

**NOTA TÉCNICA N ° 63/2017**

Ref: PAAF 0024.16.016267-3

1. **Objeto:** Imóvel Residencial.
2. **Endereço:** Rua Tiradentes, nº 41– Centro.
3. **Município:** Guaxupé
4. **Proprietário:** Antônio dos Santos Fernandes.
5. **Proteção:** Nenhuma.
6. **Objetivo:** Análise de pedido de demolição de bem cultural.
7. **Contextualização:**

Em 19/12/2013 o proprietário do imóvel, Sr. Antônio dos Santos Fernandes solicitou à Prefeitura Municipal de Guaxupé a autorização para demolição do imóvel. O pedido foi reiterado em 04/03/2014 junto com a apresentação de Laudo Técnico elaborado pelo engenheiro civil Ricardo Marinelli, com emissão da respectiva ART.

Em 07/03/2014 a Prefeitura de Guaxupé emitiu relatório técnico do imóvel elaborado pelo engenheiro civil Aloisio dos Santos Godoi, onde é informado que a reforma do imóvel demandaria a demolição de praticamente toda a edificação, considerando o precário estado de conservação do imóvel.

Em 15/10/2015 foi apresentado ao Conselho Deliberativo Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural de Guaxupé, conforme ata da 6ª reunião ordinária daquele conselho, croqui do projeto de intervenção no imóvel em análise, de interesse de proteção, prevendo a preservação da fachada frontal do imóvel, que foi elogiado por todos os conselheiros.

Em 10/08/2016 foi elaborado laudo técnico pela arquiteta urbanista Luciana Gabriel Charavallote Ribeiro que informa que apesar da intenção inicial de se preservar a fachada frontal, não haveria possibilidade técnica e financeira de se substituir o barrote existente nesta fachada, inviabilizando sua manutenção.

Em Ofício datado de 10/09/2016 o Conselho aprovou a demolição do imóvel, sem a preservação da fachada frontal, baseado nos laudos técnicos fornecidos por especialista. Informa que há no município outros imóveis mais representativos daquele mesmo estilo e recomenda a elaboração do Registro Histórico pormenorizado do imóvel em questão, solicitando que sua decisão fosse informada à Promotoria local.



Em 10/10/2016 o Promotor local solicita apoio técnico a esta Coordenadoria. Em 24/10/2016 foi instaurado por esta Promotoria de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico de Minas Gerais Procedimento de Apoio a Atividade Fim de nº MPMG-0024.16.016267-3 em apoio à Promotoria de Justiça de Guaxupé para analisar o pedido de demolição do imóvel localizado à Rua Tiradentes, nº 41, centro do município de Guaxupé.

## 8. Breve Histórico de Histórico de Guaxupé<sup>1</sup>

Pelo que podemos averiguar, consultando antigos documentos e fontes históricas de valor, as primeiras andanças pelas terras que, mais tarde, constituiriam a cidade de Guaxupé, foram realizadas por entradas paulistas, em busca das regiões auríferas de Minas Gerais. Isso já acontecia por volta de 1720.

Antes de 1800, algumas famílias resolveram estabelecer-se na área próxima ao local onde se acha a Fazenda Nova Floresta. Entre os primeiros habitantes, podemos citar Paulo Carneiro Bastos e sua mulher D. Laureana Maria de Jesus. A povoação foi aumentando, estendendo-se pela área onde hoje se encontra a Avenida Conde Ribeiro do Valle, antigamente chamada Paulo Carneiro.

Segundo documentos antigos, a primeira missa foi realizada em terras de Paulo Carneiro Bastos, em 1837, sendo que o celebrante viera da Paróquia de Jacuí. Neste ano, Paulo Carneiro e sua mulher doaram à Nossa Senhora das Dores uma área onde se traçariam as primeiras ruas e se construiriam as primeiras casas. Já em 1839, foi erguida a capela de Nossa Senhora das Dores e em torno da igreja, começaram a ser construídas as primeiras residências. Dez anos depois, existiam no arraial 180 casas, sete ruas e um largo.

Devido às dificuldades de transporte, no início o desenvolvimento foi muito lento, o que, também, acontecia com outros povoados da região. As mercadorias vinham do Rio de Janeiro, trazidas no lombo de animais.

Em 1853, o Arraial foi elevado a Distrito de Paz, pertencendo à jurisdição do Município de São Sebastião do Paraíso. Em 1854, o Distrito foi promovido a Freguesia, fazendo parte do antigo termo de Jacuí. A Paróquia de Nossa Senhora das Dores de Guaxupé foi criada em 1856, pertencendo à Câmara Eclesiástica de Caconde (Bispado de São Paulo). Neste ano, foi iniciada a construção da nova igreja de Nossa Senhora das Dores, à praça Américo Costa (antigo Largo da Matriz), sendo inaugurada em 1864. Em 1878, o Distrito separou-se de São Sebastião do Paraíso, passando a fazer parte do Município de Muzambinho.

Em 1904, foi inaugurado o ramal ferroviário do trem da Mogiana, obra do Conde Ribeiro do Valle. Além do grande progresso que trouxe a Estrada de Ferro para a Freguesia das Dores de Guaxupé, consideremos, também, a alta do café, que já era plantado na região desde as últimas décadas do século passado, e a chegada dos primeiros imigrantes.

<sup>1</sup> Plano de Inventário do Município.



Em 1911, Guaxupé foi elevado a Vila, desmembrando-se do Município de Muzambinho. No dia 1º de Junho de 1912, instalou-se o Município, com um único distrito. Em 1915, Guaxupé recebeu foros de cidade, sendo criado o Termo Judiciário e elevado o Município à categoria de Cidade.

O Bispado foi criado a 03 de fevereiro de 1916, sendo o primeiro Bispo D. Antônio Augusto de Assis, removido da Diocese de Pouso Alegre. Em 15 de junho de 1917, foi instalado o Termo Judiciário, tomando posse o primeiro Juiz Municipal, Dr. Adolfo Bastos de Castro. Em 1925, foi criada a Comarca de Guaxupé (Lei Estadual n 879, de 24 de fevereiro) e sua instalação se deu em primeiro de janeiro de 1926, sendo seu primeiro Juiz de Direito o Dr. Eurico da Silva Cunha, tendo como Promotor Público o Dr. Lauro Maciel de Sá. A primeira Câmara Municipal foi instalada no dia primeiro de junho de 1912, tendo como presidente o Coronel Antônio Costa Monteiro.

O nome Guaxupé deriva da fauna de seu território. GUAXE = uma das espécies de pássaro. AXUPÉ = uma das espécies de abelha. No pavilhão municipal aparece dentro do brasão, o dístico: APICE APTA APIS \_ que quer dizer: A ABELHA= cidade (ápice) PRONTA (apta) PARA ATINGIR ALTURA.



Figura 01 – Vista da cidade de Guaxupé, sem data. Fonte: IBGE.

## 9. Análise Técnica

O bem cultural situado à Rua Tiradentes, nº 41 consta na lista de bens a serem inventariados, conforme Plano de Inventário elaborado pelo município no ano de 2006, entretanto, até a presente data, não foi inventariado.



Localiza-se na área central do município, descrita no Plano de Inventário como Área 1, que corresponde à área mais antiga da cidade, que preserva o traçado original de sua ocupação e as principais edificações históricas de grande importância para o patrimônio de Guaxupé. Segundo o IPAC, esta região passa por um período de crescimento desordenado, com sérias consequências para a história da cidade e a preservação de seu patrimônio, sobretudo o arquitetônico, alvo constante de conflitos imobiliários que acabam na destruição dos bens ou causam danos irreparáveis.

Inserir-se na Zona de Interesse Histórico e Cultural – ZIHC, estabelecida pelo Plano Diretor Municipal, onde estão concentradas as edificações de valor histórico e cultural.

A Rua Tiradentes é composta basicamente por edificações de uso residencial, em sua maioria térreas ou com dois pavimentos, e preserva alguns exemplares da arquitetura eclética, cujas fachadas ainda guardam alguma originalidade de sua época de construção.



Figura 02 – Vista da Rua Tiradentes nas proximidades do imóvel. Fonte: Google.



Figuras 03 e 04 – Vista de algumas fachadas de edificações à Rua Tiradentes. Fonte: Google.

Trata-se de edificação térrea, implantada no alinhamento do lote, com pequeno afastamento lateral em relação às edificações vizinhas. Datada da década de 1930, possui sistema construtivo autoportante de tijolos cerâmicos maciços, engradamento da cobertura de madeira e vedação em telhas cerâmicas francesas, vãos retangulares e em verga retas

vedados por esquadrias de madeira. Internamente, o piso é tabuado sobre barrotes de madeira.

Em análise aos Laudos Técnicos constantes no Procedimento realizados por Engenheiro Civil Luís Marinelli em 2014 e pela arquiteta Urbanista Luciana Ribeiro em 2016, foi possível constatar que o imóvel encontra-se degradado pela falta de uso, ação do tempo e pela ausência de ações de manutenção e conservação por parte dos seus proprietários ao longo dos anos.

As alvenarias internas e externas estão comprometidas pela falta de amarração uma vez que estas se apoiam nos barrotes de madeira que estão comprometidos pela umidade e ataque de cupins, além de apresentarem trincas. Parte da alvenaria interna ruiu, assim como parte do telhado, cujo frechais também se encontram comprometidos. Os pisos em madeira, em sua maioria inexistentes, encontram-se ressecados e danificados e os barrotes apresentam patologias relacionadas à umidade e presença de cupins. Não há instalações elétrica, hidráulica ou sanitária na edificação. Quanto à fachada nota-se o sério comprometimento de um dos frechais da cobertura o que coloca em risco a estabilidade das alvenarias abaixo deste.

## 10. Fundamentação

Patrimônio cultural é o conjunto de todos os bens, materiais ou imateriais, que, pelo seu valor próprio, devam ser considerados de interesse relevante para a permanência e a identidade da cultura de um povo. O patrimônio é a nossa herança do passado, com que vivemos hoje, e que passamos às gerações vindouras.

A identidade de uma população se faz, também, através da preservação do Patrimônio Cultural. Este patrimônio deve ser visto como um grande acervo, que é o registro de acontecimentos e fases da história de uma cidade. O indivíduo tem que se reconhecer na cidade; tem que respeitar seu passado.

Conforme descrevem os artigos 30, IX e 216, caput da Constituição Federal:

Art. 30 Compete aos Municípios:

IX – promover a proteção do patrimônio histórico-cultural local, observada a legislação e a ação fiscalizadora federal e estadual.

Art. 216 Constituem 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.

§ 1º O Poder Público, com a colaboração da comunidade, promoverá e protegerá o patrimônio cultural brasileiro, por meio de inventários, registros, vigilância, tombamento e desapropriação, e de outras formas de acautelamento e preservação.

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

A Lei Federal nº 10.257/001, conhecida como Estatuto da Cidade, dispõe em seu art. 2º:

A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais: (dentre outras) VI - ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar: d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente; f) a deterioração das áreas urbanizadas; XII - proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

O patrimônio cultural e o patrimônio natural estão cada vez mais ameaçados de destruição tanto pela degradação natural do bem quanto pelas alterações sofridas devido às necessidades sociais e econômicas. A preservação do patrimônio cultural permite que a memória e as tradições ali existentes se perpetuem através do tempo, podendo ser conhecidas pelas gerações futuras. O desaparecimento ou a degradação do patrimônio cultural constitui no empobrecimento do patrimônio municipal, e conseqüentemente o estadual e federal.

Segundo a Lei Organica Municipal:

Art. 156 Constituem patrimônio cultural do município os bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, que contenham referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores do povo guaxupeano, entre os quais se incluem:

- I – as formas de expressão;
- II – os modos de criar, agir e viver;
- III – as criações tecnológicas, científicas e artísticas;
- IV – as obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artísticas e culturais;
- V – os sítios ou edificações de valor histórico, paisagístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico.

(...)

Art. 157 O Poder Público, com a colaboração da comunidade, promoverá



e protegerá o patrimônio cultural municipal, por meio de:

- I. Inventários,
- II. Pesquisas,
- III. Registros,
- IV. Vigilância,
- V. Tombamento,
- VI. Desapropriação,
- VII. Criação e dinamização do Museu Histórico e Cultural,
- VIII. Outras formas de acautelamento e preservação.

Segundo o Plano Diretor de Guaxupé<sup>2</sup>:

Art. 4º - São objetivos fundamentais do Plano Diretor do Município de Guaxupé, em consonância com o Estatuto da Cidade:

(...)

V. preservar, proteger e recuperar o meio ambiente e o patrimônio cultural, histórico e arquitetônico do município;

(...)

Art. 6º - Para cumprir sua função social, a propriedade deve atender aos critérios de ocupação e uso do solo, às diretrizes de desenvolvimento territorial e social do Município e a outras exigências previstas em lei, mediante:

(...)

III - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis, bem como proteção, preservação e recuperação do meio ambiente e do patrimônio histórico, cultural, paisagístico, artístico e arquitetônico;

(...)

Art. 71. São diretrizes de proteção do patrimônio cultural:

I - proteger o patrimônio cultural, por meio de pesquisas, inventários, registros, vigilância, tombamento, desapropriação e outras formas de acautelamento e preservação;

II - coibir a destruição de bens protegidos;

III - priorizar a preservação de conjuntos e ambiências em relação a edificações isoladas; (grifo nosso)

IV - proteger os elementos paisagísticos, permitindo a visualização do panorama e a manutenção da paisagem em que estão inseridos;

V - promover a desobstrução visual da paisagem e dos conjuntos de elementos de interesse histórico e arquitetônico;

VI - compensar, mediante incentivos fiscais, os proprietários de bens protegidos que mantiverem os seus imóveis em ótimo estado de conservação;

VII - aplicar o IPTU Progressivo aos proprietários de bens protegidos que deixarem seus imóveis abandonados;

VIII - conceder incentivo fiscal para iniciativas privadas de cunho cultural;

IX - promover Educação patrimonial continuada e inseri-la no currículo escolar municipal.

X - coibir, por meio da utilização de instrumentos previstos em lei, a destruição dos bens classificados como de interesse de preservação;

XI - promover e apoiar iniciativas destinadas a recrutar recursos humanos necessários à preservação e à difusão do patrimônio cultural.

(...)

Art. 73. São ações e projetos prioritários de aplicação contínua ou imediata:

<sup>2</sup> Lei 1.753/06 – 1.787/07 – 1.857/08 – 1.958/09 – 2.094 / 11 – 2.146/12 – 2.271/14 – 2.296/14



I – criação da Zona de Interesse Histórico e Cultural (ZIHC), englobando a soma das áreas de proteção ao entorno dos bens tombados, conforme consta desta Lei;

II - manutenção de algumas árvores como patrimônio da cidade: palmeiras do Fórum, figueiras da Conde Ribeiro do Valle, ipês da Avenida Dona Floriana e da Avenida Conde Ribeiro do Valle (Rosário), ipê rosa da Rua Francisco Ribeiro do Valle e copaíba do Bairro Agenor de Lima;

III - mapeamento dos imóveis desocupados e das casas abandonadas na área urbana do Município;

IV - criação de uma "Casa dos Conselhos".

(...)

Art. 108 - Transferência do Direito de Construir é o direito de alienar ou de

exercer em outro local o potencial construtivo previsto nesta Lei, que não possa ser exercido no imóvel de origem.

Art. 109 - O proprietário de imóvel localizado na ZIHC e na ZEIU 1, poderá

exercer na zona CS1, passível de receber o potencial construtivo, ou alienar, total ou parcialmente, o potencial construtivo não utilizado no próprio lote, mediante prévia autorização do Poder Executivo Municipal, quando tratar-se de imóvel:

I. de interesse do patrimônio;

II. exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente.

(...)

Art. 111 - Os imóveis tombados e aqueles definidos como de interesse do Patrimônio Histórico, poderão transferir seu potencial construtivo não utilizado para outro imóvel observando-se o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na zona para onde ele for transferido.

Parágrafo único - O proprietário do imóvel que transferir potencial construtivo, nos termos deste artigo, assumirá a obrigação de manter o mesmo preservado e conservado, sob pena de perda da isenção de IPTU e/ou de ISS.

(...)

Art. 132 - O município de Guaxupé está dividido nas seguintes zonas:

(...)

V - ZIHC – Zona de Interesse Histórico e Cultural;

(...)

Art. 165 - A Zona de Interesse Histórico e Cultural - ZIHC tem como características:

I – possuir edificações de valor histórico e cultural;

II - uso misto;

III - área de transferência de potencial construtivo (AT);

IV - área passível do Direito de Preempção;

V – área passível de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória, IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação com Pagamento de Dívida Pública.

Art. 167 - Para a ZIHC as edificações novas e reformas obedecerão aos seguintes índices:

I – Coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,25 (zero vírgula vinte e cinco);

II – Coeficiente de aproveitamento máximo igual a 2,5 (dois vírgula cinco);

III – Taxa de ocupação máxima de 80% (oitenta por cento);

IV - Taxa de permeabilização mínima de 15% (quinze por cento);

V – Gabarito máximo de 6 (seis) pavimentos.

(...)

ANEXO VII  
ÁREAS DE ZONEAMENTO

ZIHC - Zona de Interesse Histórico e Cultural

Formada pela área central de Guaxupé, compreendida entre a Av. dos Inconfidentes, Av. Dona Floriana, Rua Salesianos e Rua Manoel Antônio de Araújo até a Av. Dona Mariana onde deflete a esquerda e segue até a Av. Felipe Elias Zeitune onde vai até o Parque Municipal Mogiana e segue até o rio Guaxupé encerrando na Av. dos Inconfidentes..

A Lei nº 2.166 de 28 de novembro de 2012 que estabelece a proteção do Patrimônio Histórico e Cultural de Guaxupé descreve:

Art. 1º Ficam a proteção especial do Poder Público Municipal os bens históricos e culturais, de propriedade pública ou particular, existentes no Município que, dotados de valor estético, filosófico ou científico, justifiquem o interesse na sua preservação.

Art. 2º Fica sob o Poder Executivo autorizado a instituir o Conselho Deliberativo Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural de Guaxupé, órgão de assessoria à Prefeitura Municipal, com atribuições específicas de zelar pela preservação do Patrimônio Histórico e Cultural do Município.

Segundo o Decreto nº 837 de 22 de outubro de 1997:

Art. 1º – Fica criado o Conselho Deliberativo Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural de Guaxupé, composto de 07 (sete) membros e respectivos suplentes, com as atribuições estabelecidas na Lei Municipal 1.383/97.

(...)

Art. 3º – São atribuições do ora criado Conselho Deliberativo Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural de Guaxupé:

I – Executar o tombamento de bens culturais e naturais existentes no território do Município, de propriedade pública ou privada, que, dotados de valor estético, cultural, ético, filosófico ou científico, justifiquem o interesse público na sua preservação;

II – fundamentar as propostas de Tombamento em todos os elementos indispensáveis ao convencimento da importância do bem a ser incluído na medida de proteção municipal, devendo constar da instrução do procedimento parecer de especialista na matéria, quando o conselho poderá recorrer à colaboração de técnicos das áreas específicas para a necessária consultoria;

III – notificar os proprietários de bens cujo Tombamento for proposto, para o fim de proteção prévia, estabelecendo medida preparatória para o Tombamento;

IV – instruir projetos propostos para áreas tombadas, para despacho do Prefeito Municipal;

V – fiscalizar o cumprimento do disposto no art. 7 da Lei Municipal nº 1.383/97, procedendo a vistoria nos imóveis que forem objeto de pedido da isenção de que trata o referido artigo;

VI – propor planos de execução dos serviços de obras ligados à proteção, conservação ou recuperação dos bens definidos no inciso I deste artigo, sempre que o orçamento do Município o permitir.

Art. 4 – A proteção prévia prevista no inciso III do art. anterior equivale ao Tombamento, até que seja expedido o Decreto, que deverá ser publicado no prazo máximo de 180 dias, contados da notificação, sob pena de ser tornada sem efeito a medida de proteção.



Parágrafo 1º – A proteção prévia passa a vigorar a partir do recebimento pelo proprietário da notificação do Conselho Deliberativo.

Parágrafo 2º – O proprietário poderá impugnar o Tombamento, no prazo de 15 (quinze) dias do recebimento da notificação, apresentando suas razões ao Conselho Deliberativo, que, em igual prazo, se manifestará, confirmando ou não a proposta de Tombamento em decisão fundamentada.

Parágrafo 3º – Definidas pelo Conselho Deliberativo a conveniência e a oportunidade do Tombamento, será esta decisão comunicada oficialmente ao Prefeito Municipal; em caso contrário, ser-lhe-á encaminhado o procedimento para conhecimento e deliberação do que entender cabível.

A Lei nº 1.672 de 11 de maio de 2015, que cria o Fundo Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural estabelece:

Art. 1º – Fica criado o Fundo Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural – FUNPATRI -, instrumento de captação e aplicação de recursos, que tem por objetivo proporcionar meios para o financiamento e custeio das ações na área do patrimônio histórico e cultural, sob orientação e controle do Conselho Deliberativo do Patrimônio Histórico e Cultural – CDMPHC.

(...)

Art. 4º – O recurso do FUNPATRI, mediante aprovação do Conselho Deliberativo Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural, serão aplicados em conformidade com seu “Plano de Aplicação de Recursos”, especialmente em projetos nas seguintes áreas:

I – elaboração e implantação de projetos para bens de interesse histórico e cultural;

II – promoção de eventos culturais e de negócios, referentes ao Patrimônio Histórico e Cultural;

III – elaboração de planos de marketing e veiculação de propaganda promocional de patrimônio histórico e cultural da cidade;

IV – manutenção e conservação de bens de interesse histórico e cultural;

V – treinamento de pessoal na área de patrimônio histórico e cultural;

VI – apoio e manutenção do Museu Histórico e Geográfico de Guaxupé;

VII – outras a critério do Conselho Deliberativo Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural.

Parágrafo único – Para a consecução dos objetos propostos, fica autorizada celebração de convênios, acordos ou ajustes com órgãos e entidades da Administração Direta ou Indireta da União, dos Estados e dos Municípios, ou entidades provadas cujos objetivos sejam o desenvolvimento das atividades do patrimônio histórico e cultural, e nas despesas de custeio de funcionamento.

Em consulta ao site da Fundação João Pinheiro, verificamos que o município de Guaxupé obteve como repasse de recursos do ICMS Cultural os valores constantes na tabela abaixo:

ano	2013	2014	2015	2016	2017 (até set)
Valor (R\$)	132.319,18	220.167,28	300.688,48	156.927,85	118.377,46

Deste modo, o município de Guaxupé contempla o Patrimônio Histórico e Cultural em sua legislação urbanística e de proteção ao patrimônio cultural e recebe recursos



provenientes da preservação destes bens, devendo cumpri-la de modo efetivo, defendendo, preservando e recuperando os bens culturais da cidade.

Nos casos em que as características e valores do imóvel o tornam exemplar, deve-se proceder ao tombamento do imóvel, protegendo-o, desta forma, de descaracterização ou de destruição.

## 11. Conclusões:

Conforme exposto acima, apesar de se encontrar listada no Plano de Inventário como bens a serem inventariados, até a presente data a edificação não possui proteção por meio de inventário ou tombamento. Entretanto, insere-se na Zona de Interesse Histórico e Cultural – ZIHC, estabelecida pelo Plano Diretor Municipal, e na Área 1, definida pelo Plano de Inventário, onde estão concentradas as edificações de valor histórico e cultural, compondo a ambiência deste núcleo.

Segundo o IPAC, esta região passa por um período de crescimento desordenado, com sérias conseqüências para a história da cidade e a preservação de seu patrimônio, sobretudo o arquitetônico, alvo constante de conflitos imobiliários que acabam na destruição dos bens ou causam danos irreparáveis. A delimitação desta área pelo IPAC tem como um dos objetivos iniciar um trabalho de consolidar um centro histórico legalmente instituído e regulamentado como ferramenta eficaz de preservação dos bens de interesse de todos.

Consta no Plano Diretor que deve-se priorizar a preservação de conjuntos e ambiências em relação a edificações isoladas.

Por todo o exposto, a manutenção, mesmo que parcial, da edificação é desejada, tendo em vista que esta integra e compõe a ambiência o núcleo histórico de Guaxupé que se pretende preservar, conforme mencionado no IPAC. Apesar dos laudos técnicos juntados nos autos considerarem que a restauração da edificação não é possível considerando o seu avançado estado de degradação, este Setor Técnico entende que há tecnologias que possibilitam a substituição do baldrame comprometido da fachada frontal sem a necessidade de demolição da mesma. Escoramentos prévios são necessários para prevenir danos e o acompanhamento de especialista é fundamental, com emissão da respectiva ART. Desta forma, é possível conciliar a preservação do patrimônio cultural, mantendo o volume frontal da edificação, com eventual aproveitamento econômico do terreno, com a implantação, por exemplo, de empreendimento imobiliário.

Sugere-se também:

- O projeto de intervenção no terreno, com a preservação do volume frontal, deverá ser apreciado previamente pelo Conselho Municipal de Patrimônio Cultural.



- Antes de se iniciar qualquer intervenção no imóvel, o volume frontal deverá ser escorado para prevenir qualquer dano que porventura possa ocorrer. O responsável pelo escoramento deverá emitir a ART do serviço prestado e deverá acompanhar a execução da obra.

Em obediência ao Plano Diretor Municipal e ao IPAC, é recomendável que sejam empreendidos esforços junto ao Município para que:

- Sejam iniciados os estudos para instituir e / ou regulamentar a proteção da Área 1 / ZHIC através da criação e uma ADE (área de diretrizes especiais) e / ou tombamento do núcleo histórico. Por se tratar de um núcleo heterogêneo, no caso do tombamento, poderão ser previstos graus de proteção diferenciados para cada uma das edificações que compõem o núcleo, além das diretrizes gerais e específicas.
- Se proceda ao mapeamento dos imóveis desocupados e das casas abandonadas na área central do Município e a notificação dos seus proprietários para adoção das medidas de manutenção e conservação necessárias para prevenir novos danos e comprometimento da ambiência existente.

## 12. ENCERRAMENTO

Sendo só para o momento, este Setor técnico se coloca à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Belo Horizonte, 25 de outubro de 2017.

Andréa Lanna Mendes Novais  
Analista do Ministério Público – MAMP 3951  
Arquiteta Urbanista – CAU A27713-4