

LAUDO TÉCNICO Nº 02/2018

Ref: PAAF 0024.15.007336-9 e IC 0024.12.007725-0

1. **Objeto:** Imóvel localizado na rua Denver nº 83¹, Bairro Santa Lúcia.
2. **Município:** Belo Horizonte.
3. **Proprietário:**
4. **Proteção :** Perímetro de entorno do tombamento municipal da Serra do Curral.
5. **Objetivo:** Análise da regularidade da construção e do impacto a paisagem.
6. **Considerações preliminares:**

Em 11/05/2009 foi protocolada documentação junto à Prefeitura Municipal de Belo Horizonte de licenciamento de projeto inicial para edificação multifamiliar vertical nos lotes 40, 41, 50, 51 e 52 na rua Denver, bairro Santa Lúcia. A Informação Básica, emitida pela PBH em 29/04/2009, não constava a informação de que o terreno encontrava-se inserido no perímetro de entorno de tombamento municipal da Serra do Curral. O processo de licenciamento de edificação nº 01-076080-09-76 foi instaurado em 16/06/2009.

Em Parecer ao COMAM, foi destacado que a edificação se implantaria em dois lotes, estando os demais destinados a área permeável, com implantação de paisagismo, devido a alta declividade dos mesmos. O projeto apresentava taxa de ocupação e de permeabilidade inferiores ao permitido por lei, entretanto constatou-se que o prédio interferiria na paisagem do entorno, em razão do volume e altura apresentados, cerca de 43,65 m em relação ao nível médio do passeio da rua Denver. O projeto foi aprovado pelo COMAM em 04/08/2009, com algumas contrapartidas relacionadas a flora e ao terreno, e nenhuma contrapartida relacionada ao impacto na paisagem.

O projeto foi aprovado pela Gerência de Licenciamento de Edificações da PBH em 29/01/2010, quando também foi emitido o alvará de construção, com área total de 7.785,97 m², com 11 unidades residenciais, 2 níveis de subsolo, 1 pilotis, 1 mezanino e 1 pavimentos residenciais.

Em 14/08/2012 foi realizada denúncia na Ouvidoria do MPMG informando sobre a construção de edificação no endereço supra citado, com altimetria acima da permitida para o entorno Serra do Curral. Na oportunidade, o prédio encontrava-se em fase final de execução.

Consta no processo de aprovação junto a PBH que em 19/09/2012 o processo foi encaminhado à Diretoria de Patrimônio Cultural, a pedido.

¹ Lotes 40, 41, 50, 51 e 52 quarteirão 361-A



Em 12 de novembro de 2012, a Secretaria Municipal de Regulação Urbana, encaminhou ofício em resposta à solicitação do Ministério Público, acerca da situação do licenciamento da edificação localizada no endereço supracitado, com cópia do procedimento de licenciamento municipal. De acordo com o documento, o projeto foi aprovado nos autos do processo 01-076080-09-76, sendo emitido o alvará de construção nº 201002442. Informa que apesar dos lotes em questão estarem situados na ADE Serra do Curral, o processo foi instaurado antes da Lei 6050/10, que instituiu a ADE. Não obstante, na ocasião da aprovação do projeto o quarteirão estava inserido na APA 2, perímetro de entorno da Serra do Curral, devendo ser observada a altimetria máxima de 9 pavimentos. Ocorre que esta informação não constava das Informações Básicas dos Lotes², o que motivou a aprovação do projeto sem a devida análise pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio Histórico e Cultural do Município. Para regularizar a situação, a SMARU encaminhou ofício à Secretaria Municipal Adjunta de Fiscalização (SMAFIS), solicitando que o proprietário fosse notificado pessoalmente que o Alvará emitido para aquele projeto estava viciado, não tendo sido aprovado pelo CDPCM-BH; que poderia se dar continuidade a obra somente nos 9 primeiros metros, considerando que essa é a altimetria permitida para o local; que o processo foi encaminhado a FMC para a análise da CDPCM-BH; e que o alvará será anulado e a edificação demolida caso o projeto seja indeferido pela CDPCM-BH.

O ofício também relata que o projeto foi analisado pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente – COMAM, que concluiu pela sua aprovação mediante as medidas compensatórias: apresentar e implantar projeto de enriquecimento paisagístico da área prevista como permeável, que garanta a proteção das encostas contra erosões e carreamentos de sólidos para o sistema de drenagem pluvial e a amenização do impacto negativo na paisagem causado pelo volume a ser edificado; no caso de ocorrência de deslizamento da encosta, previsão e implantação de estrutura de contenção que evite o carreamento de sólidos para áreas localizadas a jusante do terreno.

Em 17 de outubro de 2012, foi realizada vistoria³ por Roberto Ribeiro Gonçalves, encarregado da SMAFIS, que relatou que a estrutura do prédio estava concluída, com divisões internas finalizadas e rebocadas, e aplicação de gesso em estágio de execução. Encontravam-se finalizadas também as instalações hidráulicas e elétricas, faltando apenas acabamento do piso, instalação de pias, vasos, sanitários, fiação elétrica e tomadas. Relatou também que foi dada a notificação de paralisação imediata da obra acima dos 9 metros, bem como para procurar a SMARU quanto à motivação da notificação.

Em 21/11/2012, o projeto em tela foi objeto de pauta da reunião do Conselho Deliberativo Municipal de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte, e foi baixado em diligência a pedido da Conselheira Relatora.

² Buscando esclarecer o motivo da falha no cadastro, a Gerencia de Normatização e Informação da PBH constatou que a quadra onde inclui-se o empreendimento é resultado de remembramento de duas quadras e, possivelmente, quando mudança de parcelamento, os dados se perderam.

³ Relatório – Fiscalização de Obra – Fls. 22 – IC idem.



Em ofício encaminhado pela PBH em 26/05/2014, é informado que a Procuradoria Geral do Município entendeu que caberia tanto ao COMAM quanto ao CDPCM-BH avaliar altimetria em relação ao bem tombado e que a análise técnica de um deles supriria a avaliação do outro. Acrescenta que apesar de ter havido parecer do COMAM, o projeto não foi analisado no tocante da sua altimetria e seu impacto no entorno, entendendo que do ponto de vista técnico, a análise não foi satisfatória e deveria ser melhor analisada.

Em 05 de maio de 2015, a Diretoria de Patrimônio Cultural – DIPC, encaminhou ofício⁴ em resposta a solicitação⁵ do Ministério Público a respeito da conclusão da análise do projeto da edificação da rua Denver, nº 83 pelo CDPCM-BH, informando que até aquele momento o projeto não havia sido analisado pelo conselho e encontrava-se em auditoria pelo município.

7. Caracterização do bem cultural

A Serra do Curral é o marco geográfico mais representativo da região metropolitana de Belo Horizonte, com expressivo significado simbólico, evidenciando múltiplos conjuntos paisagísticos, registros geológicos de milhões de anos e uma vegetação que comunga com o clima e a ambiência da região. Assim, ela se constitui como barreira que protege a cidade, ocasionando um clima agradável que oferece excelentes condições de temperatura ao local, abrigando-o das ventanias cortantes do sul e dos ventos quente do norte.

A Serra do Curral del Rey é composta de rochas de formação itabírica, apresentando formação típica do conjunto que compõe o "Quadrilátero Ferrífero". Com altitudes médias entre 1.100 e 1.300 metros, serve de limite entre os municípios de Belo Horizonte, Nova Lima, Sabará, Brumadinho e Ibirité. O Pico Belo Horizonte, localizado na Serra do Curral, é o ponto mais alto do município com 1.390 m.

As imagens históricas a seguir demonstram a Serra do Curral como elemento referencial, configurando-se como uma moldura da cidade de Belo Horizonte, desde a época de Curral Del Rey.

⁴ Ofício DIPC/EXTER – 257/2015 – Fls. 260 -261 – IC 0024.12.007725-0

⁵ Ofício 1184/PJMA/15 – fls. 258 – IC idem.





Figura 01– Curral Del Rey em 1896. Fonte: Diretoria Patrimônio Cultural de Belo Horizonte.



Figura 02 – Belo Horizonte em 1940. Fonte: Diretoria Patrimônio Cultural de Belo Horizonte.



Figura 03 – Belo Horizonte em 1970. Fonte: Diretoria Patrimônio Cultural de Belo Horizonte.

Como reconhecimento do seu valor simbólico, histórico e cultural de marcos da cidade, o tombamento municipal do alinhamento montanhoso da Serra do Curral se deu através da Lei Orgânica do Município, de 21 de março de 1990. Compreende as áreas dos bairros Taquaril ao Jatobá, conforme definido no artigo 224:

Art. 224 - Ficam tombados para o fim de preservação e declarados monumentos naturais, paisagísticos, artísticos ou históricos, sem prejuízo de outros que venham a ser tombados pelo Município:

I - o alinhamento montanhoso da Serra do Curral, compreendendo as áreas do Taquaril ao Jatobá;



Em 20/02/1991, o então Secretário Municipal do Meio Ambiente – Maurício Andrés Ribeiro, encaminhou ao Presidente do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município - CDPCM/BH, a proposta de descrição do perímetro de tombamento da Serra, em atendimento ao estabelecido pela Lei Orgânica. O Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município (CDPCM-BH) aprovou por unanimidade o tombamento e o perímetro de proteção do Alinhamento Montanhoso da Serra do Curral, com diretrizes gerais de proteção⁶. A área tombada, 31,7 milhões de m², correspondia a 10% do município de Belo Horizonte.

Os estudos para definição do tombamento e das respectivas diretrizes de proteção da Serra foram desenvolvidos pela antiga Gerência de Patrimônio Histórico Urbano (GEPH), hoje Diretoria de Patrimônio ligada à Secretaria Municipal de Cultura, e a Secretaria Municipal de Regulação Urbana (SMARU), sendo apresentados ao CDPCM-BH em março de 2002. A área tombada acabou redimensionada para 30,06 km², mas foi criada uma região de entorno do bem tombado de 20,71 km², ficando protegidos 50,77 km². Este entorno já apresentava uma ocupação consolidada e bastante heterogênea, conformando um cenário urbano variado onde se localizavam ambiências e eixos de visada formados pela interação da paisagem construída e da paisagem natural. O tombamento definitivo foi aprovado, pelo CDPCM/BH, em 16 de dezembro de 2003, quando também se determinou as diretrizes de proteção do Perímetro de Entorno/Vizinhança das referidas Subáreas, resultando nas Deliberações n^os 23/2002, 24/2002, 25/2002, 26/2002 e n^o 147/2003, publicadas Diário Oficial do Município em 29/06/2002 e 07/01/2004.

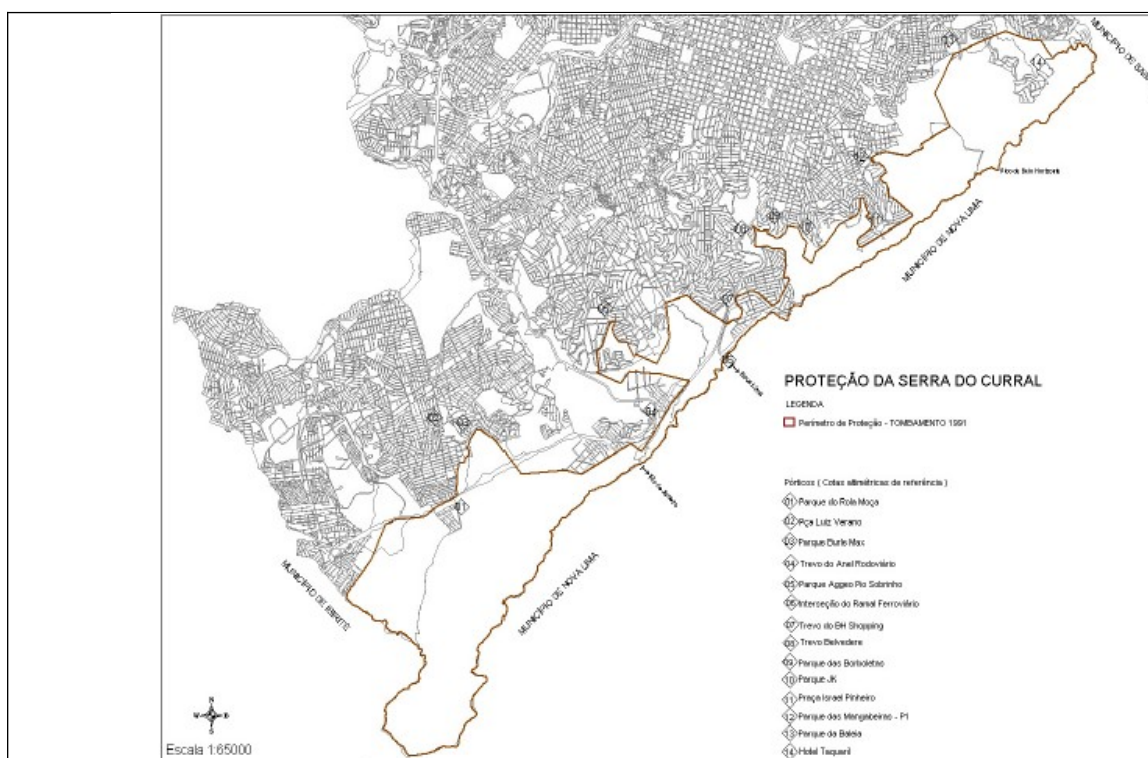


Figura 04 – Proteção da Serra do Curral – Perímetro de 1991. Fonte: Diretoria Patrimônio Cultural de Belo Horizonte.

⁶ Processo n^o 011 007 449 564, Deliberação de 04/04/91, publicação no Minas Gerais 11/04/91 e 22/06/91)



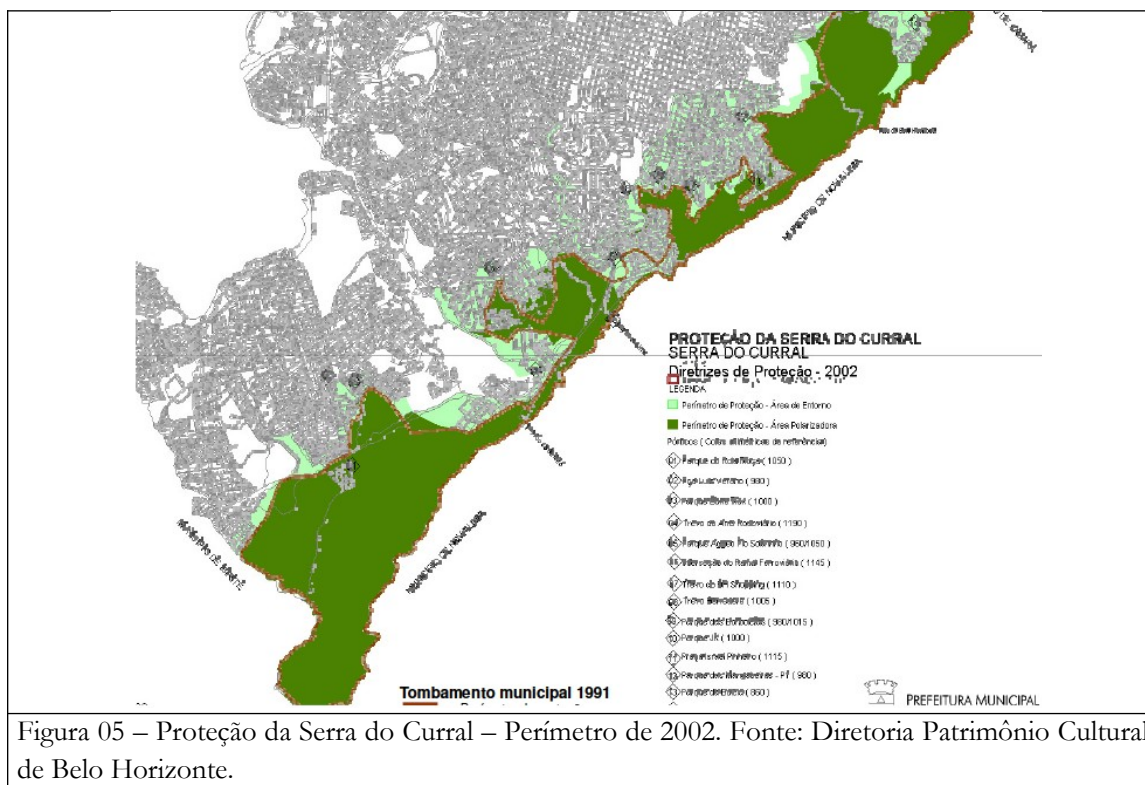


Figura 05 – Proteção da Serra do Curral – Perímetro de 2002. Fonte: Diretoria Patrimônio Cultural de Belo Horizonte.

No ano de 1995, através de um plebiscito promovido pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, a Serra do Curral disputou o título de símbolo da cidade, juntamente com outros significativos exemplares como a Igreja São Francisco de Assis e Praça da Liberdade, sendo eleita com um total de 268.767 votos.

Assim, a percepção da Serra do Curral em Belo Horizonte contempla não apenas sua importância natural, mas principalmente sua importância enquanto elemento definidor do espaço urbano tanto na sua representação física quanto simbólica.

A Serra também tem proteção do **IPHAN**, com tombamento inscrito no Livro Arqueológico, Etnográfico e Paisagístico, na data de 21/09/1960, através do número de inscrição 029-A e número de processo 0591-T-58. A área tombada é a vertente voltada para a cidade de Belo Horizonte, tendo como limite a crista superior.

Apesar de toda a importância da serra e dos atos protetivos, vem ocorrendo intervenções que causam impactos negativos ao bem protegido, como por exemplo, a verticalização de bairros na sua área de entorno.

8. Análise Técnica

8.1 – Caracterização do empreendimento

O edifício vistoriado localiza-se na Rua Denver nº 83, no bairro Santa Lúcia na cidade de Belo Horizonte – MG, em terreno composto por 5 lotes. A construção foi de

responsabilidade da WM Construtora e Incorporadora S.A. e o nº do Processo de Licenciamento pela Prefeitura Municipal é 01-076080-09-76, Alvará de Construção nº 201002442. O projeto foi licenciado pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte em 29/01/2010.

Trata-se de empreendimento denominado *Exclusivité* Lavinia Evelyn, de uso residencial padrão alto luxo, contendo 11 unidades autônomas, com 1 unidade por andar, e 55 vagas de garagem, com área total construída de 7.785,97 m². Os apartamentos possuem a partir de 216 m² de área privativa, com 4 quartos, sendo uma suíte, uma suíte *master* com closet e 2 semi-suítes. Nas áreas comuns há as seguintes opções de lazer: quadra poliesportiva, piscina infantil e adulto com raia, salão de festas, churrasqueira, espaço *fitness* e espaço kids.

Possui dois pavimentos de subsolo com garagens, pavimento térreo (pilotis) com áreas comuns, mezanino com salão de festas, 10 apartamentos tipo e um apartamento de cobertura.

O projeto foi aprovado pela Gerencia de licenciamento de edificações da PBH em 29/01/2010, quando também foi emitido o alvará de construção.

A seguir imagens constantes na internet sobre o empreendimento.





Figuras 6 a 10 – Imagens ilustrativas do empreendimento e da vista a partir do mesmo.

4.2 – Análise da Legislação Urbanística

De acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo de Belo Horizonte, o empreendimento está localizado na Zona de Adensamento Restrito – ZAR 1, regiões caracterizadas pela articulação viária precária ou saturada, em que se faz necessário manter a baixa densidade demográfica.

O terreno em estudo situa-se no perímetro de entorno de tombamento da Serra do Curral, subárea 3, estando sujeito às diretrizes estabelecidas na Deliberação nº 147/2003 do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte – CDPCM/BH. As diretrizes para o Perímetro de Entorno das Subáreas da Serra do Curral tem como objetivo a preservação da visibilidade do bem tombado em atendimento ao art. 17 da Lei n.º 3802/84, evitando-se assim que as novas construções se configurem em novos obstáculos à visibilidade do bem tombado.

Em análise ao Mapa elaborado pelo CDPCM/BH, verifica-se que o terreno em estudo situa-se em área classificada como Apa 02, onde a altimetria máxima das edificações a serem construídas é 9 metros.

Ou seja, é permitida a construção de edificações verticalizadas no local, desde que seja obedecida a legislação urbanística vigente e as diretrizes estabelecidas pelo CDPCM/BH.

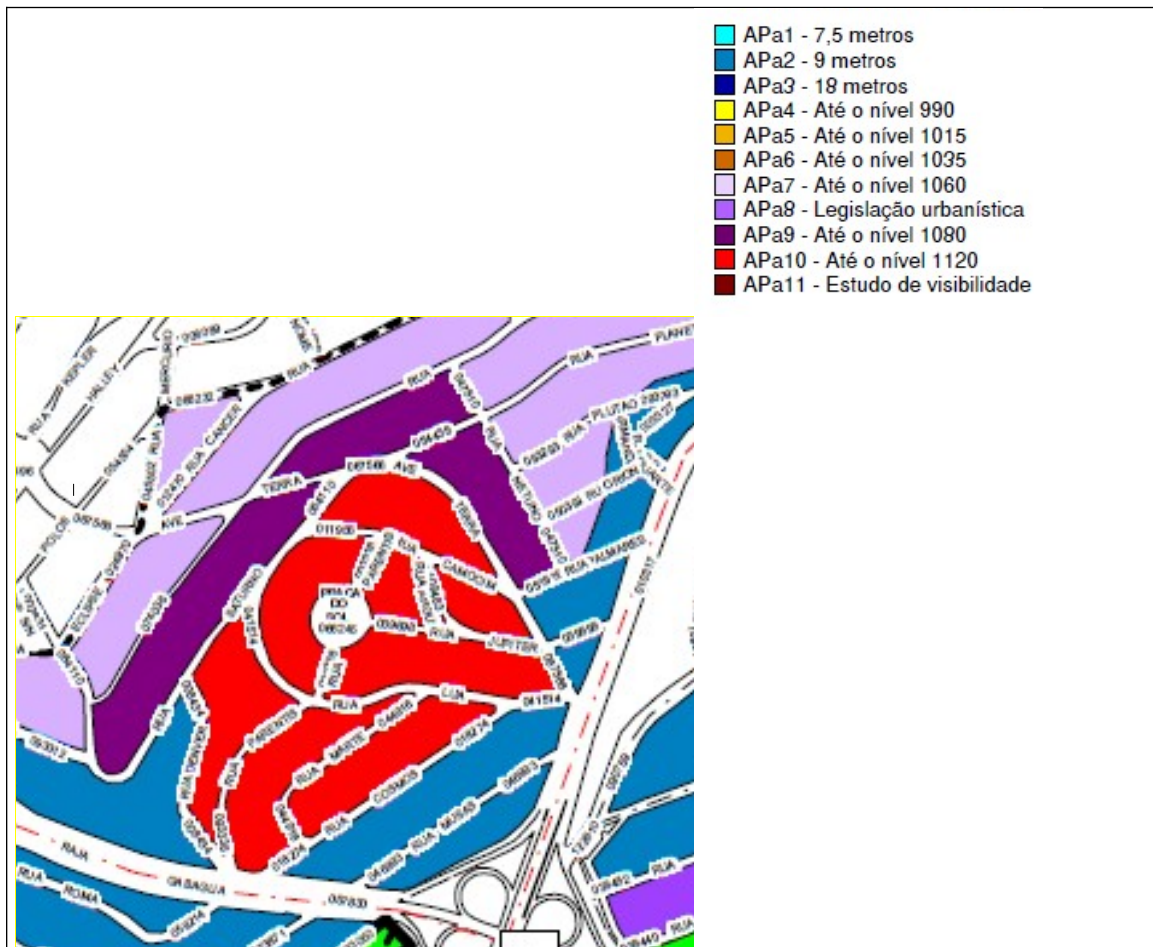


Figura 11 – Mapa elaborado pelo CDPCM/BH definindo as alturas máximas das edificações no perímetro de entorno da Serra do Curral. A seta amarela assinala a localização do empreendimento em análise.

A Diretriz nº 13 da Deliberação 147/2003 define:

a) Os taludes de corte e aterro deverão ter altura máxima de 3,0m (três metros), de forma a permitir a implantação escalonada da edificação na encosta, ou seja, acompanhando o perfil natural do terreno. minimização de seu impacto ambiental e paisagístico deve se dar mediante a recomposição da cobertura vegetal com espécies florísticas nativas da Serra do Curral.

b) Os projetos de implantação ou ampliação de edificações devem ser submetidos à apreciação do CDPCM-BH, de modo a assegurar a proteção do bem tombado, até que seja criada a ADE Serra do Curral, cujos parâmetros urbanísticos devem compatibilizar a ocupação com as restrições para o adensamento, impermeabilização dos terrenos situados na área de entorno e visibilidade da Serra do Curral.

(...)

d) Nas áreas classificadas como Área Parcelada 2 (Apa2), observado o disposto na alínea "a" supra, referente à implantação da edificação e recobrimento das áreas permeáveis remanescentes, sendo sua altimetria máxima de 9,0m (nove metros). Recomenda-se que a taxa de ocupação

seja 30% menor e a taxa de permeabilidade 30% maior do que o previsto na LPUOS em vigor.

(...)

Além disso, quaisquer estudos de ocupação deverão ser objeto de análise por esse CDPCM-BH, inclusive após análise conjunta por parte dos técnicos da GEPH/SMRU e da SMMAS por se tratar de matéria de caráter técnico multidisciplinar.

4.3 – Vistoria

Na data da vistoria verificou-se que a obra foi concluída e as unidades residenciais estão habitadas.

Constatamos que a edificação destaca-se na paisagem pela sua altimetria. O bairro Santa Lúcia, anteriormente caracterizado pela ocupação predominantemente unifamiliar, graças à flexibilização da legislação urbanística vem apresentando substituição das antigas edificações por prédios de múltiplos pavimentos, que se encontram salpicados na paisagem. Na rua Denver, nota-se a substituição das edificações unifamiliares por prédios verticalizados, entretanto, estes não ultrapassam quatro pavimentos.

Verifica-se no bairro que os novos edifícios tem a sua altimetria definida conforme a cota altimétrica onde se situam, ou seja, quanto mais elevado o terreno, mais baixa é a altura da edificação, configurando uma ocupação escalonada na encosta. Entretanto, observa-se que a edificação em análise não segue o padrão ora existente, destacando-se entre os demais edifícios já construídos no local.

Verificou-se também que como não houve a análise prévia do projeto pelo CDPCM-BH não foi atendida a alínea “a” da diretriz nº 13 da Deliberação 147/2003 que define que os taludes de corte e aterro devem ter altura máxima de 3,0m (três metros), de forma a permitir a implantação escalonada da edificação na encosta, ou seja, acompanhando o perfil natural do terreno. O prédio apresenta um grande “paredão” que corresponde aos pavimentos de garagem, muito superior aos 3 metros permitidos para o local.





Figura 12 – Vista da edificação a partir da rua Saturno



Figuras 13 e 14 – Vista do prédio a partir da rua Denver. Verifica-se na vizinhança a existência de edificações com altimetria muito inferior a da edificação em análise.





Figuras 15 – Vista do prédio a partir das ruas da vizinhança. Verifica-se que as edificações existentes no bairro Santa Lucia, cuja altimetria é reduzida à medida que sobem a encosta, configurando-se numa ocupação escalonada. Em destaque o empreendimento em análise, que não segue este padrão.

5 - FUNDAMENTAÇÃO

O Decreto Lei nº 25/37 que organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional define:

Art. 18. Sem prévia autorização do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, não se poderá, na vizinhança da coisa tombada, fazer construção que lhe impeça ou reduza a visibilidade, nem nela colocar anúncios ou cartazes, sob pena de ser mandada destruir a obra ou retirar o objeto, impondo-se neste caso a multa de cinquenta por cento do valor do mesmo objeto.

A Lei n.º 3.802, de 06 de julho de 1984 que Organiza a proteção do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte define:

Art. 1º - Constitui o patrimônio cultural do Município os conjuntos de bens móveis e imóveis existentes no seu território, cuja conservação seja de interesse público, quer por sua vinculação a fatos memoráveis da história, quer por seu valor arqueológico ou etnográfico, bibliográfico, artístico ou documental.

Art. 17 - Sem prévia autorização do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município, não se poderá, na vizinhança da coisa tombada, fazer construção que lhe impeça ou reduza a visibilidade, nem nela colocar anúncios ou cartazes, sob pena de ser mandada destruir a obra ou retirar o objeto, impondo-se neste caso multa de cinquenta por cento do valor do mesmo objeto.

O Decreto nº 5531 de 17 de Dezembro de 1986, que regulamenta a Lei Municipal nº 3802/84 e aprova o Regimento Interno do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte define:



Art. 8º - Compete ao Conselho Deliberativo, nos termos dos dispositivos legais:

I - promover e preservar a herança cultural do Município;
II - proteger, em nível municipal, pelo Instituto do Tombamento, monumentos, obras, documentos, bens e conjuntos de valor histórico, artístico, arqueológico, etnográfico, bibliográfico, documental e paisagístico, a que se refere o artigo 1º da Lei Municipal nº 3802, de 06 de julho de 1984;

(...)

IX - definir, à vista dos elementos técnicos fornecidos pela Secretaria Municipal de Cultura e Turismo, o perímetro de proteção do entorno de bens imóveis tombados, estabelecendo as limitações administrativas decorrentes, em conformidade com a legislação aplicável;

(...)

XXII - conceder autorização prévia, estipulando as condições, para a realização de construção na vizinhança de bem tombado, que lhe impeça ou reduza a visibilidade, bem como para a colocação de anúncios e cartazes;

-

O Plano Diretor de Belo Horizonte – Lei 7165/96 de 27/08/1996 e Lei 8137 de 21 de dezembro de 2000 define:

Art. 15 - São diretrizes de proteção da memória e do patrimônio cultural:

(...)

II - proteger os elementos paisagísticos, permitindo a visualização do panorama e a manutenção da paisagem em que estão inseridos;

III - promover a desobstrução visual da paisagem e dos conjuntos de elementos de interesse histórico e arquitetônico;

(...)

XI - definir o mapeamento cultural para áreas históricas e de interesse de preservação da paisagem urbana, adotando critérios específicos de parcelamento, ocupação e uso do solo, considerando a harmonização das novas edificações com as do conjunto da área em torno.

§ 1º - As diretrizes referidas neste artigo devem ser aplicadas obrigatoriamente no perímetro de tombamento da Serra do Curral e nos conjuntos urbanos tombados pelo Município.

§2º - As intervenções dentro do perímetro de tombamento da Serra do Curral e nos conjuntos urbanos tombados pelo Município devem ser objeto de prévia análise pela Secretaria Municipal de Cultura de Belo Horizonte.

§3º - As intervenções em áreas em estudo, com perímetros previamente definidas por ato do Executivo, devem se encaminhadas ao Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte – CDPCM

9. Conclusões:



A Legislação municipal deu competência a dois órgãos distintos para tratar das implicações no meio ambiente artificial, cultural e paisagístico como um todo – o COMAM, órgão de deliberação de assuntos relacionados ao meio ambiente como um todo; e o CDPCM-BH, órgão específico de deliberação quanto ao Patrimônio Cultural do município.

Pela especificidade do assunto tratado pelo CDPCM-BH, e em obediência ao Decreto Lei 25/37, Lei Municipal nº 3802/84, Decreto Municipal nº 5531/86 e Plano Diretor Municipal, seria o CDPCM-BH o conselho competente para analisar as questões relativas ao patrimônio cultural protegido da Serra do Curral. O COMAM, por sua vez, seria competente a analisar o cumprimento à DN 41/2002. Portanto, a análise do caso em tela seria de competência de ambos os conselhos, cada um na sua área de atuação, de forma complementar e não concorrente. Portanto, houve falha da Prefeitura Municipal em aprovar o referido projeto sem a análise prévia do CDPCM-BH.

Conclui-se, portanto, que a edificação construída acima da altimetria permitida de 9 metros (que corresponde a três pavimentos acima do pilotis) é irregular, conforme legislação municipal. Estariam irregulares os demais 9 pavimentos.

Esta irregularidade resultou em um impacto negativo na paisagem existente, na qual o empreendimento em análise destaca-se devido à construção dos pavimentos excedentes conforme normatização municipal.

Para regularizar a situação existente, seria necessária a demolição de aproximadamente 9 (nove) pavimentos, para que a edificação não ultrapasse a altura máxima de 9 metros.

Alternativamente, seria necessária a restituição do valor comercializado dos apartamentos acima da cota altimétrica permitida, que se configura em lucro ilícito, além de indenização/compensação pelos danos ao patrimônio.

Como compensação de dano à paisagem, segue em anexo a valoração monetária de danos ao Patrimônio Cultural.

10. Encerramento

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

Belo Horizonte, 15 de fevereiro de 2018.

Andréa Lanna Mendes Novais

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



Analista do Ministério Público – MAMP 3951
Arquiteta Urbanista – CAU A 27713-4



ANEXO I – VALORAÇÃO DE DANOS

O critério metodológico utilizado, denominado Condephaat (cópia em anexo), foi elaborado por uma equipe multidisciplinar de profissionais atuantes nas áreas do patrimônio cultural e ambiental, representando a Administração Pública direta, indireta e autárquica, o Ministério Público e segmento da sociedade civil organizada do Estado de São Paulo, entre eles o Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo (Condephaat).

Os parâmetros utilizados para a valoração da lesão consideraram dois aspectos:

- que tipo de bem foi atingido, atributo este que, em última análise, foi determinante para considerá-lo como merecedor de tratamento especial através dos vários instrumentos administrativos.
- que tipo de dano foi causado a este bem, sua extensão, reversibilidade, causas e efeitos adversos decorrentes.

Para cada critério, foram atribuídos pontos que são maiores ou menores de acordo com a importância do bem, e de acordo com os danos causados ao mesmo, potencial de recuperação destes danos e os prejuízos gerados pelo dano ao imóvel. Estes pontos são lançados em uma fórmula juntamente com o valor venal do imóvel que sofreu a lesão, resultando no valor total da indenização.

Para facilitar a sua utilização, esta metodologia e suas fórmulas foram aplicadas em uma tabela, que foi elaborada pelo Engenheiro de Minas Reinaldo Pimenta, lotado na Central de Apoio Técnico do Ministério Público do Estado de Minas Gerais.

Para o cálculo da indenização é necessário informar o valor venal do imóvel. Segundo informações fornecidas pelo 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, os valores das unidades construídas acima da cota altimétrica permitida são demonstrados na tabela abaixo. O valor da construção considerada ilícita seria de R\$ 12.671.170,69.

Apto	Valor venal
1601	R\$ 2.413.402,20
1501	R\$ 1.700.000,00
1401	R\$ 1.012.131,00
1301	R\$ 1.470.000,00
1201	R\$ 1.500.000,00
1101	R\$ 1.803.350,00
1001	R\$ 1.450.000,00
901	R\$ 777.041,37
801	R\$ 545.246,12
Total	R\$ 12.671.170,69



O valor total a ser indenizado, seguindo a metodologia descrita acima, tendo sido utilizado para cálculo o valor venal dos imóveis irregulares, foi de R\$ 69.303.752,42 (sessenta e nove milhões trezentos e três mil setecentos e cinquenta e dois reais e quarenta e dois centavos).

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

