

**NOTA TÉCNICA N ° 10/2018**

**Ref: Inquérito Civil 0567.12.000089-6**

1. **Objeto:** Rua São Pedro, 83 – Centro
2. **Município:** Sabará
3. **Proprietário:** Antônio Leocádio Pinto
4. **Proteção:** Inserido no Conjunto da Rua São Pedro, tombado pelo município através do Decreto n° 271/2002.
5. **Objetivo:** Apurar possível construção irregular no endereço supracitado.
6. **Considerações preliminares:**

Em 05 de junho de 2012, o sr. Carlos Roberto do Couto Perácio encaminhou ofício ao Secretário Municipal de Obras de Sabará denunciando construção irregular à Rua São Pedro, n° 83, no Centro Histórico de Sabará. De acordo com a denúncia, a construção estaria sendo feita junto à divisa da sua casa, com volumetria ultrapassando os sete metros. O denunciante também informa que esteve em contato, no dia anterior à data do ofício, com duas arquitetas da Secretaria de Obras, que informaram não haver arquivos do projeto arquitetônico ou de engenharia que licencie a obra.

Em 13 de julho de 2012, o Sr. Carlos Roberto encaminhou ofício também à Dr. Marise Alves da Silva, Promotora de Justiça na comarca de Sabará, reiterando a denúncia verbal realizada no dia 04 do mesmo mês, e afirmando que a obra infringe a Lei 005/04, que regulamenta a realização de obras em Área de Proteção Natural; a lei 137/82, que regulamente a estética das edificações; e o Código de Postura Municipal n° 738/97. O denunciante acrescenta ao ofício ter realizado denúncia verbal ao IPHAN. Nesta mesma data foi instaurada Notícia de Fato para apurar possíveis danos causados ao patrimônio cultural local.

Em 23 de outubro de 2015, a Procuradoria Jurídica da Prefeitura de Sabará, encaminhou ofício elaborado pelo Secretário Municipal de Obras Públicas, em resposta à solicitação da 2ª Promotoria de Justiça da Comarca de Sabará, informando não ter localizado documentação relativa à obra em questão nos arquivos da Secretaria, e encaminhou em anexo imagens de satélite retiradas do Google Earth, realizadas entre os anos de 2006 e 2013, onde é possível observar alterações construtivas nos fundos do terreno.

Em 04 de março de 2016, o proprietário, Sr. Antônio Leocádio Pinto, representado por



sua esposa, Sr. Adilia Ferreira Pinto, encaminhou manifestação em resposta à solicitação da Dr. Marise Alves da Silva, Promotora de Justiça da 2ª Promotoria da Comarca de Sabará. O documento informa que os proprietários adquiriram o imóvel em 05/06/2008, e que na ocasião, o terreno já possuía duas edificações, uma casa de dois andares com frente para a rua (nº 83), e um galpão aos fundos (nº 83 A). O galpão que estava alugado desde 2009 para o programa Poupança Jovem, do Estado de Minas Gerais, foi reformado em 2012 para se adequar às necessidades do inquilino e evitar que o contrato fosse reincluído. É informado que as obras foram orientadas por profissional habilitado e que foi fiscalizada pela Prefeitura Municipal, protocolada sob o nº 2012/2216. Por fim, conclui que não se tratou de nova construção, e sim reforma, e que nenhum prejuízo foi causado ao imóvel do Sr. Carlos Roberto.

## 7. Análise Técnica

O conjunto de edificações na rua São Pedro nº 03, 09, 49, 71, 83, 119, 18, 60, 102, 114 possui tombamento municipal através do Processo 953/2000 e Decreto Municipal nº 271/2002. Foi inscrito no livro do tomo inscrição nº 16 T folha 04. O Dossiê de tombamento foi apresentado ao Iepha para fins de pontuação no ICMS Cultural nos anos de 2002 e 2003.

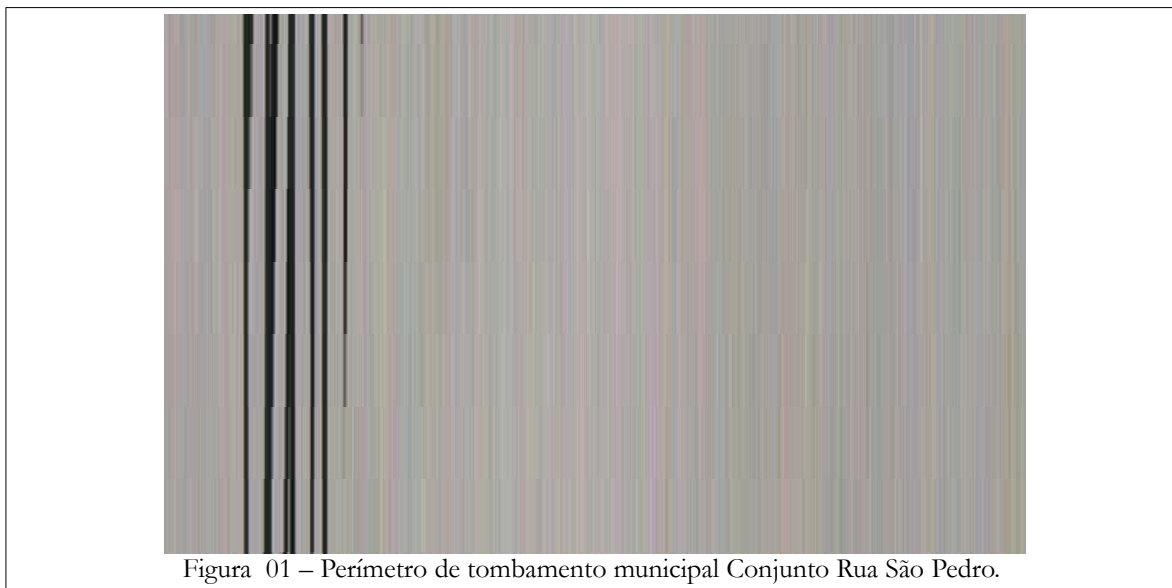


Figura 01 – Perímetro de tombamento municipal Conjunto Rua São Pedro.

Segundo a denúncia, a obra foi realizada no ano de 2012, quando estava vigente a Lei Complementar nº 05/2004, que dispõe sobre o uso e ocupação do solo na cidade de Sabará e dá outras providências.

O imóvel em análise insere-se em APC II, e segundo a Lei Complementar nº 05/2004:

Art. 7º - As Áreas de Proteção ao Patrimônio Cultural – APC – correspondem às



áreas comprometidas com a preservação da história do município, exigindo a adoção de medidas e parâmetros destinados à preservação da paisagem, compreendendo três categorias:

I - APC I - Sítios cujas características arquitetônicas e urbanísticas, apresentando edificações de alta qualidade arquitetônica, isoladas ou em conjuntos homogêneos, representativos de fases da história da cidade, exigem a adoção de medidas de preservação rigorosas de modo a manter sua configuração e valorizá-la;

II - APC II - Áreas que possuem localização especial em relação aos sítios citados no inciso anterior, onde os parâmetros construtivos serão controlados visando a manutenção da paisagem e das características específicas do patrimônio municipal;

(...)

§1º - Entende-se por patrimônio cultural, 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.

Os parâmetros urbanísticos permitidos para o zoneamento onde se insere o imóvel eram: Taxa de Ocupação Máxima (TO) 70 %, coeficiente de aproveitamento máximo 1,4, altura máxima na divisa 8,00 m (oito metros), não sendo permitidas aberturas nestes casos.

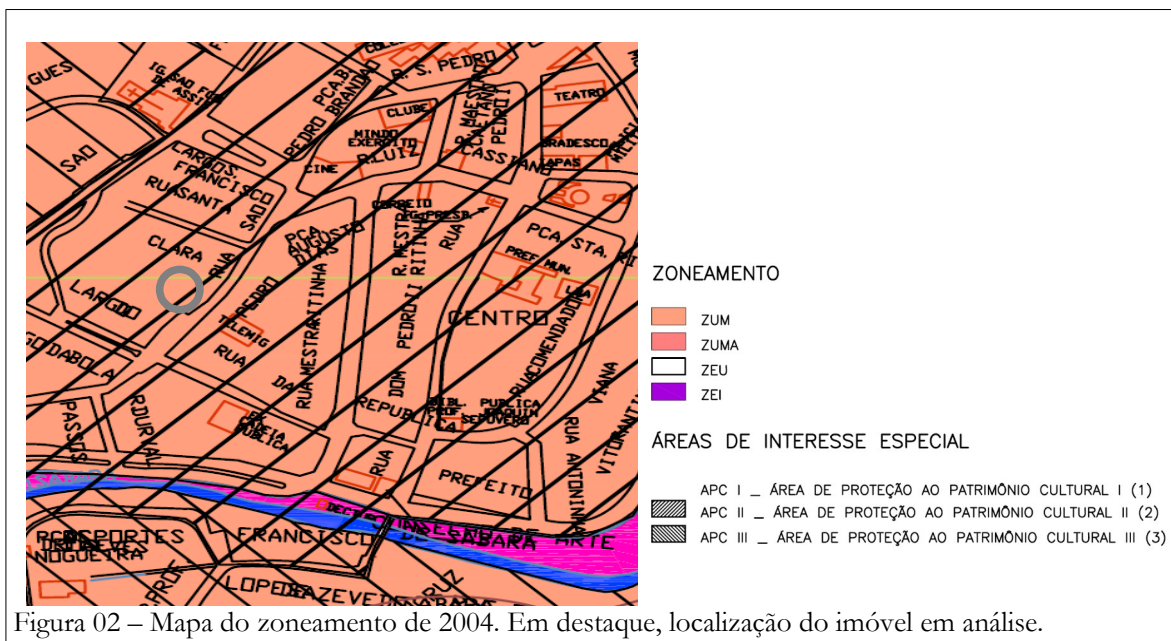


Figura 02 – Mapa do zoneamento de 2004. Em destaque, localização do imóvel em análise.

Em 10 de maio de 2018 este Setor Técnico realizou vistoria no local e constatou que foi construída, nos fundos do imóvel de nº 83, uma edificação de dois pavimentos, cujo andar térreo possui pé direito generoso de 4 metros, correspondendo, portanto, a um imóvel de 3 pavimentos. Foi construído junto ao alinhamento lateral direito e a escada de acesso ao segundo piso junto ao alinhamento esquerdo. Não há área permeável no terreno. Observando as características das construções existentes no terreno, acreditamos que não houve cumprimento dos parâmetros urbanísticos propostos. Constatou-se também que não foram



rebocadas as alvenarias laterais voltadas para os imóveis vizinhos, o que compromete a ambiência e a estética das edificações e do núcleo histórico.

A nova edificação construída nos fundos do número 83 não é visível a partir da rua São Pedro, entretanto, pode ser visualizada a partir da rua São Francisco, comprometendo as visadas tradicionais do núcleo histórico de Sabará.



Figura 03 – vista da edificação a partir da rua São Pedro.



Figura 04 – A edificação vista a partir do imóvel vizinho.



Figura 05 – A edificação na paisagem



Figura 06 – A edificação na paisagem.





Figura 07 – Escada junto ao alinhamento lateral esquerdo.



Figura 08 – Edificação junto ao alinhamento lateral direito.

A Lei Complementar nº 05/2004 foi revogada pela Lei Complementar nº 032/2015. Segundo a nova legislação, o imóvel em análise insere-se na Zona Especial de Interesse Cultural.

Os parâmetros construtivos previstos são Taxa de ocupação máxima (TO) 70%, Taxa de Permeabilidade (TP) 20%, coeficiente de aproveitamento (CA) básico e máximo 1,20 e 1,50, altura máxima divisa 8 metros. Observando as características das construções existentes no terreno, acreditamos que não houve cumprimento dos parâmetros urbanísticos propostos para o terreno.

Segundo a Lei Complementar nº 032/2015:

Artigo 7 - (...)

§2º De forma complementar ao zoneamento estabelecido no caput, fica instituída a Área de Diretrizes Especiais do Centro Histórico da Sede de Sabará (ADE Centro Histórico) a qual engloba áreas urbanas e áreas rurais, delimitada pelos topos de morro que circundam o centro histórico da sede do município, correspondente ao



entorno deste centro histórico, com o objetivo de:

I – Definir parâmetros de volumetria e de limitação da altura das construções de forma a proteger a paisagem urbana, as visadas e as características específicas do patrimônio cultural;

II – Controlar os possíveis impactos negativos sobre o patrimônio cultural.

§3º Os parâmetros complementares aos definidos para o zoneamento estabelecido no caput e que serão respeitados na ADE do Centro Histórico serão objeto de regulamentação específica.

§4º Os projetos de aprovação e regularização das edificações inseridas na ADE Centro Histórico deverão obter autorização do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural e Natural de Sabará.

(...)

Artigo 14 : As zonas especiais de interesse cultural (ZEIC) correspondem às áreas onde estão inseridos os bens de valores essenciais a serem preservados nos conjuntos urbanos resultantes da presença dos traçados urbanísticos originais e de tipologias artísticas e arquitetônicas, arqueológicas e paisagísticas e que integram o patrimônio cultural, histórico e paisagístico do município.

(...)

§2º Os parâmetros urbanísticos para ZEIC serão definidos de forma controlada e individual para novas edificações e reformas, de acordo com a análise dos atributos da paisagem urbana, das visadas e da vizinhança, obedecendo as características volumétricas e do padrão construtivo predominante.

§3º Nas ZEIC as edificações estão sujeitas à análise específica e à submissão ao Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural e Natural de Sabará, assim como aos critérios estabelecidos pelo Instituto Estadual de Patrimônio Histórico e Artístico (Iepha) e pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Iphan)

(...)

§5º Também integram as ZEICs as áreas que correspondem aos sítios citados no inciso anterior, assim como as áreas no entorno imediato destes sítios que possuem localização especial em relação aos mesmos, conforme determinado pela entidade responsável pelo tombamento onde os parâmetros construtivos serão controlados visando a manutenção da paisagem e das características específicas do patrimônio histórico e cultural municipal.

Art. 24 – O município permitirá que as edificações existentes e os usos instalados em data anterior à data de aprovação desta Lei mantenham sua localização , nos termos estabelecidos nesta seção.

§1º É permitido às atividades e às edificações que não se enquadrem nas disposições desta Lei permanecer no local como uso não conforme, adotando medidas mitigadoras e / ou compensatórias para os impactos e incômodos causados, mediante avaliação e análise em cada caso.

§2º É vedada a expansão das edificações e das atividades referidas no parágrafo



anterior, permitindo-se apenas obras necessárias à manutenção das construções existentes.

(...)

§6º Os imóveis com emissão de alvarás com a classificação “Não conforme” ficarão sujeitos à Tabela de Infrações dos imóveis regularizáveis, instituída na forma do anexo VII.

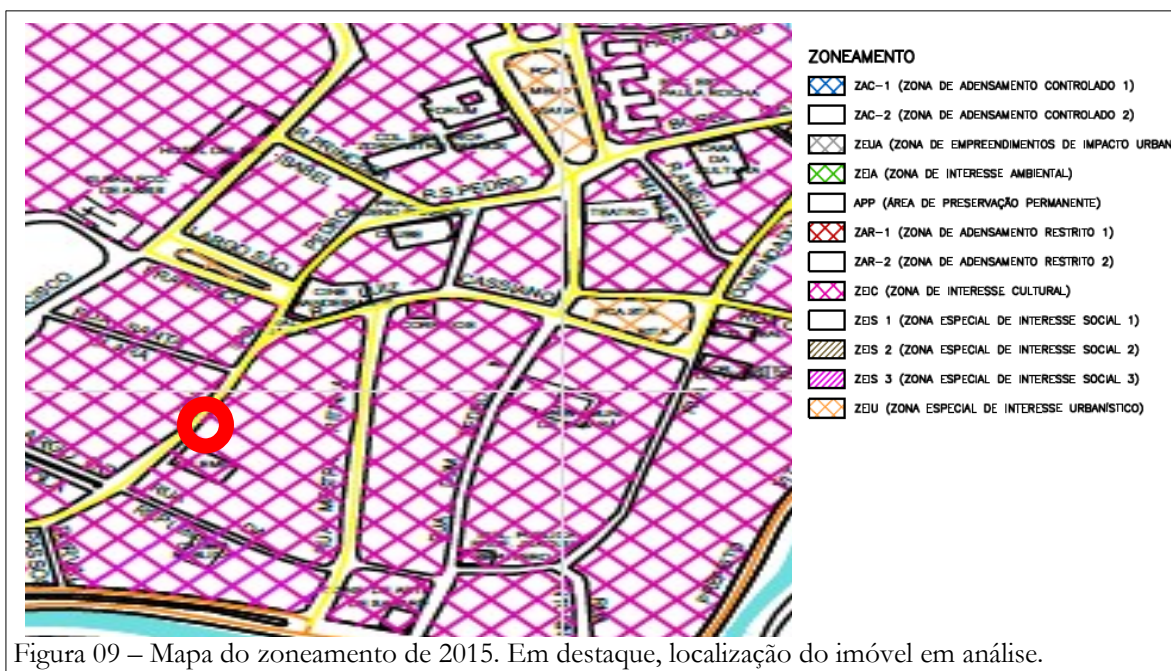


Figura 09 – Mapa do zoneamento de 2015. Em destaque, localização do imóvel em análise.

Em contato com a Secretaria de Obras da Prefeitura Municipal, fomos informados que no cadastro municipal do imóvel consta apenas um processo de aprovação de planta de levantamento com modificação, prevendo algumas demolições internas e externas, cuja aprovação ocorreu em 1990.

## 8. Fundamentação

O Conselho Consultivo Municipal do Patrimônio Cultural e Natural de Sabará foi criado pela Lei nº 423/1991 e 217/91, que também estabelece as atribuições do mesmo. A Lei nº 1366/2005 dá nova denominação ao Conselho, que passa a denominar-se Conselho Deliberativo Municipal do Patrimônio Cultural e Natural de Sabará, mantidas as atribuições dispostas nas leis anteriores. Dentre as atribuições do Conselho, definidas pelo seu Regimento Interno, estabelecido através do Decreto nº 342/2017 consta:

XIX – Conceder autorização prévia, quando necessária, para pintura, restauração ou outras intervenções em bem tombado,

XX – Conceder autorização prévia, estipulando as condições, para realização de construção na vizinhança de bem tombado, que lhe impeça ou reduza a visibilidade,



bem como para a colocação de anúncios e cartazes,

(...)

XXIV – Exercer vigilância permanente sobre os bens tombados, podendo inspecioná-los quando conveniente,

A Lei Federal nº 10.257/001, conhecida como Estatuto da Cidade, dispõe em seu art. 2º:

A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais: (dentre outras) VI - ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar: d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente; f) a deterioração das áreas urbanizadas; XII - proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

Conforme Ato das Disposições Constitucionais Transitórias da Constituição do Estado de Minas Gerais:

Art. 83 - A lei estabelecerá, sem prejuízo de plano permanente, programas de emergência que resguardem o patrimônio cultural do Estado de Minas Gerais, notadamente o das cidades de Mariana, Ouro Preto, Sabará, São João del-Rei, Serro, Caeté, Pitangui, Tiradentes, Minas Novas, Itapeçerica, Campanha, Paracatu, Baependi, Diamantina, Januária, Santa Bárbara, Grão-Mogol, Conceição do Mato Dentro, Santa Luzia, Estrela do Sul, Prados, Itabirito, Congonhas, Nova Era, Lagoa Santa, Barão de Cocais, Itabira, São Tomé das Letras, Chapada do Norte e o de outros núcleos urbanos que contenham reminiscências artísticas, arquitetônicas e históricas do século XVIII.

Parágrafo único - Para o fim de proteção ao patrimônio cultural do Estado, a Polícia Militar manterá órgão especializado. (grifo nosso)

Conforme descrevem os artigos 30, IX e 216, caput da Constituição Federal:

Art. 30 - Compete aos Municípios:

IX – promover a proteção do patrimônio histórico-cultural local, observada a legislação e a ação fiscalizadora federal e estadual.

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:

I – as formas de expressão;

II – os modos de criar, fazer e viver;

III – as criações científicas, artísticas e tecnológicas;

IV – as obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais;





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.

Segundo a Lei Complementar nº 12, de 08 de janeiro de 2008, que dispõe sobre o Plano Diretor do município de Sabará e dá outras providências:

Art. 5º - São diretrizes da Política Municipal:

II - proteger, preservar e recuperar o meio ambiente natural e constituído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e urbanístico;

Art. 60 - As Zonas de Interesse Turístico nas Macrozonas Urbanas são delimitadas pelos perímetros destinados à preservação, recuperação e manutenção do patrimônio histórico, artístico, arquitetônico e arqueológico, podendo se configurar como sítios, edifícios ou conjuntos urbanos.

Art. 61 - São diretrizes para as Zonas de Interesse Turístico na Macrozona Urbana:

III - submeter à aprovação da Secretaria Municipal de Turismo, dos Conselhos Municipais, do Patrimônio Cultural e Natural, de Turismo, de Cultura e do Meio Ambiente qualquer intervenção a ser realizada dentro do perímetro das Zonas de interesse turístico;

IV - preservar, conservar e reabilitar o Patrimônio Municipal;

V - incentivar a preservação das fachadas urbanas através de benefícios fiscais.

Verifica-se, portanto, que a cidade de Sabará contempla a proteção ao Patrimônio Cultural em sua legislação, que deve ser cumprida.

## 9. Conclusões:

O conjunto de edificações na rua São Pedro nº 03, 09, 49, 71, 83, 119, 18, 60, 102, 114 possui tombamento municipal através do Processo 953/2000 e Decreto Municipal nº 271/2002. Foi inscrito no livro do tomo inscrição nº 16 T folha 04. Portanto, por se tratar de bem tombado, qualquer intervenção deverá ser previamente analisada e aprovada pelo Conselho Municipal do Patrimônio Natural e Cultural de Sabará.

Considerando os dados colhidos na vistoria, este Setor Técnico conclui que as edificações existentes no terreno não respeitaram os parâmetros urbanísticos previstos nas leis nº 05/2004, vigente quando da construção do imóvel, e da Lei Complementar nº 032/2015, que vigora hoje.

Ainda, conforme se apurou, a obra foi realizada e concluída sem anuência prévia do Conselho Municipal do Patrimônio Natural e Cultural de Sabará, sem emissão do alvará de



construção sem baixa e habite-se da Prefeitura Municipal. Portanto, trata-se de obra irregular.

Destaque-se ainda que tanto a prefeitura municipal quanto o Conselho Municipal do Patrimônio Natural e Cultural de Sabará deixaram de exercer vigilância no bem protegido, permitindo que a obra fosse concluída, devendo ser responsabilizados pela omissão

Este Setor Técnico entende que haverá restauração dos danos ao meio ambiente cultural com a demolição do imóvel, especialmente considerando o comprometimento das visadas tradicionais da cidade.

Não obstante, tendo em vista que a Lei Complementar nº 032/2015 possibilita a manutenção das edificações “não conformes” já concluídas na data da publicação daquela Lei, mediante a adoção de medidas mitigadoras e compensatórias, além do pagamento de multas, conforme Tabela de Multa por uso não conforme, instituída na forma do anexo VII, este Setor Técnico recomenda que, caso buscada tal alternativa:

- Que o proprietário do imóvel contrate profissional para proceder o levantamento das edificações existentes no terreno e elaborar projeto arquitetônico das edificações existentes que deverá ser apresentado à prefeitura municipal para verificar a possibilidade de aprovação.
- O projeto deverá ser previamente analisado pelo Conselho Municipal do Patrimônio Cultural e Natural de Sabará que deverá avaliar a possibilidade de aprovação da forma como se encontra e propor medidas mitigadoras e compensatórias pela intervenção irregular, se passível de regularização.
- Que sejam aplicadas as multas pertinentes conforme legislação municipal.

Ressalte-se que se o entendimento do Conselho for a manutenção do imóvel e a adoção de medidas mitigadoras e compensatórias, este Setor Técnico entende que ainda há dano remanescente a ser valorado, pelo comprometimento das visadas e da ambiência. Segue em anexo, cálculo de valoração de danos ao patrimônio cultural, cujos recursos deverão ser aplicados na recuperação do acervo cultural do município.

## 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, 11 de maio de 2018.



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



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



### ANEXO 1 - Critério Metodológico:

Conquanto não exista, para o caso em apreço, uma metodologia específica a respeito da quantificação dos danos causados em detrimento do patrimônio cultural, a jurisprudência do TJMG tem se valido da aplicação das balizas contidas na normatização sancionatória administrativa para a definição, levando-se em conta as particularidades de cada caso concreto, do *quantum* a ser pago a título de indenização cível quando verificada a ocorrência de danos ao meio ambiente. Neste sentido: APELAÇÃO CÍVEL N° 1.0024.05.700749-4/001 - COMARCA DE BELO HORIZONTE; APELAÇÃO CÍVEL N° 1.0024.03.131619-3/001 - COMARCA DE BELO HORIZONTE.

O valor fixado a título de dano ambiental norteia-se pelos critérios estabelecidos no artigo 6º da Lei 9605/98, acrescido dos elementos probatórios dos autos que indiquem a gravidade da conduta, a existência de aferição de lucro pela prática do ilícito ambiental e a capacidade econômica do ofensor. Em reexame necessário, reforma-se a sentença, prejudicando o recurso voluntário. (TJMG, APCV 1.0024.05.685465-6/002; Rel. Des. Kildare Gonçalves Carvalho, Julg. 20/02/2014; DJEMG 14/03/2014).

Em razão disso, nos valeremos no caso vertente das balizas sancionatórias previstas no Decreto Federal nº 6514, de 22 de julho de 2008, que dispõe sobre as infrações e sanções administrativas ao meio ambiente, estabelece o processo administrativo federal para apuração destas infrações, e dá outras providências.

Vale lembrar que qualquer estimativa de quantificação de danos ambientais é carregada de incertezas, sendo necessária, quando da valoração, a demonstração clara dos dados utilizados e sua origem. Não se deve almejar um valor final incontestável, porquanto impossível, mas com fundamentos que permitam a sua defesa robusta em juízo<sup>1</sup>.

Segundo o citado Decreto:

Art. 2º - Considera-se infração administrativa ambiental, toda ação ou omissão que viole as regras jurídicas de uso, gozo, promoção, proteção e recuperação do meio ambiente.

Art.3º - As infrações administrativas são punidas com as seguintes sanções:

I – advertência,

II – multa simples,

III – multa diária (...)

VIII – demolição de obra.

<sup>1</sup> PINHO, Hortênsia Gomes. Prevenção e reparação de danos ambientais: as medidas de reposição natural, compensatórias e preventivas e a indenização pecuniária. Rio de Janeiro: GZ Verde, 2010.



Art. 4º - A aplicação das sanções administrativas deverá observar os seguintes critérios:

I – gravidade dos fatos, tendo em vista os motivos da infração e suas conseqüências para a saúde pública e para o meio ambiente;

II – antecedentes do infrator, quanto ao cumprimento da legislação ambiental e III – situação econômica do infrator.

Art. 9º O valor da multa de que trata este Decreto será corrigido, periodicamente, com base nos índices estabelecidos na legislação pertinente, sendo o mínimo de R\$ 50,00 (cinquenta reais) e o máximo de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

Subseção IV - Das Infrações Contra o Ordenamento Urbano e o Patrimônio Cultural

(...)

Art. 72. Destruir, inutilizar ou deteriorar:

I - bem especialmente protegido por lei, ato administrativo ou decisão judicial; ou

II - arquivo, registro, museu, biblioteca, pinacoteca, instalação científica ou similar protegido por lei, ato administrativo ou decisão judicial:

Multa de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).”

Também foi utilizada a metodologia da Condephaat<sup>2</sup> para definir os parâmetros utilizados para a valoração da lesão, considerando o tipo de bem que foi atingido e que tipo de dano foi causado a este bem.

**A - QUANTO À GRAVIDADE DOS FATOS**, conforme inciso I do artigo 4º do Decreto 6514 de 22 de julho de 2008, consideramos como parâmetros:

I – Tipo de proteção: refere-se ao tipo de proteção administrativa sob o qual o bem se encontra atualmente tutelado.

- a) Para o bem tombado, considera-se uma infração gravíssima – 1,0 ponto;
- b) Para o bem em processo de tombamento considera-se infração grave – 0,8 ponto;
- c) Para o bem protegido através Lei de Uso e Ocupação do Solo – infração média alta – 0,6 ponto;
- d) Para infração em área de entorno de bem tombado, considera-se infração média baixa – 0,4 ponto;
- e) Para bem inventariado, cadastrado ou passível de preservação, considera-se infração leve – 0,2 ponto.

**Para o caso em questão, utilizaremos a letra a) infração gravíssima, pois o imóvel**

<sup>2</sup> 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



**integra o Conjunto da rua São Pedro protegido por tombamento municipal, totalizando 1 ponto.**

II – Dano causado ao bem : refere-se à gravidade do dano e à interferência gerada no bem protegido.

- a) severo - demolição integral do bem – 2 pontos.
- b) grande - alteração da área ocupada/construída ou da volumetria – 1,5 pontos.
- c) médio - intervenções como, por exemplo, alteração de esquadrias externas (portas e janelas), no que se refere a materiais e vãos; alteração da cobertura, no que se refere a materiais ou à forma; alteração dos espaços internos através da construção e/ou supressão de elementos divisórios fixos – 1 ponto.
- d) Pequeno – pequenas intervenções como, por exemplo, alteração das folhas das portas internas sem alteração dos vãos correspondentes; alteração dos materiais de revestimento interno ou externo (pisos, paredes, forros, etc.); alteração do aspecto cromático dos diversos elementos que compõem a construção – 0,5 pontos.

**Para o caso em questão, utilizaremos a letra b) dano grande, pois houve alteração da área ocupada ou da volumetria, totalizando 1,5 pontos.**

III – Causa do dano: este item busca registrar a identificação do motivo do dano, pelo seu efeito e características.

a) por ação - caracteriza-se por ato e atitude, dolosa ou culposa, que provoquem, direta ou indiretamente, a lesão ao bem – 1 ponto.

b) por omissão - caracteriza-se por ato e atividade que deixam de praticar o devido, acarretando dano ao bem, quer por ausência de comunicação do proprietário público ou privado à administração, quer pela ausência de ação dos órgãos responsáveis – 0,5 ponto.

**Para o caso em questão, utilizaremos a letra a), totalizando 1 ponto.**

IV - Potencial de recuperação: este item refere-se à possibilidade técnica de recuperar o bem lesado, de forma a resgatar as características que determinaram sua preservação.

a) Nulo - quando inexistir a possibilidade de recuperação do bem lesado – 1 ponto.

b) Integral - quando a recuperação do bem for possível de forma total – 0,2 ponto.

**Para o caso em questão, considerando que o COMPAC não recomende a demolição, consideraremos a letra a) nulo, pois o imóvel permanecerá edificado no sítio histórico, totalizando 1 ponto.**

V - Efeitos adversos decorrentes: este item procura registrar reflexos negativos, nas atividades e processos abaixo considerados, decorrentes da lesão verificada. Aqui, a pontuação pode ser cumulativa, computando-se, no mínimo, o valor atribuído ao sub-item "e", pois sempre estará presente o prejuízo à pesquisa. Para cada item é considerado 0,5 ponto.

a) *alteração de atividades de lazer* - redução ou impedimento do exercício coletivo ou individual das atividades de lazer relativas ao esporte, turismo e recreação.



b) *alteração de atividades econômicas* - perda ou redução de atividades econômicas relacionadas ao bem lesado, nelas inclusas, dentre outras, a rede hoteleira e a prestação de serviços turísticos.

c) *alteração de atividades culturais* - perda, limitação ou impedimento das atividades da cultura, tais como museologia, exposições, apresentações públicas, hábitos e costumes de comunidades e etnias.

d) *alteração de processos naturais* - prejuízo para as cadeias tróficas, biodiversidade e equilíbrio ecossistêmico.

e) *prejuízo para pesquisa (atual e futura)* - efeitos negativos às atividades de conhecimento e pesquisa, individual ou coletivamente adquiridos no processo educativo básico, acadêmico, profissionalizante ou tão-somente informativo.

**Para o caso em questão, considerou-se os reflexos negativos constantes no item e), totalizando 0,5 ponto.**

Considerando a pontuação atribuída a cada item, a gravidade máxima se daria ao atingir 7,5 pontos e a mínima ao atingir 1,9 pontos. A sanção, de acordo com o artigo 72 do Decreto 6514/08 é de R\$10.000,00 a R\$500.000,00. A partir destes dados foi elaborada a tabela 1 anexa a este documento.

**Para o caso em questão foram totalizados 4 pontos e de acordo com a tabela do anexo 1 a multa para esta pontuação é R\$ 193.750,00**

**B – QUANTO AOS ANTECEDENTES DO INFRATOR**, conforme inciso II do artigo 4º do Decreto 6514 de 22 de julho de 2008, este item não será levado em consideração para a quantificação de danos causados ao patrimônio cultural do caso em tela devido à dificuldade de se obter tal informação.

**C – QUANTO À SITUAÇÃO ECONÔMICA DO INFRATOR**, conforme inciso III do artigo 4º do Decreto 6514 de 22 de julho de 2008, **foi considerada a multa em 20% do seu valor mais alto, ou seja, R\$ 100.000,00** tendo em vista a localização do imóvel e a qualidade construtiva do mesmo, além do valor do aluguel conforme contrato juntado nos autos, no valor de R\$2.500,00.

### **VALOR TOTAL DOS DANOS**

Foram levados em conta dois parâmetros, dentro dos três existentes, para definir o valor da indenização: a gravidade, cujo valor da multa foi fixado em **R\$ 193.750,00**; e a situação econômica do infrator **R\$100.000,00**. Faremos uma média destes valores, somando os montantes encontrados e dividindo o valor total por 2 por se tratarem de dois parâmetros.

$$R\$ 193.750,00 + R\$ 100.000,00 = 293.750,00 / 2 = R\$ 146.875,00$$



Portanto, os danos causados foram quantificados em R\$ 146.875,00 (cento e quarenta e seis mil oitocentos e setenta e cinco reais).

Belo Horizonte, 11 de maio de 2018.

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





TABELA I

Pontos	Multa em reais	Pontos	Multa em reais
1,9	R\$ 10.000,00	4,8	R\$ 263.750,00
2	R\$ 18.750,00	4,9	R\$ 272.500,00
2,1	R\$ 27.500,00	5	R\$ 281.250,00
2,2	R\$ 36.250,00	5,1	R\$ 290.000,00
2,3	R\$ 45.000,00	5,2	R\$ 298.750,00
2,4	R\$ 53.750,00	5,3	R\$ 307.500,00
2,5	R\$ 62.500,00	5,4	R\$ 316.250,00
2,6	R\$ 71.250,00	5,5	R\$ 325.000,00
2,7	R\$ 80.000,00	5,6	R\$ 333.750,00
2,8	R\$ 88.750,00	5,7	R\$ 342.500,00
2,9	R\$ 97.500,00	5,8	R\$ 351.250,00
3	R\$ 106.250,00	5,9	R\$ 360.000,00
3,1	R\$ 115.000,00	6	R\$ 368.750,00
3,2	R\$ 123.750,00	6,1	R\$ 377.500,00
3,3	R\$ 132.500,00	6,2	R\$ 386.250,00
3,4	R\$ 141.250,00	6,3	R\$ 395.000,00
3,5	R\$ 150.000,00	6,4	R\$ 403.750,00
3,6	R\$ 158.750,00	6,5	R\$ 412.500,00
3,7	R\$ 167.500,00	6,6	R\$ 421.250,00
3,8	R\$ 176.250,00	6,7	R\$ 430.000,00
3,9	R\$ 185.000,00	6,8	R\$ 438.750,00
4	R\$ 193.750,00	6,9	R\$ 447.500,00
4,1	R\$ 202.500,00	7	R\$ 456.250,00
4,2	R\$ 211.250,00	7,1	R\$ 465.000,00
4,3	R\$ 220.000,00	7,2	R\$ 473.750,00
4,4	R\$ 228.750,00	7,3	R\$ 482.500,00
4,5	R\$ 237.500,00	7,4	R\$ 491.250,00
4,6	R\$ 246.250,00	7,5	R\$ 500.000,00

