

# REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

**AUTOR: JULIANO FERREIRA**

**RELATÓRIO DOS TRABALHOS DE LEVANTAMENTO E CERTIFICAÇÃO  
DOS IMÓVEIS IRREGULARES PARA O DESENVOLVIMENTO DO PROJETO DE  
IMPLANTAÇÃO DO PARQUE ARQUEOLÓGICO DO MORRO DA QUEIMADA**

**OURO PRETO**

**JULHO/2008**

O presente relatório tem como objetivo expor várias ações que foram realizadas até o momento, com o intuito de implantar o Parque Arqueológico do Morro da Queimada e uma de suas ações, o Ecomuseu da Serra de Ouro Preto. Nas ações relatadas, bem como nos esclarecimentos e objetivos expostos, tivemos o papel da interlocução com a comunidade, pesquisa e acompanhamento no sentido de auxiliar na orientação dos outros profissionais e órgãos públicos envolvidos na implantação do parque.

## **RELATÓRIO DOS TRABALHOS DE LEVANTAMENTO E CERTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS IRREGULARES PARA O DESENVOLVIMENTO DO PROJETO DE IMPLANTAÇÃO DO PARQUE ARQUEOLÓGICO DO MORRO DA QUEIMADA**

O presente relatório tem como objetivo expor várias ações que foram realizadas até o momento com o intuito de implantar o Parque Arqueológico do Morro da Queimada e uma de suas ações, o Ecomuseu da Serra de Ouro Preto. Nas ações relatadas, bem como nos esclarecimentos e objetivos expostos, a Associação de Moradores teve o papel de fazer a interlocução com a comunidade, a pesquisa e o acompanhamento do trabalho no sentido de auxiliar na orientação dos outros profissionais e órgãos públicos envolvidos na implantação do parque.

### **PRESERVAÇÃO DAS RUÍNAS DO MORRO DA QUEIMADA E ENVOLVIMENTO COMUNITÁRIO**

A idéia de criação do Ecomuseu da Serra de Ouro Preto nasceu, conforme mencionado, dos debates acerca da preservação das ruínas do Morro da Queimada. A inexistência de ampla fiscalização e investimentos no patrimônio cultural da cidade acabou por deixar fora do circuito turístico importantes bens patrimoniais. Até o momento da concepção do projeto de implantação do Parque Arqueológico do Morro da Queimada no que se refere à preservação do Município de Ouro Preto, a preocupação estava mais voltada para o centro histórico, cujos monumentos tornaram-se cartões postais que são glorificados constantemente pela imprensa. Mesmo com todos os templos religiosos, ruínas de antigos povoados e uma gama enorme de artesãos, o bairro Morro da Queimada e os demais que integram o Ecomuseu Serra de Ouro Preto raramente recebem visitantes.

Todos esses bairros necessitam de investimentos para melhoria de infra-estrutura urbana, principalmente no aspecto paisagístico; exceção às capelas, que recebem uma dose maior de atenção nesse contexto.

No Morro da Queimada, até o ano de 2005 não havia qualquer solução substancial para a preservação das ruínas remanescentes do antigo Arraial do Pascoal. Em anos anteriores, 2001 e 2003, foram realizadas audiências públicas para tratar da preservação dessas ruínas, ações que não surtiram resultados significativos, porém serviram de alerta para a situação crítica em que se encontrava o patrimônio histórico do bairro, que vinha sendo destruído por ocupação desordenada.

Não é novidade que a cidade, em alguns pontos, vem crescendo desordenadamente. Devido a esse problema, as ruínas do antigo Arraial do Pascoal vinham sendo solapadas dia a dia. Somente a partir de 2005 é que medidas mais enérgicas começaram a ser tomadas para a sua preservação, quando uma nova audiência pública trouxe à tona a intenção de se criar no local um parque arqueológico.

Em meio a todas essas discussões estavam os moradores locais: famílias de baixa renda e algumas de classe média, que ocuparam a encosta da cidade. A partir dessas audiências, a comunidade do Morro da Queimada começou a “tomar as rédeas” da situação e a mostrar seu envolvimento com o problema, através de participações no I e no II Fórum das Artes, realizados respectivamente em 2004 e 2005, onde se teve a oportunidade de apresentar trabalhos retratando a história local. Esse fator pode ser considerado o preâmbulo da participação comunitária do Morro da Queimada na construção do Parque Arqueológico e para a formação do Ecomuseu.

A ocupação das encostas de Ouro Preto é resultado da ausência de políticas públicas e de planejamento acerca da crescente urbanização. Prova desse processo foi a falta de empenho por parte de algumas autoridades durante muito tempo, no que se refere à construção de um plano diretor eficaz, aliada ao descaso com o orçamento participativo. A questão do planejamento vem tomando força a partir dos últimos dois anos, embora, já exista um código de posturas desde o início da década de 80 e um plano diretor de meados da década de 90.

A ocupação da serra de Ouro Preto após o abandono da lavra de ouro é algo que vem ocorrendo a aproximadamente um século, situação relatada em documento pelo então presidente da Câmara Municipal de Vila Rica, Diogo Luiz de Almeida Pereira de Vasconcellos, em 1892:

*“(...) considerando que pela carta foral da Camara nenhum terreno dentro da demarcação do patrimônio está excluído d’elle, apenas tendo de isentado do pagamento de foros ao que antes da Villa em 1711 já se achavam recuperado por*

*qualquer título então legítimo, e mais as lavas concedidas ou que fossem concedidas, mas (...)*

*Considerando que essas mesmas superfícies isentas uma vez abandonadas, revertiam livres de toda exceção ao patrimônio municipal; pelo que considerando como no Morros de Sant-Anna, da Piedade e outros arraiais suburbanos grandes extensões acham-se vagas cobertas apenas por ruínas; e bem assim como a Camara tem necessidade de terrenos para afora à todos quantos desejam repovoar esse bairros no interesse de favorecer o grande manifesto desenvolvido que a Cidade está tomando;*

*(...) Considerando que mesmo para os terrenos de Sesmarias vizinhas prevalece aquelle direito de incorporação nas partes que entraram pelas divisas de sesmarias Municipais, tanto assim que pela carta Regia na qual se permite que se reate o dominio dos proprietários que as tenham uma vez abandonado: considerando que o mesmo direito regia e rege as datas e outras concessões memoraes, cuja superfície pelo abandono dos serviços reverte ao patrimônio da Câmara; considerando ainda que tão vastos terrenos podem e devem ser repovoados, como é necessário e exigido ao grande desenvolvimento da cidade, cujos arrabaldes não podem continuar entregues a solidão e a esterilidade.”<sup>8</sup>*

Nesse sentido, alguns moradores do Morro da Queimada, embora residentes na localidade a vários anos, foram incluídos no perímetro de delimitação do Parque Arqueológico. Assim, pode-se considerar que essa prática foi conseqüência da falta de opção para construir moradia em outros locais. Isso vem ratificar, mais uma vez, a necessidade de um planejamento direcionado à organização do espaço urbano da cidade, bem como à expansão dessas áreas.

## **INICIATIVAS PARA CONSTRUÇÃO DO PARQUE ARQUEOLÓGICO DO MORRO DA QUEIMADA**

A partir de 2001, uma parcela da comunidade do Morro da Queimada começa a sofrer grandes transtornos em função das iniciativas de preservação das ruínas e, conseqüentemente, desapropriação de vários imóveis. Tal fato causou preocupação a alguns moradores do local que, a qualquer momento, teriam que ser deslocados. Na audiência pública realizada em fevereiro de 2005 é que se começou a ter maior clareza sobre tais questões, quando então ficou decidida a separação entre o Parque da Cachoeira das Andorinhas e o Parque Arqueológico do Morro da Queimada, decisão tomada em conjunto com as comunidades e os representantes dos poderes públicos. Essa decisão foi muito importante, devido à diferença de objetivos das duas questões: a primeira trata-se de uma área de proteção ambiental, já a segunda, de uma área para pesquisas e proteção do parque arqueológico. Além disso, para o Morro da Queimada havia uma questão social muito mais complexa: o caso das famílias residentes nas proximidades das ruínas.

A primeira ação realizada foi a delimitação do perímetro histórico-arqueológico, realizada em 2005, em um trabalho conjunto entre o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Iphan) e a Prefeitura Municipal de Ouro Preto. Para tanto, os parâmetros de delimitação evidenciaram a maior área de concentração de ruínas e vegetação nativa, o que, por sua vez, englobou também as residências de algumas famílias. Segundo as leis de preservação de sítios históricos, é vedada a existência de complexo residencial em áreas delimitadas. Nesse sentido foi necessário tomar decisões de ordem prática, tais como a relocação dessas famílias. Assim, em consenso com os moradores, ficou definido que o deslocamento feito seria o mais próximo possível de suas antigas residências e, preferencialmente, no próprio bairro, local de abrangência do Ecomuseu.

Atualmente tem sido realizado um trabalho de conscientização comunitária com respeito à importância do patrimônio cultural, dos benefícios gerados pelo uso adequado e também da importância de apropriação, por parte da população, do direito à memória e aos bens patrimoniais. Com esse

---

<sup>8</sup> ARQUIVO PÚBLICO MUNICIPAL DE OURO PRETO. Livro de Registro de Ofícios de Portarias. N°950, livro 08, cx. 20, fls. 13v a 14. 1892-1893. Documentos de Vereanças, cx. 14, 1892.

pensamento busca-se um diagnóstico da situação partindo-se da verdadeira razão de ser desse patrimônio que é, acima de tudo, existir em benefício dos indivíduos. As comunidades locais deverão ser consideradas como os “novos” agentes históricos, adquirindo o respeito por parte dos órgãos responsáveis, bem como conquistando a confiança necessária, enquanto principais atores ou agentes que irão zelar por esse bem patrimonial, criando assim condições para que ele seja transformado em um instrumento de desenvolvimento social e de preservação da memória local.

O objetivo principal da formação do Ecomuseu é a participação da comunidade envolvida nesse processo, aos valores do seu patrimônio. Esse trabalho, portanto, compete a um conjunto de profissionais com os mesmos objetivos que, unidos, deverão formar uma sinergia com força suficiente para alavancar todo um processo de desenvolvimento sócio-cultural.

Buscar a perfeição às vezes não é utopia e, sim, coragem, objetivando um futuro melhor. Nesse sentido o Ecomuseu conta com diversos colaboradores que possam interagir com o meio, formando uma simbiose, uma reciprocidade entre todos para proporcionar o bem-estar social.

## **ATIVIDADES REALIZADAS:**

### **Audiência pública**

No dia vinte e quatro de fevereiro de dois mil e cinco, foi realizada uma audiência pública, que contou com a participação de várias entidades que representaram a Prefeitura Municipal de Ouro Preto no conjunto de suas secretarias, a Câmara Municipal de Ouro Preto, Ufop, Cefet – OP, escolas da região, associações de moradores, Ongs, Polícia Militar, Iphan, Iepha, Feop, imprensa e outras.

Para o Morro da Queimada, essa audiência teve como resultado a separação do Parque da Cachoeira das Andorinhas do Parque do Morro da Queimada, decisão que foi tomada em conjunto pelas comunidades e pelos representantes dos poderes públicos.

### **Reunião no Instituto do Patrimônio Histórico e Nacional – Iphan – sede regional de Ouro Preto**

Participaram desta reunião uma equipe de técnicos organizada pelo Dr. Benedito Tadeu de Oliveira, representantes técnicos da Secretaria de Cultura e Patrimônio de Ouro Preto, o Presidente da Câmara, Sr. Wanderlei Rossi Junior “Kuruzu”, e a geógrafa, Sra. Sílvia Raquel Almeida Magalhães, portadora do Crea/MG 70359/D - Belo Horizonte, que foi a responsável pela delimitação da área do parque, representando a empresa Azul Consultoria Ambiental LTDA. Essa reunião teve como objetivo estabelecer critérios para a delimitação da área do parque. Ficou decidido então que a delimitação deveria ser feita visando a área de menor grau de urbanização, onde notadamente há maior conservação do Patrimônio Histórico – nesse caso trata-se das ruínas do antigo Arraial do Pascoal, posteriormente Morro da Queimada. Outra preocupação era causar o mínimo de impacto social, visto que a criação do parque reza pelo bem-estar e benefícios para a comunidade local e para o Município de Ouro Preto como um todo. Caso haja algum transtorno para as comunidades, planos devem ser preconcebidos para que doravante ocorra um revés, de modo que os problemas sejam sanados, prevalecendo assim a harmonia e a satisfação social, idéias comuns entre todos os atores envolvidos no processo.

### **Reunião na Secretaria de Cultura e Patrimônio de Ouro Preto – março 2005**

Participação do Secretário de Cultura e Patrimônio, Sr. Vitório Lanari, equipe técnica da Secretaria e a geógrafa, Sra. Sílvia Raquel Almeida Magalhães. Essa reunião teve como resultados: o estabelecimento de um prazo para que a área do parque fosse delimitada, a decisão sobre os critérios técnicos a serem adotados na delimitação e também o prazo para a criação do memorial descritivo do parque.

### **Reunião na Secretaria de Cultura e Patrimônio de Ouro Preto – junho 2005**

Participação da Dra. Yara Mattos, museóloga, da Diretora da Secretaria de Cultura e Patrimônio, Sra. Sandra Fosque, além de diversos profissionais dessa Secretaria. A Dra. Yara Mattos apresentou a idéia de uma das ramificações do projeto do Morro da Queimada, um Ecomuseu, proposta que agradou à representante da Secretaria de Cultura e Patrimônio, devido ao forte envolvimento da comunidade dentro do contexto dessa ramificação do projeto, já que Ecomuseu – falando resumidamente – representa as vozes da comunidade. Nessa reunião foi criada uma equipe de caráter multidisciplinar

para atuar no projeto, prevendo a participação de historiadores, profissionais ligados à arte, a engenharia e arquitetura, ao meio ambiente, à educação e a questões sociais.

### **Reunião na Secretaria de Cultura e Patrimônio de Ouro Preto – setembro de 2005**

Participação do Secretário da casa, Sr. Vitório Lanari, e do Secretário da Ação Social e Cidadania, Sr. José Cícero Silveira, bem como dos técnicos de ambas as secretarias. O objetivo da reunião foi definir a participação conjunta das secretarias citadas e ainda a participação da Secretaria de Obras no trabalho de delimitação da área do parque.

### **Delimitação da área do parque**

Em Outubro de 2005, foi realizada a demarcação do Parque do Morro da Queimada, tendo como referência a base cartográfica elaborada a partir da compilação da carta topográfica do IBGE de Mariana - 1:50.000 - de 2003 e bases fornecidas pelo Iphan. O perímetro da delimitação foi feito conforme orientações de técnicos da Secretaria de Cultura e Patrimônio de Ouro Preto, em conjunto com técnicos do Iphan.

A execução do trabalho coube à empresa Azul Consultoria Ambiental Ltda., tendo como técnico responsável a geógrafa Silvia Raquel Almeida Magalhães.

A área a ser protegida é de aproximadamente 67 hectares. Participaram também do processo Elizângela dos Anjos Moreira, presidente da Associação de Moradores do Morro da Queimada, e Marcelo da Silva, vice-presidente dessa Associação, com o acompanhamento de técnicos das secretarias de Cultura e Patrimônio e da Ação Social e Cidadania.



**Fotos:** trabalhos de delimitação do Parque do Morro da Queimada: as duas primeiras a geógrafa Silvia Raquel Almeida Magalhães. Abaixo à esquerda Marcelo da Silva, Vice-presidente da Associação de Moradores do Morro da Queimada, junto com técnicos da Secretaria Municipal de Patrimônio e Desenvolvimento Urbano.

### **Reunião na Secretaria de Cultura e Patrimônio de Ouro Preto – outubro de 2005**

Contou com a participação do Secretário da casa, Sr. Vitório Lanari, e o Secretário da Ação Social e Cidadania, Sr. José Cícero Silveira, bem como dos técnicos de ambas as secretarias. Essa reunião teve como resultado a definição das primeiras ações rumo à regularização fundiária, ação esta que possibilitaria a resolução do problema das moradias localizadas dentro da área delimitada para a criação do parque.

### **Relatório social e levantamento imobiliário das casas localizadas na área delimitada para a construção do parque – outubro de 2005**

Os imóveis localizados na área delimitada para a criação do parque foram visitados por integrantes das equipes de técnicos das secretarias de Cultura e Patrimônio e da Ação Social e Cidadania, tendo o acompanhamento de membros da Associação de Moradores do Morro da Queimada. Os técnicos da Secretaria de Ação Social e Cidadania fizeram vistorias em todos os imóveis e também entrevistas com os moradores, sempre com o acompanhamento de um integrante da equipe de técnicos da Secretaria de Cultura e Patrimônio. Essas ações possibilitaram a apresentação de um relatório de vistoria individual para cada imóvel situado na área de implantação do parque.

### **Reunião no Instituto do Patrimônio Histórico e Nacional – Iphan – sede regional de Ouro Preto – novembro de 2005**

Participação do Diretor Regional, Dr. Benedito Tadeu de Oliveira, e membros da equipe de técnicos envolvidos no projeto de implantação Parque do Morro da Queimada, que será coordenado pelo Iphan Participaram também da reunião o Cônego José Feliciano da Costa Simões, representantes do Instituto Estrada Real, o presidente da Câmara dos Vereadores de Ouro Preto, Sr. Wanderlei Rossi Junior “Kuruzu”, um representante da Associação de Moradores do Morro da Queimada e a equipe de técnicos da Secretaria de Cultura e Patrimônio de Ouro Preto. Essa reunião teve como objetivo apresentar aos possíveis investidores – Caixa Econômica Federal – o projeto do parque, bem como discutir em

con. **Fotos:** trabalhos de delimitação do Parque do Morro da Queimada: as duas primeiras a geógrafa Sílvia Raquel Almeida s Magalhães. Abaixo à esquerda Marcelo da Silva, Vice-presidente da Associação de Moradores do Morro da Queimada, junto com : técnicos da Secretaria Municipal de Patrimônio e Desenvolvimento Urbano. :  
257 )

– MG; CEP: 35.400-000; telefone: (031) 3551-4736; fax: (031)3551-4736; endereço eletrônico (e-mail): carlosjao2@yahoo.com.br.

Os representantes do Instituto Estrada Real mostraram-se satisfeitos com o que viram na apresentação e se dispuseram a ajudar com informações, tendo em vista a experiência que já possuem com ações referentes ao Patrimônio Histórico; além disso, afirmaram que ajudariam também na busca de financiamentos. Os representantes da Caixa Econômica Federal, possíveis investidores, também se mostraram otimistas e satisfeitos com o projeto.

### **Reunião no bairro Morro da Queimada – novembro de 2005**

Essa reunião foi feita entre a Associação de Moradores do Bairro Morro da Queimada, as famílias que têm suas moradias localizadas dentro da área delimitada para a implantação do parque e ainda equipes de técnicos das secretarias de Cultura e Patrimônio, da Ação Social e Cidadania e de Obras. O objetivo da reunião foi de esclarecimento pelos técnicos das três secretarias municipais, para os moradores, de como seria feito o processo da regularização fundiária de suas moradias. Foi pedido aos moradores que cooperassem com as equipes da Prefeitura Municipal de Ouro Preto que iriam até as suas residências para fazer o relatório

social e o levantamento imobiliário, tarefa que os moradores se comprometeram a ajudar prontamente.

**Fotos:** momentos da reunião e seus participantes

Sr. Welton Pimentel - Diretor de habitação da Secretaria de Patrimônio e Desenvolvimento Urbano

Sr. Juliano Ferreira – Responsável pelo levantamento e certificação dos imóveis irregulares. Cujo objetivo foi condicionar o desenvolvimento do projeto de implantação do Parque Arqueológico do Morro da Queimada.

**Fotos:** momentos da reunião e seus participantes

Sr. Welton Pimentel - Diretor de habitação da Secretaria de Patrimônio e Desenvolvimento Urbano

Sr. Juliano Ferreira – Responsável pelo levantamento e certificação dos imóveis irregulares. Cujo objetivo foi condicionar o desenvolvimento do projeto de implantação do Parque Arqueológico do Morro da Queimada.

**Fotos:** momentos da reunião e seus participantes



Sr. Welton Pimentel - Diretor de habitação da Secretaria de Patrimônio e Desenvolvimento Urbano



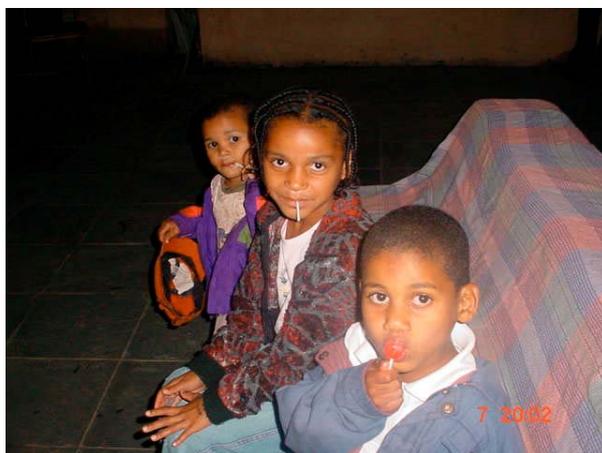
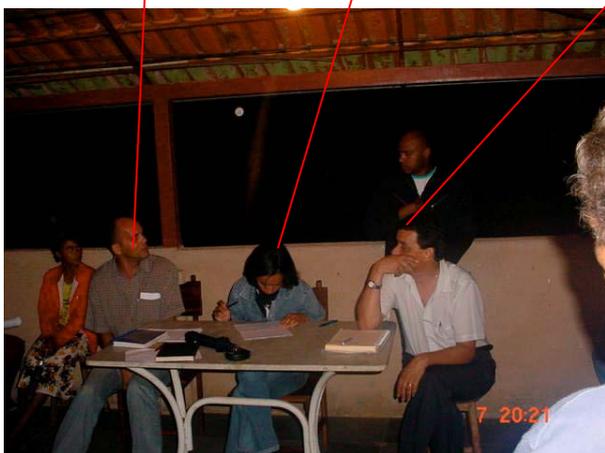
Sr. Juliano Ferreira – Responsável pelo levantamento e certificação dos imóveis irregulares. Cujo objetivo foi condicionar o desenvolvimento do projeto de implantação do Parque Arqueológico do Morro da Queimada.

Residentes nos imóveis que estão dentro do perímetro delimitado para implantação do parque.

Sr. Júlio Correa –  
Diretor da  
Secretaria de  
Obras

Sr. Sergio Leles -  
Secretario  
Municipal de  
Patrimônio e  
Desenvolvimento  
Urbano

Elizângela dos  
Anjos Moreira –  
Presidente da  
Associação de  
Moradores





### **Reunião na Secretaria de Cultura e Patrimônio de Ouro Preto – dezembro 2005**

Participação da Sra. Jurema Marteleto Rugani, então diretora do Grupo de Apoio Técnico - GAT, e coordenadora da equipe de técnicos da Secretaria de Cultura e Patrimônio, do supervisor de obras da Secretaria de obras, Sr. Júlio César Corrêa, e de integrantes da equipe de técnicos da Secretaria de Cultura e Patrimônio da Prefeitura Municipal. Com base no trabalho feito anteriormente, ou seja, no relatório de vistoria individual para cada imóvel situado na área delimitada para implantação do parque, ficou definido que poderia então ser feita a avaliação imobiliária, e que o Sr. Júlio César Corrêa, juntamente com sua equipe, ficaria responsável pelo laudo de avaliação individual para cada imóvel. Também foram discutidas as condições a serem consideradas para a avaliação, as quais deveriam ser apresentadas no laudo de avaliação.

### **Avaliação dos imóveis localizados na área que foi delimitada para a criação do Parque do Morro da Queimada – dezembro de 2005**

Foi feita uma nova vistoria nos imóveis pelo supervisor de obras da Secretaria de obras, Sr. Júlio César Corrêa, com o acompanhamento de um representante da equipe de técnicos da Secretaria de Cultura e Patrimônio. Finalizada, o Sr. Júlio César Corrêa preparou o laudo de avaliação imobiliária, juntamente com membros da equipe destinada para esse serviço.

**Fotos:** Alguns imóveis localizados no perímetro delimitado para implantação do parque, bem como as condições de alguns desses imóveis.









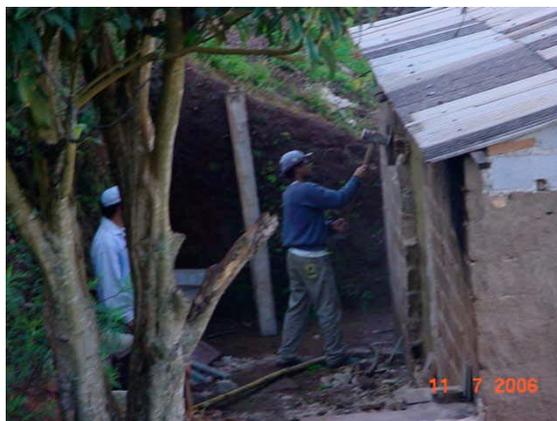
**Avaliação das novas moradias a serem adquiridas pelos moradores indenizados e repasse das indenizações - 1º e 2º semestres de 2006**

Medidas realizadas por ação conjunta entre as secretarias municipais: Cultura e Patrimônio, Obras, Ação Social e Fazenda, com o acompanhamento do Iphan. Os imóveis eram escolhidos pelos moradores que seriam relocados, e o seu valor deveria estar dentro do patamar do valor recebido de indenização que variava de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) a R\$ 19.900,00 (dezenove mil e novecentos reais).

**OBSERVAÇÃO:** após as indenizações os antigos imóveis dos moradores foram demolidos.

**FOTOS:** Demolição dos imóveis que estavam dentro do perímetro delimitado para implantação do parque.

**Observação:** A demolição foi realizada após os proprietários terem recebido indenização.





### **Adequação dos imóveis adquiridos por indenização**

Hoje as ações estão sendo realizadas com acompanhamento do Iphan, através de um programa no qual estagiários da Escola de Arquitetura da Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG) fazem os levantamentos e trabalham nos projetos sob a orientação do arquiteto Uziel K Rozenwajn, os quais são apresentados posteriormente à Secretaria Municipal de Cultura e Patrimônio, para avaliação. Vale ressaltar que os projetos são realizados seguindo as normas do Plano Diretor do Município de Ouro Preto e do Iphan. Outra importante questão nestes trabalhos são as discussões com os moradores na confecção dos projetos, ou seja, tem-se procurado fazer aquilo que se aproxima o máximo possível dos seus anseios.