



MINISTÉRIO DO TURISMO
SECRETARIA ESPECIAL DE CULTURA
INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL
Superintendência do IPHAN no Estado do Mato Grosso

Ofício Nº 1133/2022/IPHAN-MT-IPHAN

Ao Sr. **Domingos Oliveira dos Santos**

Presidente da Câmara Municipal de Cáceres

Rua Coronel José Dulce, esquina com a Rua General Osório - Centro, Cáceres/MT CEP 78210-056

Assunto: **Resposta ao Ofício nº 1225/2022-SL/CMC**

Referência: Caso responda este, indicar expressamente o Processo nº 01425.000400/2022-19.

Senhor Presidente,

Em atenção ao seu Ofício nº 1225/2022-SL/CMC, o qual trata do encaminhamento da Indicação nº 823/2022, informo-o que o imóvel situado à Rua General Osório, n. 87, Centro, Cáceres/MT (fundos do Socorrito) foi objeto de fiscalização pelo IPHAN-MT em 22/08/2019. Diante da constatação de danos ao patrimônio edificado, foi lavrado o Auto de Infração nº A00016.2019.MT (1452262). Considerando que não houve manifestação da proprietária, tampouco a reparação dos danos, foi protocolada ação civil pública pelo IPHAN em face de MARIA JOSÉ FABRIS MAIA (proprietária), em que se persegue a realização de ações necessárias à conservação do imóvel de sua propriedade situado na Rua General Osório, nº 87, Jardim São Luiz da Ponte, Centro, Cáceres/MT, inserido na área tombada do Conjunto Arquitetônico, Urbanístico e Paisagístico de Cáceres, tramitando na 2ª Vara Federal Cível e Criminal da SSJ de Cáceres-MT, no âmbito da ação civil pública nº 1002602-08.2021.4.01.3601.

A responsabilidade primária pela conservação do bem é do proprietário. Somente em casos excepcionais é que o poder público nacional incumbir-se-á de realizar a obra. Importante destacar que, embora o imóvel em questão esteja dentro de área tombada sob jurisdição do IPHAN, o mesmo não pertence à União, tratando-se de uma propriedade privada com restrições impostas ao exercício do direito de propriedade em virtude de seu valor cultural e do interesse público. O proprietário é responsável pela conservação do seu imóvel tombado, devendo solicitar aprovação do IPHAN para qualquer intervenção na edificação. Quando este não dispuser de recursos para proceder às obras de conservação e reparação, deverá comunicar a Autarquia a respeito da necessidade das mencionadas obras e provar sua hipossuficiência econômica através da apresentação de documentos comprobatórios.

Considerando que o Decreto-Lei nº 25 de 1937 não estipula critérios objetivos para a configuração de hipossuficiência financeira, e não há lei que preveja diretrizes que devam nortear esta análise, é importante a exigência de comprovação documental robusta da insuficiência de recursos, para que a realização de obras de restauração em imóveis tombados possa ser feita pelo Poder Público, evitando-se que haja enriquecimento sem causa sob pretexto de dar cumprimento ao teor do Art. 19 do

Decreto-Lei nº 25/37, especialmente se a valorização do bem envolver predominantemente interesses particulares.

A respeito desse tema, Sonia Rabello (1991) afirma:

O proprietário, em função do art. 19, sempre que tiver recursos, tem obrigação de conservar o bem; ressalvada a circunstância, que ilidiria sua responsabilidade, o proprietário terá sempre que responder pelas obras de conservação – ou executando-as diretamente, ou ressarcindo o poder público, se este as executar. A falta de conservação do bem tombado, tendo o proprietário recursos, constitui ilícito, decorrendo daí a responsabilidade por seu ressarcimento, de conformidade com o previsto no Decreto-lei 25/37. (O Estado na Preservação de Bens Culturais - O Tombamento, Rio de Janeiro, 1991).

Destaca-se que não há, no IPHAN-MT, solicitação de reconhecimento de insuficiência financeira pela proprietária do imóvel situado à Rua General Osório, n. 87, Centro, Cáceres/MT, Sra. MARIA JOSÉ FABRIS MAIA, tampouco a comprovação dessa condição.

Ainda, através do PARECER TÉCNICO N.º 124/2022/DIVTEC IPHAN-MT/IPHAN-MT (3607363), emitido em 22/06/2022, solicitou-se que a proprietária/representante legal:

- a) Executasse, em caráter de urgência, os serviços necessários para escoramento e estabilização da edificação;
- b) Encaminhasse a documentação referente à comprovação da propriedade do imóvel;
- c) Apresentasse o projeto de intervenção do imóvel para que, havendo aprovação, houvesse manifestação do IPHAN-MT em referência à solicitação de demolição, considerando que não há previsão para autorização de demolição de imóvel em área tombada antes da aprovação de projeto para a nova edificação que substituirá a edificação pré-existente.

Considerando que, decorridos 142 (cento e quarenta e dois) dias do envio do PARECER TÉCNICO N.º 124/2022/DIVTEC IPHAN-MT/IPHAN-MT (3607363), não havia manifestação da proprietária/representante legal ou o envio da documentação pendente, foi encaminhado, em 11/11/2022, a Notificação Nº 18/2022/DIVTEC IPHAN-MT/IPHAN-MT-IPHAN (3979327), solicitando a apresentação, em caráter de urgência, dos projetos e documentações citados no PARECER TÉCNICO N.º 124/2022/DIVTEC IPHAN-MT/IPHAN-MT (3607363), para possibilitar a avaliação de intervenção emergencial no imóvel.

Atenciosamente,

Amelia Hirata

Superintendente Substituta - SE/IPHAN-MT



Documento assinado eletronicamente por **Amelia Hirata, Superintendente substituta do IPHAN-MT**, em 17/11/2022, às 12:45, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://sei.iphan.gov.br/autenticidade>, informando o código verificador **3987792** e o código CRC **4998225E**.

Rua 7 de Setembro, nº 390 - Bairro Centro Norte, Cuiabá. CEP 78005-040
Telefone: (65) 3322-9904 | Website: www.iphan.gov.br



Serviço Público Federal

Ministério da Cidadania

INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL

AUTO DE INFRAÇÃO

NÚMERO:

A00016.2019.MT

Nº Auto do Talonário:

PÁG 1/2

DATA

22/08/2019

HORA

10:00:00

COORDENADAS GEOGRÁFICAS

-57.6856358436613 -16.0652765294783

BLOCO 1: IDENTIFICAÇÃO DO BEM

1.1. NOME

IMÓVEL SITUADO À RUA GENERAL OSÓRIO, Nº 87

1.5. MUNICÍPIO/UF

CÁCERES/MT

1.2. ENDEREÇO

RUA GENERAL OSÓRIO, 87

1.3. BAIRRO

CENTRO

1.4. CEP

78.200-000

BLOCO 2: IDENTIFICAÇÃO DO AUTUADO

2.1. NOME / RAZÃO SOCIAL

MARIA JOSÉ FABRIS MAIA

2.2. CPF / CNPJ

162.201.291-72

2.3. CONTATO

2.4. ENDEREÇO

RUA GENERAL OSÓRIO, 87, CENTRO

2.5. CEP

78.200-000

2.6. MUNICÍPIO / UF

CÁCERES

2.7. PREPOSTO OU REPRESENTANTE LEGAL

2.8. CPF / CNPJ

2.9. CONTATO

2.10. ENDEREÇO

2.11. CEP

2.12. MUNICÍPIO / UF

BLOCO 3: CARACTERIZAÇÃO DAS INFRAÇÕES**3.1. DESCRIÇÃO DAS INFRAÇÕES**

IMÓVEL EM SITUAÇÃO DE ABANDONO, A PAREDE DA FACHADA APRESENTA EROSÃO, PERDA DE MATERIAL, COM EXPOSIÇÃO DA PAREDE EM TERRA CRUA E FRECHAL ÀS INTEMPÉRIES, ACRÉSCIMO EM ARGAMASSA CIMENTÍCIA, FISSURAS E RACHADURAS, DEFORMAÇÃO DA PAREDE DA FACHADA COM MOVIMENTO PENDENDO PARA FRENTE, COBERTURA APRESENTANDO DEFORMAÇÕES E TRECHO DESTELHADO.

3.2. FUNDAMENTO LEGAL

3.2.1. 2.7. ART. 17 - DL Nº 25 DE 1937 - AS COISAS TOMBADAS NÃO PODERÃO, EM CASO NENHUM SER DESTRUÍDAS, DEMOLIDAS OU MUTILADAS, NEM, SEM PRÉVIA AUTORIZAÇÃO ESPECIAL DO IPHAN, SER REPARADAS, PINTADAS OU RESTAURADAS, SOB PENA DE MULTA DE 50% DO DANO CAUSADO.

BLOCO 4: OBSERVAÇÕES

NÃO FOI POSSÍVEL REALIZAR A FISCALIZAÇÃO NO INTERIOR DO IMÓVEL.

BLOCO 5: INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

- 5.1. O PAGAMENTO DA MULTA NÃO EXIME O AUTUADO DA OBRIGAÇÃO DE REPARAR INTEGRALMENTE O DANO CONSTATADO, SEGUNDO AS CONDIÇÕES DETERMINADAS PELO IPHAN;
- 5.2. O PRAZO PARA APRESENTAÇÃO DE DEFESA CONTRA ESTE AUTO DE INFRAÇÃO É DE **15 DIAS CORRIDOS** CONTADOS A PARTIR DO RECEBIMENTO DESTES;
- 5.3. A DEFESA DEVERÁ SER APRESENTADA NA UNIDADE DO IPHAN MAIS PRÓXIMA.
- 5.4. COM A DEFESA, O AUTUADO DEVERÁ JUNTAR OS DOCUMENTOS QUE JULGAR CONVENIENTES;
- 5.5. ALTERNATIVAMENTE AO PAGAMENTO DA MULTA, O AUTUADO PODERÁ FIRMAR TERMO DE COMPROMISSO NO QUAL SE COMPROMETA A REPARAR INTEGRALMENTE O DANO CONSTATADO, SEGUNDO AS CONDIÇÕES DETERMINADAS PELO IPHAN, DESDE QUE O REQUEIRA ANTES DO JULGAMENTO DO PRESENTE AUTO DE INFRAÇÃO, NOS TERMOS DO QUE DISPÕEM OS ARTIGOS 47 E 48 DA PORTARIA Nº187/10;
- 5.6. OUTRAS INFORMAÇÕES E ESCLARECIMENTOS PODERÃO SER SOLICITADOS NO ESCRITÓRIO TÉCNICO MAIS PRÓXIMO OU NA SUPERINTENDÊNCIA DO IPHAN.

LOCAL E DATA

NOME, MATRÍCULA E ASSINATURA DO FISCAL

KARINA NASCIMENTO DE OLIVEIRA - 2813242 / IPHAN - MT

BLOCO 6: RECIBO – RECEBI A 1ª VIA DESTE AUTO DE INFRAÇÃO

6.1. NOME LEGÍVEL

6.2. RG

6.3. CPF

Documento gerado por KARINA NASCIMENTO DE OLIVEIRA - 2813242 / IPHAN - MT em 09/09/2019 às 12:05:46 via sistema Fiscalis.

Para consulta-lo acesse <https://sei.iphan.gov.br/pesquisapublica> e no campo Pesquisa Livre informar o número do documento, nome do bem ou endereçamento do imóvel.



Serviço Público Federal

Ministério da Cidadania

INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL

AUTO DE INFRAÇÃO

NÚMERO:

A00016.2019.MT

Nº Auto do Talonário:

PÁG 2/2

ASSINATURA

LOCAL

DATA

BLOCO 7: UNIDADES IPHAN

UNIDADE	ENDEREÇO	CEP	TELEFONE
SUP. DO IPHAN NO ESTADO DO MATO GROSSO	Rua Sete de Setembro, 390	78005040	6533229904
1ª VIA - AUTUADO			
2ª VIA - PROCESSO			

Documento gerado por KARINA NASCIMENTO DE OLIVEIRA - 2813242 / IPHAN - MT em 09/09/2019 às 12:05:46 via sistema Fiscalis.

Para consulta-lo acesse <https://sei.iphan.gov.br/pesquisapublica> e no campo Pesquisa Livre informar o número do documento, nome do bem ou endereçamento do imóvel.



Serviço Público Federal
Ministério do Turismo
Secretaria Especial da Cultura
Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
PARECER TÉCNICO N.º 124/2022/DIVTEC IPHAN-MT/IPHAN-MT

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM									
Nome Interessado					Identificação do Bem				
Maria José Fabris Maia					Imóveis situados na Rua General Osório, n. 87 e n. 91				
Nº Processo Administrativo					Endereço do Bem				
01425.000331/2019-30					Rua General Osório, n. 87 e n. 91, Centro, Cáceres/MT				
Endereço do Interessado					Procedência				
					X Solicitação requerente				
Telefone		Município/UF			Regularização				
65-99221-6292		Cáceres/MT			Solicitação Prefeitura Municipal				
Quadra nº		Setor		Cod. Id. do Bem		Motivo Solicitação			
		Área Tombada				Informação Básica		Reforma Simplificada	
Uso Atual do Imóvel						Consulta Prévia		X Reformas ou Construções novas	
Residencial		Religioso		Educativo		Eq. Publicit./ Sinalização		Obras de Restauração	
Comercial		Institucional		X Outros: desocupado		Estado de Preservação		Estado de Conservação	
Propõe-se mudança de Uso?						Íntegro		Bom	
Qual?						Pouco Alterado		Regular	
Não.						X Muito Alterado		Ruim	
						Descaracterizado		X Em arruinamento	

Descrição Sucinta do Imóvel (inserir quantas linhas for necessário)

Imóvel com edificação térrea de tipologia colonial, fachada alinhada ao limite frontal do lote. Está localizado na área tombada do Conjunto Arquitetônico, Urbanístico e Paisagístico de Cáceres, é classificado como imóvel vizinho de NP2.

Imagens (se necessário)**FUNDAMENTO LEGAL**Decreto Lei nº25, de 30 de novembro de 1937:

Artigo 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.

Portaria IPHAN nº420/2010

Art. 23. A proposta de intervenção ou projeto serão aprovados quando estiverem em conformidade com as normas que regem o tombamento.

ANÁLISE**Descrição Sumária da Intervenção Proposta (inserir quantas linhas for necessário)**

Trata-se de solicitação para demolição dos imóveis situados na Rua General Osório, n. 87 e n. 91, Centro, Cáceres/MT.

Considerações (inserir quantas linhas for necessário)

Em 13/05/2022, através do requerimento SEI nº 3519939, a Sra. Maria José Fabris Maia solicitou autorização para realização de obras nos imóveis situados na Rua General Osório, n. 87 e n. 91, Centro, Cáceres/MT.

Em 17/05/2022, o IPHAN-MT solicitou, através do Ofício 448 (3525188), a apresentação imediata do projeto para que fosse possível a emissão de manifestação quanto a intervenção requerida, em consonância com a Portaria nº 420 de 2010 do IPHAN.

Em 14/06/2022, em complemento ao requerimento SEI nº 3519939 supracitado, foram anexados ao processo em tela os documentos Ofício SEI nº 3598457 e Laudo Técnico SEI nº 3598463, assinados pelo Advogado Victor L. M. de Almeida e pelo Arquiteto Rafael Leandro Rodrigues dos Santos, respectivamente. Ambos os documentos solicitam a demolição do imóvel.

Esse é o breve histórico.

O Ofício SEI nº 3598457 requer que seja deferida, com urgência, a demolição do imóvel, para que assim, com a autorização da demolição, possa ser encaminhado projeto arquitetônico de construção nova para aprovação.

O Laudo Técnico SEI nº 3598463 defende que deve ser considerada a possibilidade de uma demolição controlada da edificação e aponta a inviabilidade da reforma do imóvel, além de outras medidas para estabilização e manutenção.

O imóvel em questão não é classificado como de interesse para preservação, ainda assim, está localizado dentro da área tombada do Conjunto Arquitetônico, Urbanístico e Paisagístico da Cidade de Cáceres, portanto está sujeito às restrições impostas pela Instrução Normativa de 20 de janeiro de 2022. A autorização para demolição de imóveis sem um projeto aprovado para o local poderá ocasionar vazios urbanos prejudicando a ambiência da área tombada, em desacordo com a instrução normativa de Cáceres, que prevê no seu Art. 22:

Art. 22. As edificações localizadas na poligonal de tombamento que não sejam classificadas como de interesse para preservação poderão ser renovadas, desde que:

I - não promovam vazios urbanos; (grifo nosso)

- II - limitem sua altura máxima a 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) na fachada e 7m (sete metros) na cumeeira ou às respectivas alturas do imóvel mais próximo classificado como NP2;
 - III - sejam alinhadas ao(s) limite(s) frontal do lote; e
 - IV - se implantadas em lotes de esquina, mantenham, recomponham ou reconstruam os chanfros tradicionais.
- Parágrafo único. Serão permitidos mezaninos internos aos imóveis, desde que não sejam abertos vãos que caracterizem um segundo pavimento na(s) fachada(s) voltada(s) para o(s) logradouro(s).

Dessa forma, não há previsão para autorização de demolição de imóvel em área tombada antes da aprovação de projeto para a nova edificação que substituirá a edificação pré-existente.

Outrossim, conforme NOTA TÉCNICA nº 260/2021/DIVTEC IPHAN-MT/IPHAN-MT (3172920) o imóvel apresenta risco de ruína e colapso progressivo, com possibilidade de extensão de danos aos imóveis limítrofes, devido tratar-se de edificação geminada.

A responsabilidade primária pela conservação do bem é do proprietário. Somente em casos excepcionais é que o poder público nacional incumbir-se-á de realizar a obra. Importante destacar que, embora o imóvel em questão esteja dentro de área tombada sob jurisdição do IPHAN, o mesmo não pertence à União, tratando-se de uma propriedade privada com restrições impostas ao exercício do direito de propriedade em virtude de seu valor cultural e do interesse público. O proprietário é responsável pela conservação do seu imóvel tombado, devendo solicitar aprovação do IPHAN para qualquer intervenção na edificação. Quando este não dispuser de recursos para proceder às obras de conservação e reparação, deverá comunicar a Autarquia a respeito da necessidade das mencionadas obras e provar sua hipossuficiência econômica através da apresentação de documentos comprobatórios.

Considerando que o Decreto-Lei nº 25 de 1937 não estipula critérios objetivos para a configuração de hipossuficiência financeira, e não há lei que preveja diretrizes que devam nortear esta análise, é importante a exigência de comprovação documental robusta da insuficiência de recursos, para que a realização de obras de restauração em imóveis tombados possa ser feita pelo Poder Público, evitando-se que haja enriquecimento sem causa sob pretexto de dar cumprimento ao teor do Art. 19 do Decreto-Lei nº 25/37, especialmente se a valorização do bem envolver predominantemente interesses particulares.

A respeito desse tema, Sonia Rabello (1991) afirma:

O proprietário, em função do art. 19, sempre que tiver recursos, tem obrigação de conservar o bem; ressalvada a circunstância, que ilidiria sua responsabilidade, o proprietário terá sempre que responder pelas obras de conservação – ou executando-as diretamente, ou ressarcindo o poder público, se este as executar. A falta de conservação do bem tombado, tendo o proprietário recursos, constitui ilícito, decorrendo daí a responsabilidade por seu ressarcimento, de conformidade com o previsto no Decreto-lei 25/37. (O Estado na Preservação de Bens Culturais - O Tombamento, Rio de Janeiro, 1991).

Diante disso, considerando as situações apontadas no Ofício SEI nº 3598457 e Laudo Técnico SEI nº 3598463, recomenda-se que o(s) proprietário(s):

1. Execute os serviços necessários para escoramento e estabilização da edificação, EM CARÁTER DE URGÊNCIA;
2. Considerando que através dos documentos apresentados não foi possível certificar a requerente como proprietária do imóvel, recomenda-se que a solicitação para demolição seja oficiada/requerida pelo efetivo proprietário ou inventariante (no caso de espólio), o qual deve apresentar o ato de nomeação ou outro documento comprovando a condição de inventariante, não incorrendo, assim, no risco que seja autorizada uma demolição sem a concordância dos responsáveis de direito. Segundo o Art. 1911 do Código Civil: "*Desde a assinatura do compromisso até a homologação da partilha, a administração da herança será exercida pelo inventariante*".
3. Apresente o projeto de intervenção dos imóveis para que, havendo aprovação, haja manifestação do IPHAN-MT em referência à solicitação de demolição.

Por fim, conforme PORTARIA Nº 420, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2010:

Art. 35. Da decisão que deferir ou indeferir o requerimento de autorização de intervenção cabe recurso.

§1º O prazo para interposição recurso é de quinze dias, contados da data em que o requerente tiver sido comunicado da decisão.

§2º Em se tratando de interessados que, sem terem iniciado o processo, têm direitos ou interesses que possam ser afetados pela decisão, a contagem do prazo iniciar-se-á a partir da publicação da decisão no quadro de avisos da unidade do Iphan que a tiver proferido.

§3º O recurso poderá ser interposto utilizando-se formulário próprio, cujo modelo consta no Anexo IV desta Portaria.

§4º O recurso será dirigido à autoridade que proferiu a decisão, a qual, se não a reconsiderar, no prazo de cinco dias, o encaminhará ao Superintendente Estadual.

Art. 36. O recurso não será conhecido quando interposto fora do prazo.

Art. 37. O Superintendente do Iphan poderá confirmar, reformar ou anular a decisão recorrida, devendo a sua decisão conter a indicação dos fatos e fundamentos que a motivam. Parágrafo único. A reforma da decisão recorrida implicará: I- ou na aprovação da proposta de intervenção ou projeto e conseqüente deferimento do requerimento com a concessão da autorização; II – ou na desaprovação da proposta de intervenção ou projeto e conseqüente indeferimento do requerimento de autorização de intervenção.

Art. 38. É de 30 (trinta) dias o prazo para o Superintendente proferir sua decisão, admitida a prorrogação por igual período, desde que devidamente justificada.

CONCLUSÃO

Motivação e Recomendações (inserir quantas linhas for necessário)

Considerando a necessidade de apresentação de projetos e outros documentos, **devolvo para complementação.**

A solicitação para demolição dos imóveis é passível de aprovação, desde que sejam atendidos os itens 2 e 3 do campo "considerações" deste Parecer.

Assim, concluído e fundamentado, submete-se o presente parecer à consideração do Chefe da Divisão Técnica do IPHAN-MT para que haja, s.m.j, posterior notificação ao interessado.

	Desaprovado o Projeto/Proposta de Intervenção
	Aprovado o Desenvolvimento do Anteprojeto
	Aprovada a Proposta de Intervenção
	Aprovado o Anteprojeto
	Aprovado o Projeto Executivo
X	Devolvido para complementação



Documento assinado eletronicamente por **Olavo Catunda Neto, Engenheiro**, em 22/06/2022, às 15:26, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://sei.iphan.gov.br/autenticidade>, informando o código verificador **3607363** e o código CRC **8B73CE33**.