

NOTA TÉCNICA Nº 65/2020

Ref: IC – 0145.18.002930-1 PAAF – 0024.19.018220-4

1. **Objeto:** Minas Hotel
2. **Município:** Juiz de Fora
3. **Endereço:** Av. Francisco Bernardino, 75/85/94
4. **Proteção existente:** Tombado pelo município.
5. **Objetivo:** Apurar a situação do imóvel e das obras em andamento.
6. **Considerações preliminares:**

Em 23 de outubro de 2018 a FUNALFA encaminhou ao Promotor de Justiça da 8ª Promotoria da Comarca de Juiz de Fora, Dr. Alex Fernandes Santiago, diversos documentos referentes ao Minas Hotel, que serão analisados ao longo deste documento.

Em 11 de outubro de 2019 o Promotor de Justiça da 8ª Promotoria da Comarca de Juiz requisita à Promotora de Justiça e Coordenadora da CPPC, Dr.ª Giselle Ribeiro de Oliveira, apoio para a resolução dos casos acerca do Minas Hotel.¹

Em 02 de junho de 2020 fizemos contato com a Arquiteta Angélica Moreira Costa, diretora da DIPAC, solicitando atualização das informações sobre o bem cultural. Foram encaminhados documentos que serão descritos e analisados nesta Nota Técnica.

7. Análise técnica:

A edificação do antigo Minas Hotel localiza-se na área central de Juiz de Fora, na Av. Francisco Bernardino, nº 75/85/94. Implanta-se próximo à Praça da Estação (praça João Penido), em área de grande valor cultural, onde estão inseridos diversos bens culturais e conjuntos urbanos de grande significância, que possuem tombamento estadual e municipal.

Para abrigar aqueles que chegavam pela ferrovia, diversos hotéis se estabeleceram nos arredores da Estação Ferroviária, e em Juiz de Fora não foi diferente. Vários hotéis situados do entorno da estação foram tombados pelo município, entre os quais destacamos o Hotel Renascença, o Hotel Central (hoje denominado Hotel Príncipe), o Hotel Centenário

¹ IC nº MPMG-0145.18.002930-1 – fl. 126



e o Minas Hotel, que é objeto de análise desta Notas Técnica, também foi tombado no ano de 2019.



Figuras 01 a 04 – Minas Hotel, Hotel Principe, Grande Hotel Centenário e Hotel Renascença, nas proximidades da Estação Ferroviária de Juiz de Fora.

7.1 – Reuniões e atas do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural de Juiz de Fora

As seguintes reuniões trataram sobre o tombamento e intervenções no Minas Hotel:

- Ata da 2ª Reunião do COMPACC em 2018 – 05/03/2018 – Informa que o processo de tombamento do Minas Hotel encontra-se instruído e concluso, devendo ser indicado um dos membros do COMPACC para relatá-lo, conforme Lei Municipal nº 10.777/04.
- Ata da 4ª Reunião do COMPACC em 2018 – 07/05/2018 – Foi feita a leitura do relato, onde o relator Gustavo Prandini posiciona-se favorável ao tombamento, desde que o objeto da preservação seja apenas a fachada frontal do imóvel. Dois conselheiros solicitaram vistas do processo.



- Ata da 5ª Reunião do COMPACC em 2018 – 04/06/2018 – Solicita o adiamento da votação sobre o tombamento do antigo Minas Hotel, para maior conhecimento do processo.
- Ata da 10ª Reunião do COMPACC em 2018 – 10/12/2018 – Foi discutido se o tombamento do Minas Hotel deveria se restringir apenas à sua fachada ou toda sua volumetria. Em votação, foi decidido pelo não-tombamento do imóvel, por 6 (seis) votos a 3 (três).
- Ata da 1ª Reunião do COMPACC em 2019 – 06/02/2019 – Em decorrência de erros procedimentais ocorridos durante a reunião do COMPPAC em 10/12/2018, deliberou-se pela anulação da mesma. Foi também encaminhado à PGM questionamento acerca da validade da referida reunião, para posterior avaliação dos conselheiros.
- Parecer Jurídico da Procuradoria-Geral do Município – 15/07/2019 – Opina pela invalidação da reunião do COMPPAC ocorrida em 10/12/2018 devido à inobservância do disposto no Regimento Interno do Conselho. Na oportunidade, a FUNALFA comunicou ainda que o Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural, acatando as recomendações da PGM, convocará nova reunião com pauta idêntica àquela de 10/12/2018, ressalvadas as matérias alcançadas por impossibilidades lógicas, temporais e/ou consumativas.
- Ata da reunião extraordinária do COMPPAC, realizada em 19/08/2019 quando, em votação apertada, a maioria dos Conselheiros presentes votou pelo tombamento da fachada do Minas Hotel. A ata foi assinada por todos os conselheiros.
- Ata da 9ª reunião ordinária do COMPPAC, datada de 29 de outubro de 2019, onde é descrito que a pedido da proprietária do imóvel, o tombamento do Minas Hotel foi ampliado, passando a abranger, além da fachada, a volumetria frontal. Também foi tratada a demolição parcial do bem, fora da área de tombamento.

7.2 - Tombamento

Os trâmites para o tombamento de um bem cultural em Juiz de Fora foram estabelecidos através da Lei municipal nº 10.777, de 15 de julho de 2004. Para o imóvel em análise, foram seguidas todas as etapas estabelecidas, as quais:

- Após pedido de tombamento do imóvel, apresentado por cidadão, foi instaurado o Processo 6085/2009;



- Os proprietários foram notificados em 2011 e novamente em 2015 sobre o tombamento do imóvel de sua propriedade;
- Em novembro de 2015 foi apresentada impugnação do tombamento. O parecer Técnico do arquiteto Rogério Mascarenhas Aguiar, datado de 21/09/2015, afirma que o imóvel é antigo, sem nenhuma excepcionalidade, não possui valor histórico ou artístico e nem faz parte de conjunto histórico. Tem fachada de composição simplória e que possui 600 m², sendo que no local pode ser edificado um prédio de até 6.000 m². Portanto, no entendimento do arquiteto, o tombamento da fachada do bem não traria benefícios para o acervo cultural municipal e causaria grande prejuízo para a família proprietária do bem.
- Em 2018 foi elaborado Dossiê de Tombamento do Processo nº 6.058/2009, referente ao Minas Hotel, pela equipe técnica da DIPAC. Contém estudo detalhado da história da Praça da Estação, da inserção do Minas Hotel e de suas características arquitetônicas, servindo de embasamento para o possível tombamento do imóvel e referência para elaboração do parecer do relator do processo.
- Diversas reuniões do COMPPAC foram realizadas para tratar sobre o tombamento do imóvel, conforme descrito no item 7.1.
- Foi nomeado membro do COMPPAC para relatar o processo e dar seu parecer,
- Relatório do Processo 6.058/2009, datado de 09/04/2018, de autoria do Conselheiro Gustavo Henrique Prandini de Assis. Apresenta descrição dos acontecimentos constantes no procedimento administrativo visando o tombamento do Minas Hotel, e conclui pelo tombamento restrito à fachada do Minas Hotel. Após leitura do relatório, dois conselheiros solicitaram vistas do processo.
- Em reunião extraordinária do COMPPAC realizada em 19/08/2019, foi decidido pelo tombamento da fachada do Minas Hotel pela maioria dos Conselheiros presentes.
- A pedido da proprietária do imóvel, o tombamento do Minas Hotel foi ampliado, passando a abranger, além da fachada, o volume frontal retangular da edificação, com 22 metros de frente e 10,40 metros de profundidade.
- Foi publicado o Decreto Municipal nº 13.761 de 20/10/2019, alterado pelo decreto nº 13.848 - de 27 de janeiro de 2020, que estabeleceu o tombamento do imóvel (fachada frontal e volumetria).



O Decreto nº 13.761 de 20/10/2019, alterado pelo decreto nº 13.848 - de 27 de janeiro de 2020, estabeleceu:

[...] considerando:

- I - o valor histórico e arquitetônico da edificação;
- II - que a edificação é representante da arquitetura eclética na cidade;
- III - que a edificação está localizada no contexto da Praça Doutor João Penido - Praça da Estação;
- IV - os termos e a documentação constantes no Processo Administrativo da PJP nº 6058/2009 - Vol. 01,

DECRETA:

Art. 1º Fica tombado, nos termos do Decreto-Lei nº 25, de 30 de novembro de 1937 e da Lei nº 10.777, de 15 de julho de 2004, a edificação localizada à Avenida Francisco Bernardino, 75/85/94 - Centro - Minas Hotel.

Art 2º Os objetos de preservação, cuja inscrição no Livro do Tombo fica autorizada, abrange a fachada principal da edificação e volumetria construtiva delimitada em Fls. 305.

Art. 3º Fica sujeito ao prévio exame e aprovação do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural - COMPPAC todos os projetos relacionados com a edificação, bem como no seu entorno.

7.3 – Ocorrências após tombamento

Em 02 de junho de 2020 fizemos contato com a Arquiteta Angélica Moreira Costa, diretora da DIPAC, solicitando atualização das informações sobre o Minas Hotel. Foi encaminhado relatório, com documentação comprobatória, informando que após o tombamento da edificação, os proprietários encaminharam pedido de demolição dos anexos existentes fora do perímetro de tombamento.

O pedido de demolição parcial de anexos situados fora da área de tombamento foi tratado na 9ª reunião ordinária do COMPPAC, datada de 29 de outubro de 2019. Em 30/04/2020 foi expedido alvará de licença, autorizando “construção de acordo com o projeto aprovado sob o nº 127 de 30 de abril de 2020”.

Durante a pandemia do COVID-19 ocorreu uma denúncia de que estariam sendo realizadas obras no interior e fachada da edificação. Em 13/05/2020 a arquiteta Angélica da DIPAC solicitou esclarecimentos à prefeitura municipal se o licenciamento concedido era para obras internas ou apenas a demolição parcial, liberada pelo COMPPAC e delimitada em projeto. Em resposta datada do dia 13 de maio de 2020, o gerente da SEMAUR/DLU informou que o alvará concedido se referia à demolição parcial da parte dos fundos. Com relação à parte frontal, se tratava apenas de regularização, não havendo nenhuma permissão para alteração



interna ou na fachada. Consta que o proprietário e o responsável técnico encontravam-se cientes das condições de aprovação do projeto.

Em diligência fiscal, realizada em 02/06/2020, consta que a demolição dos fundos obedeceu ao projeto aprovado, que foram preservados “o caixote” original e a fachada da edificação.

Segundo informado pela arquiteta Angélica da DIPAC em ligação telefônica realizada em 02/06/2020, quando da visita do fiscal, foi apresentado ao mesmo o Alvará de Licença, onde consta que a demolição deveria ocorrer conforme o projeto apresentado. Entretanto, o fiscal não analisou o projeto e, conseqüentemente, não constatou a irregularidade da intervenção.

Mais uma vez o DIPAC solicitou ao Setor de Fiscalização da prefeitura a realização de vistoria no local, para embargo da obra. Até a presente data, a fiscalização não foi realizada e a obra, aparentemente, continua sendo realizada.

Em 09/06/2020 a arquiteta Angélica da DIPAC nos encaminhou fotografia da fachada do Minas Hotel e informou que conforme demonstrado na imagem, foi realizada pintura da fachada, demonstrando que as obras de intervenção prosseguem, sem a prévia análise e aprovação do DIPAC e COMPPAC.



Figura 05 – Fachada do Minas Hotel de dezembro de 2018, retirada do Google Street View.



Figura 06 – Fachada do Minas Hotel. Imagem encaminhada pela arquiteta Angelica da DIPAC em 09/06/2020.

Analisando as imagens, constatamos que realmente foi realizada intervenção na fachada com substituição do reboco nos trechos deteriorados e realização de nova pintura. Ainda que a intervenção tenha como objetivo de requalificar a fachada e preservar as características originais, ainda assim é necessária a aprovação pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural.

8. Conclusão:



O tombamento de um bem cultural tem como um dos seus objetivos assegurar a proteção e conservação daquele bem de interesse cultural às futuras gerações, especialmente no que se refere à sua imagem e ambiência. Não significa o “congelamento” do conjunto, mas impede a sua demolição e define que qualquer intervenção nele realizada deva ser precedida de autorização do órgão de proteção competente, objetivando evitar danos irreversíveis ao acervo cultural.

As necessidades de uso vão mudando ao longo da existência do bem cultural e a edificações tem que se adequar aos novos tempos. Entretanto, estas adequações não devem mutilar o bem protegido e o seu entorno, devendo se integrar ao bem cultural e ao conjunto em que se insere, de forma harmônica.

Este Setor Técnico entende que antes de qualquer intervenção no bem cultural, deverá ser elaborado, por profissional habilitado, projeto completo de restauração / requalificação do Minas Hotel, seguindo o exemplo do Hotel Príncipe e do Grande Hotel Renascença, situados nas redondezas. Conforme estabelecido no seu Decreto de Tombamento, o projeto deverá ser previamente apresentado ao COMPPAC para análise e deliberação. A definição de uso é pré-requisito para elaboração do projeto de restauro, que deverá ser executado conforme as demandas exigidas pelo uso previsto e ser compatível com as características da edificação histórica.

Considerando que estão sendo realizadas intervenções na edificação que não foram previamente aprovadas pelo COMPPAC, recomenda-se que o proprietário seja notificado da necessidade de aprovação de qualquer intervenção, mesmo que seja de pintura e resgate das características originais. Até que as intervenções sejam aprovadas, as obras devem ser paralisadas.

Recomenda-se que seja elaborado um projeto completo da edificação, por especialista em patrimônio cultural, de forma que as intervenções previstas sejam planejadas e sigam um conceito único. O projeto deve ser previamente analisado e aprovado pelo COMPPAC. A obra poderá ser executada aos poucos, em etapas, devendo ser priorizada a recuperação estrutural, da cobertura, restauro da fachada, ornamentos e esquadrias originais.

Tendo em vista que o tombamento do Minas Hotel abrange a fachada principal e a volumetria, recomendamos:

1 - Obras internas podem ser realizadas, inclusive com alterações na planta e nos materiais de acabamento, desde que sejam previamente analisadas e aprovadas pelos órgãos competentes e não impliquem em modificações na fachada frontal e volumetria do imóvel, protegidas pelo tombamento.

2 - Eventuais demolições de alvenarias internas deverão ser previamente analisadas por especialista em estruturas, tendo em vista que o imóvel possui estrutura autoportante em tijolos maciços.



Reforços poderão ser realizados, desde que se localizem na área interna do imóvel. Para que sejam realizadas, é necessária autorização do COMPPAC e emissão do respectivo alvará.

3 - Poderá ser proposto acréscimo de área ao edifício original, no lote existente nos fundos, desde que sejam respeitados os parâmetros urbanísticos estabelecidos pela legislação municipal, não ocorra alteração da fachada frontal e a nova construção não ultrapasse a altimetria do volume original, que se encontra preservado. Isto é possível considerando que o edifício original possui três pavimentos, com generosos pés direitos, possibilitando a construção de um edifício com aproximadamente 4 (quatro) pavimentos nos fundos. Trata-se de uma interessante iniciativa que alia a preservação do patrimônio cultural com benefícios financeiros ao proprietário do imóvel.

4 - O arquiteto (a) autor do projeto deverá se utilizar da sua criatividade buscando soluções que integrem, de forma harmônica, os acréscimos ao prédio histórico e ao seu entorno, em obediência ao princípio do diálogo, da distinguibilidade de épocas, de forma que o elemento autêntico seja facilmente identificado das novas inserções. Também deverá ser observado o princípio da coadjuvância, em que as novas inserções não devem chamar atenção para si, mas sim valorizar aquilo que é autêntico, sendo o mais discreta possível.

5 - Para eventual nova construção nos fundos do terreno, todos os cuidados para preservar a integridade da edificação histórica deverão ser tomados. Recomendamos que sejam elaborados projeto de fundação e / ou movimento e contenção de terra para o edifício proposto, por profissionais habilitados, com as respectivas ARTs. Recomenda-se a execução de fundações que causem o mínimo de vibrações, como por exemplo, a estaca em hélice contínua.

6 - Caso ocorra alteração de uso, recomenda-se a manutenção do nome “Minas Hotel” em homenagem ao empreendimento original que ocupou a edificação (edifício Minas Hotel, Residencial Minas Hotel, Galeria Minas Hotel, Minas Hotel Office, Conjunto Comercial Minas Hotel, por exemplo).

7 - Após o término das obras, deverá ser promovido uso à edificação, para que sejam realizadas as medidas cotidianas de manutenção e conservação, mantendo suas características e prolongando a vida útil da edificação.

8 - Deverão ser concedidos incentivos fiscais ao proprietário do imóvel, conforme legislação municipal, como a isenção do IPTU e a transferência do direito de construir, por exemplo.

A restauração do prédio contribuirá com a revitalização e requalificação da área central, situada próxima à Praça da Estação, considerada um dos principais cartões-postais de Juiz de Fora.

9. Encerramento

Coordenadoria
das Promotorias de Justiça de
Defesa do Patrimônio Cultural
e Turístico



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

Belo Horizonte, 09 de junho de 2020.

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

