



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA __ VARA
JUDICIAL DA COMARCA DE VINHEDO - SP**

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, por intermédio do promotor de justiça infra-assinado, vem à presença de Vossa Excelência, com fundamento no artigo 5º da Lei nº 7347/85, propor

ação civil pública

com pedido de antecipação de tutela,

em face de **GÁLATAS S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 08.267.472/0001-17, com sede na avenida Frank Swalles, nº 709, Fazenda Cachoeira, Jardim Cachoeira, na cidade de Vinhedo, do **GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO** (Fazenda Pública do Estado de São Paulo), representado pela Procuradoria Geral do Estado, na pessoa do Procurador-Geral do Estado, com sede na rua Pamplona, nº 277, Jardim Paulista, na cidade de São Paulo e da **PREFEITURA MUNICIPAL DE VINHEDO** (Fazenda Pública do Município de Vinhedo), representada pelo



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Prefeito Municipal, com sede na rua Humberto Pescarini, nº 330, Centro, na cidade de Vinhedo, pelos motivos de fato e de direito a seguir aduzidos.

1 — O BEM TOMBADO

A ré **GÁLATAS S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES** é proprietária de um imóvel particular, situado na avenida Frank Swalles, nº 709, Jardim Cachoeira, na cidade de Vinhedo.

Por figurar como exemplo documental da arquitetura do café paulista do século XIX, o referido imóvel foi tombado pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado — CONDEPHAAT, pela Resolução nº 51, de 01 de dezembro de 2007 (doc. anexo – fl. 49). No ato de tombamento, esse órgão estadual destacou as seguintes características do edifício:

“(...) Que a sede da Fazenda Cachoeira, no Município de Vinhedo, figura como raro remanescente de fazenda cafeeira da segunda metade do século XIX, guardando até o presente as tradicionais edificações típicas daquelas unidades de produção.

A sua implantação privilegiada a situa em pequeno outeiro que ressalta a imponência de seu conjunto arquitetônico, cercado de interessante massa vegetal.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Que a Casa de Vivenda edificada em taipa de pilão remonta em seu corpo original a meados do século XIX, ampliada através da mesma técnica construtiva ao longo do século, preservando as tradicionais dependências internas do programa de uso das sedes cafeicultoras.

Que ainda permanecem os edifícios pertinentes ao processo produtivo cafeicultor do século XIX e princípios do século XX - canaletas para lavagem, terreiro para secagem, casa de máquinas para o beneficiamento, tulha para armazenamento, moenda e marcenaria - que conferem à sede da Fazenda Cachoeira excepcional caráter de exemplaridade.

Que as dependências da antiga senzala nos porões da Casa de Vivenda completam o modelo de fazenda cafeicultora do Império, documento da ordem escravocrata então vigente no país.

A existência de um jardim geométrico de inspiração francesa na lateral da Casa de Vivenda, que reproduz o padrão de gosto da família cafeicultora da elite paulista na segunda metade do século XIX e princípios do XX.

A área de bosque que circunda a propriedade, não só emoldura todo o complexo da sede, como explicita padrões de gosto paisagístico de época.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ao fundo da área da sede há longo muro de taipa de pilão, que se limita com o bosque circundante, reproduzindo um primeiro limite da área de beneficiamento do produto (...)”.

Ressalte-se que o Município de Vinhedo tanto reconhece o valor histórico do imóvel que o Poder Executivo Municipal emitiu, em 26 de agosto de 2009, o Decreto nº 135, que declara de utilidade pública, para fins de desapropriação, a área remanescente da Fazenda Cachoeira.

De igual forma, no mesmo ano de 2009, o Poder Executivo Municipal editou Portaria dispondo sobre a nomeação de servidores municipais para a composição de Comissão Especial de Avaliação da área tomada da Fazenda Cachoeira.

2 — A DETERIORAÇÃO DO BEM TOMBADO

Apesar do reconhecido valor histórico e cultural, a Fazenda Cachoeira não tem recebido a manutenção devida, encontrando-se em estado de abandono e em avançado processo de deterioração. Por conta dessa situação, várias de suas instalações desabaram e outras apresentam risco de desabamento.

Por requisição do Ministério Público, vistorias foram realizadas no imóvel, sendo a última em 21 de junho de 2011, relatada a fls. 275/310. Essa vistoria, realizada por técnicos do CONDEPHAAT, demonstra em detalhes o estado precário em que se encontram as



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

instalações do bem tombado e aponta as soluções recomendadas. Vejamos.

2.1 - CASA DE VIVENDA

a) avarias:

- deslocamento de revestimento;
- desagregação do material de preenchimento (solo) em trechos expostos das paredes de taipa de pilão;
- umidade nas superfícies, tanto internas quanto externas, decorrente da percolação de água devido ao péssimo estado de conservação da cobertura;
- anomalias constituídas por fissuras em todo o corpo da edificação;
- deslocamento de telhas, além de peças quebradas;
- ataque de insetos xilófagos e de fungos apodrecedores nas peças de madeira;
- desgaste generalizado de peças de madeira componentes da estrutura da cobertura e da estrutura portante dos assoalhos;
- solapamento do assoalho do térreo da edificação;
- umedecimento, inchamento e deformação do assoalho de madeira do pavimento térreo;



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

- forro do beiral de madeira em estado péssimo de conservação, apresentando trechos faltantes em grande parte do perímetro da cobertura;

- partes faltantes dos vidros das esquadrias;

- abaulamento das paredes laterais do corpo da edificação do setor de serviços devido a um esmagamento da parede de taipa de pilão.

b) recomendações para a recomposição:

- escoramento nas partes construtivas que se encontram afetadas conforme os itens expostos acima;

- restauro da cobertura envolvendo a limpeza das telhas, revisão das peças estruturais de madeira e substituição dos elementos, quando necessário;

- restauro das paredes em taipa de pilão que estão expostas ou apresentam alguma patologia;

- revisão do revestimento das paredes para identificar trechos suscetíveis a seu descolamento através de teste de percussão;

- verificação minuciosa do estado geral de conservação e sanidade biológica das peças de madeira (assoalhos, forros, esquadrias e estruturas da cobertura), além de seu correto tratamento e substituição quando necessário;

- monitoramento da evolução das superfícies abauladas da casa sede e identificação de sua causa;



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

- restauro das esquadrias em geral da edificação.

2.2 – MURO DE TAIPA DE PILÃO

a) avarias:

- ruptura do painel de taipa;
- desagregação do material de preenchimento (solo) em trechos expostos das paredes de taipa de pilão;
- descolamento do revestimento.

b) recomendações para a recomposição:

- consolidação da taipa;
- refazimento do revestimento.

2.3 – CASAS DE COLÔNIA

a) avarias:

- ruptura do painel de taipa;
- descolamento do revestimento;
- desagregação do material de preenchimento (solo) em trechos expostos das paredes de taipa de pilão;
- cobertura arruinada;
- deterioração generalizada dos componentes da edificação;



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

- presença de vegetação no interior da edificação;
- presença de entulhos no interior da edificação;

b) recomendações para a recomposição:

- recomposição da cobertura;
- retirada de entulhos.

2.4 – MOINHO

a) avarias:

- fissuras;
- cobertura em estado ruim de conservação com desenvolvimento de vegetação na superfície das telhas.

b) recomendações para a recomposição:

- revisão geral da cobertura envolvendo a limpeza das telhas, revisão das peças estruturais de madeira e substituição dos elementos, quando necessário.

2.5 – CASA DE ENERGIA

a) avarias:

- fissuras;
- cobertura em estado ruim de conservação, com desenvolvimento de vegetação na superfície das telhas.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

b) recomendações para a recomposição:

- revisão geral da cobertura envolvendo a limpeza das telhas, revisão das peças estruturais de madeira e substituição dos elementos, quando necessário.

2.6 - GARAGEM

a) avarias:

- telhas deslocadas;
- elementos de madeira com regular estado de conservação. Alguns elementos estruturais de madeira apresentam flechas acentuadas;
- umidade e sujidades.

b) recomendações para a recomposição:

- revisão geral da cobertura envolvendo a limpeza das telhas, revisão das peças estruturais de madeira e substituição dos elementos, quando necessário;

- limpeza.

2.7 - MOENDA

a) avarias:

- desabamento de parte da cobertura;
- descolamento do revestimento;
- fissuras;



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

- umidade e sujidades;
- elementos de madeira em péssimo estado de conservação.

b) recomendações para a recomposição:

- retirada dos entulhos;
- limpeza;
- revisão geral da cobertura envolvendo a limpeza das telhas, revisão das peças estruturais de madeira e substituição dos elementos, quando necessário.

2.8 - TULHA

a) avarias:

- desabamento da cobertura;
- arruinamento da taipa de pilão;
- fissuras, umidade e sujidades;
- assoalhamento e seus elementos de estruturação em péssimo estado de conservação;
- elementos de madeira em péssimo estado de conservação.

2.9 - TERREIROS

a) avarias:

- umidade e presença de vegetação cobrindo a superfície.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

b) recomendações para a recomposição:

- manutenção periódica da superfície a fim de evitar o desenvolvimento de vegetação.

2.10 – POMAR E UVAS

A área do pomar encontra-se totalmente coberta de vegetação rasteira e arbustos, aparentando carecer de manutenção periódica.

2.11 – PISCINA

a) avarias:

- umidade, sujidades e fissuras.

b) recomendações para a recomposição:

- manutenção e limpeza periódicas, além de correção das fissuras.

Diante das constatações acima destacadas, que compõem o relato da vistoria de fls. 276 e ss, os técnicos concluíram:

***“A vistoria realizada no perímetro tombado, com o objetivo de identificar o estado de conservação conjunto através de cuidadosa observação visual, indicou a urgência de obras emergenciais, pois varias edificações apresentam iminente risco de desabamento, fato que já ocorreu com tulha (novembro de 2009), além de alguma das casas de colônia.*”**



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Além de necessário o desenvolvimento de um projeto de restauro a fim de garantir a correta e necessária execução de serviços e recuperação das edificações, é também urgente o restauro das coberturas das edificações em geral e o escoramento das peças de madeira que constituem elementos estruturais de sustentação, que apresentam desgaste generalizado e péssimo estado de conservação” .

3 — O DIREITO

A Constituição da República, no capítulo destinado à Cultura, dispõe:

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:

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.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

A Constituição do Estado de São Paulo, nos capítulos destinados ao desenvolvimento Urbano e ao Meio Ambiente, estabelece:

Art. 260. Constituem patrimônio cultural estadual os bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação e à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade nos quais se incluem:

IV — os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico.

Art. 261. O Poder Público pesquisará, identificará, protegerá e valorizará o patrimônio cultural paulista, através do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo, CONDEPHAAT, na forma que a lei estabelecer.

O Decreto Estadual nº 13.426/79, que, por sua vez, estruturou o CONDEPHAAT e disciplinou o processo de tombamento, expressa:

Art. 134. Os bens tombados não poderão ser destruídos, demolidos, mutilados ou alterados, nem sem prévia autorização do Conselho, reparados, pintados ou restaurados, sob pena de multa a ser imposta pelo mesmo



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

conselho de até 20% (vinte por cento) dos respectivo valor, neste incluído o do terreno, se for o caso, e, sem prejuízo das demais sanções aplicáveis ao infrator.

(...)

Art. 136.

§ 3º O Conselho poderá projetar e executar obras de conservação de bens tombados independentemente de comunicação ou anuência do proprietário, uma vez comprovada a urgência das mesmas.

O mesmo Decreto estabelece no *caput* do artigo 136¹:

O proprietário que não dispuser de recurso para proceder a obras de conservação e reparação de que o bem tenha tombado necessite, deverá comunicar a circunstância ao Conselho, sob pena de multa aplicada pelo mesmo Conselho (...).

¹ Extrai-se do texto normativo, *a contrario sensu*, caber ao proprietário, primariamente, a conservação do bem.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

IV— A RESPONSABILIDADE DOS RÉUS

O ordenamento jurídico brasileiro garante a proteção especial dos bens culturais pelos Poderes Públicos. O bem privado impregnado de valor cultural pode e deve ser protegido e preservado através do tombamento, que limita a sua utilização e disposição, tornando-o um bem de interesse difuso. A preservação do patrimônio cultural — interesse de natureza indivisível — diz respeito a um número indeterminado e indeterminável de pessoas, que se ligam por circunstâncias de fato.

O tombamento, como medida de intervenção estatal na propriedade privada, incorpora o Poder Público na gestão do bem. Essa situação torna o Poder Público, ao lado do proprietário, corresponsável pela manutenção e conservação do bem tombado e, conseqüentemente, pela reparação dos danos causados a esse bem. Trata-se, evidentemente, de responsabilidade solidária.

Mais: em se verificando a urgência na execução de obras de conservação e restauro de bens tombados, o Poder Público (leia-se Poder Executivo), por intermédio dos órgãos da Administração responsáveis pela implementação das políticas públicas nessa área, pode intervir na propriedade, independentemente de comunicação e consentimento do proprietário, para cumprir tal finalidade.

No caso em exame, a deterioração do bem tombado deve-se à desídia da proprietária, que não garantiu a devida manutenção no bem.

Deve-se, igualmente, à omissão do Município e do Estado.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

No caso deste último, acertadamente reconheceu o valor histórico do imóvel, tombando-o, mas deixou de acompanhar e fiscalizar a conduta da proprietária, bem como não contribuiu para a conservação e reparação desse bem.

Também no que se refere ao Município a omissão é patente e, ao que parece, suas iniciativas no sentido avaliar a área do tombamento para a futura adoção de providências não surtiram os efeitos desejados, conforme se extrai com clareza do relatório da vistoria realizada no bem tombado há apenas três meses.

Como a situação é de extremo risco, impondo-se a imediata restauração do bem, o autor optou, nos termos da faculdade que lhe é conferida pela lei, por responsabilizar, nesta ação, os Poderes Públicos Estadual e Municipal, responsáveis pelo tombamento, pelo reconhecimento do valor histórico e pela conservação do bem, em conjunto com a proprietária.

Note-se, aliás, que a proprietária do imóvel é sociedade anônima de vultoso capital, adquirente da área da Fazenda Cachoeira ciente de que sobre o imóvel recaía tombamento e que, portanto, demandava investimentos constantes em restauração e preservação. Não obstante, ignorou por completo sua obrigação, permitindo que o bem tombado chegasse a situação precária.

5 — A ANTECIPAÇÃO DA TUTELA

A situação acima descrita não pode continuar.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Como se depreende do auto de vistoria (ilustrado com fotos) que instrui a inicial, da lavra de técnicos do CONDEPHAAT, o bem tombado está em avançado processo de deterioração, como já analisado no item 2 desta peça.

Em face da **existência de prova inequívoca da ocorrência de danos ao bem tombado**, verifica-se, sem qualquer esforço, a **verossimilhança das alegações do autor** (Código de Processo Civil, art. 273, *caput*).

Como atestado pelos mesmos peritos, impõe-se, de imediato, como decorrência do **fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação**, a restauração do bem tombado, pois, do ponto de vista técnico, não existiriam medidas de caráter provisório que pudessem impedir o processo de deterioração e garantir a integridade da estrutura do imóvel.

Imperiosa a **antecipação total da tutela**, para que se eliminem de pronto os fatores que estão causando a deterioração do bem tombado, determinando-se à **GÁLATAS S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, ao **GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO** (Fazenda Pública do Estado de São Paulo) e à **PREFEITURA MUNICIPAL DE VINHEDO** (Fazenda Pública do Município de Vinhedo):

- **o cumprimento imediato da obrigação de fazer consistente em executar as obras de reconstrução, reconstituição, recuperação e restauração do imóvel tombado, situado na avenida Frank Swalles, nº 709, Jardim Cachoeira, na cidade de Vinhedo, cujo projeto deverá obedecer às diretivas do Conselho de Defesa**



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado (CONDEPHAAT), sob pena de multa diária de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser recolhida ao Fundo Estadual de Reparação de Interesses Difusos Lesados.

6 — O PEDIDO E OS REQUERIMENTOS FINAIS

Posto isto, requer o autor a citação dos réus para que, querendo, contestem a presente ação, pena de revelia e confissão, que ao final deve ser julgada procedente, para fins da manutenção do provimento antecipado, cujo objeto se confunde inteiramente com o pedido principal.

Protesta pela produção de todos os meios de prova em direito admitidos, em especial juntada de novos documentos, inspeção judicial, perícias e depoimentos testemunhais.

Atribui-se à presente o valor de R\$ 10.000,00.

Vinhedo, 21 de setembro de 2011.

Rogério Sanches Cunha

Promotor de Justiça