis, é imprescindível a inclusão de medidas efetivas que protejam esse entorno natural"*. O referido processo (fls.206), alerta também para o fato de que *"embora como exceção, registramos as chácaras urbanas, importantes na medida em que ocupam áreas verdes em 'cunha' dentro do perímetro urbano e são potencialmente vulneráveis ao assédio do crescimento urbano. Se houver uma ocupação descontrolada desses trechos, o conjunto da cidade vai se transformar radicalmente, tal como já vemos na área da antiga fazenda do Frota, ou onde hoje existe o conjunto habitacional da Vila Matutina"*.

#### 1.18. CROQUI DO LOCAL



Figura 1 – Imagem satélite da área, mancha laranja. Perímetro tombado, contorno em vermelho. Perímetro entorno, contorno em azul.

Fonte: Google Earth com edição IPHAN-GO, setembro/2014.

#### 1.19 IMAGENS







Figura 2 – Quinta de Santa Bárbara. Edificação de interesse histórico, hoje destinado à Recepção da pousada.  
Fonte: ETEC-Pirenópolis, janeiro/2013.



Figura 3 – Vista da gleba a partir da confluência das Ruas do Bonfim e Aurora  
Fonte: ETEC-Pirenópolis, janeiro/2013.



Figura 4 – Vista do empreendimento em maquete eletrônica, a partir da Rua do Bonfim. À esquerda, Igreja do Bonfim. Em primeiro plano, o bloco denominado *Café Cultural*, com o bloco de Recepção e Administração ao fundo.  
Fonte: BSA – Brasília Studio Associados de Arquitetura, agosto/2014.



Figura 5 – Vista do empreendimento em maquete eletrônica, a partir da Rua do Bonfim. Ao fundo, Igreja do Bonfim.  
Fonte: BSA – Brasília Studio Associados de Arquitetura, agosto/2014.







Figura 6 – Vista do empreendimento em maquete eletrônica, a partir da praça interna.  
Fonte: BSA – Brasília Studio Associados de Arquitetura, agosto/2014.

## 2. FUNDAMENTO LEGAL

### Decreto Lei nº25, de 30 de novembro de 1937:

**Artigo 17** - As coisas tombadas não poderão, em caso nenhum, ser destruídas, demolidas ou mutiladas, nem, sem prévia autorização especial do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, ser reparadas, pintadas ou restauradas, sob pena de multa de cinquenta por cento do dano causado.

**Artigo 18** - Sem prévia autorização do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, não se poderá, na vizinhança da coisa tombada, fazer construção que lhe impeça ou reduza a visibilidade, nem nela colocar anúncios ou cartazes, sob pena de ser mandada destruir a obra ou retirar o objeto, impondo-se neste caso multa de cinquenta por cento do valor do mesmo objeto.

## 3. ANÁLISE

### 3.1. DESCRIÇÃO SUMÁRIA DA INTERVENÇÃO PROPOSTA

Em 20/08/2014, foi apresentado e protocolado no Escritório Técnico do IPHAN em Pirenópolis um Projeto Arquitetônico, além de outros documentos, relacionado ao Requerimento de uma proposta de intervenção para o imóvel.

Em 25/09/2014, foi emitido Parecer Técnico com considerações e ressalvas a respeito da intervenção proposta e que resultaram em uma conclusão desfavorável à intervenção e no indeferimento do Requerimento.

Em 11/11/2014 foi apresentado e protocolado no Escritório Técnico do IPHAN em Pirenópolis um novo Projeto Arquitetônico, com manutenção do mesmo partido e das mesmas características do projeto anterior, mas que difere, essencialmente, na taxa de ocupação, compatibilizada então com a Legislação de Proteção.

Em 19/12/2014 foi emitido o Parecer Técnico N. 016/2014, referente àquela nova versão do Projeto Arquitetônico, novamente com considerações e ressalvas à intervenção proposta, porém com conclusão favorável ao Desenvolvimento de Projeto Executivo que contemplasse as especificações contidas no Parecer.

Em 29/01/2015 novamente foi apresentado e protocolado no Escritório Técnico do IPHAN em Pirenópolis uma terceira versão do Projeto Arquitetônico, objeto deste novo Parecer Técnico. A terceira versão do Projeto visa essencialmente o atendimento das pendências elencadas no Parecer Técnico N. 016/2014 e, por conseguinte, a compatibilização com a Legislação de Proteção.

A partir da documentação em tela, listam-se os seguintes serviços previstos para execução:

- I. Demolição das edificações que hoje ocupam a área, com exceção da edificação de maior interesse histórico, voltada para a Rua do Bonfim, que será tratado como “Café Cultural”;
- II. Construção de blocos para Recepção e Administração (01), Eventos, Restaurante e Área de Serviço (01), Brinquedoteca e Sanitários (01), Salão de Jogos e Academia (01) e Apartamentos (32), totalizando 36 novos edifícios;
- III. Agenciamento da área, com estacionamentos, passeios, quadra poliesportiva, piscinas, “toboágua” e praças;
- IV. Manutenção da área de preservação ambiental.

O acesso de veículos acontecerá pela Rua do Bonfim, com saída pela Rua Santa Bárbara. Os blocos possuem 02 (dois) pavimentos e estão localizados acompanhando a topografia do terreno.

### 3.2. CONSIDERAÇÕES

A partir dos serviços solicitados, temos o enquadramento das intervenções como *Reforma* (Bloco *Café Cultural*) e *Construção Nova* (demais Blocos), que conforme a Portaria IPHAN nº 420/2010, em seu artigo 3º, incisos V e VI estabelece:

V – Reforma ou Reparação: toda e qualquer intervenção que implique na demolição ou construção de novos elementos tais como ampliação ou supressão de área construída; modificação da forma do bem em planta, corte ou elevação; modificação de vãos; aumento de gabarito, e substituição significativa da estrutura ou alteração na inclinação da cobertura;

VI - Construção Nova: construção de edifício em terreno vazio ou em lote com edificação existente, desde que separado



fisicamente desta.

Conforme a mesma norma, para análise de obras classificadas nas categorias *Reforma* e *Construção Nova*, é necessária a apresentação da seguinte documentação (ver Quadro de Categorias de Intervenção e Documentos):

Requerimento preenchido e assinado; cópias do RG e CPF do requerente; comprovante de responsabilidade sobre o imóvel (contas de água ou luz, contrato de aluguel, carnê de IPTU, escritura, etc.); Projeto Arquitetônico da intervenção, em nível de anteprojeto, contendo, no mínimo: planta de situação, implantação, plantas dos pavimentos, cortes longitudinal e transversal e fachadas. A representação do projeto deverá seguir as NBR 6492, 13531 e 13532. \*O avaliador poderá solicitar mais elementos gráficos e/ou textuais se entender necessário para a completa compreensão da proposta.

Conforme a Portaria nº 002/1995, todas as intervenções em imóveis dentro da Área de Tombamento do *Conjunto Arquitetônico, Urbanístico, Paisagístico e Histórico de Pirenópolis* devem se submeter aos regramentos nela estabelecidos, dos quais destacamos:

**Artigo 1º** - Para efeito da proteção do Conjunto Arquitetônico, Urbanístico, Paisagístico e Histórico de Pirenópolis (...) ficam definidos os seguintes critérios e procedimentos regulamentares:

**Parágrafo 1º** - A realidade física-territorial correspondente ao patrimônio imóvel sob proteção federal, a que se refere o caput deste artigo, é compreendida como o meio ambiente urbano, natural e construído, representativo da soma dos períodos históricos da cidade de Pirenópolis, desde sua fundação até a atualidade. A área total sob proteção abrange a área de Tombamento e também a do Entorno, com características complementares por sua proximidade, compatibilidade, ou como componente da leitura espacial e ambiental, ou ainda, como referência do contexto histórico cultural de Pirenópolis.

**Parágrafo 2º** - A área do Tombamento está definida pelo polígono descrito no Anexo I da presente Portaria (...).

**Artigo 3º** - A preservação do Conjunto Arquitetônico, Urbanístico, Paisagístico e Histórico de Pirenópolis e de seu Entorno, será assegurada pela proteção, conservação, manutenção e revitalização das características culturais da cidade, presentes nos elementos construtivos – implantação no terreno, arreamento, correr dos edifícios alinhados à rua, sistemas e materiais construtivos, entre outros próprios da região – desde sua origem, em 1729, até meados deste século, aos quais associam-se elementos da vida contemporânea, sem, contudo, descaracterizar a substância do conjunto sob proteção. A constituição desse conjunto conjugou elementos incidentes geomorfológicos da natureza pré-existente aos elementos intencionais urbanização, formando assim a urbe, da qual uma parte é, hoje, o conjunto objeto de preservação.

**Artigo 4º** - Para os efeitos desta Portaria, serão preservados dentro da área de tombamento federal:

**Parágrafo 1º** - A topografia do conjunto, ou seja, a relação entre o relevo e a implantação do traçado urbano com o conjunto de edificações. (...)

**Parágrafo 3º** - A volumetria: as alturas das edificações e as composições de telhados. (...)

**Parágrafo 6º** - As edificações, em sua integridade, compreendidos os elementos de composição arquitetônica, tais como fachadas, telhados, paredes, pisos, sistema construtivo e implantação no terreno.

**Parágrafo 7º** - Os quintais e jardins, a vegetação e a paisagem.

**Parágrafo 8º** - A taxa de ocupação, ou seja, a relação entre os espaços construídos e os espaços livres. (...)

**Artigo 6º** - As intervenções em edificações públicas ou privadas, logradouros e demais espaços urbanos dentro da área tombada, ficam sujeitas às seguintes restrições:

**Parágrafo 1º** - Os casos de desmembramento ou remembramento de terrenos ou lotes serão encaminhados ao IPHAN, para análise e aprovação.

**Parágrafo 2º** - Somente serão admissíveis alterações nos perfis dos terrenos, que não provoquem aumento da volumetria, ou quando vierem a resgatar a topografia do conjunto urbano. (...)

**Artigo 7º** - As obras novas, edificações a serem construídas em terrenos vagos ou acréscimos às existentes, ou ainda, obras de reforma com acréscimo dentro da área de tombamento, devem obedecer aos seguintes critérios:

**Parágrafo 1º** - As taxas máximas de ocupação para os lotes existentes ou novos, edificados ou não, são as seguintes: (...) e) de 3001m<sup>2</sup> em diante 10%

**Parágrafo 2º** - A volumetria, ou seja, as composições dos telhados, a relação de áreas de paredes e aberturas a serem adotadas nas novas edificações, devem ser compatíveis com a tipologia representativa do logradouro onde se inserem, caracterizando-se, entretanto, como construções contemporâneas. (...)

**Parágrafo 4º** - As construções novas e os acréscimos não poderão reduzir ou impedir a visibilidade originária da área tombada.

**Artigo 8º** - Para os efeitos desta Portaria serão preservados dentro da área de Entorno (...)

II – As volumetrias estabelecidas nesta Portaria, para evitar o impedimento da visibilidade da área tombada.

**Parágrafo único** – As taxas de ocupação deverão seguir o estabelecido no Artigo 7º Parágrafo 1º, desta Portaria.

**Artigo 9º** - O número máximo de pavimentos está fixado em 2 (dois) tanto na área tombada como na área de entorno, devendo ser o primeiro no nível original do terreno e o segundo imediatamente sobre este, até a altura máxima de 8,50m (oito metros e cinquenta centímetros), caracterizando a construção como sobrado.

Da análise técnica desta terceira versão do Projeto Arquitetônico apresentada, depreende-se que a proposta de intervenção adequa-se por fim às normas vigentes para o Conjunto Arquitetônico, Urbanístico, Paisagístico e Histórico, sob especial proteção do tombamento.

Desta forma, temos o seguinte **Parecer do Requerimento**:

- a. **Documentação: APROVADA.** A documentação apresentada atende aos requisitos de análise estabelecidos para a categoria de Reforma e Construções Novas.
- b. **Taxa de Ocupação: APROVADA.** O novo Projeto Arquitetônico adequa o empreendimento à Taxa de Ocupação máxima permitida





pela Legislação de Proteção, conforme disposto pela Portaria nº002/95, Artigo 7º, Parágrafo 1.º.

- c. **Implantação: APROVADA.** Dada a natureza do empreendimento e as características da gleba (chácara urbana), a implantação afastada das testadas do terreno é passível de aprovação. A implantação respeita o caimento natural do terreno, o que é fator positivo, minimizando o impacto das novas construções e a movimentação de terra, em área delicada e ambientalmente vulnerável.
- d. **Gabarito: APROVADO.** Em que pese a proposta apresentar edificações em dois pavimentos, estes se enquadram na altura máxima de 8,50 m, sendo que a volumetria das edificações é compatível com o logradouro em que se insere, pela topografia natural do terreno, conforme comprovam os cortes de terreno apresentados.
- e. **Edificação a Preservar. Café. APROVADO.** O espelho d'água e o deck, propostos anteriormente para o entorno da edificação existente e motivos de desaprovação, foram suprimidos. A nova proposta consiste em agenciamento paisagístico comum.
- f. **Edificações a Demolir. APROVADA.** As edificações para as quais estão sendo propostas as demolições, e sua substituição por novas, são acréscimos contemporâneos e não representam significado histórico em termos do Patrimônio Cultural tombado. A porção do bloco denominado Café Cultural que se pretende demolir também corresponde a um acréscimo contemporâneo, de forma que sua supressão não representa prejuízo.
- g. **Vegetação a Preservar. APROVADA.** Manter a vegetação existente conforme consta do Levantamento Cadastral de espécies vegetais, que integra a documentação apresentada, tanto na situação atual como na implantação das novas construções.
- h. **Cobertura: APROVADA.** O Projeto especifica cobertura em duas, três e quatro águas, conforme configuração tradicional do Conjunto, com telhamento cerâmico.
- i. **Alvenarias: APROVADA.** O Projeto especifica como material de vedação para as edificações novos blocos cerâmicos (Tijolo Furado), com acabamento em reboco liso e com pintura na cor branca, conforme a paleta tradicional da cidade, e sem uso de texturas, desenhos ou outros materiais de revestimento. Para o bloco a ser mantido (*Café Cultural*), serão utilizados os mesmos materiais de revestimento e de pintura, inclusive com as mesmas cores, já existentes.
- j. **Esquadrias: APROVADA.** A proposta prevê a preservação das esquadrias em madeira no *Café Cultural* e a utilização de esquadrias em alumínio e vidro nas demais aberturas, com montantes de 7,0 cm pintados com cor marrom e acabamento fosco.
- k. **Pisos: APROVADO.** O Projeto especifica materiais tradicionais, como laje de pedra (quartzito mineral, assentado em plano horizontal) e grama para as áreas públicas, e grama, deck de madeira e bloco intertravado e concregrama, como materiais drenantes, para as áreas internas (passeios, jardins, circulação e estacionamento).

Adicionalmente, apresentamos as seguintes **Recomendações complementares:**

- l. **Equipamentos:** Por se tratar de anteprojeto, entende-se a não apresentação de posicionamento de equipamentos inerentes às instalações. Pelo porte do empreendimento, é natural que o mesmo demande a instalação de quadros de distribuição diversos de energia, caixas d'água, antenas de televisão e internet, condicionamento de ar, gás, dentre outros (células fotovoltaicas, microgeradores, etc). Deverá ser analisada com critério a disposição de tais equipamentos. É vedada, de início, a instalação de equipamentos de ar condicionado do tipo parede e unidades externas (condensadores) de ar condicionado do tipo split nas fachadas e planos (águas) das cobertas aparentes das edificações; a mesma orientação é válida para antenas (tradicionais, parabólicas ou mini-parabólicas) e outros equipamentos edílios. Todos os equipamentos necessários à funcionalidade das edificações devem ser instalados de forma adequada, nas porções posteriores e/ou não visíveis (a partir dos logradouros públicos) das edificações, e todos os casos excepcionais devem ser avaliados conjuntamente com o IPHAN.
- m. **Placas, letreiros e toldos:** Considerando a natureza do empreendimento, deverá ser apresentado previamente projeto de sinalização para análise e aprovação por este IPHAN-GO. O mesmo deverá observar a normatização de placas e letreiros estabelecida para o Conjunto tombado.

#### 4. CONCLUSÃO



##### 4.1. MOTIVAÇÃO E RECOMENDAÇÕES

Tendo em vista o conteúdo acima apresentado, **indicam-se as seguintes aprovações:**

- Item 3.2.a – Documentação: **APROVADA.**
- Item 3.2.b – Taxa de Ocupação: **APROVADA.**
- Item 3.2.c – Implantação: **APROVADA.**
- Item 3.2.d – Gabarito: **APROVADO.**
- Item 3.2.e – Edificação a preservar (*Café Cultural*): **APROVADO.**
- Item 3.2.f – Edificações a demolir: **APROVADA.**
- Item 3.2.g – Vegetação a preservar: **APROVADA.**
- Item 3.2.h – Cobertura: **APROVADA.**
- Item 3.2.i – Alvenarias: **APROVADA.**
- Item 3.2.j – Esquadrias: **APROVADA.**
- Item 3.2.k – Piso: **APROVADA.**




As definições que demandarem um nível mais detalhado de projeto, ainda não possível ser desenvolvido até que se tenha autorizado o projeto arquitetônico geral, poderão ser objetos de análises futuras.  
Este é nosso parecer.

	4.1.1. DESAPROVADO O PROJETO/PROPOSTA DE INTERVENÇÃO	DATA: 20/02/2015	
	4.1.2. APROVADO O DESENVOLVIMENTO DO ANTEPROJETO	<b>Silvio Cavalcante</b> Técnico Arquiteto ETEC-Pirenópolis Mat. Siape 224380  	<b>Maurício Imenes</b> Chefe do ETEC-Pirenópolis Mat. Siape 1936722    <b>Maurício Imenes</b> Chefe do Escritório Téc. II de Pirenópolis ETEC II PIRENÓPOLIS-IPHAN GOIÁS Mat. SIAPE nº 1936722
<b>X</b>	4.1.3. APROVADA A PROPOSTA DE INTERVENÇÃO		
	4.1.4. APROVADO O ANTEPROJETO		
	4.1.5. APROVADO O PROJETO EXECUTIVO		
	4.1.6. OUTRA (ESPECIFICAR)	ASSINATURA	ASSINATURA

**5. APROVAÇÃO**

**5.1. EM VISTA DA CONCLUSÃO APRESENTADA NO PARECER TÉCNICO ACIMA, E ATENDENDO ÀS NORMAS DE PRESERVAÇÃO DO IPHAN:**

	5.1.1. INDEFIRO O REQUERIMENTO DE AUTORIZAÇÃO DE INTERVENÇÃO	DATA: 20/02/2015	
	5.1.2. APROVO O DESENVOLVIMENTO DO ANTEPROJETO	<b>Beatriz Otto de Santana</b> Coordenadora Técnica / IPHAN-GO Mat.Siape 2711612  	<b>Beatriz Otto de Santana</b> Coordenadora Técnica Secretaria de Preservação do IPHAN Goiás Mat. SIAPE 2711612
	5.1.3. APROVO O ANTEPROJETO, INFORMANDO DA NECESSIDADE DE SER APRESENTADO O PROJETO EXECUTIVO NO PRAZO DE SEIS MESES.		
<b>X</b>	5.1.4. AUTORIZO O REQUERENTE A EXECUTAR A OBRA		
	5.1.5. AUTORIZO O REQUERENTE A COLOCAR O EQUIPAMENTO PUBLICITÁRIO OU A SINALIZAÇÃO		
	5.1.6. AUTORIZO O REQUERENTE A CONSTRUIR/MONTAR AS INSTALAÇÕES PROVISÓRIAS	<b>ASSINATURA E CARGO DO CHEFE DE SEÇÃO</b> <b>IMEDIATO</b>	
	5.1.7. OUTRA (ESPECIFICAR)		

**6. A PRESENTE AUTORIZAÇÃO NÃO EXIME O REQUERENTE DOS DEVIDOS PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO JUNTO AOS DEMAIS ÓRGÃOS PÚBLICOS**





Serviço Público Federal  
Ministério da Cultura  
INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL  
**PARECER TÉCNICO**

Nº  
**008/2015**  
ETEC Pirenópolis

### 1. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM

<b>1.1. NOME DO INTERESSADO</b>		<b>1.11. IDENTIFICAÇÃO DO BEM</b>	
Quinta Empreendimentos Turísticos Ltda. (Maria Carolina de Lima Gomes e Umbelino Lobo)		Conjunto Arquitetônico, Urbanístico, Paisagístico e Histórico de Pirenópolis.	
<b>1.2. Nº PROCESSO ADMINISTRATIVO</b>		<b>1.12. ENDEREÇO DO BEM</b>	
01516.001952/2014-15		Rua do Bonfim, nº64 Qd.14	
<b>1.3. ENDEREÇO DO INTERESSADO</b>		<b>1.13. PROCEDÊNCIA</b>	
Rua do Bonfim, nº64 Qd.14		<input checked="" type="checkbox"/> 1.13.1. Solicitação requerente	
<b>1.4. TELEFONE</b>	<b>1.5. MUNICÍPIO/UF</b>	1.13.2. Regularização	
(61) 9131.7698	Pirenópolis/GO	1.13.3. Solicitação Prefeitura Municipal	
<b>1.6. QUADRA Nº</b>	<b>1.7. SETOR</b>	<b>1.8. COD. ID. DO BEM</b>	<b>1.14. MOTIVO SOLICITAÇÃO</b>
64	Bonfim		1.14.1. Informação Básica
<b>1.9. USO ATUAL DO IMÓVEL</b>			1.14.2. Consulta Prévia
1.9.1. Residencial	1.9.3. Religioso	1.9.5. Educacional	<input checked="" type="checkbox"/> 1.14.3. Equip. Publicitário/ Sinalização / Instalações Provisórias
1.9.2. Comercial	1.9.4. Institucional	<input checked="" type="checkbox"/> 1.9.6. Outros: Hotalaria	<b>1.15. ESTADO DE PRESERVAÇÃO</b>
<b>1.10. PROPÕE-SE MUDANÇA DE USO?</b> Não			<b>1.16. ESTADO DE CONSERVAÇÃO</b>
<b>1.10.1. QUAL?</b>			1.15.1. Íntegro
			1.15.2. Pouco Alterado
			<input checked="" type="checkbox"/> 1.15.3. Muito Alterado
			1.15.4. Descaracterizado
			1.16.1. Bom
			<input checked="" type="checkbox"/> 1.16.2. Regular
			1.16.3. Ruim
			1.16.4. Em arruamento

### 1.17. DESCRIÇÃO SUCINTA DO IMÓVEL

O **Conjunto Arquitetônico, Urbanístico, Paisagístico e Histórico de Pirenópolis** é tombado pela União, com inscrições nº105, no Livro do Tombo Arqueológico, Etnográfico e Paisagístico (10/01/1990) e nº530, no Livro do Tombo Histórico (10/01/1990) – Processo nº 1181-T-85. O Conjunto tem suas intervenções pautadas pela Portaria nº 002/1995.

#### Características do conjunto

Conjunto constituído no ciclo do ouro no Brasil, no século XVIII. Teve sua ocupação realizada por bandeirantes paulistas, a partir de 1727. O traçado urbano e as técnicas construtivas do casario reproduziram algumas características do urbanismo e das edificações de origem portuguesa. São elas: cidade voltada para o rio, acompanhamento da topografia original do terreno, uso dos recursos locais (quartzito, terra, madeira) nas construções. As edificações são térreas, em sua grande maioria, e mantêm as fachadas em alinhamento com o logradouro, cobertura em duas ou quatro águas com caimento para rua, estrutura mista em gaiola de madeira e alvenaria autoportante em terra (taipa de pilão, adobe e pau-a-pique) além das esquadrias em madeira. Algumas residências apresentam riquezas em ornamentos, nas esquadrias, nos beirais (grande predominância dos *lambrequins* incorporados no século XIX), ou em elementos em massa aplicados sobre a alvenaria. O Ciclo do Ouro em Pirenópolis foi marcado pela escassez dos recursos naturais e pela efemeridade da exploração econômica, por apenas 40 anos aproximadamente. A brevidade da atividade econômica teve como consequência, além de uma dimensão espacial reduzida da cidade, a produção de uma arquitetura simples e despojada de ornamentações. O ocaso econômico, provocado pela decadência da mineração, acarretou a “ruralização” da economia e da cultura. A ruralização foi determinante para a formação da identidade cultural e para a preservação do patrimônio edificado. Também a Festa do Divino incorporou diversos elementos da cultura popular rural: à devoção ao Divino Espírito Santo somam-se as Folias do Divino, a Catira, as Alvoradas, os almoços de Fazenda, etc. A partir do início do século XX, acontece um novo ciclo de extrativismo mineral, desta vez com a exploração do quartzito, e que foi impulsionado pela construção das cidades de Goiânia e de Brasília. Em 1941, é efetivado o primeiro tombamento nacional na cidade, com a proteção da Igreja Matriz de Nossa Senhora do Rosário. Em 1965, é tombada também a Fazenda Babilônia, na zona rural. Ao longo dos anos 1980 a cidade iniciou um processo de crescimento acelerado em função da imigração e da exploração econômica da atividade do turismo. Somente em 1990, é feito o tombamento do conjunto. Vinte anos depois, é Registrada a Festa do Divino como patrimônio cultural brasileiro.

#### Características do imóvel e do entorno

A região do Bonfim, na qual o imóvel se insere, é uma das primeiras ocupações do conjunto original da cidade, que se deu às margens do Rio das Almas e do Córrego da Prata. Já em uma segunda fase de ocupação da cidade (1732-1750), que a consolida, a abertura das estradas comunicando, principalmente, com Bahia e Minas Gerais, pelo leste, impulsiona a estruturação da Rua do Bonfim. Por estar afastada do centro comercial naquele momento, a rua preservou sua ocupação rarefeita. No processo de tombamento de Pirenópolis (fls.171), traça-se o entendimento que “nos primeiros anos do arraial, a rua do Bonfim não podia ser considerada como uma rua urbana, mas como a chegada de uma estrada, cujas margens foram paulatinamente sendo ocupadas. Seu caráter propriamente urbano só deve ter-se firmado com a construção, em 1750, da Igreja do Bonfim, em seu



extremo oriental". É também nesse período que se tem configurada a estrutura urbana básica que mantem-se consolidada nos dias atuais. Até a terceira fase de expansão da cidade (1750-1830), a ocupação da Rua da Prata se limitava às quadras próximas do Largo da Matriz, cujo trecho do logradouro recebe hoje o nome de Rua Major Pompeu, e a ocupação da Rua do Bonfim limitava-se à sua face direita. Ou seja, a gleba em questão permanecia como grande maciço verde limitando a área urbana. Somente na planta urbana elaborada em 1892, pela Comissão Exploradora do Planalto Central (Comissão Cruls), observa-se uma edificação nas proximidades com a Igreja do Bonfim, provavelmente na área ocupada pelo imóvel de maior interesse histórico hoje existente na gleba da Quinta da Santa Bárbara. Somente no século XX, tem-se o prolongamento da Rua da Prata e a abertura da Rua Santa Bárbara, limites, juntamente com a Rua do Bonfim, da área em questão.

Trata-se de significativa gleba, com predominância de área verde sem ocupação, com 60.614,52m<sup>2</sup>, conforme Certidão de Registro de Imóveis apresentada pelo Requerente (fls.005-V do processo de análise). A gleba possuía área inicial de 76.914,52m<sup>2</sup>, tendo sido desmembrada, em 1999, parcela de 16.300,00m<sup>2</sup>, com face voltada para a Rua da Prata, hoje ocupada pelo Condomínio Santa Bárbara. Cumpre esclarecer que tal desmembramento não foi analisado ou aprovado pelo IPHAN. Conforme documentação apresentada pelo Requerente, a gleba sofreu novo desmembramento, em 2014, não registrada na Certidão acima mencionada, configurando-se como uma área menor de 4.756,60m<sup>2</sup>, com face voltada para a Rua do Bonfim, e outra maior, voltada para as Ruas Santa Bárbara e da Prata. Nela, tem-se a nascente do Córrego da Prata, afluente do Rio das Almas, o que condiciona quase 50% como área de proteção natural. A gleba total encontra-se no limite da área tombada com a área de entorno e faz vizinhança com outras duas grandes áreas que preservam seu maciço verde. Essa conformação é também característica do seu processo de ocupação (efêmera exploração minerária e posterior ruralização) com a manutenção de área verde em quintais e em poucas chácaras urbanas.

O processo de tombamento do conjunto, desde sua fase inicial de instrução, destaca a importância da paisagem natural circundante ao apontar que *"ao pensar na proteção ao patrimônio histórico de Pirenópolis, é imprescindível a inclusão de medidas efetivas que protejam esse entorno natural"*. O referido processo (fls.206), alerta também para o fato de que *"embora como exceção, registramos as chácaras urbanas, importantes na medida em que ocupam áreas verdes em 'cunha' dentro do perímetro urbano e são potencialmente vulneráveis ao assédio do crescimento urbano. Se houver uma ocupação descontrolada desses trechos, o conjunto da cidade vai se transformar radicalmente, tal como já vemos na área da antiga fazenda do Frota, ou onde hoje existe o conjunto habitacional da Vila Matutina"*.

#### 1.18. CROQUI DO LOCAL



Figura 1 – Imagem satélite da área, mancha laranja. Perímetro tombado, contorno em vermelho. Perímetro entorno, contorno em azul.  
Fonte: Google Earth com edição IPHAN-GO, setembro/2014.

#### 1.19 IMAGENS

Conforme projeto arquitetônico apresentado e anexo ao processo.



## 2. FUNDAMENTO LEGAL

**Decreto Lei nº25, de 30 de novembro de 1937:**

**Artigo 17** - As coisas tombadas não poderão, em caso nenhum, ser destruídas, demolidas ou mutiladas, nem, sem prévia autorização especial do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, ser reparadas, pintadas ou restauradas, sob pena de multa de cinquenta por cento do dano causado.

**Artigo 18** - Sem prévia autorização do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, não se poderá, na vizinhança da coisa tombada, fazer construção que lhe impeça ou reduza a visibilidade, nem nela colocar anúncios ou cartazes, sob pena de ser mandada destruir a obra ou retirar o objeto, impondo-se neste caso multa de cinquenta por cento do valor do mesmo objeto.

## 3. ANÁLISE

### 3.1. DESCRIÇÃO SUMÁRIA DA INTERVENÇÃO PROPOSTA

A interessada requer autorização para a realização de Instalações Provisórias, destinadas essencialmente a divulgação e comercialização das unidades habitacionais que constituem o empreendimento denominado "Quinta Empreendimentos".

Tais Instalações consistem em:

- I. Aplicação de painéis, de 1,50 metro de altura, com reprodução fotográfica de um muro de adobe, característico de Pirenópolis, sobre o muro de divisa do terreno;
- II. Construção de estruturas próprias, de caráter temporário, de 2,50 metro de altura, no interior do terreno, para aplicação de painéis com comunicação visual e informações a cerca do empreendimento;
- III. Construção de uma edificação de uso temporário e provisório, conforme projeto arquitetônico apresentado, no interior do terreno, destinada ao stand de vendas do empreendimento.

Todas as instalações provisórias estão previstas para o prazo de um ano, a contar da presente data, e poderão eventualmente ser objeto de solicitação de prorrogação de prazo.


### 3.2. CONSIDERAÇÕES

Da análise técnica do Projeto Arquitetônico apresentado, depreende-se que a proposta de Instalações Temporárias adequam-se às normas vigentes para o Conjunto Arquitetônico, Urbanístico, Paisagístico e Histórico, sob especial proteção do tombamento.

Desta forma, o nosso Parecer Técnico é favorável ao Requerimento.

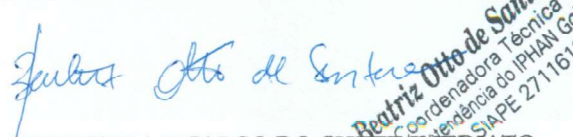
## 4. CONCLUSÃO

### 4.1. MOTIVAÇÃO E RECOMENDAÇÕES

		DATA: 05/03/2015	
	4.1.1. DESAPROVADO O PROJETO/PROPOSTA DE INTERVENÇÃO	<b>Silvio Cavalcante</b> Técnico Arquiteto ETEC-Pirenópolis Mat. Siape 224380	<b>Maurício Imenes</b> Chefe do ETEC-Pirenópolis Mat. Siape 1936722
	4.1.2. APROVADO O DESENVOLVIMENTO DO ANTEPROJETO		
<input checked="" type="checkbox"/>	4.1.3. APROVADA A PROPOSTA DE INTERVENÇÃO		
	4.1.4. APROVADO O ANTEPROJETO		
	4.1.5. APROVADO O PROJETO EXECUTIVO	 <b>Maurício Imenes</b> Chefe do Escritório Téc. II de Pirenópolis ETEC II PIRENÓPOLIS-IPHAN GOIÁS Mat. SIAPE nº 1936722	
	4.1.6. OUTRA (ESPECIFICAR)		
		ASSINATURA	ASSINATURA

## 5. APROVAÇÃO

### 5.1. EM VISTA DA CONCLUSÃO APRESENTADA NO PARECER TÉCNICO ACIMA, E ATENDENDO ÀS NORMAS DE PRESERVAÇÃO DO IPHAN:

		DATA: 05/03/2015	
	5.1.1. INDEFIRO O REQUERIMENTO DE AUTORIZAÇÃO DE INTERVENÇÃO	<b>Beatriz Otto de Santana</b> Coordenadora Técnica / IPHAN-GO Mat.Siape 2711612	 <b>Beatriz Otto de Santana</b> Coordenadora Técnica Coordenadora Técnica do IPHAN Goiás Mat. SIAPE 2711612
	5.1.2. APROVO O DESENVOLVIMENTO DO ANTEPROJETO		
	5.1.3. APROVO O ANTEPROJETO, INFORMANDO DA NECESSIDADE DE SER APRESENTADO O PROJETO EXECUTIVO NO PRAZO DE SEIS MESES.	ASSINATURA E CARGO DO CHEFE IMEDIATO	
	5.1.4. AUTORIZO O REQUERENTE A EXECUTAR A OBRA		
	5.1.5. AUTORIZO O REQUERENTE A COLOCAR O EQUIPAMENTO PUBLICITÁRIO OU A SINALIZAÇÃO		
<input checked="" type="checkbox"/>	5.1.6. AUTORIZO O REQUERENTE A CONSTRUIR/MONTAR AS INSTALAÇÕES PROVISÓRIAS		
	5.1.7. OUTRA (ESPECIFICAR)		

**6. A PRESENTE AUTORIZAÇÃO NÃO EXIME O REQUERENTE DOS DEVIDOS PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO JUNTO AOS DEMAIS ÓRGÃOS PÚBLICOS**