

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

PARECER 41/2016
Referência: ACP 0093804-26.2012

1. **Objeto:** Sobradão dos Avelar
2. **Endereço :** Avenida Getúlio Vargas nº 363
3. **Município:** Três Corações
4. **Objetivo:** Análise da documentação encaminhada pelo representante do proprietário do imóvel.
5. **Análise Técnica:**

Em agosto de 2012 foi elaborado o Laudo Técnico nº 47/2012 sobre o imóvel em análise, inventariado pelo município ano de 1998, cuja ficha de inventário foi encaminhada ao Iepha no exercício de 1999 do ICMS cultural¹. Em 04 de maio de 2012 foi iniciada a demolição do imóvel, sem autorização da Prefeitura Municipal. A licença para demolição somente foi concedida em 07 de maio de 2012, ou seja, após o início da demolição pelo proprietário.

Na data da vistoria, verificou-se que o imóvel foi totalmente demolido estando o lote cercado por tapumes.

Foi feito o cálculo da Valoração de Danos ao Patrimônio Cultural e sugerido que eventual nova construção no lote obedeça a mesma volumetria² e altimetria³ do prédio demolido.

Dentre os pedidos da Ação Civil Pública, foi requerido pelo Ministério Público do Estado de Minas Gerais o pagamento de indenização pelo dano material no valor de R\$ 2.542.811,01 (dois milhões quinhentos e quarenta e dois mil oitocentos e onze reais e um centavo), segundo Laudo Técnico citado acima, e R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo dano moral coletivo.

No ano de 2014, objetivando um acordo, o proprietário do imóvel apresentou nova proposta de construção para o lote, ofertou o valor de R\$75.000,00 (setenta e cinco mil reais) e propôs a afiação do portão metálico original e de um mural no hall do prédio contendo a imagem da edificação demolida.

O critério metodológico utilizado no cálculo da Valoração de Danos ao Patrimônio Cultural por este Setor Técnico, denominado Condephaat, foi elaborado por uma equipe multidisciplinar de profissionais atuantes nas áreas do patrimônio cultural e ambiental, representando a

¹ GPM- IEPHA/MG

² Conjunto das dimensões que determinam o volume de uma construção, dos agregados, da terra retirada ou colocada no terreno etc.

³ Altura da edificação

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

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 como aspectos o tipo de bem foi atingido, o dano causado a este bem, sua extensão, reversibilidade, causas e efeitos adversos decorrentes, 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.

Este Setor Técnico considera que o que o valor ofertado pelo sr. Marcelo Avelar Resende é bastante inferior ao valor calculado na metodologia, correspondente a aproximadamente 3 % do valor total. Além disso, entendemos que o proprietário do imóvel ainda se beneficiará com a venda das unidades do prédio que pretende construir no terreno resultante da demolição, cuja altimetria e volumetria ultrapassa a anteriormente existente, contrariando as recomendações do Laudo nº 47/2012.

Desta forma, não se concebe, tecnicamente, a possibilidade de aceitação do valor oferecido.

6. Encerramento:

Sendo o que se apresenta para o momento, este setor técnico se coloca à disposição para o que mais se fizer necessário.

Belo Horizonte, 09 de novembro de 2016.

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