

NOTA TÉCNICA nº 72/2017

Complementação Nota Técnica n.º 47/2017  
Ref: PAAF 0024.16.015107-2

1. **Objeto:** Grande Hotel Muriahe.
2. **Endereço:** Rua João Pinheiro nº 106, 164, centro.
3. **Município:** Muriaé/MG
4. **Proteção:** Tombamento Municipal através do Decreto 1559/97.
5. **Considerações preliminares:**

Em 30/07/2017 este Setor Técnico elaborou a Nota Técnica nº 47/2017 que concluiu que o empreendimento construído nos fundos do Grande Hotel Muriahe, bem tombado pelo município, foi aprovado contrariando a legislação municipal, causando enorme impacto na ambiência do Grande Hotel de Muriaé, no Conjunto Urbanístico da Praça João Pinheiro e no Caminho Cultural, devido a sua altimetria e volumetria que desconsidera e extrapola, em muito, a situação pré-existente.

Ainda segundo as conclusões da Nota Técnica nº 47/2017, do ponto de vista urbanístico, para regularizar a situação existente à luz da Lei 1231/87, seria necessária a demolição de 7 pavimentos voltados para a rua Severino Dias de Carvalho. Caso o município comprove que aquela via possui mais do que 9 metros, considerando a limitação imposta aos terrenos voltados para a Praça João Pinheiro, ou seja, 8 pavimentos mais garagem, também seria necessária a demolição de 7 pavimentos residenciais, considerando que abaixo dos pavimentos de garagem há 3 pavimentos comerciais e um nível de portaria.

Em 04/10/2017, a Promotoria local fez contato com esta Coordenadoria, após recebimento da Nota Técnica nº 47/2017, questionando se seria possível a aplicação de medida compensatória ao invés da demolição do imóvel, havendo a possibilidade dessa medida ser revertida em favor do próprio Grande Hotel Muriahe e da Praça João Pinheiro.

Para regularizar a situação existente, seria necessária a demolição de 7 pavimentos, conforme Nota Técnica já elaborada. Este Setor Técnico considera que, tecnicamente a conversão em perdas e danos seria metodologicamente viável, apesar de consolidar um dano muito grave aos bens culturais cuja ambiência foi seriamente comprometida.

Alternativamente, atendendo a solicitação da Promotoria local, sem adentrar nas questões jurídicas, seria necessária a restituição do valor comercializado dos apartamentos acima da cota altimétrica permitida, ou seja, 7 pavimentos, que se configura em lucro ilícito. Como compensação de dano à paisagem, segue em anexo a valoração monetária de danos ao Patrimônio Cultural.

## 6. 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. A empresa LGA Empreendimentos Imobiliários forneceu tabela com os valores de cada uma das unidades. Tendo como referência estes valores, e considerando que foram construídos 7 pavimentos acima do permitido em legislação municipal, o valor das unidades consideradas ilícitas (1501, 1502 e 1503, 1401, 1402 e 1403<sup>1</sup>, 1301, 1302 e 1303, 1201, 1202 e 1203, 1101,

<sup>1</sup> Os valores das unidades 1403 e 1503 foram estimados, considerando a média das unidades correspondentes, tendo em vista que na tabela fornecida não consta o valor venal da unidade.

1102 e 1103, 1001, 1002 e 1003 dos dois blocos) seria de R\$16.200.000 (dezesseis milhões e duzentos mil reais).

O valor total a ser indenizado, seguindo a metodologia descrita acima, tendo sido utilizado para cálculo o valor dos imóveis, foi de R\$ R\$ 61.299.230,56 (sessenta e um milhões duzentos e noventa e nove mil duzentos e trinta reais e cinquenta e seis centavos), considerando que o impacto a vizinhança é permanente.

Andréa Lanna Mendes Novais

Analista do Ministério Público – MAMP 3951

Arquiteta Urbanista – CAU A 27713-4

