

NOTA TÉCNICA N ° 94/2020

Ref: PAAF 0024.20.007646-1

1. **Objeto:** Solar Atílio Pitondo - Hotel Castro.
2. **Endereço:** Rua Maria Martha de Castro n° 218.
3. **Município:** Mar de Espanha.
4. **Proteção:** Inventariado. Inserido no perímetro de proteção do Parque José Schettino, Grau de proteção 1 – tombamento de fachada e volumetria.
5. **Objetivo:** Análise do estado de conservação, do projeto de intervenção proposto e indicação de medidas necessárias para sua preservação.
6. **Considerações preliminares:**

Nos anos de 2008 e 2009 o proprietário do imóvel situado na rua Maria Martha de Castro n° 218 solicitou ao município a autorização para demolição da edificação para construir novo prédio de 04 (quatro) pavimentos que foi negada pelo município tendo em vista de se tratar de bem tombado.

Diante disso, em abril de 2010 os proprietários do imóvel ajuizaram Mandado de Segurança em face do Secretário de Obras do Município de Mar de Espanha objetivando obter o alvará de demolição. Em 09/02/2012, os proprietários ingressaram com Ação Ordinária em face do município de Mar de Espanha requerendo a declaração de nulidade do tombamento do entorno do Parque José Schettino.

Em 31/05/2013 foi encaminhada denúncia à esta Coordenadoria informando que o antigo Hotel Castro encontrava-se abandonado, aberto, exposto às ações de vandalismo, e que sua escada original havia sido retirada para compor a residência da atual proprietária.

Em 04/06/2013, cópia da denúncia foi encaminhada à Promotoria de Justiça de Mar de Espanha.

Em 05/09/2016 o Promotor de Justiça local orientou à Sra Silene de Oliveira Medeiros, advogada dos proprietários, a obter de seus representados, memorial descritivo completo das intervenções pretendidas para que a promotoria possa solicitar avaliação técnica.



Em 16/06/2018 os proprietários, acompanhados de sua advogada, compareceram à Promotoria local e foram orientados pelo Promotor de Justiça a apresentar projeto de intervenção do imóvel, preservando sua altimetria, no prazo de 60 dias, para análise do Setor Técnico do MPMG e eventual celebração de Termo de Ajustamento de Conduta.

Em 05/07/2019 foi celebrado Termo de Ajustamento de Conduta entre o MPMG os proprietários do imóvel, quando estes reconheceram o valor cultural do imóvel de sua propriedade, se comprometendo, entre outros itens, em apresentar projeto de restauração, recomposição, readequação e / ou reabilitação do imóvel em análise.

Em 07/10/2019 os proprietários protocolaram na Promotoria local o projeto e o memorial descritivo, se será objeto de análise desta Nota Técnica.

7. Análise Técnica

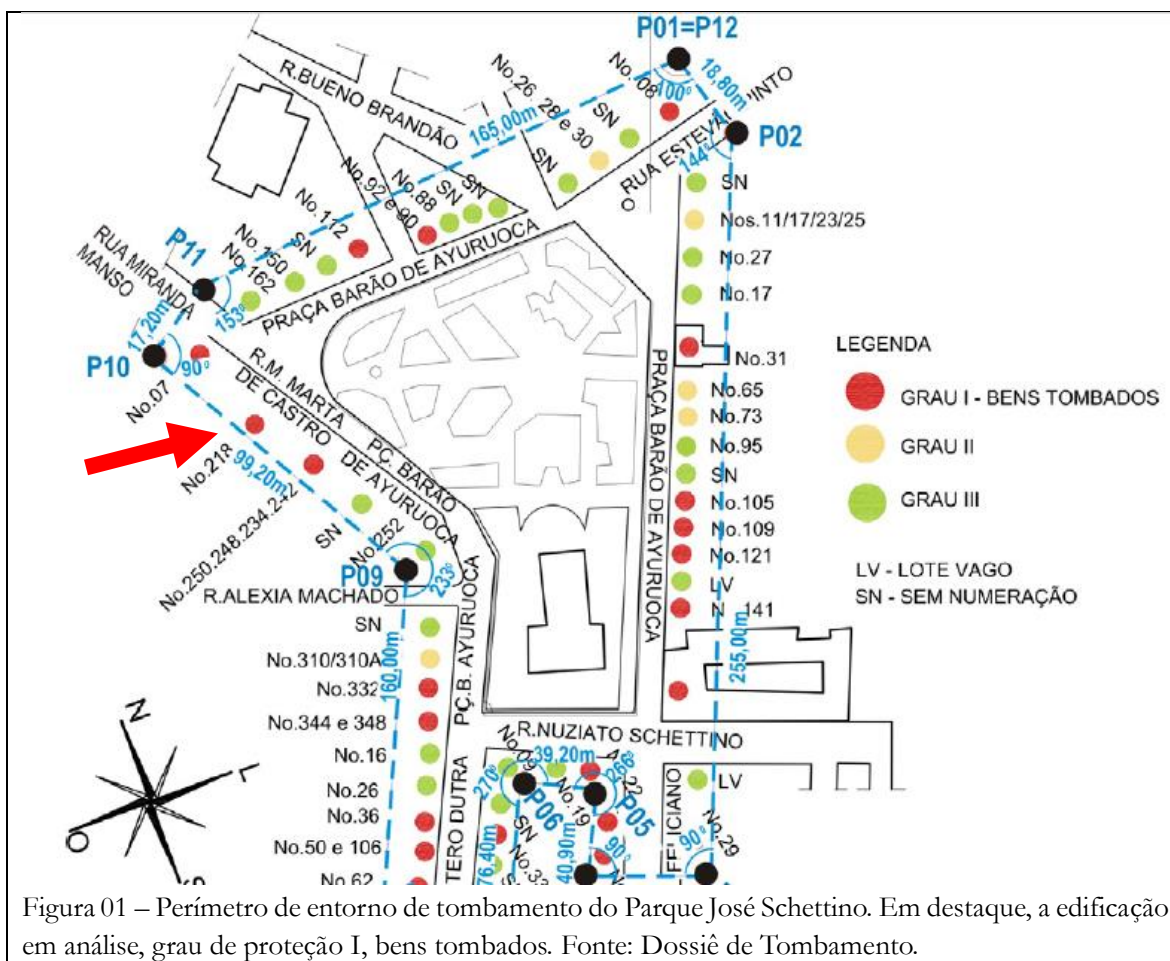
O antigo Hotel Castro implanta-se no núcleo inicial da cidade de Mar de Espanha, cuja ocupação se deu no século XIX. Insere-se no perímetro de entorno de tombamento do Conjunto Paisagístico do Parque José Schettino, tombado pelo município através do Decreto nº 21/2008 que tomba o parque e seu entorno:

Art. 1º Fica tombado o Parque José Schettino e seu entorno situado à Praça Barão de Ayuruoca, Centro, Mar de Espanha, por seu valor histórico, arquitetônico, paisagístico e ambiental.

O perímetro de entorno possui ambiência peculiar, carregada de elementos responsáveis pela identidade local, destacando, dentre eles, o conjunto de casarões do final do século XIX e início do século XX. A justificativa da proteção do entorno é justamente a manutenção desta ambiência, evitando assim que as tendências de substituição e descaracterização identificadas no local afete ou comprometa a identificação dos valores constituintes da memória urbano-social local e, em especial, do parque tombado.

O Dossiê de Tombamento do Conjunto Paisagístico do Parque José Schettino estabeleceu graus de proteção diferenciados para as edificações inseridas no perímetro de entorno de tombamento. A edificação em análise, localizada na rua Maria Martha de Castro nº 218, foi classificada como grau de proteção I, que inclui bens que possuem valor histórico e arquitetônico, que remetem à primeira fase de ocupação da cidade. Incluem-se também, aqueles que tiveram suas características mantidas ou possuem descaracterizações que ainda permitam uma leitura estilística da edificação, bem como contribuam para ambiência do parque. .





Consta no Dossiê de Tombamento as diretrizes estabelecidas para as edificações de grau de proteção I, as quais:

3º. As edificações protegidas pelo grau I estão divididas em dois grupos, as tombadas – que devem seguir as diretrizes específicas e contidas em seu processo de tombamento, e as demais que receberam tombamento parcial, ou seja, suas fachadas não poderão ser demolidas, nem sofrer alteração de volume (construção de pavimentos, alterações no partido, cobertura) ou em suas características arquitetônicas originais da fachada (materiais de acabamento, esquadrias, elementos de ornamentação). As intervenções a serem realizadas deverão prever sua recuperação/restauração, obedecendo aos seguintes critérios gerais:

a. os vãos em sua quantidade, proporção, alinhamento, distribuição no plano da fachada, bem como esquadrias, só poderão ser alterados no sentido de reverter eventuais descaracterizações, desde que mediante apresentação de justificativa conceitualmente consistente;



- b.** os materiais de revestimento e ornamentação só poderão ser alterados mediante apresentação de justificativa conceitualmente consistente além de se submeter à aprovação de um arquiteto especialista na área;
- c.** as cores utilizadas nas fachadas deverão obedecer à composição característica da tipologia arquitetônica a que pertença a edificação, não se constituindo, em nenhuma hipótese, em fator de rompimento com a harmonia do conjunto;
- d.** os diagramas e a declividade das coberturas não poderão sofrer alterações;
- e.** as telhas cerâmicas de vedação, observadas as medidas específicas descritas nas fichas só poderão ser substituídas, quando danificadas ou faltosas, por outra de mesmo padrão;
- f.** a construção de anexo no lote dos edifícios de grau I deverão possuir como premissa, a harmonia entre o novo objeto e o bem protegido, sendo que esta nova edificação deverá ter tratamento estético contemporâneo e não poderá ter altura superior à do imóvel em questão;
- g.** os anexos existentes, dentro das possibilidades dos proprietários, deverão atender ao disposto na alínea f.

Parágrafo único - todas as intervenções no bem cultural deverão ter projeto arquitetônico previamente elaborado, que deverá ser submetido à apreciação e deliberação do Conselho de Patrimônio Cultural de Mar de Espanha. O projeto a ser encaminhado para apreciação deverá conter diagnóstico, levantamento fotográfico, conceituação da proposta, plantas, cortes e fachadas. O responsável técnico deverá ser um arquiteto com experiência comprovada em projetos de restauração ou intervenção arquitetônica em bens tombados.

Em 2007/exercício 2008, foi elaborado o Dossiê de Tombamento do núcleo histórico de Mar de Espanha que, apesar do seu valor cultural, não chegou a ser efetivado. O Dossiê foi elaborado por equipe técnica habilitada e mesmo não tendo sido concluído o processo de tombamento, contém elementos técnicos importantes sobre o conjunto e as edificações nele inseridas. Neste Dossiê, a edificação em análise, também foi classificada como grau de proteção I.





A ficha de inventário do imóvel, datado de 2008, descreve que internamente o imóvel preserva alguns dos materiais originais como forros e pisos de madeira e que passou por algumas alterações da distribuição dos ambientes, com inserção de banheiros. Consta que o estado de conservação era bom e a proteção proposta foi o tombamento.

7.1 - Projeto

O projeto de intervenção foi elaborado por profissional habilitado, a arquiteta Raquel de Souza Carvalho Possani - CAU: 51028-9. Foi emitida a RRT n° 8776187 de projeto de requalificação de edificação de interesse histórico e cultural com área de 618 m², que foi paga e assinada pelas partes.



O memorial descritivo caracteriza o projeto apresentado como de “reforma” da edificação histórica, onde consta que:

[...] o imóvel apresenta sinais de desgaste, especialmente nas paredes internas cuja idade é centenária, e faltam pilares de sustentação em concreto. Na lateral direita junto ao anexo que pretendemos desprezar, e nas demais paredes de pau-a-pique, onde se observa o destacamento do emboço, desagregação da parede, deterioração das madeiras que integram a estrutura do imóvel (vigas e colunas), o desmonte atende melhor a unicidade. Pois, ainda que haja possibilidade de recuperação, consolidação e restauração do imóvel, tais obras demandam considerável valor econômico, por se tratar de mão de obra técnica.

[...]

Atender ao compromisso firmado no Termo de Ajustamento de Conduta, reconstruindo a fachada e o telhado conforme projeto (proposta em anexo), reerguendo o imóvel da rua Maria Martha de Castro nº 21, o casarão de arquitetura centenária Atílio Pitondo, conforme arquivos fotográficos localizados (a seguir), objetivando o interior livre, para futuro ponto de encontro do passado de Mar de Espanha, com os presentes.

Ou seja, é proposto o desmonte total do bem, recriando a fachada de 1915, prevendo:

- Reconstrução do telhado com três águas, utilizando estrutura metálica, vedação em telha cerâmica no padrão colonial na tonalidade marrom.
- Fachada utilizando 04 (quatro) colunas de madeira de demolição simulando os esteios originalmente existentes. Paredes pintadas de branco. Na representação gráfica consta que os pilares serão de “sobreposição em concreto armado”, ou seja, há conflito de informações entre o memorial descritivo e o anteprojeto apresentado.
- Substituição das esquadrias de madeira por outras de alumínio, com pintura eletrostática com efeito amadeirado e vidro temperado.
- Manutenção do número de vãos, 9 (nove) no pavimento superior e 8 (oito) no térreo, removendo uma porta no pavimento térreo e alargando uma porta para possibilitar acesso à garagem.



- Sacada continua com guarda corpo de alumínio com pintura eletrostática com efeito amadeirado. Na representação gráfica consta que o guarda-corpo será em ferro, ou seja, mais uma vez há conflito de informações entre o memorial descritivo e o anteprojeto apresentado.
- Internamente é prevista planta livre, sem subdivisões, com escada central. Apesar de constar em projeto que o uso será residencial, não há subdivisão tradicional de uma residência, com sala, quartos, banheiro e cozinha.



Figura 01 – Fachada do imóvel em 1915. Fonte: Documentação integrante dos autos.



Figura 02 – Fachada do imóvel em 1915. Fonte: Documentação integrante dos autos.





Figura 03 – Fachada atual



Figura 04 – Fachada proposta.

Este Setor Técnico entende que o resgate das características originais do imóvel de 1915 é um conceito que poderá ser aceito, tendo em vista que há fotografias antigas que possibilitam o reconhecimento das características e o imóvel voltará a ser um volume contínuo com a fachada da edificação vizinha, que preserva as características originais, conforme demonstrado na fotografia a seguir.





Figura 05: Edifício do Hotel Castro (alvenarias no tom rosa) junto com o edifício vizinho. Imagem do Google Street View, de novembro de 2011.

Entretanto, o projeto apresentado não poderá ser aceito tendo em vista que não há respeito à legislação federal (Decreto Lei 25/37), legislação municipal, ao Dossiê de Tombamento do Conjunto Paisagístico do Parque José Schettino e ao Termo de Ajustamento de Conduta assinado entre os proprietários do imóvel e o MPMG, pelos motivos que se seguem.

1 – No TAC os proprietários reconhecem o valor cultural do imóvel e se comprometeram em apresentar projeto de restauração, recomposição, readequação ou reabilitação da edificação histórica. O memorial descritivo, apesar de caracterizar o projeto apresentado como de “reforma”, propõe a demolição e a reconstrução da edificação. Desta forma, há descumprimento da cláusula primeira do TAC, pois se trata de uma nova edificação, reconstruída com a aparência de uma edificação colonial.

2 – O projeto proposto propõe a demolição e a reconstrução da edificação, resgatando as características existentes em 1915. Entretanto, a demolição de bens tombados é vedada pela legislação municipal e federal.

A Lei Municipal nº 1442/2006 que dispõe sobre a proteção do Patrimônio Cultural do município de Mar de Espanha e dá outras providências estabelece em seu artigo 32:



Art. 32 – As coisas tombadas não poderão ser demolidas, destruídas ou mutiladas, nem sem prévia autorização do Conselho Municipal de Cultural, ser reparadas, pintadas ou restauradas.

O Decreto Lei 25/37, que organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional estabelece em seu artigo 17:

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

3 – O projeto proposto de demolição e reconstrução desrespeita as diretrizes estabelecidas pelo Dossiê de Tombamento do Conjunto Paisagístico do Parque José Schettino, que veda a demolição das edificações protegidas pelo Grau 1, que é o caso da edificação em análise, que receberam tombamento parcial de fachadas e volumetria:

3º. As edificações protegidas pelo grau I estão divididas em dois grupos, as tombadas – que devem seguir as diretrizes específicas e contidas em seu processo de tombamento, e as demais que receberam tombamento parcial, ou seja, suas fachadas não poderão ser demolidas, nem sofrer alteração de volume (construção de pavimentos, alterações no partido, cobertura) ou em suas características arquitetônicas originais da fachada (materiais de acabamento, esquadrias, elementos de ornamentação).

A reconstrução da edificação, conforme proposto, embora recupere a materialidade do bem, expressa principalmente em sua fachada, não recupera a sua imaterialidade. A relevância do imóvel se estabelece não só em função do seu caráter material, mas também simbólico. A réplica da edificação histórica com materiais contemporâneos, recria um cenário forjado, desprovido de história e autenticidade. Ações como essa devem ser desencorajadas a fim de evitar a destruição sistemática de tipologias históricas.

O projeto proposto desrespeita um dos principais axiomas de um projeto de restauração, que é o respeito à autenticidade, ou seja, reaproveitar, sempre que possível, os elementos originais ainda existentes.

Este Setor Técnico entende que, para o caso em análise, não cabe a demolição para posterior reconstrução, pois além do desrespeito à legislação, existe “matéria” a ser restaurada. A possibilidade de restauração, consolidação e recuperação do bem cultural, inclusive, é reconhecida pela advogada dos proprietários no memorial descritivo do projeto, que justifica a proposta de reconstrução do imóvel devido aos supostos altos custos da restauração.



8 – Conclusões

Conforme exposto, a demolição de bens tombados é vedada pela legislação federal, municipal e pelo Dossiê de Tombamento do Conjunto Paisagístico do Parque José Schettino. Desta forma, a alternativa possível para se intervir no imóvel é a sua recuperação, consolidação e restauração, com reaproveitamento de todo o material original passível de reaproveitamento.

Por ser uma edificação histórica, as obras de intervenção requerem mão de obra especializada exatamente por se tratar de um bem único e insubstituível.

Sendo assim, o projeto deverá ser revisto, prevendo a preservação das fachadas, cobertura e volumetria, recuperando e restaurando os elementos originais ainda preservados. Internamente, poderão ser realizados reforços estruturais e outras intervenções julgadas necessárias para possibilitar o uso previsto, assim como poderão ser realizados acréscimos nos fundos, desde que não ultrapassem a altimetria do bem cultural existente e se harmonizem com o a edificação original.

O projeto também deverá obedecer às demais diretrizes estabelecidas pelo Dossiê de Tombamento do Conjunto Paisagístico do Parque José Schettino, descritas na análise técnica deste documento.

Recomenda-se realizar prospecção junto ao trecho da calçada do imóvel que recebeu recobrimento em cimento para verificar a existência de calçada em laje de pedra. Caso encontrada, o cimento deverá ser removido e a calçada recuperada.

O projeto deverá ser apresentado e aprovado pelo Conselho Municipal de Patrimônio Cultural.

Como medida emergencial recomenda-se:

- Limpeza interna do imóvel e do terreno adjacente, separando elementos originais que forem encontrados, para posterior reaproveitamento quando da restauração do imóvel.
- Tendo em vista que a edificação não está em uso, deve-se esvaziar a caixa d'água para evitar sobrecarga na estrutura e vazamentos no imóvel.
- Da mesma forma, é desejável o desligamento da energia elétrica, evitando curtos-circuitos.



- Realizar revisão preliminar da cobertura, solucionando eventuais danos encontrados, como telhas faltantes, trincadas ou deslocadas, madeiras apodrecidas, etc.
- Manter as janelas e portas fechadas, evitando o desgaste dos materiais pela ação das intempéries e prevenindo o mau uso e ações de vandalismo.

8. Encerramento

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

Belo Horizonte, 28 de julho de 2020.



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

