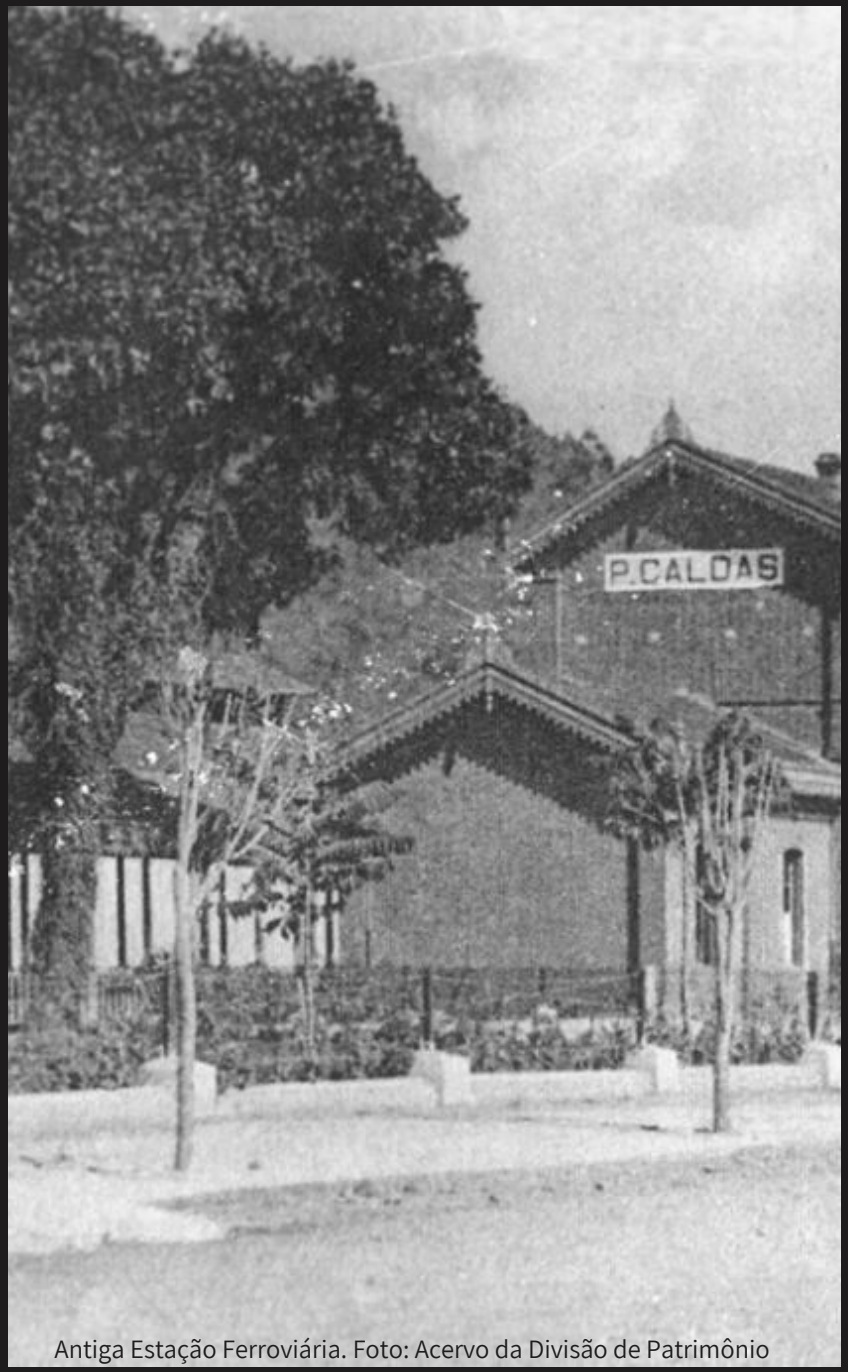
Manual do —Proprietário

ou inquilino

De bens inventariados ou tombados
de Poços de Caldas - Minas Gerais

Prefeitura Municipal de Poços de Caldas
Secretaria Municipal de Planejamento, Desenv. Urbano e Meio Ambiente
Departamento de Meio Ambiente
Divisão de Patrimônio Construído e Tombamento
2021



Antiga Estação Ferroviária. Foto: Acervo da Divisão de Patrimônio

“A natureza afetiva do seu propósito é essencial:
não se trata de apresentar, de dar uma informação neutra, mas de tocar,
pela emoção, uma memória viva.”

Françoise Choay

Coreto Praça Pedro Sanches. Foto : Acervo da Divisão de Patrimônio Construído e Tombamento.

Apresentação

Um bem imóvel pode ser tombado ou inventariado por lhe ser atribuído um valor histórico, artístico, arquitetônico, paisagístico, etc.

Em seu livro “O que é a Cidade”, de 1995, Raquel Rolnik define a cidade como uma forma de escrita. Para a autora, a cidade escreve e descreve a história da população que ali viveu, os caminhos para o crescimento urbano, divisão das classes, comportamento social e tudo mais que está atrelado às mudanças ocorridas na urbe ao longo do tempo. Tendo este entendimento da cidade como história, a conservação do patrimônio está diretamente ligada à manutenção da memória de um povo, de um lugar, de uma cultura que se revela através dos edifícios, seja sob a forma de organizar o espaço e a sociedade, seja através do registro de artes e ofícios que hoje já não estão presentes na produção da arquitetura como as cantarias, as azulejarias, os entalhes em madeira, revestimentos com ladrilhos hidráulicos etc. A cidade e seus edifícios são também um registro da história da arte, das diversas linguagens arquitetônicas que foram utilizadas ao longo do tempo para expressar o gosto da sociedade.

Então, por que devemos conservar o patrimônio? Porque os edifícios, praças, traçados urbanos são registros que permitem situar a sociedade contemporânea em seu tempo e lugar. Esse patrimônio possibilita manter vivo o legado histórico e cultural que nos levou a sermos quem somos hoje.

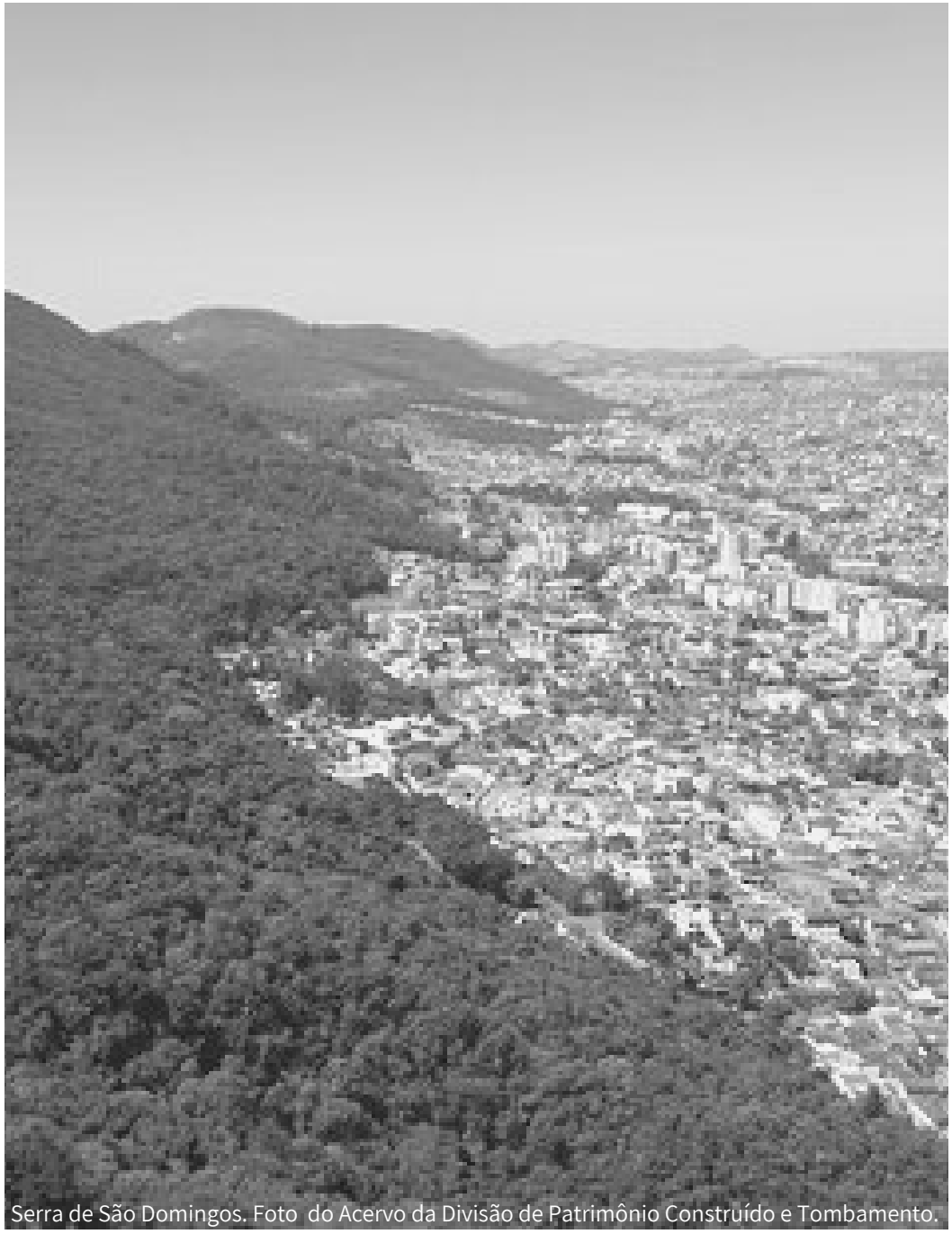
Neste manual você encontrará informações importantes sobre bens imóveis inventariados e tombados.

Por meio das informações contidas aqui, você será instruído sobre suas obrigações como proprietário ou inquilino de um bem que mantém viva a memória da nossa cidade. Essas instruções auxiliarão a evitar danos ao imóvel protegido e também possíveis multas ou sanções legais que lhe possam ser impostas.

É importante ressaltar que a leitura desse manual tem caráter informativo, portanto, não exclui a obrigação do proprietário ou inquilino de formalizar solicitações ao Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Cultural e Turístico – CONDEPHACT de Poços de Caldas e à Divisão de Patrimônio Construído e Tombamento (da Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente). O Conselho e a Divisão são compostos por técnicos responsáveis que saberão orientar de acordo com a necessidade de conservação de cada imóvel.

Diferente do que se pensa, o tombamento ou inclusão no inventário não "congelam" o imóvel , muito pelo contrário! Isso o mantém vivo e é sua obrigação como proprietário ou inquilino conservá-lo para que as gerações futuras possam desfrutar da existência de bens que contam a história local, a evolução urbana de Poços de Caldas e as mudanças de hábitos da sociedade.

Preservar, portanto, é manter os elementos que tornam um bem importante culturalmente para os cidadãos e para as próximas gerações.



Serra de São Domingos. Foto do Acervo da Divisão de Patrimônio Construído e Tombamento.

Índice

1) Por que Poços de Caldas é tão especial?

2) De quem é o dever de preservar o Patrimônio Cultural?

3) O que é Patrimônio Cultural?

4) O que são imóveis tombados?

5) Como se tomba uma edificação?

6) O que são imóveis inventariados?

7) Como se inclui um imóvel no IPAC?

8) O que são graus de preservação?

9) Quais órgãos regulamentam o Patrimônio Cultural em Poços de Caldas?

10) Qual legislação regulamenta a defesa do Patrimônio Cultural em Poços de Caldas?

11) Linha do tempo da legislação municipal

11) Atribuições do CONDEPHACT - PC

12) Direitos do proprietário ou inquilino

13) Deveres do proprietário ou inquilino

14) Boas práticas de conservação

15) Como intervir em Bens Tombados ou Inventariados

16) Antes de intervir, saiba:

17)Ficou em dúvida? Entre em contato!

18) Encontre a lista de bens protegidos (IPAC)

19) Referências Bibliográficas

Antiga Estação Ferroviária. Foto do Acervo da Divisão de Patrimônio

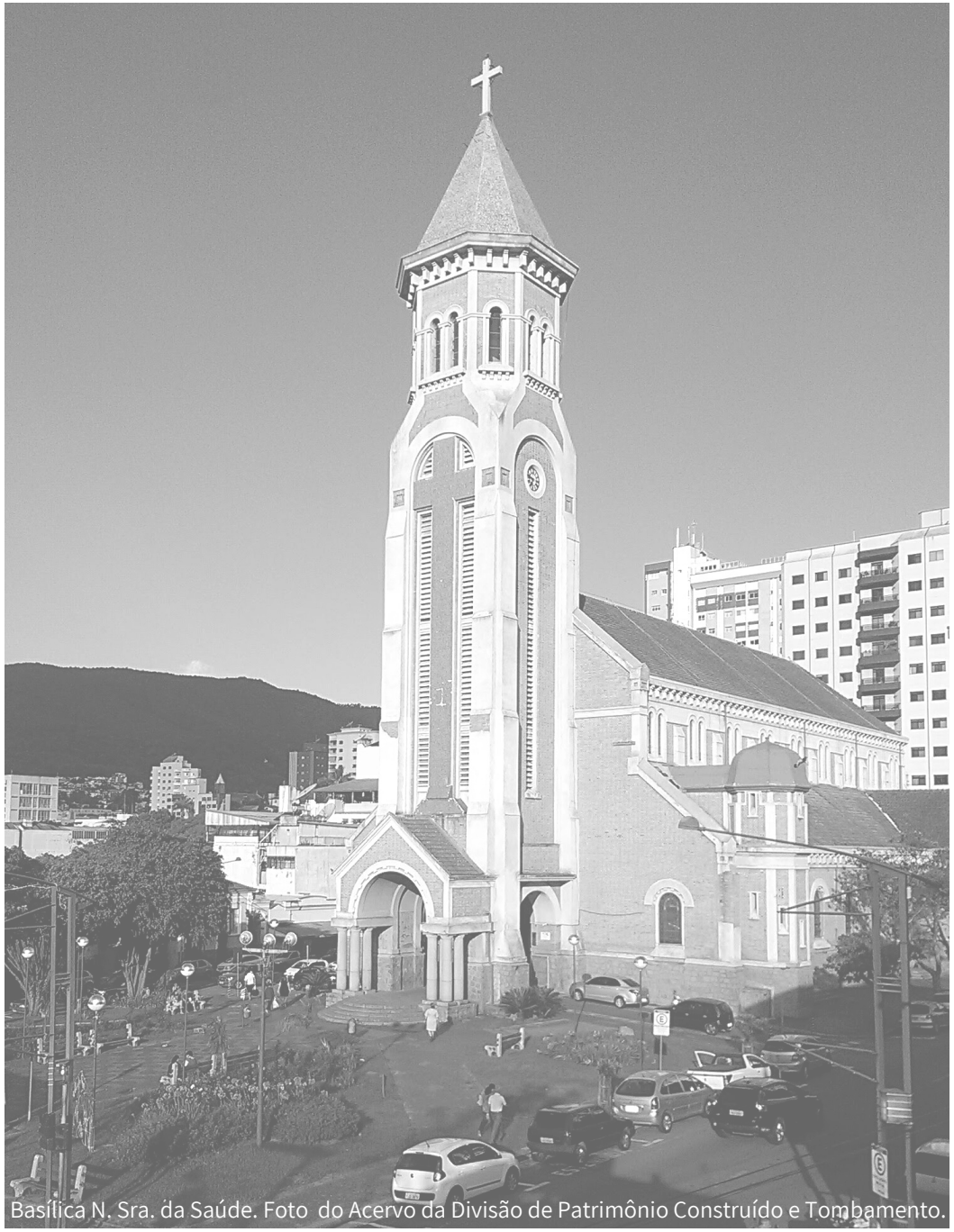
ALGUNS DOS BENS TOMBADOS
DE POCOS DE CALDAS - MG

Fotos do Acervo da Divisão de Patrimônio Construído e Tombamento.

Por que Poços de Caldas é tão especial?

Com formação diferente dos demais municípios mineiros, Poços de Caldas é uma cidade que originou-se a partir da descoberta das águas de cura, provenientes da sua localização em uma gigantesca caldeira vulcânica, e preservou sua essência no decorrer do processo de urbanização.

A importância de se resguardar os bens imóveis e paisagens que fazem parte dessa história vai além da preservação do patrimônio edificado e volta-se para as experiências particulares que fazem parte da memória afetiva dos cidadãos poços-caldenses ou daqueles que aqui chegam para desfrutar desse local encantador.


Basílica N. Sra. da Saúde. Foto do Acervo da Divisão de Patrimônio Construído e Tombamento.

De quem é o dever de proteger o patrimônio cultural?

A preservação do patrimônio é dever de todos!

Como as dúvidas sobre imóveis tombados e inventariados são as mesmas tanto por proprietários como por inquilinos, este Manual contribui para a instrução do bom uso ao patrimônio edificado, buscando prevenir a descaracterização e, possivelmente, reduzir o prazo dos processos protocolados referentes à manutenção e às intervenções em bens protegidos.

Patrimônio Cultural

BEM MATERIAL TOMBADO E INVENTARIADO

Patrimônio Cultural é tudo aquilo que possui importância histórica, arquitetônica, artística, turística, arqueológico, englobando também manifestações populares, gastronomia, saberes, e entre outras representações da vida e identidade de uma determinada comunidade.

Os patrimônios culturais oficiais de uma região (município, estado ou país) são escolhidos pela sociedade e legitimados pelos órgãos competentes, como veremos a seguir.

Thermas Antônio Carlos. Foto do Acervo da Divisão de Patrimônio Construído e Tombamento.

O que é Patrimônio Cultural?

A palavra "Patrimônio" remete à ideia de memória e herança daquilo que será deixado para as gerações futuras. A preservação e conservação de paisagens, edificações, costumes e culturas que fizeram e fazem parte de uma sociedade resguardam sua história e sua memória.

No Brasil, o reconhecimento ao Patrimônio Cultural começou no final da década de 30, com o Decreto Lei nº 25, de 30 de novembro de 1937, instituído no Governo de Getúlio Vargas. Na época, a visão ao então “Patrimônio Histórico e Artístico Nacional” era restrita apenas às edificações ou elementos construídos, sejam eles móveis e imóveis.

Somente em 1988, com a redefinição feita pela Constituição Federal, foi que a preservação e valorização ao chamado “Patrimônio Cultural Brasileiro” ampliou-se para as diversas manifestações, celebrações, músicas, comidas, modos de fazer, danças dentre outras formas que fazem parte da Cultura Brasileira.

AS VARIADAS FORMAS DO PATRIMÔNIO CULTURAL BRASILEIRO

Site do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN
Disponível em <http://portal.iphan.gov.br/pagina/detalhes/218>

O que são Imóveis Tombados?

No Brasil, a Constituição Federal determinou ser competência do Estado regulamentar a proteção do patrimônio e, para isso, foi criado o instrumento legal do Tombamento.

Através do Tombamento e, por intermédio dos órgãos de proteção nacional, estadual e municipal, o poder público intervém para salvaguardar nosso patrimônio.

Esse patrimônio tombado deve ser preservado integralmente, devendo ser conservado e passar por manutenções que não o descaracterizem. Para ser tombado, o imóvel passa por um processo de análise junto aos órgãos responsáveis. Neste processo são analisados os motivos que fazem daquele imóvel um item de importância cultural e de necessária salvaguarda devido ao seu valor histórico, artístico, arquitetônico, paisagístico, em suma, devido ao seu valor cultural para a cidade, para o Estado ou para a União.

É importante lembrar que o tombamento não altera a propriedade do imóvel. Portanto, é dever do proprietário ou do inquilino zelar e cuidar da integridade de seu imóvel.

Ruínas da Usina de Antas. Foto : Acervo da Divisão de Patrimônio Construído e Tombamento.

Como se tomba uma edificação?

Um imóvel é tombado da seguinte forma:

1) Qualquer cidadão ou o próprio Conselho identificam que um bem deve ser preservado integralmente por ter extremo valor cultural. O cidadão preenche um formulário que está disponível na Secretaria de Planejamento, na Divisão de Patrimônio Construído e Tombamento e protocola o pedido ao CONDEPHACT;

2)O Conselho analisa o pedido e discute em reunião. Em alguns casos, pede um prazo para estudar melhor o pedido, levantando dados, realizando visitas técnicas, buscando informações históricas e projetos antigos. Caso o parecer seja favorável, fica aberto o processo de tombamento do imóvel;

3)O Conselho envia uma notificação ao proprietário. A notificação é entregue pelos correios, com Aviso de Recebimento. Além disso, para sanar qualquer problema de comunicação, o CONDEPHACT adotou a partir de 2021 o procedimento de publicar periodicamente por 3 (três) dias consecutivos a lista de imóveis protegidos do município. Após o recebimento da notificação, caso não concorde, o proprietário tem 15 (quinze) dias para recorrer da decisão junto ao CONDEPHACT. Caso tenha seu pedido indeferido, o proprietário pode recorrer ao Exmo. Prefeito Municipal, pedindo-lhe a nulidade do Tombamento;

4)Caso o Prefeito mantenha a decisão do Conselho, passa-se para o desenvolvimento da parte técnica, denominada Dossiê de Tombamento. Nele estão contidas as informações sobre a história da edificação, seu projeto arquitetônico, fotos do imóvel, a justificativa para o Tombamento, a delimitação do perímetro de Tombamento e as Diretrizes de Preservação. Esse documento é encaminhado ao CONDEPHACT para aprovação;

5)Sendo aprovado pelo Conselho, é encaminhado para o Exmo. Prefeito Municipal para edição do Decreto de Tombamento.

Serra São Domingos e Praça Pedro Sanches
Foto: Acervo da Divisão de Patrimônio Construído e Tombamento

O que são Imóveis Inventariados?

Assim como o tombamento, o objetivo principal do inventário é zelar pela preservação da paisagem urbana e cultural de uma localidade.

O inventário, propriamente dito, é o levantamento e a identificação das características de uma edificação. Essas características importantes são: a forma do prédio, a sua história, o seu paisagismo; o arquiteto ou construtor que o projetou ou construiu; o fato de alguém de destaque ter residido no imóvel; ou mesmo o fato de representar uma arquitetura típica de uma época (mesmo que seja uma arquitetura simples e não monumental); sua participação na paisagem urbana da cidade ou do bairro.

Um imóvel inventariado deve ser conservado pois seu valor cultural foi reconhecido. Ele pode sofrer alterações desde que o CONDEPHACT decida que a reforma pretendida não irá retirar as características que o tornam importante pra cidade.

Planemco. Foto: Acervo da Divisão de Patrimônio Construído e Tombamento

O Inventário de Proteção do Acervo Cultural de Poços de Caldas, mais conhecido como IPAC, é formado por um conjunto de bens imóveis que possuem alguma característica que o torna importante, seja pela sua arquitetura ou por representar uma forma de construção de determinada época ou por ter sido residência de alguém importante ou mesmo por compor a paisagem urbana de nossa cidade.

Essas edificações são inventariadas por meio de decisão do CONDEPHACT. Segundo a Lei Complementar 70 de 2006, que vimos anteriormente, o CONDEPHACT é responsável por opinar, se manifestar e desenvolver a política de proteção cultural do município, entre outras atribuições.

Chalé Coronel Procópio. Foto: Acervo da Divisão de Patrimônio Construído e Tombamento

Como se inclui um imóvel no IPAC?

A inclusão de um imóvel ao Inventário de Proteção ao Acervo Cultural - IPAC acontece da seguinte forma:

1) Qualquer cidadão ou o próprio Conselho identificam que um bem tem alguma das características que o tornam importante pra cidade. O cidadão preenche um formulário disponível na Secretaria de Planejamento, na Divisão de Patrimônio Construído e Tombamento e protocola o pedido ao CONDEPHACT;

2)O Conselho analisa o pedido e discute em reunião. Em alguns casos, pede um prazo para estudar melhor o pedido, levantando dados, realizando visitas técnicas, buscando informações históricas e projetos antigos;

3)O Conselho emite o parecer final e envia uma notificação ao proprietário. A notificação é entregue pelos correios, com Aviso de Recebimento. Além disso, para sanar qualquer problema de comunicação, o CONDEPHACT adotou a partir de 2021 o procedimento de publicar periodicamente por 3 (três) dias consecutivos a lista de imóveis protegidos do município.

Após o recebimento da notificação, caso não concorde, o proprietário pode pedir a nulidade do inventário ao Conselho, que julgará a questão.

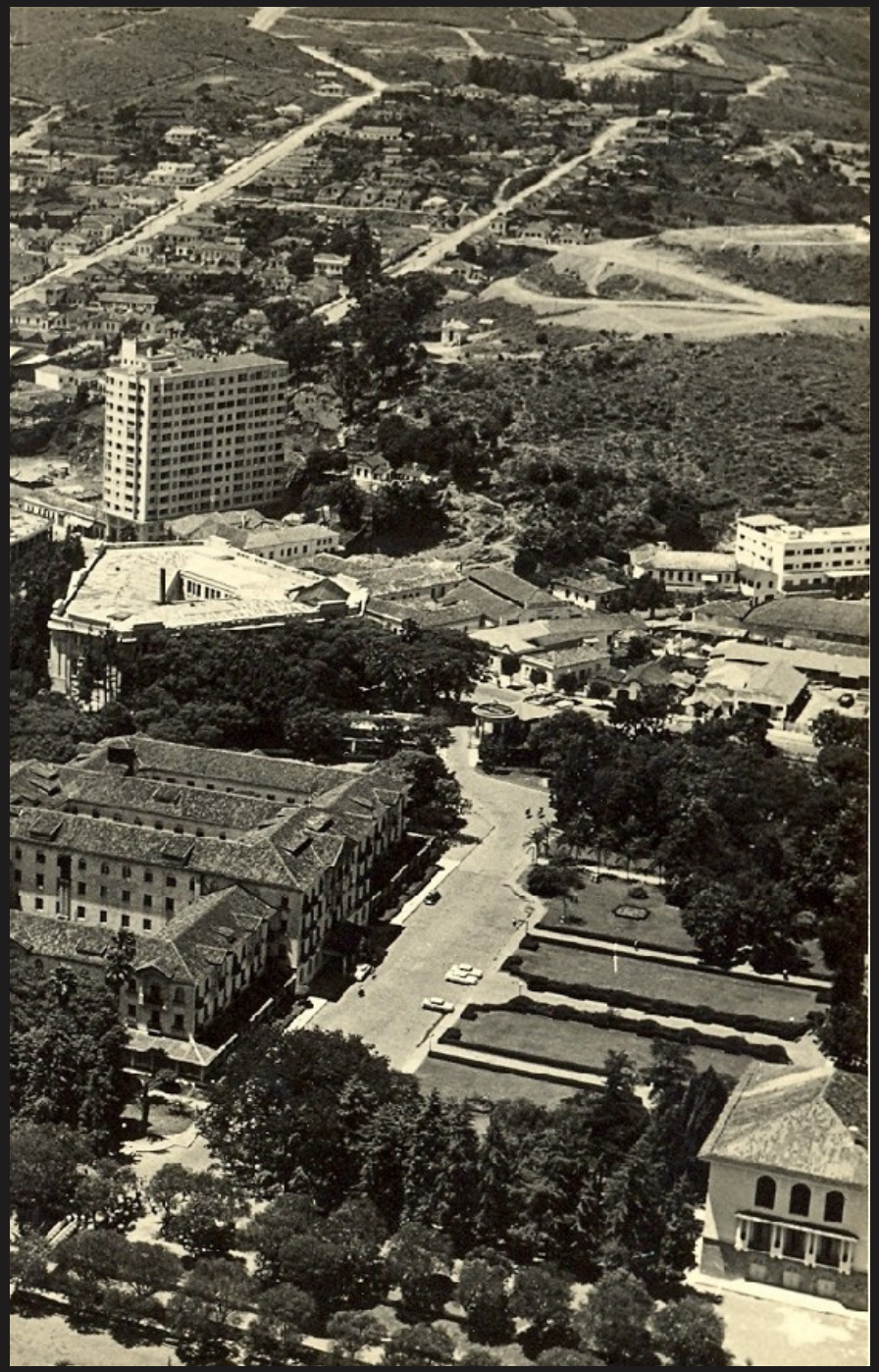
Vista área de Poços de Caldas. Foto: Acervo da Divisão de Patrimônio

Dessa forma, o inventário de uma edificação a coloca como bem de interesse público e assim, fica submetido a um instrumento jurídico específico dos bens culturais protegidos.

Na prática, isso quer dizer que ele fica sujeito às aprovações do CONDEPHACT, conforme diz a Lei 70, que estabelece às responsabilidades do Conselho.

Embora as medidas de preservação sejam entendidas pela população como limitadoras dos direitos do proprietário, o inventário se justifica pelo fato destes bens serem importantes para a história, memória e identidade da nossa cidade.

Os efeitos do inventário se juntam ainda ao princípio da função social da propriedade previsto na Constituição Federal e no Código Civil Brasileiro. A propriedade cumpre sua função social quando atende a toda legislação que lhe confere alguma norma em nome da sociedade, seja de ordem urbanística e/ou ambiental.



Vista aérea de Poços de Caldas. Foto : Acervo da Divisão de Patrimônio

O que são graus de preservação?

Os Graus de Preservação dos Imóveis Protegidos estão descritos na Lei Ordinária 4409 de 1988. Estes graus são os níveis de proteção atribuídos pelo CONDEPHACT no momento em que o imóvel foi incluído no IPAC.

São os seguintes:
- Os imóveis tombados possuem grau de preservação P1;
São bens imóveis de alto valor histórico, arquitetônico e ambiental. O grau P1 determina que a preservação das edificações seja integral.

- Os imóveis inventariados possuem grau de preservação P2, P3 e P4.
São graus aplicáveis aos bens de valor histórico, arquitetônico e ambiental cuja importância não abrange todo o imóvel. De qualquer forma, a utilização do imóvel não pode degradá-lo.

Apesar de apresentarem particularidades específicas, todo grau de inventário é de extrema relevância para a conservação da paisagem urbana e memória da cidade.

ALGUNS DOS BENS PARTICULARES INVENTARIADOS DE POCOS DE CALDAS - MG

Fotos: Acervo da Divisão de Patrimônio Construído e Tombamento.

Quais órgãos regulamentam o Patrimônio Cultural em Poços de Caldas?

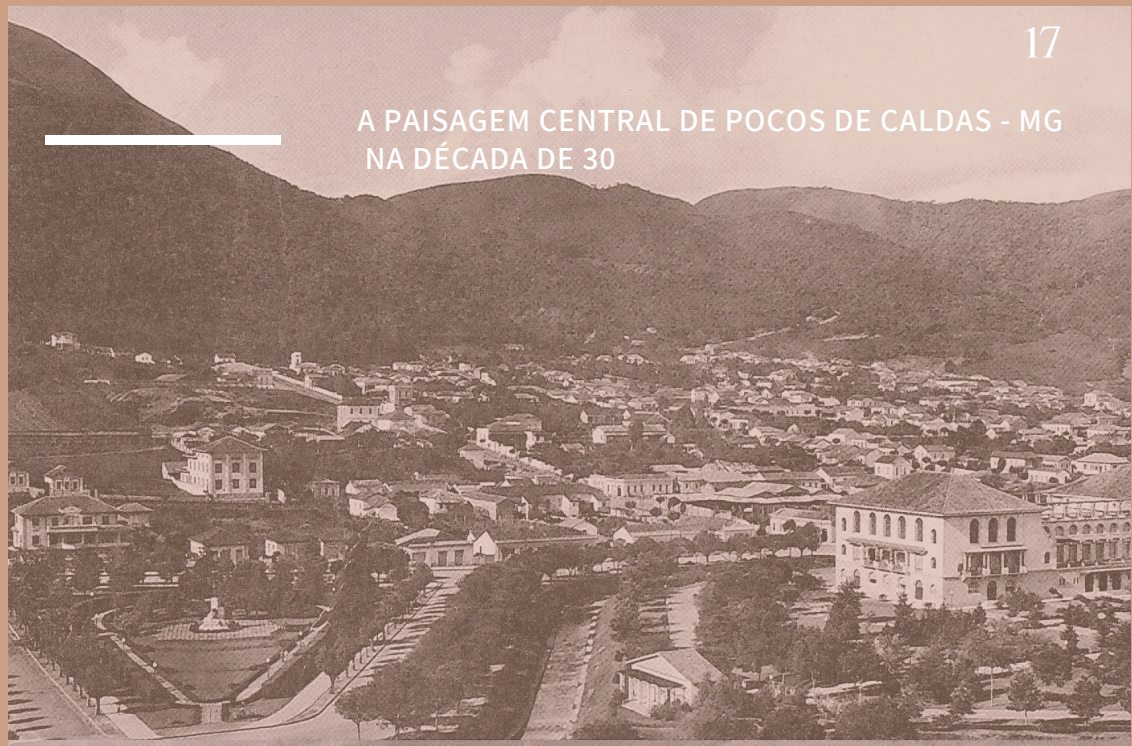
Como já vimos, o conceito de Patrimônio Cultural é interdisciplinar e abrangente. Para a escolha dos bens culturais a serem preservados e a definição das políticas que tornem essa proteção efetiva, é necessário a implantação de órgão colegiado integrado por representantes de diversas áreas do conhecimento e atuação.

Em Poços de Caldas, o colegiado que atua representando a sociedade na preservação do patrimônio chama-se Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Cultural e Turístico – CONDEPHACT de Poços de Caldas.

Conforme a legislação municipal o CONDEPHACT é responsável, dentre outras atribuições, por aplicar as políticas públicas de preservação do patrimônio da nossa cidade. O CONDEPHACT é um órgão anexo da Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente. Caso precise falar com o Conselho, o e-mail é condephact@hotmail.com.

Na Secretaria de Planejamento está o Departamento de Meio Ambiente e neste, a Divisão de Patrimônio Construído e Tombamento - DPCT, que é o setor da Prefeitura Municipal responsável por definir a política municipal de defesa e proteção do patrimônio cultural. O e-mail da DPCT é patrimoniopocosdecaldas@hotmail.com, o telefone é (035) 3697-2022 e o endereço é Rua Amazonas, nº 36, Centro.

Estes são os principais órgãos que cuidam do patrimônio cultural em nossa cidade.



A PAISAGEM CENTRAL DE POCOS DE CALDAS - MG NA DÉCADA DE 30

Fotos: Décio Alves de Morais

Qual legislação regulamenta a defesa do Patrimônio Cultural em Poços de Caldas?

As principais leis que você precisa acompanhar, que tratam diretamente sobre o patrimônio cultural edificado de Poços de Caldas, são:

Prefeitura Municipal de Poços de Caldas Foto: Acervo da Divisão de Patrimônio

- Lei Complementar 70 de 2006

"Altera e consolida a legislação que dispõe sobre a defesa do patrimônio histórico, artístico, cultural e turístico de Poços de Caldas, cria o Fundo Municipal de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Cultural e Turístico de Poços de Caldas – FUNDEPHACT e dá outras providências."

- Lei 4409 de 1988

"Estabelece os graus de proteção aos bens imóveis que compõem o patrimônio histórico, turístico e artístico de Poços de Caldas e dá outras providências correlatas."

- Lei Complementar 91 de 2007

"Altera, acrescenta dispositivos e consolida o Código Tributário do município de Poços de Caldas.”

Linha do Tempo da Legislação Municipal

1982

Lei Ordinária 3.218
Criação da DPHTAM

O primeiro órgão de proteção do patrimônio municipal foi a Diretoria do Patrimônio Histórico, Turístico e Artístico de Poços de Caldas.
A lei determinava que a Diretoria exercesse a proteção dos bens móveis ou imóveis, públicos ou privados.

1988

Lei Ordinária 4.409
Graus de proteção

Institui os graus de proteção dos bens edificados de Poços de Caldas, sendo o grau P1 para bens tombados e graus P2, P3 e P4 para bens inventariados.

2006

Lei Complementar 70
Criação do CONDEPHACT

A lei transformou a DPHTAM em Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Cultural e Turístico de Poços de Caldas, responsável por reger os processos de tombamentos e das ações de preservação dos bens tombados ou inventariados.

2007

Lei Complementar 91

Disposições tributárias

Refere-se aos valores e exigências para consolidação do desconto de IPTU para bens tombados e inventariados, mediante conservação do imóvel e solicitação anual do proprietário ou inquilino.

Atribuições do Condephact - PC

LEI COMPLEMENTAR 70/2006

A Lei 70 de 2006 estabelece 29 atribuições ao Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Cultural e Turístico de Poços de Caldas - CONDEPHACT - PC. Entre elas, podemos destacar:

- nos termos do art. 164 da Lei Orgânica, sugerir e participar da definição de uma política municipal de defesa e proteção do patrimônio histórico, turístico, artístico, arquitetônico, arqueológico, etnográfico, documental, paisagístico e ambiental do Município;

- promover a identificação, o inventário, a conservação, a restauração e a revitalização do patrimônio cultural e natural do Município;

- promover e orientar programas educativos e culturais, com a participação da comunidade, que visem a preservação, a defesa e a conservação do patrimônio cultural, colaborando com a sua execução;

- opinar sobre projetos, planos e propostas de construção, preservação, de conservação, reparação, restauração e demolição, bem como sobre pedido de licença para funcionamento de atividades comerciais, industriais e prestadoras de serviços em áreas de preservação de bens que caracterizam o objeto desta lei.

Para leitura completa, acesse o site da Prefeitura Municipal, em Legislação Municipal, digite o número da lei e encontre a Lei Complementar 70 de 2006.

http://200.195.60.10/leis/

Direitos do Proprietário ou Inquilino:

De acordo com a Lei Complementar 91 de 2007, os bens imóveis que forem conservados seguindo os critérios de preservação do CONDEPHACT terão uma redução do valor total do IPTU. Esse pedido, de acordo com o que diz a lei, precisa ser anual.

O valor da redução baseia-se na classificação do imóvel conforme grau de proteção, e resulta nos seguintes percentuais:

I - grau P1 = redução de 75% (bem tombado);

II - grau P2 = redução de 50% (bem inventariado);

III - grau P3 = redução de 40% (bem inventariado);

IV - grau P4 = redução de 20% (bem inventariado).

Como solicitar o benefício?

Para conseguir o desconto, você deve, em primeiro lugar, conservar o imóvel inventariado ou tombado de acordo com o que diz o CONDEPHACT.

Partindo disto, você deve:

1) Escrever um requerimento pedindo o desconto, contendo o endereço do imóvel;

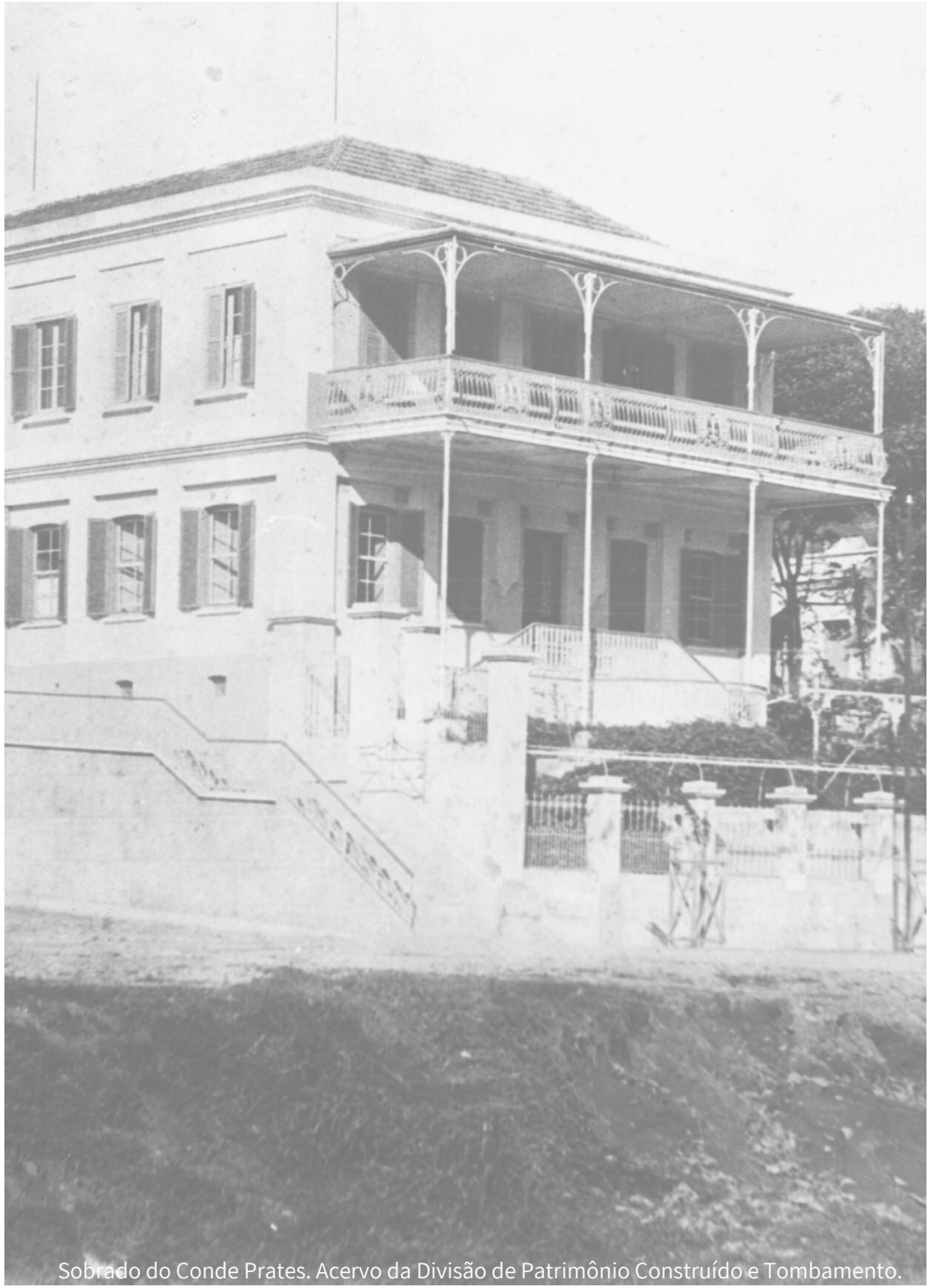
2)Preparar um relatório fotográfico, que pode ser em papel ofício, para mostrar ao CONDEPHACT que o seu imóvel está preservado e merece o benefício;

3)Protocolar o pedido e o relatório na Secretaria de Planejamento e pagar a taxa de análise.

4) Aguardar o ofício do CONDEPHACT concedendo ou negando o desconto.

Além do desconto no valor do IPTU, você, como proprietário ou inquilino de edificações inventariadas (graus P2, P3 e P4), pode optar por critérios edilícios para regularização ou possíveis reformas, conforme estabelecido pela Lei Ordinária nº 4.409 de 1988.

Ou seja, caso você pretenda realizar alguma intervenção no imóvel, se o bem inventariado for preservado e restaurado, você poderá pedir ao CONDEPHACT para extrapolar algum parâmetro urbanístico estabelecido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar nº 92 de 2007). Isso significa que você poderá pedir para construir alguns andares além do que a lei permite ou ocupar os afastamentos, por exemplo. Tudo acordado e aprovado pelo CONDEPHACT.



Sobrado do Conde Prates. Acervo da Divisão de Patrimônio Construído e Tombamento.

Deveres do Proprietário ou Inquilino:

O dever é PRESERVAR!

Para isso, você deve:

- Esclarecer sempre suas dúvidas junto ao CONDEPHACT e à DPCT;

- Protocolar na Secretaria de Planejamento as alterações que você pretende realizar no seu imóvel, mesmo que seja apenas uma pintura;

- Acompanhar as alterações na Legislação Municipal a respeito do Patrimônio Cultural, para manter-se bem informado;

- Realizar sempre manutenções periódicas, desde um pequeno reparo até alguma intervenção maior que precise da aprovação do Conselho.

Para a manutenção ser mais segura, vamos dar algumas dicas básicas.

Capela Santa Cruz. Acervo da Divisão de Patrimônio Construído e Tombamento.

Boas práticas de conservação

Assim como qualquer outro imóvel, o seu bem inventariado ou tombado requer atenção quanto a sua manutenção!

Seguem algumas dicas gerais, mas cada caso deve ser analisado por um profissional competente para que seu imóvel continue preservado.

As áreas externas também devem ser cuidadas. Assim como a construção em si, elas fazem parte do lote e compõem o projeto arquitetônico da edificação, junto com as fachadas, jardins, pátios, calçadas, telhados, muros e portões. Sobre os pisos, calçadas e jardins, é importante que você fique atento, especialmente depois de um período chuvoso, quanto à formação de poças, buracos e valas. As calhas e telhados devem passar por vistorias constantes para evitar vazamentos e infiltrações.

Verifique se não existe infestação de cupins no madeiramento ou pássaros nos beirais e entre o forro e o telhado.

Os pisos devem ser conservados de acordo com as especificações de cada material e precisam ser higienizados com produtos que não danifiquem as peças.

Os jardins devem receber a devida poda para não descaracterizarem completamente.

Janelas e esquadrias em geral devem ser conservadas e cuidadas periodicamente, para não se tornarem irrecuperáveis.

As tintas usadas nas fachadas devem ser adequadas à alvenaria. Cada tipo deve receber a tinta adequada, para que a proteja e a deixe respirar, evitando danos maiores no futuro.
A somatória das ações de conservação e manutenção resultam na preservação do imóvel, evitando seu arruinamento e dando a ele plena capacidade de uso, assim como qualquer outro imóvel recém-construído.

Lembrem-se, proprietários e inquilinos, vocês são responsáveis pelo bem histórico que utilizam!

Para realizar uma intervenção, alteração, até mesmo pintura do seu imóvel você deverá fazer um requerimento junto ao CONDEPHACT, para que o Conselho avalie se a sua ideia não vai tirar as características que tornam seu imóvel patrimônio cultural. Os passos para conseguir a análise do CONDEPHACT estão descritos a seguir.

Como intervir em bens tombados ou inventariados?

Sempre que você desejar fazer alterações em imóveis protegidos é necessário seguir um procedimento.

Importante lembrar que por serem imóveis de valor cultural toda e qualquer intervenção deve possuir como princípio a conservação do bem, pois como foi visto, o imóvel é legalmente protegido.

Para intervenções que não implicam em novas construções, como realizar nova pintura, trocar o revestimento, trocar ou restaurar janelas, modificar a planta sem construir áreas novas, o seguinte procedimento legal deve ser tomado:

1) Protocolar na Secretaria de Planejamento um pedido de licença para reforma sem acréscimo de área endereçado ao CONDEPHACT;

A) Anexar ao pedido: formulário da Secretaria de Planejamento, cópia da matrícula do imóvel, cópia do IPTU, projeto simplificado e/ou memorial descritivo contendo a proposta;

3) Pagar a taxa;

4) Aguardar recebimento do ofício do CONDEPHACT contendo a resposta.

Caso deseje construir uma nova área junto do seu imóvel protegido, ou seja, ampliação ou nova construção dentro do mesmo lote, é necessário:

1) Protocolar na Secretaria de Planejamento um pedido de aprovação de projeto arquitetônico anexando o formulário da Secretaria de Planejamento preenchido, cópia atualizada da matrícula do Cartório de Registro de Imóveis; cópia do carnê de IPTU (dados do imóvel); 01 prancha do projeto devidamente assinada; comprovante de quitação do ISSQN do R.T.

Estas orientações estão disponíveis no site da PREFEITURA MUNICIPAL clicando em SERVICOS E PUBLICACÕES → SERVICOS ON-LINE → SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, DESENV. URBANO E MEIO AMBIENTE → DOCUMENTOS OBRIGATÓRIOS PARA CADA SOLICITACÃO → APROVACÃO PROJETO ARQUITETÔNICO .
(https://pocosdecaldas.mg.gov.br/)

2) Pagar a taxa;

3)Aguardar recebimento do ofício do CONDEPHACT contendo a resposta.

Antes de intervir, saiba:

Como vimos, os imóveis tombados e inventariados são protegidos por motivos diferentes e possuem graus de proteção diferentes.

Ao analisar um protocolo que solicita intervenção em imóvel protegido o Conselho deve atentar-se a todas características que tornam aquele imóvel singular para a cidade de Poços de Caldas.

Isso significa que intervenções simples devem ser analisadas com calma e conhecimento técnico pois estes imóveis foram construídos em outro período e com técnicas construtivas diferentes das atuais, uma intervenção despreocupada pode causar danos irreversíveis.

Vejamos alguns exemplos:
Temos atualmente uma grande variedade de tintas, inclusive impermeabilizantes e antipichação. A utilização de tintas incompatíveis com argamassas e blocos mais antigos podem provocar bolhas e descascamento.

A pintura pode também encobrir manchas de umidade que demonstram infiltração e com o passar do tempo, causar descolamento do reboco ou dano mais grave.

A instalação de toldo sobre ornamentos da fachada, além de obstruir, pode danificar e quebrar elementos característicos e originais da edificação, que não seriam produzidos na mesma técnica. Estes pequenos danos, somados ao longo dos anos, resultam em descaracterização.

Estes são exemplos mais corriqueiros porém somados à recorrente falta de conservação , deterioram os imóveis e prejudicam a paisagem urbana.

Imagens de patologias da edificação. Fonte: Manual do Usuário de Pelotas (s/ data)

É importante lembrar que bens protegidos devem ter sua visibilidade garantida, portanto, proprietário e inquilino não devem instalar nenhum elemento que possa impedir a visualização da fachada principal do prédio inventariado ou tombado. Caso acredite que a instalação não causará dano ou obstrução, a proposta deve ser analisada pelo Conselho através do pedido protocolado.

Ficou em dúvida? Entre em contato!

O endereço da Secretaria de Planejamento, Desenv. Urbano e Meio Ambiente é Rua Amazonas, n° 36 - Centro
Telefone: (035) 3697-2026;
E-mail: smppmpc@gmail.com

Existe ainda a possibilidade de conversar sobre a intervenção pretendida com a Divisão de Patrimônio Construído e Tombamento, que pode dar orientações e recomendações sobre Estudos de Viabilidade, antes de protocolar para análise do CONDEPHACT.

O endereço da Divisão de Patrimônio é Rua Amazonas, n° 36 - Centro
Telefone: (035) 3697-2022;
E-mail: patrimoniopocosdecaldas@hotmail.com

Para entrar em contato com o CONDEPHACT, você pode enviar e-mail para o endereço:
condephact@hotmail.com

Museu Histórico e Geográfico. Acervo da Divisão de Patrimônio Construído e Tombamento.

Observação importante: caso ocorram alterações nas leis vigentes relacionadas ao patrimônio cultural, esse manual deverá passar por revisões e edições, para que as informações neles contidas sejam divulgadas de forma correta.

Encontre a Lista de Bens Protegidos

Para conhecer a relação de bens registrados, tombados e inventariados que fazem parte do Inventário de Proteção do Patrimônio Cultural do Município de Poços de Caldas é muito fácil.

Eles foram organizados em uma lista de acordo com seu grau de proteção. Para facilitar a identificação, também consta nesta listagem o endereço, foto e, muitas vezes, o nome pelo qual o imóvel é popularmente conhecido pois é comum que imóveis históricos sejam pontos de referência na paisagem urbana.

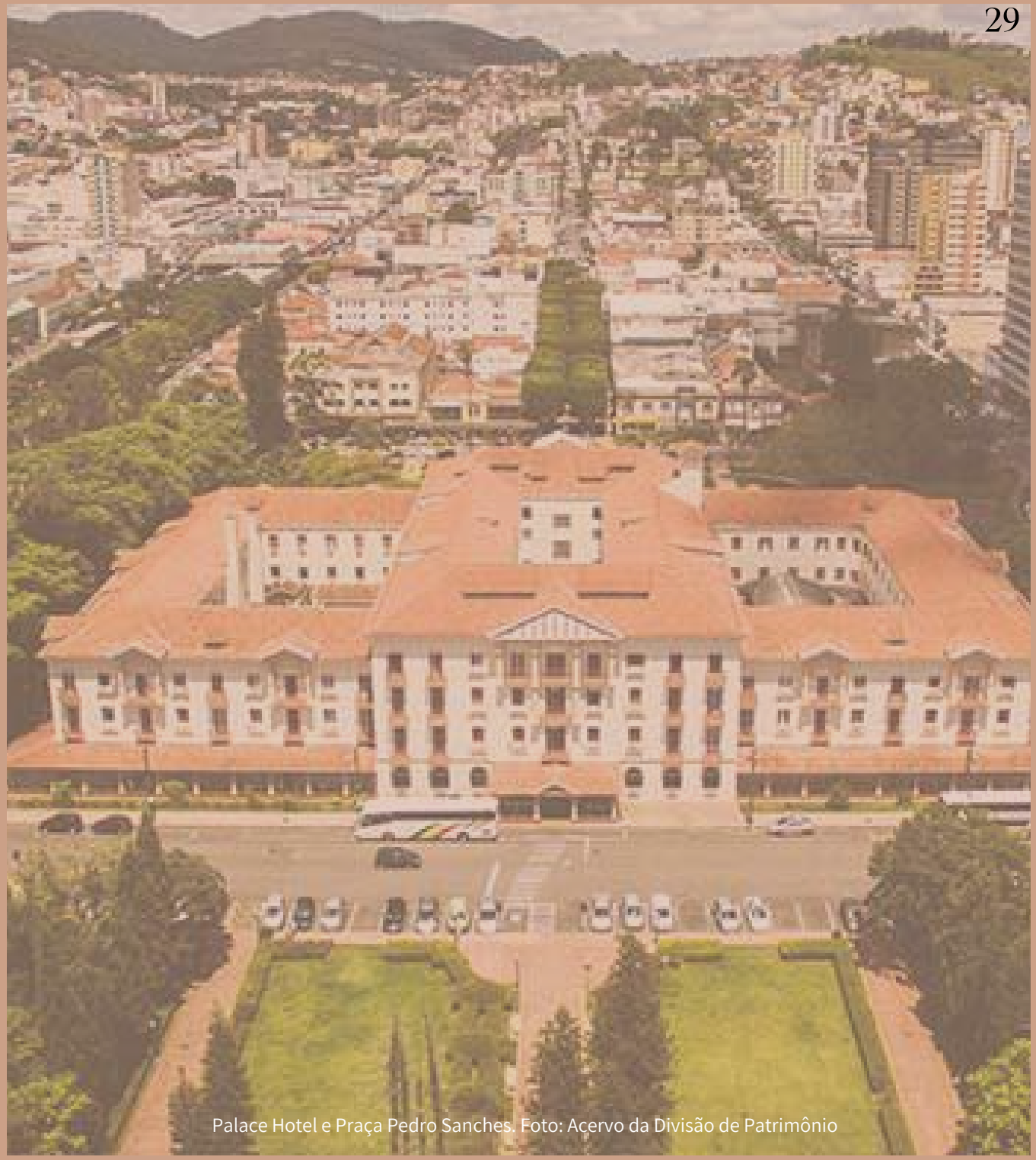
O IPAC fica disponível no site da Prefeitura Municipal e pode ser baixado por meio do link:

https://pocosdecaldas.mg.gov.br/wp-content/uploads/2021/05/TABELA-IPAC-2021.pdf

Acervo da Divisão de Patrimônio Construído e Tombamento

"Cuidar dos bens que integram o patrimônio cultural brasileiro é responsabilidade de todos e tal missão é essencial para que a humanidade evolua em sua busca de conhecimento, liberdade e qualidade de vida, de forma harmônica e respeitosa com a natureza, a história e a memória de nossos antepassados, que produziram a cultura que nos cerca."

Paulo Miranda, 2009



Palace Hotel e Praça Pedro Sanches. Foto: Acervo da Divisão de Patrimônio

Manual do Proprietário

ou inquilino

De bens inventariados ou tombados de Poços de Caldas - Minas Gerais

REFERÊNCIAS:

- ROLNIK, Raquel. O que é cidade 3ªED.(1994). São Paulo: Brasiliense, 1995.

- MIRANDA, M. P. S.; ARAÚJO, G. M.; ASKAR, J. A. (org.). Mestres e Conselheiros: Manual de Atuação dos Agentes do Patrimônio Cultural. Belo Horizonte: IEDS, 2009. 217 p.

- RODRIGUES, Rafael Garnier Aragão. Manual Simplificado do Imóvel Tombado. Trabalho Final de Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal da Paraíba. 2019.

- IPHAN, Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. PATRIMÔNIO CULTURAL. Disponível em: http://portal.iphan.gov.br/pagina/detalhes/218 acesso 21.09.2021;

-MEGALE, Nilza Botelho. Memórias Históricas de Poços de Caldas. Poços de Caldas: Sul Minas, 2002.

IPHAN, Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. BENS TOMBADOS. Disponível em: http://portal.iphan.gov.br/pagina/detalhes/126 acesso 21.09.2021;

- IPHAN, Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. INVENTÁRIO DE BENS CULTURAIS. Disponível em: http://portal.iphan.gov.br/pagina/detalhes/421 acesso 21.09.2021;

- BRASIL. Decreto-lei n° nº 25, de 30 de novembro de 1937. ORGANIZA A PROTECÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL. Disponível em: http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Decreto-Lei%20n%C2%B0%2025%20de%2030%20de%20novembro%20de%201937.pdf acesso 21.09.2021;

Manual do —Proprietário

ou inquilino

De bens inventariados ou tombados de Poços de Caldas - Minas Gerais

8ª JORNADA DO PATRIMÔNIO CULTURAL DE MINAS GERAIS 2021

ELABORACÃO:

Lícia Tereza Perote de Almeida	Coordenadora da Divisão de Patrimônio Construído e Tombamento da Prefeitura Municipal de Poços de Caldas; Arquiteta e Urbanista; Mestre em Urbanismo; Pós-graduanda em Patrimônio e Restauro; Conselheira do CONDEPHACT Gestão 2021-2023;
Débora Cristina Locatelli	Arquitetura e Urbanista; Pós-graduanda em Patrimônio e Restauro; Conselheira do CONDEPHACT Gestão 2021-2023;
Mariana Queiroz Fornari	Estagiária de Arquitetura e Urbanismo da Divisão de Patrimônio Construído e Tombamento da Prefeitura Municipal de Poços de Caldas.

REVISÃO:

Lícia Tereza Perote de Almeida	Coordenadora da Divisão de Patrimônio Construído e Tombamento.
Sônia Maria Sanches	Pedagoga da Divisão de Patrimônio Construído e Tombamento. Mestre em Educação e Docência.

PREFEITURA DE
POÇOS DE CALDAS

Prefeitura Municipal de Poços de Caldas
Secretaria Municipal de Planejamento, Desenv. Urbano e Meio Ambiente
Departamento de Meio Ambiente
Divisão de Patrimônio Construído e Tombamento
2021