

NOTA TÉCNICA N ° 62/2017

Ref: PAAF 0024.16.006587-6

1. **Objeto:** Edificação conhecida como Palácio das Águias
2. **Endereço:** Rua Pereira do Nascimento n° 104
3. **Município:** Guaxupé
4. **Proteção:** Inventariado pelo município no ano de 2007 e processo de tombamento n° 17/2015 ainda não concluído.
5. **Objetivo:** Proteção de imóveis inventariados.
6. **Considerações preliminares:**

Em 16/01/2015 o Conselho Deliberativo Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural de Guaxupé enviou ofício ao então Prefeito de Guaxupé, o senhor Jarbas Correa Filho, informando sobre o valor cultural do Palácio das Águias e sobre o seu precário estado de conservação, recomendando o seu tombamento e a sua desapropriação para que o imóvel seja sede do referido conselho e abrigue um centro de educação patrimonial.

Em 22/01/2015 o proprietário do Palácio das Águias foi notificado pelo Conselho Deliberativo Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural de Guaxupé acerca do precário estado de conservação da edificação, recomendando a imediata tomada de medidas para sua proteção.

Em 05 de março de 2015, na 2ª reunião ordinária do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural de Guaxupé, foi deliberado o início do processo de tombamento do Palácio das Águias.

No ano de 2015 foi instaurado pela Prefeitura Municipal de Guaxupé o Processo de Tombamento n° 17 do conjunto composto pelo Palácio das Águias / Casa dos Elefantes, localizados na rua Pereira do Nascimento n°s 104 e 108, respectivamente.

Também no ano de 2015 foi elaborado o projeto do Centro Regional de Educação Patrimonial Palácio das Águias, integrante das propostas de ação da gestão 2013-2015 do Conselho Deliberativo Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural de Guaxupé.



Em 14/08/2015 foi solicitado pelo Conselho Deliberativo Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural de Guaxupé ao proprietário da edificação a autorização para realização de visita técnica no imóvel por aquele conselho.

Em 26/10/2015 foi solicitado pelo Conselho Deliberativo Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural de Guaxupé ao sr Eliton Israel Pereira , então Diretor da Divisão de Planejamento e Urbanismo da Prefeitura de Guaxupé , documentação gráfica e cartográfica e laudo do estado de conservação da edificação em análise para compor o processo de tombamento do imóvel.

Em 08 de março de 2016 o Conselho Deliberativo Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural de Guaxupé enviou ofício à Promotoria de Justiça de Guaxupé agradecendo o apoio do Ministério Público no caso em apreço e enviando cópia do projeto de Educação Patrimonial proposto para o local, o qual foi proposto e aprovado pelo conselho.

Em 27/01/2017 foi lavrado Boletim de Ocorrência nº REDS 2017-002038970-001 informando sobre o mau estado de conservação do muro da edificação em análise e o arruinamento de parte do mesmo sobre residência vizinha. Consta que o local foi vistoriado pela Defesa Civil que constatou o risco de desmoronamento do muro sobre as edificações vizinhas.

Em 13/02/2017 foi lavrado novo Boletim de Ocorrência nº REDS 2017-002757507-001 informando sobre o precário estado de conservação da edificação em análise e o seu risco de arruinamento.

## 7. 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.

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



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.

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.

## 8. Histórico do bem cultural

O Palácio das Águias foi construído no ano de 1914 por José Futti Puntel, filho de importante construtor italiano, recém chegado de seu país. Fitti Puntel recebeu oferta do Conde Ribeiro do Valle para ir trabalhar em Guaxupé com seus filhos, muitos deles também construtores. Era especialista na arte de plasmar no gesso e na argamassa e usou toda sua sabedoria para criar as esculturas do Palácio das Águias, que ele construiu para servir de residência para sua família.

Não havia um projeto ou planta a ser seguido e o prédio era construído conforme a vontade do autor.

O bem passou a pertencer a seus herdeiros e posteriormente a Paulo Rogério Souza de Moraes, que o alugou para funcionamento de um bar no início dos anos 2000, que funcionou no local por curto período de tempo:



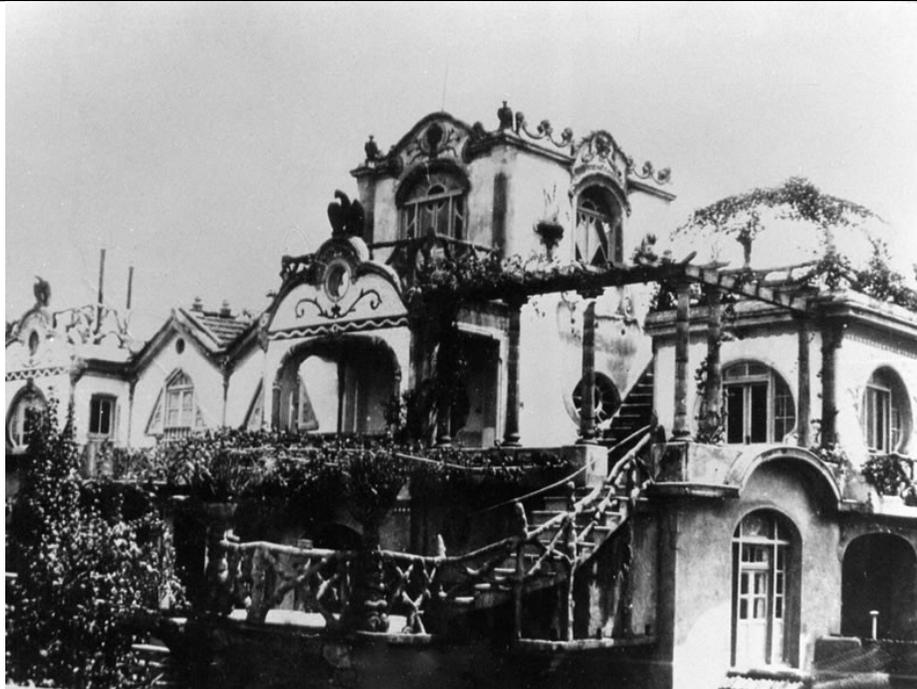


Figura 02 – Imagem antiga do Palácio das Águias.

## 9. Análise Técnica

A edificação em análise refere-se ao Palácio das Águias localizado na rua Pereira do Nascimento nº 104.

Conforme se apurou, no ano de 1987 o município de Guaxupé enviou pedido ao Iepha para análise da possibilidade do tombamento do prédio na esfera estadual e a realização da sua restauração. Após envio de técnicos daquele instituto ao local, foi recomendado o tombamento municipal do prédio (área interna, externa, agenciamento e implantação), pela sua relevância urbanística e artística para a comunidade local.

O imóvel foi inventariado em 2007 pelo Conselho Deliberativo Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural de Guaxupé. No ano de 2015 foi instaurado pela Prefeitura Municipal de Guaxupé o Processo de Tombamento nº 17 do conjunto composto pelo Palácio das Águias / Casa dos Elefantes, localizados na rua Pereira do Nascimento nºs 104 e 108, respectivamente. Segundo fomos informados pela sra Ana Cristina Mascarenhas, presidente do referido conselho, a deliberação pelo tombamento ocorreu na 2ª reunião ordinária do Conselho Municipal de patrimônio Cultural de Guaxupé, realizada no dia 05 de março de 2015. O processo não chegou a ser concluído por falta de documentos que, apesar de terem



sido solicitados por aquele conselho<sup>2</sup> à prefeitura local, não foram elaborados. Entretanto, foi solicitado à empresa que atualmente presta consultoria ao município para o ICMS Cultural, que providencie esta documentação.

A sra Ana Cristina também nos informou que o proprietário do imóvel, apesar de não ter sido notificado oficialmente sobre o tombamento do imóvel de sua propriedade, tem conhecimento do processo de tombamento. Fomos informados que atualmente o imóvel encontra-se totalmente abandonado, sem uso.

Tivemos acesso ao projeto do Centro Regional de Educação Patrimonial Palácio das Águias, integrante das propostas de ação da gestão 2013-2015 do Conselho Deliberativo Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural de Guaxupé. Trata-se de uma proposta de trabalho que envolve diversas secretarias e departamentos do executivo municipal objetivando proteger o patrimônio histórico e cultural e mobilizar a sociedade para ações de educação patrimonial, voltadas especialmente para o turismo e, conseqüentemente, para beneficiar o comércio e serviços de Guaxupé. Propõe a desapropriação ou locação do prédio pelo poder público municipal e a restauração do prédio, com projeto luminotécnico da áreas externa, interna e das “ruínas”, contando com a parceria do Curso de Arquitetura e Urbanismo do UNIFEG. Propõe a criação de um circuito turístico e parcerias com o comércio e prestadores de serviços e poder executivo dos municípios vizinhos. O prédio abrigaria a sede do Conselho Municipal, sediaria palestras, oficinas, exposição de artes e seria local de encontro e ensaios dos grupos folclóricos locais. O projeto não foi implantado e um dos entraves foi o alto custo de aluguel pretendido pelo proprietário.

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 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.

Implanta-se em terreno em aclave, acima do nível da rua, com afastamento frontal ocupado por jardins. Todas as fachadas possuem tratamento diferenciado, tanto no que se refere ao material utilizado quanto nas ornamentações. O sistema construtivo é de concreto e tijolos e cobertura com engradamento de madeira e vedação em telhas francesas. Concreto e ferro foram utilizados e moldados de forma a se assemelhar com outros materiais, como pedras e tijolos, e o revestimento é feito utilizando cacos de cerâmica, azulejo, gesso, massa e

<sup>2</sup> Ata da 5ª reunião ordinária, realizada em 20 de agosto de 2015.



tijolos, criando jogo de texturas pretendido pelo construtor. Os vãos e as esquadrias apresentam motivos variados e modelos únicos, com gradis imitando galhos nos guarda corpos.

Trata-se de uma das mais interessantes, curiosas e intrigantes construções de Guaxupé. O conjunto arquitetônico do Palácio conta com cômodos dispostos de uma forma pouco convencional, pois se apresentam quase como um labirinto. Apesar do seu precário estado de conservação, ainda é objeto de muita curiosidade por parte da população, tanto pela arquitetura eclética que apresenta, quanto pelas lendas urbanas que surgiram a seu respeito. Faz parte do imaginário popular, onde se acredita que no local há várias passagens e saídas secretas. Ornamentado por gárgulas, medusas, leões alados e outras referências da cultura mística medieval, o lugar é admirado por grande parte da população, que pretende vê-lo recuperado. Alguns o consideram como mal assombrado, desviando a sua rota.



Figuras 03 a 08 - Aspectos da curiosa arquitetura da edificação. Fonte: <http://cronicamenteorganica.blogspot.com.br/2010/06/blog-post.html>

Sua construção lembra a Casa da Flor, construída pelo sr Gabriel em São Pedro da Aldeia, Rio de Janeiro, que começou a embelezar a sua casa com mosaicos, esculturas e enfeites diversos coletados no lixo e a partir de objetos quebrados (búzios, conchas, pedaços de azulejos e faróis de automóveis) que transformaram a construção que teve seu tombamento aprovado pelo Iphan no ano de 2016. De acordo com o parecer do Iphan, entre as justificativas para o tombamento da Casa da Flor está o ineditismo criativo, que instiga ao debate sobre os processos de produção cultural. Após a morte do seu proprietário, a casa foi recuperada com recursos públicos e hoje é mantida por meio de projetos culturais. A casa



possui um tutor, o sobrinho do Sr. Gabriel, que cuida da conservação da propriedade e da recepção aos visitantes.

O precário estado de conservação do Palácio das Águias foi apontado no seu inventário no ano de 2007. Naquela oportunidade havia muitos pombos no interior da edificação, causando danos à mesma, e a cobertura apresentava-se em processo de arruinamento, com comprometimento dos materiais de acabamento internos e externos da edificação devido a umidade. Quando da elaboração do Dossiê de Tombamento no ano de 2015 consta que a edificação encontrava em péssimo estado de conservação, o que demonstra que não foram adotadas as medidas de conservação e manutenção ao longo dos anos.

O processo de degradação da edificação vem se acelerando também pela ação de intempéries, favorecida pelo estado em que se encontra a cobertura. Recentemente houve arruinamento da cobertura em forma de cúpula. Se não forem adotadas, de forma emergencial, as medidas necessárias para sua preservação, poderá ocorrer perda de novos elementos, comprometendo a integridade física da edificação e tornando mais oneroso seu processo de restauração.

Constatamos, principalmente:

- Presença de sujeira no interior e exterior da edificação,
- Descolamento do reboco e dos elementos decorativos aderidos a estes,
- Manchas de umidade nas alvenarias,
- Arruinamento de alvenarias,
- Danos diversos nas esquadrias,
- Oxidação dos elementos em ferro,
- Comprometimento da cobertura,
- Danos nos elementos artísticos integrados.



Figura 09 – Vista geral da edificação.

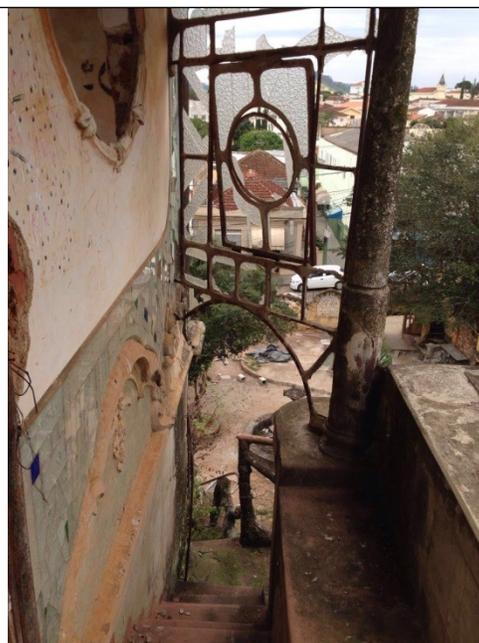


Figura 10 – Comprometimento da cobertura.





Figuras 11 e 12 – Comprometimento dos elementos integrantes da edificação, especialmente devido à umidade.



Figuras 13 e 14 – Danos na área interna, pisos e esquadrias.

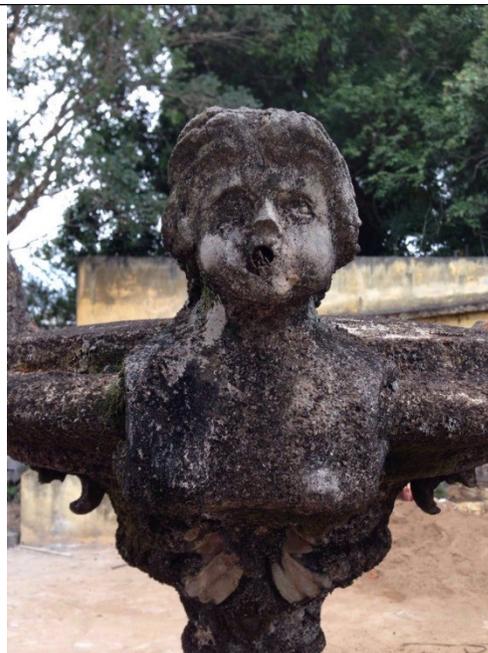


Figuras 15 e 16 – Comprometimento dos elementos decorativos: vidros quebrados e descolamento do



revestimento ceramico.

0



Figuras 17 e 18 – Comprometimento dos elementos decorativos: esquadrias danificadas, escultura com manchas de umidade

## 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; 1  
II – os modos de criar, fazer e viver; 1  
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 municipio 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 gaxuapeano, 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>3</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;

<sup>3</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



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:

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 5  
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:

A Casa das Águias possui valor histórico, cultural, artístico, paisagístico, evocativo e identitário reconhecido pelo Conselho de Patrimônio Cultural de Guaxupé quando da elaboração do seu inventário no ano de 2007 e na deliberação pelo seu tombamento no dia 05 de março de 2015, na 2ª reunião ordinária do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural de Guaxupé, dando início ao processo de tombamento nº 17/2015. O Dossiê de Tombamento foi elaborado contendo informações históricas, descrições, definição de perímetros de



proteção, entretanto não foi finalizado por falta de documentação. O proprietário, apesar a ciência do processo de tombamento, ainda não foi notificado oficialmente. Para efetiva proteção do imóvel recomenda-se a conclusão do Dossiê de Tombamento e a continuidade do processo de tombamento pelo Conselho Municipal do Patrimônio Cultural.

Após a conclusão do processo de tombamento, toda documentação poderá ser encaminhada ao Iepha para fins de pontuação no ICMS Cultural, cujos recursos obtidos poderão ser revertidos para a restauração da edificação.

O estado de conservação da edificação é precário, o que já foi constatado desde o ano de 2007 quando da realização do inventário. Entretanto, não foram adotadas medidas de manutenção e conservação no bem cultural, o que provocou avanço no processo de degradação do imóvel. Os maiores danos se encontram na cobertura da edificação, expondo o imóvel às intempéries e acelerando o processo de degradação. A recuperação da edificação é importante para a preservação deste singular exemplar do acervo cultural e artístico do município de Guaxupé.

Cabe ao Poder Público e ao seu proprietário, em suas respectivas esferas de responsabilidade, zelar pela sua preservação, adotando as medidas necessárias para sua manutenção e conservação. Estas devem ser realizadas de forma emergencial, tendo em vista a chegada do período chuvoso e o avançado estado de degradação da edificação. Caso contrário, poderão ocorrer novos danos, comprometendo a integridade da edificação e tornando mais oneroso o processo de recuperação.

Recomenda-se a adoção das seguintes medidas emergenciais, as quais devem ser realizadas por especialistas, com emissão das respectivas ARTs ou RRT, com acompanhamento pelo Conselho Municipal de Patrimônio Cultural:

- Limpeza externa e interna do imóvel, recolhendo os materiais e ornamentos originais passíveis de serem reutilizados quando da restauração do imóvel, que deverão ser armazenados em local adequado até que se iniciem as obras.
- Desligamento da energia elétrica da edificação e esvaziamento da caixa d'água.
- Manter a edificação bem fechada para evitar ações de vandalismo. Eventual fechamento do terreno por tapumes deverá ser avaliado.
- Especialista em estrutura deverá avaliar as condições estruturais do imóvel.



Deve-se realizar o escoramento estrutural e reforços onde necessário. 8  
Deverá avaliar se o imóvel possui condições estruturais para realização de intervenções na cobertura. Reforços poderão ser realizados, desde que identificáveis e inseridos, preferencialmente na área interna da edificação.

- Caso seja possível intervenção na cobertura, deverá ser realizada revisão completa da cobertura, com substituição das madeiras comprometidas e telhas danificadas. Deverão ser respeitadas as características originais como tipo de telhas, inclinação, beirais, números de águas, etc. Os elementos de drenagem de água pluvial que estiverem danificados deverão ser substituídos. Deve-se prever a amarração de todas as telhas para evitar o deslocamento das mesmas. Recomenda-se a vedação de todos os vãos da cobertura com tela ou alvenaria para impedir o acesso de pombos ao local. O trecho em cúpula arruinado poderá receber cobertura provisória até que se reestabeleça a condição original do prédio. Deve-se verificar a possibilidade de se utilizar, mesmo que parcialmente, os elementos da cúpula original que se arruinou.

Não obstante a realização das medidas emergenciais, deverá ainda ser elaborado e executado projeto de restauração de toda a edificação, por equipe técnica especializada, que deverá ser submetido à prévia análise e aprovação pelo Conselho Municipal de Patrimônio Cultural. Deverá prever a recuperação do prédio e dos seus elementos ornamentais internos e externos, responsáveis pela singularidade da edificação. Os conselheiros deverão utilizar critérios técnicos para analisar as intervenções e para embasar suas decisões para evitar danos que são irreversíveis ao patrimônio cultural.

Segundo fomos informados pela sra Ana Cristina, presidente do Conselho de Patrimônio Cultural de Guaxupé, há um termo de cooperação firmado entre o Poder Público Municipal e a escola de arquitetura do UNIFEG, que poderá contribuir com a elaboração do projeto e execução da obra.

Após a restauração deverá ser proposto uso à edificação, compatível com as suas características, para possibilitar a fruição ao patrimônio cultural.

O Setor Técnico da Coordenadoria das Promotorias de Justiça de Defesa do Patrimônio Histórico, Cultural e Turístico entende que o projeto do Centro Regional de Educação Patrimonial Palácio das Águias é uma alternativa viável, que além de recuperar o prédio, resgatando suas características originais, promove uso cultural ao mesmo, garantindo a fruição e integrando o edifício ao cotidiano da população.



12. Encerramento

1  
9

São essas as considerações do Setor Técnico desta Promotoria, que se coloca à disposição para o que mais se fizer necessário.

Belo Horizonte, 26 de outubro de 2017.

Andréa Lanna Mendes Novais  
Analista do Ministério Público – MAMP 3951  
Arquiteta Urbanista – CAU 27713-4

