



UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO E MEIO
AMBIENTE
MESTRADO ACADÊMICO EM DESENVOLVIMENTO E MEIO AMBIENTE

MARCOS PAULO DE OLIVEIRA SÁ

VALORAÇÃO ECONÔMICA DOS DANOS AO PATRIMÔNIO CULTURAL: O
CASO DA DEMOLIÇÃO DA CHÁCARA FLORA

FORTALEZA

2022

MARCOS PAULO DE OLIVEIRA SÁ

VALORAÇÃO ECONÔMICA DOS DANOS AO PATRIMÔNIO CULTURAL: O CASO
DA DEMOLIÇÃO DA CHÁCARA FLORA

Dissertação apresentada a Coordenação do Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento e Meio Ambiente da Universidade Federal do Ceará - UFC, como requisito parcial para a obtenção do título de Mestre em Desenvolvimento e Meio Ambiente. Área de concentração: Proteção Ambiental e Gestão dos Recursos Naturais

Orientador: Prof. Dr. Rogério Cesar Pereira de Araújo.

FORTALEZA

2022

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação
Universidade Federal do Ceará
Biblioteca Universitária
Gerada automaticamente pelo módulo Catalog, mediante os dados fornecidos pelo(a) autor(a)

S113v Sá, Marcos Paulo de Oliveira.
Valoração econômica dos danos ao patrimônio cultural: o caso da demolição da chácara flora / Marcos Paulo de Oliveira Sá. – 2022.
95 f. : il. color.

Dissertação (mestrado) – Universidade Federal do Ceará, Pró-Reitoria de Pesquisa e Pós-Graduação, Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento e Meio Ambiente, Fortaleza, 2022.
Orientação: Prof. Dr. Rogério César Pereira de Araújo.

1. Valoração econômica. 2. Patrimônio cultural. 3. Reparação do dano. I. Título.

CDD 333.7

MARCOS PAULO DE OLIVEIRA SÁ

VALORAÇÃO ECONÔMICA DOS DANOS AO PATRIMÔNIO CULTURAL: O CASO
DA DEMOLIÇÃO DA CHÁCARA FLORA

Dissertação apresentada a Coordenação do Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento e Meio Ambiente da Universidade Federal do Ceará - UFC, como requisito parcial para a obtenção do título de Mestre em Desenvolvimento e Meio Ambiente. Área de concentração: Proteção Ambiental e Gestão dos Recursos Naturais

Aprovada em: __/__/____

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. Rogério Cesar Pereira de Araújo (Orientador)
Universidade Federal do Ceará (UFC)

Profª. Dra. Patrícia Verônica Pinheiro Sales Lima
Universidade Federal do Ceará (UFC)

Prof. Dr. Renato Sílvio da Frota Ribeiro
Universidade Federal do Ceará (UFC)

Pelo carinho e amor que me deram e pela vida que me proporcionaram, dedico este trabalho inteiramente aos meus pais, especialmente para aquele que ascendeu aos céus durante minha trajetória neste curso.

AGRADECIMENTOS

Inicialmente agradeço a Deus por minha proteção diária e por me permitir trilhar caminhos enriquecedores e gratificantes.

Agradeço ao meu querido Pai (*in memoriam*) que partiu durante minha caminhada neste curso, mas tenho certeza que sempre estará presente na minha vida onde estiver.

A minha família, especialmente minha mãe e meus irmãos pelo apoio diário incessante em todos os meus desejos e ambições.

Ao orientador Prof. Dr. Rogério Cesar Pereira de Araújo por ter se colocado a disposição e compartilhado comigo um tema de seu domínio e conhecimento.

A todos os amigos e colegas de turma, com especial destaque para Mateus, Aline, Welisson Cinthia, Eduarda.

RESUMO

A proteção constitucional dos bens culturais e dos seus diversos valores para a sociedade não tem sido suficiente para evitar sua degradação, principalmente, pelas atividades humanas. Por não serem comercializados no mercado e não possuírem um preço ou valor que possamos observar diretamente faz-se necessária aplicação de métodos de valoração econômica como forma de obter um valor indenizatório fundamentado cientificamente para subsidiar os processos judiciais reparatórios. Tomando como base a metodologia de valoração econômica criada pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo (CONDEPHAAT), o presente trabalho tem por objetivo geral analisá-la e propor adaptações que lhe permita agregar requisitos de celeridade, segurança jurídica e confiabilidade ao processo de valoração econômica dos bens culturais materiais (edificáveis) para uso em processos judiciais de responsabilidade civil. Especificamente o estudo pretende analisar as vantagens e desvantagens dos principais métodos de valoração econômica dos danos do patrimônio cultural material, em particular o do CONDEPHAAT e o do Professor Georges Kaskantzis para, em seguida, propor a inclusão da metodologia do Custo de Reposição como a base de cálculo para a metodologia do CONDEPHAAT e aplicá-lo a um estudo de caso, qual seja a demolição da Chácara Flora, localizado no município de Fortaleza, Ceará.

Palavras-chave: valoração econômica; patrimônio cultural; reparação do dano.

ABSTRACT

Despite its constitutional protection and its diverse values for society, cultural goods are increasingly threatened by degradation, mainly by human activities. As they are not traded on the market and do not have a price or value that we can directly observe, it is necessary to apply economic valuation methods as a way to obtain a scientifically based indemnity value to subsidize remedial lawsuits. Based on the methodology of economic valuation created by the Council for the Defense of the Historical, Archaeological, Artistic and Touristic Heritage of the State of São Paulo (CONDEPHAAT), the present work has as a general objective to analyze it and propose adaptations that allow it to add requirements of speed, legal certainty and reliability of the economic valuation process of material cultural assets (buildable) for use in civil liability lawsuits. Specifically, this study intends to analyze the advantages and disadvantages of the main methods of economic valuation of material cultural heritage damages, in particular those of CONDEPHAAT and Professor Georges Kaskantzis, to later propose the inclusion of the Replacement Cost methodology as the basis of calculation for the CONDEPHAAT methodology and apply it to a case study, namely the demolition of Chácara Flora, located in the municipality of Fortaleza, Ceará.

Keywords: economic valuation; cultural heritage; damage repair.

LISTA DE FIGURAS

- Figura 1 – Ortofoto com a análise temporal da localização da Chácara Flora.....37
- Figura 2 – Chácara Flora localizada no bairro Benfica em Fortaleza.....38

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 –	Definição dos componentes do Valor Econômico dos Recursos Ambientais.....	26
Quadro 2 –	Definição dos componentes do valor cultural.....	27
Quadro 3 –	Coeficiente de reincidência.....	31

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Critério, categorias e escores utilizados pelo método CONDEPHAAT para avaliação do dano ao patrimônio cultural.....	29
Tabela 2 – Tipos de bens e respectivos pesos.....	33
Tabela 3 – Escala de representatividade do fator de correção no bem.....	34
Tabela 4 – Escores atribuídos aos critérios de avaliação do dano à Chácara Flora pelo método do CONDEPHAAT.....	43
Tabela 5 – Escala de representatividade do fator corretivo no bem.....	47
Tabela 6 – Parâmetros e estimativas do valor de indenização dos métodos.....	50

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
CEPESP	Conselho de Entidades Preservacionistas do Estado de São Paulo
CONDEPHAAT	Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo
CF	Constituição Federal
IBPC	Instituto Brasileiro do Patrimônio Cultural
IGP-M	Índice Geral de Preços do Mercado
IPHAN	Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
MP	Ministério Público
NAT	Núcleo de Apoio Técnico do Ministério Público do Estado do Ceará
NBR	Normas Brasileiras
SECULTFOR	Secretaria de Cultura de Fortaleza
SEFIN	Secretaria de Finanças de Fortaleza
SINDUSCON-CE	Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado do Ceará
UFC	Universidade Federal do Ceará
VERA	Valor Econômico dos Recursos Ambientais
VET	Valor Econômico Total

SUMÁRIO

1	O PROBLEMA E SUA IMPORTÂNCIA	14
1.2	Objetivos	17
<i>1.2.1</i>	<i>Objetivo geral</i>	17
<i>1.2.2</i>	<i>Objetivos específicos</i>	17
2	REFERENCIAL TEÓRICO	19
2.1	Definição de Patrimônio Cultural Material na Legislação Brasileira	19
2.2	Conceito e dimensão de dano ao patrimônio cultural	20
2.3	Valoração Econômica dos danos aos bens culturais materiais	21
2.4	Avaliação de bens - NBR n.º 14653-7	24
2.5	Principais valores associados aos bens culturais materiais	25
<i>2.5.1</i>	<i>Valor Econômico</i>	25
<i>2.5.2</i>	<i>Valor Cultural</i>	27
2.6	Métodos de Valoração Econômica	28
<i>2.6.1</i>	<i>Método do CONDEPHAAT</i>	29
<i>2.6.2</i>	<i>Método do Professor Georges Kaskantzis</i>	32
<i>2.6.3</i>	<i>Método do Custo de Reposição</i>	34
2.7	Integração de métodos	35
3	MATERIAIS E MÉTODOS	37
3.1	Objeto de Estudo - Chácara Flora	37
3.2	Métodos de Análise	39
<i>3.2.1</i>	<i>Identificação e análise dos parâmetros</i>	40
<i>3.2.2</i>	<i>Análise do valor do dano da Chácara Flora segundo o Ministério Público</i>	40
<i>3.2.3</i>	<i>Valoração do dano da Chácara Flora através da integração de métodos</i>	40
<i>3.2.4</i>	<i>Análise comparativa dos valores dos danos do estudo de caso</i>	42
<i>3.2.5</i>	<i>Avaliação e seleção do melhor método</i>	42
4	RESULTADOS E DISCUSSÃO	43
4.1	Método do CONDEPHAAT	43
<i>4.1.1</i>	<i>Cálculo do valor de indenização</i>	43
<i>4.1.2</i>	<i>Avaliação crítica do método do CONDEPHAAT</i>	45
4.2	Método do Professor Georges Kaskantzis	46
<i>4.2.1</i>	<i>Cálculo do valor de indenização</i>	46

4.2.2	<i>Análise crítica do método do PGK</i>	48
4.3	Método do CONDEPHAAT adaptado pelo Custo de Reposição.....	48
4.4	Análise comparativa dos métodos de valoração.....	50
5	CONCLUSÕES.....	53
	REFERÊNCIAS.....	55
	ANEXO A – RELATÓRIO TÉCNICO DE VISTORIA N.º 617/2012 –	
	NAT/AMBIENTAL – MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO CEARÁ.....	57

1 O PROBLEMA E SUA IMPORTÂNCIA

O patrimônio cultural de um povo é formado pelo conjunto dos saberes, fazeres, expressões, práticas e seus produtos, que remetem à história, à memória e à identidade desse povo, podendo ser classificado em material e imaterial, conforme conceito usualmente empregado pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional e que foi definido na Convenção para a Proteção do Patrimônio Mundial, Cultural e Natural, e ratificado pelo Decreto No. 80.978, de 12 de dezembro de 1977.

Em sua concepção mais primitiva o termo patrimônio vem do grego *pater*, que significa pai ou paterno. Ao longo do tempo esse termo vem assumindo vários sentidos a depender do contexto que é empregado, dentre eles destaca-se os associados aos bens e riquezas de uma pessoa ou família e ao conjunto de bens e obrigações com valor econômico (RESENDE; FRAZÃO, 2017).

As políticas que visam à proteção do patrimônio cultural de um povo remontam ao final do século XIX, após a Revolução Francesa e a Revolução Industrial, influenciada fortemente por movimentos que visavam restaurar os monumentos e edifícios históricos destruídos no decorrer da primeira guerra mundial.

Inicialmente, essas políticas ocorreram por meio da implementação de instrumentos administrativos e técnicos necessários para a conservação e restauração do patrimônio cultural, como por exemplo, inventário, registro e tombamento dos bens existentes. No Brasil as políticas públicas preservacionistas dos bens culturais tiveram seu início na primeira metade do século passado e sua efetivação na esfera municipal, estadual e federal ocorreu a partir da década de 1980, com posterior fortalecimento por meio de sua normatização realizada pela Constituição de 1988 (MICHELON; JÚNIOR; GONZÁLEZ, 2012).

A Carta Magna de 1988 trouxe, em seu Capítulo III, Seção II, diversos instrumentos que endossaram a importância do patrimônio cultural e elevaram seu grau de proteção e preservação, como o inventário, registro, tombamento e a desapropriação.

Ainda assim, a proteção do patrimônio cultural brasileiro constitui um grande desafio ao poder público e a própria sociedade, tendo em vista o crescimento desordenado das cidades, a expansão imobiliária, o déficit habitacional e os impactos ambientais que atuam como fatores aceleradores da degradação desse patrimônio.

Acrescenta-se ainda o fato do descaso cultural e educacional presente na sociedade contemporânea mundial e especialmente no Brasil, onde a cultura tem sido preterida historicamente pelos governos, reforçado pela redução sistemática do fomento a

atividades culturais, gerando, conseqüentemente, um desinteresse pela cultura e uma sensação de impunidade causada por sua omissão.

De acordo com o artigo 216, da Constituição Federal do Brasil, o patrimônio cultural brasileiro constitui 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.

O patrimônio cultural material consiste no conjunto de bens móveis e imóveis, ou seja, são aqueles constituídos por coisas corpóreas vinculadas a fatos históricos, como por exemplo, as edificações, monumentos, estátuas, etc. Já o patrimônio cultural imaterial é formado pelas práticas, representações, expressões e valores que se agregam ao bem material, como por exemplo, raridade, antiguidade, etc (MIRANDA; NOVAIS, s.d.). Esse tipo de patrimônio oferece à sociedade benefícios que são expressos por meio do seu valor afetivo, arquitetônico, ambiental, jurídico e econômico, dentre outros.

Apesar da proteção assegurada pela Constituição Federal, o patrimônio cultural está cada vez mais ameaçado, não apenas pela degradação e destruição causadas por fatores ambientais naturais como terremotos, vulcanismo e avalanches de terra, mas também por fatores antrópicos, principalmente aqueles associados à especulação imobiliária, sendo esta a principal causa da perda dos bens culturais (MIRANDA; NOVAIS, s.d.).

Por ter o patrimônio cultural caráter de bem público, o preço do bem cultural material que é definido no mercado imobiliário não reflete os tipos de valores inerentes a este tipo de bem, especialmente quando o bem cultural está sob regime especial de proteção por ter sido acautelado por legislação específica.

Em regra, o valor do bem cultural acautelado não é observado diretamente no mercado e, quando sua comercialização é permitida, seu preço não reflete o valor eficiente que a sociedade atribui ao patrimônio cultural (BORGER; BELLUZZO, 2009).

Os bens integrantes do patrimônio cultural atendem à demanda da população por serviços culturais. Os valores dos serviços culturais do patrimônio cultural material estão associados às atividades educacionais, pesquisa, preservação e conservação dos bens culturais que valorizem sua importância estética, histórica e arquitetônica.

Diante da multiplicidade de tipos de valores que a sociedade pode obter do patrimônio cultural, a maioria deles não precificados no mercado, os métodos de valoração econômica podem ser utilizados para estimar o valor pecuniário que expresse a contribuição desses bens para o bem estar da sociedade. Por outro lado, a manutenção e conservação dos bens culturais representam elevados custos para a sociedade.

Embora a valoração econômica seja amplamente aplicada pelos economistas para estimar benefícios e custos dos bens e serviços ambientais, quando se trata de valorar os danos ao patrimônio cultural material, esses métodos apresentam algumas limitações, principalmente quando aplicados isoladamente.

Segundo Corrêa e Nunes (2013, p. 10),

Além do grau de subjetividade e da insegurança jurídica que transmitem, métodos que visam captar valores econômicos de bens e serviços não precificados pelo mercado são geralmente demandantes em tempo e recursos financeiros para serem aplicados.

Soma-se a isto, a ausência de legislação específica que estabeleça os padrões técnico-científicos para a aplicação dos métodos de valoração econômica na quantificação pecuniária dos danos ao patrimônio cultural material. Também vale destacar que, em geral, o aplicador do direito não possui a formação exigida para a aplicação desses métodos (CUSTÓDIO, 2016).

Nesse contexto, os estudos de valoração econômica podem gerar resultados contraditórios, os quais gerariam debates jurídicos e técnicos infundáveis em processos judiciais, cujas sentenças exaradas criariam jurisprudência conflituosa e, conseqüentemente, insegurança jurídica.

Apesar disso, a valoração econômica tem sido frequentemente utilizada para auxiliar aos operadores do direito na mensuração de valores monetários de danos ambientais em processos judiciais que visam à reparação civil. Porém, as aplicações desses métodos para mensurar o valor dos danos ao patrimônio cultural material não têm sido tão frequentes, mesmo diante da demanda crescente de casos de degradação de bens culturais.

Diante do exposto, este estudo tem como foco investigar os métodos de valoração dos danos ao patrimônio cultural material mais frequentemente utilizados no Brasil e suas aplicações como instrumento de auxílio aos processos judiciais que visam à reparação pecuniária dos danos aos bens culturais materiais. Para isto, as limitações desses métodos de valoração econômica e sua adequação ao processo jurídico de reparação dos danos ao patrimônio cultural material são discutidas sob a perspectiva da análise interdisciplinar.

Dois métodos de valoração dos danos ao patrimônio cultural material no Brasil, a metodologia do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo (CONDEPHAAT) e o método do Professor Georges Kaskantzis, são tomados como modelo para a análise, uma vez que foram estes utilizados pelo Ministério Público no estudo de caso abordado nesse trabalho.

O estudo de caso tratado neste trabalho foi o da demolição da Chácara Flora, localizada no município de Fortaleza, Ceará. Essa edificação possuía grande relevância cultural por ser considerada uma referência arquitetônica para o bairro Benfica, onde estava localizada. Para este caso, a Ação Civil Pública movida pelo Ministério Público do Estado do Ceará, mensurou o *quantum debeatur* do dano a este bem cultural por meio da média aritmética dos montantes estimados pela aplicação das metodologias do CONDEPHAAT e do Professor Georges Kaskantzis (PGK), indenização estimada em R\$ 3.175.635,55.

Este trabalho possui caráter interdisciplinar pelo fato de investigar um problema cuja compreensão requer os fundamentos teóricos e metodologias de análises pertinentes às áreas de conhecimento de Economia e do Direito.

Por último, este estudo se propõe a eliminar possíveis inconsistências dos métodos investigados, adequando as necessidades às particularidades do direito processual civil de forma que possam subsidiar os operadores do direito nos processos que visam responsabilização civil por meio da aplicação de uma sanção de natureza compensatória que seja capaz de resguardar o patrimônio cultural material garantindo não só a sua reparação integral, mas o acautelamento da própria sociedade titular desse direito difuso.

1.2 Objetivos

1.2.1 Objetivo geral

O presente trabalho tem por objetivo geral analisar os métodos do CONDEPHAAT e do método do Professor Georges Kaskantzis e propor adaptações que lhe permitam agregar requisitos de celeridade, segurança jurídica e confiabilidade aos processos de valoração econômica dos bens culturais materiais (edificáveis) para uso em processos judiciais de responsabilidade civil.

1.2.2 Objetivos Específicos

De acordo com o objetivo geral apresentado foram estabelecidos os seguintes objetivos específicos:

- Analisar as vantagens e desvantagens dos métodos selecionados de valoração econômica dos danos do patrimônio cultural material.
- Propor adaptações aos métodos selecionados e aplicá-los a um estudo de caso para fins de análise comparativa.

- Avaliar as vantagens e desvantagens do método adaptado proposto, tendo como base as metodologias de referência.

1.3 Estrutura da dissertação

De forma a atingir os objetivos propostos o presente trabalho foi estruturado em cinco capítulos. No primeiro capítulo, apresenta-se o problema e sua importância de forma introdutória juntamente com os objetivos gerais e específicos. No segundo capítulo consta o referencial teórico que além de apresentar a revisão dos trabalhos de valoração aplicada aos bens culturais materiais no Brasil, trazem as definições de patrimônio cultural, dano, valoração econômica, bem como as normas previstas na NBR 14.653-7. O terceiro capítulo apresenta o bem objeto de estudo e os métodos de valoração econômica que serão utilizados. No quarto capítulo são apresentados os resultados da aplicação dos métodos investigados mostrando-se as inferências obtidas a partir da análise comparativa dos métodos, bem como as vantagens e desvantagens de cada método. Por fim, no último capítulo, são apresentadas as conclusões discorrendo sobre os aspectos chave deste estudo, recomendações e limitações.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

Este capítulo inicia com a apresentação do conceito de patrimônio cultural material, de dano e seus tipos. Em seguida, conceitua-se valoração econômica e expõe suas limitações quando aplicada à mensuração do valor dos danos aos bens culturais materiais. Também se apresenta a classificação dos valores associados aos bens culturais. Por fim, mostram-se os métodos de valoração econômica, as normas previstas na NBR 14.653-7e a revisão dos trabalhos de valoração aplicada aos bens culturais materiais no Brasil.

2.1 Definição de Patrimônio Cultural Material na Legislação Brasileira

Antes da entrada em vigor da Constituição Federal (CF) de 1988, o conceito de patrimônio histórico era definido pelo Decreto-lei nº 25, de 30 de novembro de 1937,

O conjunto dos bens móveis e imóveis existentes no país e cuja conservação seja de interesse público, quer por sua vinculação a fatos memoráveis da história do Brasil, quer por seu excepcional valor arqueológico ou etnográfico, bibliográfico ou artístico.

Com a promulgação da CF de 88, esses tipos de bens passaram a integrar a expressão Patrimônio Cultural Brasileiro e, conforme o artigo 216, foram definidos como “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.”.

Essa nova abrangência conceitual trazida pela Constituição brasileira constitui um avanço jurídico que trouxe efetivas alterações que ampliaram a proteção ao patrimônio cultural. A partir desta o patrimônio cultural passou a ser referenciado não só por sua monumentalidade, mas, também, por sua representatividade nacional. Dessa forma, essa inovação constitucional, ao criar novos conceitos e formas de proteção, trouxe alterações importantes na valorização do patrimônio cultural, especialmente quando previu a co-responsabilização de toda a coletividade e dos entes públicos na sua defesa.

Sob a ótica econômica política, o patrimônio constitui o conjunto de bens de que dispõe um indivíduo para o atendimento de suas necessidades. Esse patrimônio não constitui um conjunto formado aleatoriamente, mas uma imagem virtual de suas necessidades (JEVONS; MENGER, 1983).

Com base nesse conceito econômico, destacam-se os bens materiais que consistem no conjunto de bens móveis e imóveis que possuem relevância cultural, ou seja, são aqueles

constituídos por coisas corpóreas vinculadas a fatos históricos ou referentes à identidade de um povo, como por exemplo, edificações, monumentos e estátuas.

Segundo o IPHAN, o patrimônio material protegido é composto por um conjunto de bens culturais classificados segundo sua natureza arqueológica, paisagística, etnográfica, histórica e podem ser imóveis, como as cidades históricas e os sítios arqueológicos, ou móveis, como os acervos museológicos e as coleções arqueológicas.

Na mesma linha conceitual o IPHAN classifica os bens como materiais e imateriais onde os imateriais são aqueles relacionados à cultura, história e os costumes e os materiais são aqueles bens móveis ou imóveis dotados de valores imateriais como, por exemplo, casarões, conjuntos arquitetônicos, documentos, coleções arqueológicas, acervos museológicos, dentre outros.

Conclui-se, que o conceito de patrimônio cultural vem evoluindo ao longo do tempo muito influenciado pelo contexto histórico e social ao qual ele está inserido e que as transformações que lhe ocorreram devem-se aos acontecimentos que existiram na área política, cultural e econômica, mas principalmente pela reestruturação social.

2.2 Conceito e dimensão de dano ao patrimônio cultural

Freitas (*apud* BENJAMIN, 1998, p. 48) conceitua dano como a “alteração, deterioração ou destruição, parcial ou total, de quaisquer dos recursos naturais, afetando adversamente o homem e/ou a natureza”. Portanto, dano é uma lesão causada por uma ação ou omissão a um bem material ou imaterial.

Entende-se por dano material como aquele que pode ser avaliado por critérios objetivos para obtenção do seu valor que poderá gerar uma reparação direta, mediante a sua reconstrução levando-se este ao restabelecimento da situação anterior; ou indireta, nos casos que não seja impossível a restauração, no qual a indenização se dará por meio de pecúnia (CHAMONE, 2008).

Já o dano imaterial é aquele que está ligado aos direitos de personalidade como a honra, a imagem, a liberdade, ou seja, é o tipo de dano que não está relacionado diretamente ao patrimônio do atingido, mas sim a sua própria imagem, que no caso dos bens integrantes do patrimônio cultural estará mais direcionado a reparação indireta que diz respeito ao interesse coletivo.

Miranda (2020), discorrendo sobre responsabilidade civil, conceitua dano ao patrimônio cultural como “toda lesão causada por atividade humana positiva ou negativa, culposa ou não, que implique em perda, diminuição ou detrimento significativo, com

repercussão negativa aos atributos de bens integrantes do patrimônio cultural brasileiro”. As atividades lesivas ao patrimônio cultural material brasileiro podem ocorrer de diversas formas, como por exemplo, por meio de fatores ambientais naturais, mas também, especialmente, pelas atividades humanas imobiliárias que constituem as principais causas dos danos aos bens culturais materiais.

O dano ao patrimônio cultural material gera consequências diretas e indiretas. As consequências diretas estão associadas à degradação causada ao próprio bem cultural atingido. Já as indiretas representam as perdas que a coletividade sofre em decorrência da degradação do bem e do seu próprio significado cultural, independente se o patrimônio é de propriedade privada ou pública (CORRÊA;SOUZA, 2013).

Nessa perspectiva, o conceito de dano ao patrimônio cultural deve englobar as lesões aos elementos de natureza material e imaterial, que no processo judicial de reparação devem ser devidamente identificados e valorados visando obter uma reparação integral, pois o dano ao patrimônio cultural não só atinge o próprio bem jurídico tutelado, mas a comunidade local e o Estado.

No presente estudo, os danos ao patrimônio cultural causado por fatores naturais não são analisados, mas apenas aqueles decorrentes das ações humanas danosas que resultam em ação judicial, cujo objetivo é a reparação pecuniária da coletividade, a conservação do patrimônio e a aplicação de sanção ao agente infrator.

2.3 Valoração Econômica dos danos aos bens culturais materiais

O ordenamento pátrio brasileiro, com fundamento nos princípios da prevenção e da precaução e na forma dos artigos 4º, VII e 14, §1º da Lei 6938/81, define como regra a recuperação do bem ou recurso ao seu estado anterior à ocorrência do dano. Entretanto, muitas vezes não é possível fazer sua recuperação total, surgindo aí a necessidade de dar uma reparação pecuniária à parte lesada e impor uma sanção sobre o agente infrator, desestimulando sua reincidência no ilícito.

Nesse sentido, a valoração econômica do dano ao patrimônio cultural material faz-se necessária para informar ao juízo o valor estimado da reparação pecuniária a ser paga pelo infrator. O valor dessa reparação, no mínimo, deve ser igual à soma do custo de recuperação e dos prejuízos extrapatrimoniais associados indiretamente ao bem lesado, tais como a privação de fruição do bem, o valor de existência e etc.

Em termos de responsabilidade civil, quando tratamos de ressarcimentos dos danos, todos os efeitos adversos causados pela atividade danosa devem ser reparados de

forma completa, sejam eles materiais ou extrapatrimoniais, o que torna as ferramentas de valoração econômica um importante instrumento de auxílio as ciências jurídicas no entendimento da problemática do bem valorado.

A valoração econômica do meio ambiente segundo Custódio (2016 *apud* NOGUEIRA E MELLO, 2003, p.17) “constitui-se em um conjunto de métodos e técnicas que tem por finalidade estimar os valores dos atributos ambientais que por sua própria natureza são considerados como bens públicos, portanto disponíveis para todos”.

As técnicas de valoração econômica podem auxiliar na dosimetria do valor da indenização visando uma reparação eficaz do dano. Desta forma, pode-se obter uma maior efetividade na responsabilização pelos danos à medida que ocasiona desestímulo ao cometimento de outras condutas danosas aos bens culturais e fortalece a política de proteção do patrimônio cultural.

Nesse diapasão, o Ministério da Cultura da Colômbia publicou, em 2014, o trabalho intitulado *Caracterización Metodológica para una Valoración Económica del Patrimonio Cultural em Colombia*, o qual ressalta a necessidade e a importância da valoração econômica do patrimônio cultural e o desenvolvimento de uma estrutura teórica para mensuração destes que abranja toda sua complexidade, como destacado na citação abaixo:

Autores de diferentes disciplinas concordam que, quando se trata de um bem ou manifestação cultural, ela deve ir além de seu valor monetário e fazer avaliações complementares que levem em conta tanto seu valor de mercado quanto seu valor simbólico, social ou expressivo, portanto, é pertinente desenvolver uma estrutura teórica para mensuração que mostre todas as complexidades subjacentes ao tópico.¹ (COLOMBIA, 2015, p. 36, tradução nossa).

Apesar da importância da valoração econômica do patrimônio cultural, a legislação brasileira é omissa em definir parâmetros objetivos a serem utilizados na quantificação do valor da reparação por danos ao patrimônio cultural. Ainda mais, inexistem diretrizes estabelecidas para orientar a escolha do método de valoração adequado para o caso concreto. Esse contexto reforça a necessidade de se buscar uma forma de incorporar os métodos de valoração econômica como técnicas auxiliares em processos judiciais.

Para a fixação do *quantum debeatur* de danos aos bens culturais, o ordenamento jurídico brasileiro possui algumas legislações que estabelece o limite mínimo e máximo das

¹Citação original: Autores provenientes de diferentes disciplinas están de acuerdo en que cuando se trata de un bien o manifestación cultural se debe ir más allá de su valor netamente monetario y hacer evaluaciones complementarias que tengan en cuenta tanto su valor de mercado como su valor simbólico, social, o expresivo; por lo tanto, es pertinente desarrollar un marco teórico para la medición que muestre todas las complejidades subyacentes al tema.

multas a serem aplicadas aos infratores. Dentre outras, destacam-se a Lei de Crimes Ambientais (Lei n.º 9.605/98) e o Decreto n.º 6514/98 que são considerados instrumentos valiosos no aparato legal em favor dos interesses da coletividade. Essas normas, apesar de tipificar as condutas violadoras do patrimônio cultural, não definiram uma metodologia que subsidiasse o cálculo das reparações dos danos.

Do ponto de vista econômico, o bem cultural é classificado, quanto ao consumo, como bem público, portanto, é não exclusivo no consumo e não possui mercado formal por meio do qual possa ser transacionado com seu preço estabelecido. Porém, a sociedade obtém benefícios a partir do serviço cultural que provém e que contribuem para seu bem estar. Nesse sentido, o valor do bem cultural reflete a magnitude com que esse bem contribui para aumentar o nível de bem estar da sociedade.

Sob a perspectiva jurídica, o patrimônio cultural e os bens culturais que o constituem são tutelados pelo Estado por meio da Constituição Federal e das leis infraconstitucionais. Essas leis têm como objetivo proteger e valorizar os bens culturais à medida que se torna de interesse público e protegidos pelo Estado, ainda que sejam de propriedade de um particular. No contexto da valoração econômica, o arcabouço legal estabelecido aos bens culturais representa o regime institucional que define o direito de propriedade descrito pelo modo de uso, conservação e comercialização desses bens.

Tratando da valoração dos bens integrantes do patrimônio cultural, Lara (2004, p.120), defende que esses bens são de difícil valoração, tendo em vista suas características únicas e não reproduzíveis:

Deve-se reconhecer que os bens relacionados ao patrimônio cultural são de difícil valoração por diversos motivos, dentre os quais destacamos sua natureza única e não reproduzível, bem como o fato de compreenderem principalmente a condição de bens não mercantis de bens públicos.

Nesse sentido, os métodos de valoração econômica quando utilizados para estimar o valor do dano ao patrimônio cultural material tem apresentados limitações relativas à natureza composta do valor do bem cultural, ou seja, os valores históricos, arquitetônicos, estéticos e etc. Do ponto de vista metodológico, a dificuldade reside em conceber mercados hipotéticos que possam enfrentar mudanças em atributos associados aos valores intangíveis do bem.

Ademais, os métodos de valoração, por serem onerosos em tempo e recursos técnicos, mostram-se incompatíveis com a celeridade e economicidades exigidas no processo judicial.

Diante do exposto, métodos alternativos de valoração econômica fazem-se necessário para superar os métodos de valoração econômica, de forma que estes sejam adaptados ao ambiente jurisdicional para estimar o valor do dano do patrimônio cultural material para fins de responsabilização civil.

2.4 Avaliação de bens - NBR n.º 14653-7

Em termos de normas técnicas, a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) publicou a NBR 14653, que trata sobre a Avaliação Geral de Bens. A Parte 7 desta norma destina-se à avaliação de bens de patrimônio histórico e artístico, na qual são apresentados os conceitos, métodos e serviços técnicos de avaliação desses tipos bens.

ANBR 14653 sugere procedimentos a serem feitos antes da etapa de valoração propriamente dita, qual seja a realização de vistoria para identificar e caracterizar o bem, e a coleta de informações adicionais que sejam úteis e necessárias à aplicação dos métodos de valoração econômica.

A referida norma afirma que, embora muitas vezes os imóveis integrantes do patrimônio histórico não tenham valor de mercado, seu valor econômico deriva de seus atributos, os quais podem ou não estar associados ao seu uso.

Quanto à escolha do método de valoração, a NBR 14653-7 ressalta que a sua escolha depende do objetivo, da avaliação, das hipóteses e da disponibilidade de dados. Além disso, reconhece as limitações existentes em cada método e orienta que os fatores limitantes e os pressupostos assumidos na avaliação sejam apresentados de forma clara.

Sobre o conteúdo da NBR 14653-7, Harger (2019, p. 70) expõe a natureza, aplicações e objetivos da referida norma:

A NBR 14.653-7 que trata exclusivamente dos bens do patrimônio histórico e artístico será aquela a ser aplicada para fins de determinação de valor econômico de uma arquitetura histórica. O campo de aplicação desta norma busca a identificação do valor do imóvel, identificação do custo de oportunidade de intervenções sobre o imóvel e determinação de prioridades e ações para subsídio da gestão de bens do patrimônio histórico e artístico. De acordo com o objetivo da avaliação, deverá ser aplicada uma metodologia específica que utilizará o método mais adequado ao fim a que se pretende.

Como visto anteriormente esta norma técnica estabeleceu diretrizes e procedimentos importantes para a realização de uma valoração econômica, porém, o uso de tais recomendações não são obrigatórias no âmbito jurídico por não ter força de lei. Portanto, sua aplicação jurídica tem sido insipiente, seja para fins de proteção ou valoração dos danos, o que não retira sua importância quando da inexistência de alternativas legais.

2.5 Principais valores associados aos bens culturais materiais

Dos bens culturais materiais, a sociedade deriva inúmeros valores, os quais deram origem a diversas classificações que se diferenciam em função do campo do saber. Nesta seção, a tipologia de valores associados aos bens culturais materiais não é tratada exaustivamente, mas restringindo-se à classificação apresentada por Meneses (2012), a saber: valor econômico e valor cultural.

2.5.1 Valor econômico

Segundo Jevons e Menger (1983), o valor não é uma propriedade inerente do próprio bem, mas sim o juízo que as pessoas fazem sobre determinado bem que é essencial para o seu bem estar ou prazer. Ainda, para esses autores, o valor de um bem é, simplesmente, a importância que se dá ao atendimento das necessidades pessoais.

Entretanto, a utilidade do bem, de forma isolada, não é suficiente para estabelecer seu valor de uso, exigindo ainda que a utilidade do bem esteja associada à raridade, uma vez que existem coisas essenciais e abundantes, mas com preços irrisórios; e coisas supérfluas e raras, mas com preços exorbitantes.

Segundo Motta (1997), o Valor Econômico dos Recursos Ambientais (VERA) possui dois componentes, o valor de uso (VU) e valor de não uso (VNU). O valor de uso tem três subcomponentes: valor de uso direto (VUD); valor de uso indireto (VUI); e valor de opção (VO). O valor de não uso representa o valor de existência (VE).

Matematicamente, o VERA é expresso pela seguinte equação:

$$\text{VERA} = (\text{VUD} + \text{VUI} + \text{VO}) + \text{VE} \quad (1)$$

onde:

VERA: Valor Econômico dos Recursos Ambientais;

VU: Valor de Uso;

VUD: Valor de Uso Direto;

VUI: Valor de Uso Indireto;

VO: Valor de Opção;

VE: Valor de Existência.

Os conceitos de cada um dos componentes do valor econômico dos recursos ambientais são apresentados no Quadro 1.

Quadro 1 – Definição dos componentes do Valor Econômico dos Recursos Ambientais

Componente	Definição
1. Valor de Uso	Valores de uso podem ser por sua vez, desagregados em:
1.1.Valor de Uso Direito	Quando o indivíduo se utiliza atualmente de um recurso, por exemplo, na forma de extração, visitação ou outra atividade de produção ou consumo direto;
1.2.Valor de Uso Indireto	Quando o benefício atual do recurso deriva-se das funções ecossistêmicas, como, por exemplo, a proteção do solo e a estabilidade climática decorrente da preservação das florestas;
1.3.Valor de Opção	Quando o indivíduo atribui valor em usos direto e indireto que poderão ser optados em futuro próximo e cuja preservação pode ser ameaçada. Por exemplo, o benefício advindo de fármacos desenvolvidos com base em propriedades medicinais ainda não descobertas de plantas em florestas tropicais.
2. Valor de Não Uso	O valor de não uso (ou valor passivo) representa o valor de existência (VE)
2.1.Valor de Existência	Trata-se de um valor que está dissociado do uso (embora represente consumo ambiental) e deriva-se de uma posição moral, cultural, ética ou altruística em relação aos direitos de existência de espécies não humanas ou preservação de outras riquezas naturais, mesmo que estas não representem uso atual ou futuro para o indivíduo. Uma expressão simples deste valor é a grande atração da opinião pública para salvamento de baleias ou sua preservação em regiões remotas do planeta, onde a maioria das pessoas nunca visitará ou terão qualquer benefício de uso.

Fonte: adaptado de Motta (1997)

Ainda Segundo Motta (1997), existe uma controvérsia se o valor de existência representa uma espécie de valor de herança que seria o desejo das pessoas manterem os recursos ambientais preservados para que seus herdeiros possam usufruir futuramente.

Sob a perspectiva econômica, para Steigleder (2010, p.64), o valor dos bens culturais “corresponde ao valor monetário de um determinado bem em relação a outros bens e serviços disponíveis no mercado e expressa a disposição do consumidor em pagar por esse bem, que lhe proporcionará bem-estar”.

Nessa perspectiva, o valor econômico do dano corresponde ao valor pecuniário que as pessoas estão dispostas a pagar pela restauração/reposição do bem e/ou para evitar que o bem sofra danos, bem como quanto estão dispostas a receber pela perda do bem e/ou suportar a não restauração dos danos causados ao bem.

Nesse sentido, o valor do dano pode ser visto sob três perspectivas: (i) perda do valor de uso direta ou indiretamente, uma vez que as pessoas possuem mais acesso ao bem ou aos seus recursos; (ii) a perda ou diminuição do valor de opção, ou seja, o valor atribuído aos recursos ou certos bens de forma a preservá-lo no presente para que possam ser usufruídos no futuro; e (iii) o valor de existência, uma forma de valor de não uso, que é atribuído ao bem, independente se este é usado no presente ou futuro (MOTTA, 1997).

2.5.2 Valor Cultural

Antes da Constituição Federal de 1988, o valor cultural de um bem era reconhecido pelo poder público ao incluí-lo em um rol definido de bens protegidos. Com a promulgação da atual carta magna, foi reconhecido o que já era dominante nas ciências sociais, que os valores culturais não são criados ou definidos pelo poder público, mas sim pela sociedade segundo as mais variadas continências sociais (MENESES, 2012).

Ainda segundo Meneses (2012, p.27) “o valor cultural não está nas coisas, mas é produzido no jogo concreto das relações sociais”, ou seja, os valores presentes nos bens e objetos não surgem em conjunto com os próprios bens ou objetos e não possuem identidade própria além de suas propriedades físico-químicas, mas sim uma identidade que é atribuída pelos grupos sociais como produto de seus sentidos e valores.

Como os valores culturais são criados historicamente por meio das interações sociais, é forçoso concluir que estes são mutáveis e instáveis já que os critérios de valorização e as próprias preferências das pessoas oscilam e mudam ao longo do tempo (MENESES, 2012).

Segundo Meneses (2012), o valor cultural de um bem é o resultado da agregação de vários componentes de valor e que, por seu caráter subjetivo, permite que sejam agrupados em categorias variadas. Meneses (2012) destaca cinco componentes do valor cultural, a saber: (i) valor cognitivo; (ii) valor formal; (iii) valor afetivo; (iv) valor pragmático; e (v) valor ético.

Os conceitos de cada um dos componentes do valor cultural são apresentados no Quadro 2.

Quadro 2 – Definição dos componentes do valor cultural

Componente	Definição
Valor Cognitivo	Trata-se de um valor de fruição basicamente intelectual onde por meio do bem se obtém informações de múltipla natureza, ou seja, a partir do bem é gerada uma oportunidade de conhecimento, tais como o padrão arquitetônico, seus materiais e técnicas.

Continuação

Quadro 2 – Definição dos componentes do valor cultural

Componente	Definição
Valor Formal	Também conhecido como valor estético é aquele que oportuniza uma situação de prazer sensorial, ou seja, é o valor derivado a partir da interação das pessoas com os atributos do bem que aguça a percepção e desperta os mais variados sentidos do indivíduo.
Valor Afetivo	É o valor relacionado à memória, chamado de valor histórico, que estabelece vínculos subjetivos com certos bens, tais como sentimentos de pertença e identidade.
Valor Pragmático	É o valor de uso associado à qualidade do bem, por exemplo, uma igreja integrante do patrimônio é capaz de qualificar a prática da oração por meio das suas condições e experiência de uso.
Valor Ético	É aquele associado não diretamente ao bem, mas às interações sociais que a sociedade se apropria e põe em funcionamento; e que fundamenta o direito à cultura como instrumento de transformação social.

Fonte: adaptado de Meneses (2012)

Como se pode perceber, as definições de valor cultural e de seus componentes estão em formação e suas delimitações são imprecisas, já que a valoração dos bens culturais é um campo de investigação ainda em franca expansão. Por esta razão, os conceitos dos valores culturais estão constantemente sendo criados, transformados ou extintos.

2.6 Métodos de Valoração Econômica

Vários são os métodos de valoração econômica existentes na literatura para estimar os componentes do valor econômico dos recursos ambientais e que não estão ligados diretamente ao propósito deste estudo (STEIGLEDER, 2010). Nesta seção, são apresentados os principais métodos de valoração econômica utilizados em processos judiciais para valorar os danos ao patrimônio cultural material.

Para os propósitos deste estudo, dois métodos merecem destaque, os quais são apresentados a seguir: (i) o método do CONDEPHAAT; e (ii) o método do Professor Georges Kaskantzis. Esses métodos foram escolhidos como modelos de referência pelo fato de terem sido utilizados pelo Ministério Público para estimar o valor do dano do bem cultural que está sendo investigado neste estudo.

2.6.1 Método do CONDEPHAAT

O método do CONDEPHAAT foi proposto pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo e tem como o objetivo de estimar o valor da indenização dos danos ao patrimônio cultural material por meio da análise dos aspectos culturais do imóvel e do tipo de dano causado.

Esta metodologia foi desenvolvida, em 1994, por uma equipe multidisciplinar integrada por técnicos que atuavam no Ministério Público do Estado de São Paulo, Departamento do Patrimônio Histórico da Secretaria Municipal de Cultura de São Paulo, Instituto Brasileiro do Patrimônio Cultural (IBPC), Conselho de Entidades Preservacionistas do Estado de São Paulo (CEPESP) e no próprio CONDEPHAAT.

Voltado para a perspectiva cultural, este método consiste em atribuir um escore a um conjunto de variáveis que descrevem as características dos bens culturais e o tipo de dano sofrido (HARGER, 2019). Os escores são atribuídos por meio da avaliação da situação do bem, considerando duas dimensões (Quadro 3): (1) as características do bem; e (2) o tipo de dano causado ao bem.

Quanto às características do bem, no método em análise, consideram-se para a atribuição de pontos os seguintes parâmetros (Quadro 3): (1.1) tipo de proteção administrativa que o bem possuía ao tempo da ação danosa; (1.2) grau de originalidade do bem que leva em conta a frequência com que o bem é encontrado, aplicando-se somente aos bens tombados e suas áreas envoltórias; e (1.3) grau de conservação que analisa a situação em que o bem se encontrava anteriormente ao dano causado.

Quanto ao tipo de dano causado ao bem, no método em análise, consideram-se para a atribuição de pontos os seguintes parâmetros (Quadro 2): (2.1) grau de alteração do bem; (2.2) causa do dano; (2.3) potencial de recuperação do bem; e (2.4) efeitos adversos decorrente do dano. As categorias consideradas para cada um dos critérios e seus respectivos escores são apresentadas na Tabela 1.

Tabela 1 – Critério, categorias e escores utilizados pelo método CONDEPHAAT para avaliação do dano ao patrimônio cultural

Critério	Categorias	Escore
1. Características do bem		
1.1. Tipo de proteção do bem	Tombado	1,0
	Em processo de tombamento	0,8
	Protegido por lei de uso e ocupação do solo	0,6
	Integrante de área envoltória de bem tombado	0,4
	Inventariado, cadastrado ou passível de recuperação	0,2

Continuação

Tabela 1– Critério, categorias e escores utilizados pelo método CONDEPHAAT para avaliação do dano ao patrimônio cultural

Critério	Categorias	Escore
1.2.Grau de originalidade do bem	Único	0,8
	Raro	0,6
	Recorrente	0,4
1.3.Estado de conservação do bem	Bom	0,8
	Regular	0,6
	Precário	0,2
2. Dano causado ao bem		
2.1.Grau de alteração do bem	Severo	2,0
	Grande	1,5
	Médio	1,0
	Pequeno	0,5
2.2. Causa do dano	Ação deliberada do autor	1,0
	Omissão do autor	0,5
2.3.Potencial de recuperação	Nulo	1,0
	Parcial	0,6
	Total	0,2
2.4. Efeitos adversos sobre as atividades	Lazer	0,5
	Atividade econômica	0,5
	Atividade cultural	0,5
	Atividade de pesquisa	0,5
	Processos naturais	0,5

Fonte: elaborado pelo autor com base em Simone (2019).

O Valor total de pontos (P) é o indicador obtido pela soma dos escores atribuídos aos critérios de avaliação do dano ao patrimônio cultural de um caso concreto. Atribuindo os escores máximos e mínimos dos critérios, o valor total de pontos pode variar no intervalo entre o valor mínimo de 2,5 e o valor máximo 9,1. Este valor é multiplicado pelo coeficiente de reincidência (R) que representa o peso que se atribui ao número de infrações que o agente incorreu.

Ressalta-se que, na ordem de serviço 03/94, que estabeleceu os critérios de valoração econômica dos danos ao patrimônio cultural do presente método, não possui referência quanto à necessidade de reconhecimento do trânsito em julgado dos processos para que a reincidência seja considerada, bem como não esclarece que se trata de reincidência específica ou genérica.

O Quadro 3 mostra os pesos que podem ser atribuídos ao coeficiente de reincidência.

Quadro 3– Coeficiente de reincidência

Categoria	Peso
Primeira Infração	¼ ou 25%
1ª Reincidência	½ ou 50%
2ª Reincidência	1 ou 100%
3ª Reincidência	2 ou 200%

Fonte: Elaborado pelo autor.

A primeira infração e a 1ª reincidência recebem pesos que diminuem o valor total de pontos (P), respectivamente, em 75% [= $1 - \frac{1}{4} \times P$] e 50% [= $1 - \frac{1}{2} \times P$]. Já a 2ª reincidência faz com que o agente arque com o valor total de pontos (P), ou seja, 100% dos pontos, enquanto a 3ª reincidência impõe ao infrator o dobro do total de pontos, ou seja, 200% dos pontos.

O Valor da Indenização (I), que é o valor a ser pago pelo causador do dano, é obtido pela seguinte equação:

$$I = R \times V \times (10)^{E(P+K)} \quad (2)$$

onde:

I: Valor da Indenização;

R: Coeficiente de Reincidência;

V: Valor Venal;

P: Valor Total de Pontos;

E e K: Parâmetros do valor da indenização, sendo $E = 0,2$ e $K = 1,4$.

De acordo com a Equação 2, o termo exponencial de base 10 é utilizado para calcular o escore que irá ponderar o valor venal do bem cultural, depois deste ser ajustado pelo grau de reincidência. O valor venal consiste na estimativa de preço do imóvel estipulada pelo poder público ou baseado no valor que o bem alcançaria no mercado sob condições normais de negociação de compra e venda.

Dada à amplitude do valor total do dano, o parâmetro K assegura que o dano ao bem cultural não tenha escore inferior a 1,4. O parâmetro $E = 0,2$ significa que, do valor total do dano estimado, somente 20% do escore atribuído ao dano serão considerados para o cálculo do valor da indenização.

Deve-se destacar que o método do CONDEPHAAT não apresentou às razões que justificaram a escolha dos escores atribuídos as características do bem e do dano ao bem

cultural (base 10), assim como os parâmetros $E = 0,2$ e $K = 1,4$. Pressupõe que esses parâmetros foram escolhidos aleatoriamente por conveniência, ou seja, no intuito de se obter valores parcimoniosos de indenização, mas que são aceitáveis matematicamente.

Este método tem sido aplicado com frequência pelo Ministério Público para estimar o valor pecuniário dos danos ao patrimônio cultural material. Além de ser um protocolo de fácil aplicação, este método incorporam variáveis que refletem os diversos tipos de valores presentes nos bens culturais materiais.

Segundo Miranda e Novais (s.d.) o método do CONDEPHAAT é acessível, “entretanto, como as demais metodologias que consideram a ponderação de atributos, é criticada, pois os pesos são atribuídos sem um critério científico”.

2.6.2 Método do Professor Georges Kaskantzis

O presente método foi proposto pelo Professor Georges Kaskantzis, professor adjunto da Universidade Federal do Paraná, que também atua como perito judicial e assistente técnico para empresas de grande porte, e possui vasta experiência na área de Valoração de Danos, especialmente na valoração econômica de danos ambientais causados por resíduos industriais.

Este método define que o valor indenizatório a ser pago, denominado de Valor Global (VG), é obtido por meio da soma do Valor Inicial (VI), que seria o valor do terreno ou da edificação, e do Valor Cênico (VC). Matematicamente, o valor global é expresso pela seguinte equação:

$$VG = VI + VC \quad (3)$$

onde:

VG: Valor Global;

VI: Valor Inicial (somente material);

VC: Valor Cênico (de singularidade).

O valor inicial do bem é estimado pela multiplicação do valor unitário da terra pela área do terreno ou do bem afetado pelo dano. Este valor também pode ser obtido a partir de documento oficial, desde que tal valor seja corrigido monetariamente.

O valor cênico é obtido por meio da multiplicação do produto do valor inicial pelo coeficiente de raridade (RA) e o fator corretivo (FC) (MIRANDA; NOVAIS, s.d). Matematicamente, tem-se:

$$VC = VI \times RA \times FC \quad (4)$$

onde:

VI: Valor Inicial (somente material);

RA: Coeficiente de raridade;

FC: Fator de correção.

O coeficiente de raridade diz respeito à relevância do bem valorado em nível municipal, estadual e nacional, o qual é calculado por meio da média ponderada dos escores atribuídos à categoria de relevância e nível de esfera pública do bem, como expressado pela seguinte equação:

$$RA = \frac{1}{6} (\text{Excepcional} \times \text{Municipal} + \text{Raro} \times \text{Estadual} + \text{Comum} \times \text{Nacional}) \quad (5)$$

Os pesos atribuídos às categorias da relevância do bem e da esfera pública do bem são mostrados na Tabela 2.

Tabela 2 – Tipos de bens e respectivos pesos

Variável	Peso
Tipo de Bem	
Comum	1
Raro	2
Excepcional	3
Nível de Esfera Pública do Bem	
Municipal	3
Estadual	2
Nacional	1

Fonte: Elaborada pelo autor.

Já o fator de correção refere-se aos fatores externos e internos associados ao patrimônio material, quais sejam o grau de acessibilidade (AC), a reputação turística (RT), a facilidade de uso do bem (FU) e seu visual paisagístico (VP). Matematicamente, o fator corretivo é calculado pela seguinte equação:

$$FC = \frac{1}{2} \left[\left(\frac{AC+2RT}{3} \right) + \left(\frac{FU+2VP}{3} \right) \right] \quad (6)$$

Os fatores externos e internos são avaliados de acordo com a escala de representatividade do de correção no bem, como mostra a Tabela 3.

Tabela 3 – Escala de representatividade do fator de correção no bem

Fator	Definição	Escore
Muito difícil	Fator de correção não representado no bem	0
Difícil	Fator de correção pouco representado no bem	0,25
Razoável	Fator de correção parcialmente representado no bem	0,50
Boa	Fator de correção bem representado no bem	0,75
Excelente	Fator de correção plenamente representado no bem	1,00

Fonte: Elaborada pelo autor.

2.6.3 Método do Custo de Reposição

O método do custo de reposição classifica-se como um método da função de custos dentro do grupo de mercados de bens substitutos que são aqueles que o custo representa os gastos incorridos pelos usuários em bens substitutos para garantir o nível de satisfação desejada (MOTTA, 1997).

O método do custo de reposição é frequentemente utilizado para mensurar o valor do dano ocorrido e baseia-se na avaliação dos custos necessários para recompor o recurso ambiental ou o bem degradado.

O custo de reposição baseia-se nas despesas com os insumos valorados e fundamentam-se nos preços de mercado e nas alternativas tecnológicas que são necessárias para restaurar o bem destruído ou, quando impossível, estabelecer uma situação mais próxima do *status quo*, que também, nem sempre é possível (SILVA;CORREA, 2015).

Segundo Steigleder (2010), após o levantamento das informações e de posse dos dados e valores, o custo de reposição é calculado por meio da seguinte fórmula matemática:

$$CR = F + CC + GN \quad (7)$$

onde:

CR: Valor de reposição ou valor de substituição líquido;

F: Valor do terreno ou edifício a reabilitar;

CC: Custo de construção ou das obras de reabilitação;

GN: Gastos necessários para executar a reconstrução.

Entretanto, o método do custo de reposição, quando aplicado ao bem material integrante do patrimônio cultural, omite do seu cálculo os valores histórico, estético, religioso,

ou seja, os atributos imateriais que também gozam de proteção jurídica e devem ser reparados.

Apesar da limitação deste método para valorar o dano ao bem cultural, o mesmo tem sido usado para estimar o custo da edificação ou de uma hipotética réplica do bem, incluindo neste cálculo o custo do terreno onde se encontrava encravado imóvel, os custos de construção e execução da obra, mensurados com base em preços de mercado correntes (STEIGLEDER, 2010).

2.7 Integração de métodos

A integração de métodos de valoração é uma alternativa metodológica que os praticantes de valoração podem dispor para obter estimativas das dimensões de valor do dano ao bem cultural. Trata-se de uma abordagem mais flexível que se utiliza dos métodos e parâmetros já existentes e reconhecidos cientificamente visando, em uma aplicação integrada, suprir as lacunas existentes nos métodos de valoração econômica quando aplicados de forma isolada.

Do ponto de vista jurídico, a integração dos métodos de valoração pode contribuir para facilitar a valoração do dano e seu entendimento nos processos judiciais, minimizando debates em torno da subjetividade dos valores estimados e, conseqüentemente, desestimulando o polo passivo a interpor recursos que possam ter motivações protelatórias.

Alguns casos de dano ao patrimônio cultural envolvem bens que são singulares cujas estimativas de seus valores requerem múltiplos métodos de valoração econômica, permitindo assim uma análise mais abrangente e completa (PORTUGAL JÚNIOR;PORTUGAL;ABREU, 2012).

Corrêa e Souza (2013, p. 10) destacam a limitação dos métodos de valoração ambiental, quando aplicados isoladamente, para estimar o valor econômico total de um dano, como mostrado na citação a seguir:

Apesar do grande número de métodos de valoração ambiental atualmente utilizado, nenhum deles é eficiente para captar sozinho o valor econômico total (VET) de um dano, que deve incluir as perdas ecológicas e as perdas sociais concernentes a casos concretos.

Essa dificuldade deve-se ao fato de que alguns valores inerentes ao patrimônio cultural são de difícil mensuração, especialmente os valores de não uso que, quando mensurados, podem incorporar vieses decorrentes da subjetividade envolvida nas preferências individuais.

Portugal Júnior, Portugal e Abreu (2012, p. 31) foram além quando defendeu que essa integração poderia se dar por meio da “multiaplicabilidade de métodos que resultaria em um sistema de valoração ambiental único, congregando os diversos métodos adotados para um mesmo caso específico”. Para os citados autores, nesses casos, o valor do dano do bem é calculado pela média ponderada do valor do dano desta mensuração e poderia ser realizada conforme o indicador composto abaixo:

$$VMA = \frac{M_1p_1 + \dots + M_i p_i + \dots + M_n p_n}{p_1 + \dots + p_i + \dots + p_n} \quad (8)$$

onde:

VMA: Valor do dano do bem cultural;

M_i : Método de valoração i ; sendo $i = 1, 2, \dots, n, :$

p_i : peso atribuído ao método i .

A integração metodológica pode ser realizada, também, quando se combina o método de custo de reposição a outros métodos de valoração, em que o custo de reposição torna-se a base de cálculo para a valoração econômica dos danos ao patrimônio cultural material (STEIGLEDER, 2010).

Desta forma, partindo da premissa que um único método de valoração, muitas vezes, é insuficiente para valorar todas as dimensões de valor dos bens integrantes do patrimônio cultural, tendo em vista as peculiaridades presentes em cada caso concreto, o uso da abordagem da integração de métodos para valorar o dano do bem cultural mostra-se como um instrumento promissor que visa superar as limitações metodológicas existentes.

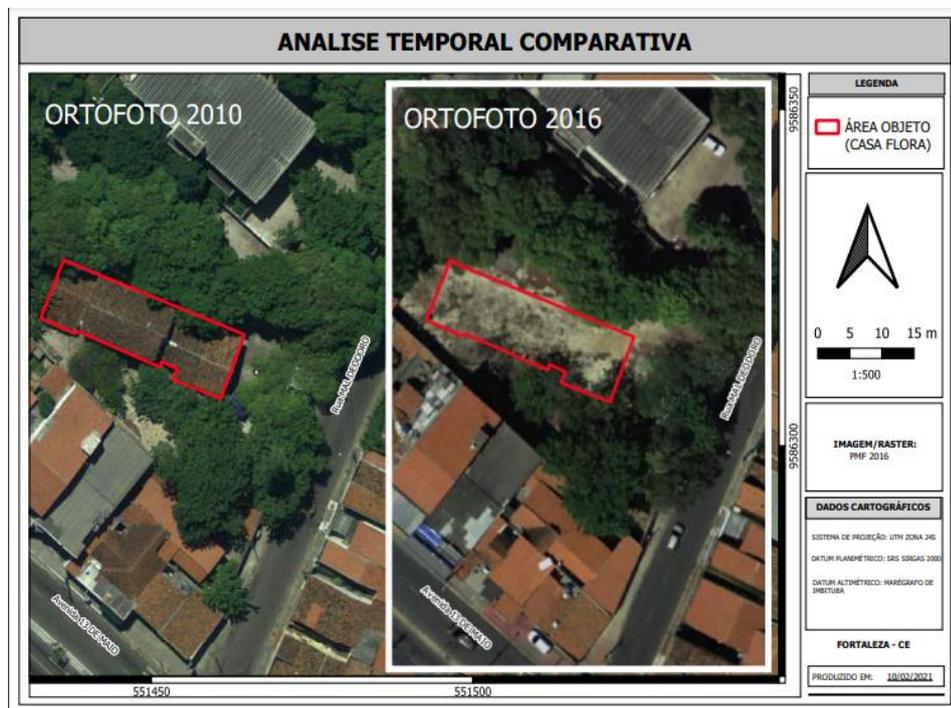
3 MATERIAIS E MÉTODOS

Nesta seção, inicialmente, será apresentado o bem cultural objeto de estudo e suas principais características. Em seguida apresenta-se a estratégia e os métodos de valoração econômica que serão utilizados e, por fim, descrevem-se os procedimentos operacionais.

3.1 Objeto de Estudo - Chácara Flora

A Chácara Flora é o objeto de estudo desta dissertação. A Chácara Flora foi construída em 1898, pelo comerciante e sócio da empresa Conrado Cabral S.A, Francisco Barcellos, na Rua Marechal Deodoro, nº 818, bairro Benfica, na cidade de Fortaleza-CE (Figura 1).

Figura 1 – Ortofoto da Chácara Flora 1



Fonte: Prefeitura Municipal de Fortaleza, ortofotos oficiais, 2022

O imóvel possuía área construída de 469 m², encravado em um terreno de 2.346 m, tendo sido construído com materiais oriundos da Europa. Hoje, o terreno no qual se encontrava a chácara ainda encontra-se sem utilização imobiliária.

Essa edificação detinha relevância cultural por ser considerada uma referência arquitetônica que remetia à identidade e a memória das origens do Bairro Benfica, bem como por ter resistido à ocupação e o parcelamento dos lotes do bairro.

Figura 2 - Chácara Flora localizada no bairro Benfica em Fortaleza



Fonte: Página Fortaleza em fotos, 2012

O sítio Benfica teve sua ocupação iniciada no final do século XIX em decorrência do deslocamento das famílias que residiam nos Bairros do Centro e Jacarecanga. O bairro Benfica era composto, principalmente, por chácaras onde residia a elite da sociedade fortalezense daquela época.

Segundo Romeu Duarte, professor de arquitetura da Universidade Federal do Ceará (UFC), a sua riqueza patrimonial, vinha, principalmente, do fato de a casa ser exemplar único, como fica evidente no trecho a seguir: “A chácara é uma tipologia arquitetônica extinta. É uma arquitetura da passagem do século XIX. Com traços ecléticos, característica de chalé, com traços europeus que marcam o momento da expansão da cidade (PATRIMÔNIO..., 2011).”.

Em virtude de sua relevância cultural a Chácara Flora encontrava-se em processo de tombamento, desde o dia 28 de julho de 2011, na Secretaria de Cultura de Fortaleza (SECULTFOR), sob o n.º 116813/2011. No dia 30 de dezembro de 2011, a Chácara Flora foi demolida integralmente após emissão de Termo de Autorização para demolição expedida pela Secretaria Regional IV do município de Fortaleza.

Portanto, na época da demolição, a Chácara Flora já gozava de proteção administrativa, pois os efeitos do tombamento provisório se equiparam ao do definitivo, contados desde a abertura do processo administrativo.

A citada demolição ganhou notoriedade na imprensa e nas redes sociais, como pode ser visto na notícia veiculada no portal G1, em 07/05/2012:

Uma construtora de Fortaleza vai ter de pagar multa de R\$ 844.200,00 pela demolição de uma chácara em processo de tombamento, no Bairro Benfica, na capital cearense. A Construtora e Imobiliária Douglas demoliu a Chácara Flora em dia 30 de dezembro de 2011, de acordo com a Prefeitura de Fortaleza. O imóvel, localizado na Rua Marechal Deodoro, estava sob proteção pelo município de Fortaleza.

O G1 Ceará contactou a empresa por telefone, mas os proprietários não foram encontrados. O auto de infração contra a empresa foi expedido pela Secretaria do Meio Ambiente e Controle Urbano de Fortaleza (Semam), de acordo com a Lei de Crimes Ambientais 9.605/98. Segundo a Prefeitura de Fortaleza, o cálculo foi feito considerando R\$ 1.800,00 pelo metro quadrado, levando em conta os 469 m² do imóvel em questão.

A demolição da Chácara Flora causou revolta nos moradores e frequentadores do Bairro Benfica. O local foi erguido em 1898 e era de relevante interesse cultural e histórico (CONSTRUTORA..., 2012).

A demolição da Chácara Flora, atualmente, é objeto da Ação Civil Pública em Defesa do Patrimônio Histórico e Cultural, movida pelo Ministério Público do Estado do Ceará, e que se encontra em trâmite na 14^a vara da Fazenda Pública da Comarca de Fortaleza, sob o processo n.º 0144398-44.2013.8.06.0001.

Neste processo, o método CONDEPHAAT e o método do Professor Georges Kaskantzis foram utilizados para calcular o valor indenizatório pelo dano ao patrimônio cultural.

3.2 Métodos de Análise

Esta subseção apresenta uma proposta de método de valoração econômica dos danos ao patrimônio cultura material, tendo como fundamento a base da abordagem denominada de integração de métodos de valoração econômica, seguindo em parte as orientações de Portugal Júnior, Portugal e Abreu (2012).

O objeto de valoração é o dano causado pela demolição da Chácara Flora, sendo este um bem cultural de valor histórico e arquitetônico para a cidade de Fortaleza-CE. De princípio, o valor do dano ao patrimônio cultural pode ser utilizado como referência para a estipulação do valor indenizatório ou compensatório em um processo de responsabilidade civil.

Neste estudo, a proposta de método consiste em adaptar o método da CONDEPHAAT por meio da alteração na base de cálculo, do valor venal do bem para o custo de reposição do bem, e na incorporação do valor dos danos indiretos a ser somado à base de cálculo (SILVA; CORRÊA, 2015).

Desta forma, o método proposto tem como objetivo estimar o *quantum* monetário que representa o valor da indenização pelo bem degradado ou destruído.

Neste estudo, a estratégia de análise do método proposto de valoração econômica é feita de acordo com as seguintes etapas:

1. Identificação e análise dos parâmetros e valores de referências para o cálculo do valor do dano de um bem cultural material;
2. Análise da valoração dos danos pela demolição da Chácara Flora utilizando o método CONDEPHAAT e o Método do PGK aplicados pelo Ministério Público no caso concreto;
3. Valoração econômica dos danos pela demolição da Chácara Flora pelo método proposto;
4. Análise comparativa dos valores dos danos estimados pelos métodos do CONDEPHAAT e método de valoração proposto;
5. Seleção do melhor método valoração do dano de um bem cultural, tendo como linha de referência o método CONDEPHAAT.

Nas subseções seguintes, faz-se a apresentação dos procedimentos de análise para cada uma das etapas da análise.

3.2.1 Identificação e análise dos parâmetros

A identificação e caracterização do bem cultural foram feitas por meio de revisão de literatura, particularmente os documentos constantes no processo judicial que registraram a sua propriedade, localização, estado de preservação, integridade e, especialmente, os seus aspectos históricos e culturais, com ênfase no seu estilo, época, raridade e técnicas originais utilizadas na sua construção.

Uma parte considerável dessas informações consta no Relatório Técnico de Vistoria n.º 617/2012 – NAT/AMBIENTAL, emitido pelo Núcleo de Apoio Técnico do Ministério Público do Estado do Ceará.

Para sistematizar essas informações, seguiram-se as diretrizes fixadas na ABNT NBR 14653, que dispõe sobre os conceitos, métodos e serviços técnicos de avaliação de bens do patrimônio histórico e artístico.

3.2.2 Análise do valor do dano da Chácara Flora segundo o Ministério Público

Nesta etapa, analisam-se as duas metodologias de valoração utilizadas no caso da Chácara Flora – do CONDEPHAAT e do PGK. Em seguida, faz-se a comparação entre os resultados desses métodos e apontam-se suas vantagens e desvantagens. Ressalta-se que, para fins comparativos, as bases de cálculos aplicadas pelo Ministério Público nos métodos do

CONDEPHAAT e do PGK foram atualizadas conforme o Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M). Por último, avalia-se o procedimento adotado pelo Ministério Público em estimar o valor do dano para fins de indenização por meio da média aritmética dos valores obtidos por cada um dos métodos.

3.2.3 Valoração do dano da Chácara Flora através da integração de métodos

Nesta etapa, aplica-se a abordagem de integração de métodos ao estudo de caso – Chácara Flora. O método proposto neste estudo consiste em substituir a base de cálculo da fórmula do CONDEPHAAT – valor venal (V) – pelo custo de reposição, configurando-se assim a aplicação de dois métodos em conjunto.

A utilização do custo de reposição do imóvel como base de cálculo justifica-se pelo fato de ser este o parâmetro mais amplamente empregado na valoração de dano patrimonial e refletir o custo econômico do imóvel. Por outro lado, o valor venal do imóvel reflete o preço do imóvel no mercado, portanto, incorporando as oscilações de demanda e oferta bem como fatores que causam distorções nos preços, tais como taxas e impostos governamentais.

O custo de reposição, do ponto de vista econômico, pode ser interpretado como o valor mínimo do benefício que o patrimônio cultural danificado ou perdido deixou de oferecer à sociedade. Em outras palavras, a sociedade estaria disposta a aceitar compensação pelo dano ao patrimônio, no mínimo, correspondente ao montante do custo de reposição do patrimônio cultura danificado ou perdido.

Neste estudo, o custo de reposição representa o custo da hipotética reposição do bem cultural danificado. Uma vez estimado o custo de reposição para o estudo de caso, aplica-se o método CONDEPHAAT para calcular o valor da indenização, exceto pela inclusão do critério de conduta – por ação ou omissão, critério este relevante apenas nas esferas administrativa e penal.

O método do CONDEPHAAT adaptado pelo custo de reposição é mostrado na equação seguinte:

$$I = R \times CR \times 10^{E(P+K)} \quad (9)$$

Onde:

I: Valor da indenização;

R: Coeficiente de reincidência;

CR: Custo de reposição do bem degradado;

P: Valor total de pontos;

E e K: Parâmetros de ajustes do valor da indenização, sendo $E = 1/5$ e $K = 1,4$.

O custo de reposição (CR) é estimado por meio da adaptação da Equação sete. Para sua aplicação ao contexto do dano ao patrimônio cultural, o custo de reposição é ajustado por meio da exclusão do valor do terreno, onde o imóvel está localizado. Além de evitar que a indenização seja sobre estimada, esta adaptação é feita considerando que o uso do solo já foi designado para fins culturais por meio do tombamento, o que elimina o custo de oportunidade do solo.

Assim, o custo de reposição adaptado (CR') é expresso pela seguinte equação:

$$CR' = CC + GN \quad (10)$$

onde:

CR': Valor de reposição ajustado ou valor de reposição líquido;

CC: Custo de construção ou das obras de reabilitação;

GN: Gastos necessários para executar a reconstrução.

3.2.4 Análise comparativa dos valores dos danos do estudo de caso

Esta etapa consiste em realizar a análise comparativa da aplicação dos três (3) métodos investigados aplicados ao estudo de caso – Chácara Flora: (i) o método do CONDEPHAAT; o método do PGK; e (iii) o método do CONDEPHAAT adaptado pelo custo de reposição, proposto neste estudo.

A análise comparativa dos métodos tem como critérios de avaliação os seguintes parâmetros: (i) valores de indenização mínimos e máximos estimados por cada um dos métodos e sua amplitude; (ii) diferença entre os valores de indenização estimados pelo Ministério Público e os métodos investigados; (iii) Valor médio da indenização.

3.2.5 Avaliação e seleção do melhor método

A partir da descrição dos métodos de valoração econômicas investigados no presente estudo e dos resultados obtidos a partir da aplicação desses métodos ao estudo de caso – Chácara Flora são elencadas as vantagens, desvantagens e potencialidades de cada método visando suprir as limitações teóricas e metodológicas da valoração do patrimônio cultural e subsidiar os operadores do direito nos processos judiciais de responsabilização civil.

4 RESULTADOS E DISCUSSÃO

Este capítulo apresenta os resultados da aplicação dos métodos investigados neste estudo, seguindo as etapas metodológicas e considerando o estudo de caso – Chácara Flora. Em seguida, mostram-se as inferências obtidas a partir da análise comparativa dos métodos. Por fim, elencam-se as vantagens e desvantagens de cada método e seleciona-se o melhor método para tratar o estudo de caso.

4.1 Método do CONDEPHAAT

O método do CONDEPHAAT é o utilizado correntemente pelo Ministério Público para valorar danos ao patrimônio cultural material. No presente caso, a valoração do dano à Chácara Flora foi uma demanda fundamentada no pedido de reparação formalizado por meio de uma Ação Civil Pública.

A demanda de valoração econômica do dano à Chácara Flora foi encaminhada pela 1ª Promotoria de Justiça do Meio Ambiente e Planejamento Urbano, por meio do memorando de n.º 127/2012, para o Núcleo de Apoio Técnico – NAT do Ministério Público, que emitiu o Relatório Técnico de Vistoria n.º 617/2012 – NAT/AMBIENTAL.

4.1.1 Cálculo do valor de indenização

O método do CONDEPHAAT foi um dos dois métodos utilizados para estimar o valor do dano à Chácara Flora. De acordo com o método, as características da Chácara Flora foram avaliadas e atribuídos escores aos critérios, como mostrado na Tabela 4.

Tabela4 – Escores atribuídos aos critérios de avaliação do dano à Chácara Flora pelo método do CONDEPHAAT

Critério	Categoria	Escore
Tipo de proteção do bem	Em processo de tombamento	0,8
Grau de originalidade do bem	-	-
Estado de conservação do bem	-	-
Grau de alteração do bem	Severo	2,0
Causa do dano	Ação deliberada do autor	1,0
Potencial de recuperação	Nulo	1,0
Efeitos adversos sobre as atividades	Atividade cultural	0,5
	Atividade de pesquisa	0,5
Total		5,8

Fonte: Elaborado pelo autor.

Segundo o método do CONDEPHAAT, o tipo de proteção administrativa para a Chácara Flora recebeu o escore de 0,8 pontos, pois se tratava de bem em processo de tombamento, conforme processo n.º 116813/2011 – SECULTFOR.

A Chácara Flora não recebeu escores correspondentes aos critérios de grau de originalidade e grau de proteção do bem, tendo em vista que os mesmos somente são aplicados à área natural tombada, portanto, excluindo-se o bem arquitetônico como é o caso em questão.

As demais características da Chácara Flora receberam os seguintes escores: grau de alteração do bem, 2,0; causa do dano, 1,0, por ter sido motivado por ação intencional; potencial de recuperação nulo, 1,0, ante a demolição total do bem; e os efeitos adversos recaíram sobre as atividades culturais e de pesquisa, 0,5 cada (1,0).

Considerando os critérios de avaliação de danos da Chácara Flora, o valor total de pontos somou 5,8 pontos. Este valor refere-se à variável P da fórmula do método do CONDEPHAAT.

Considerando a situação do infrator no estudo de caso, o coeficiente de reincidência (R) considerado foi de $\frac{1}{4}$ (ou 0,25). Isto porque a empresa de construção civil que incorreu na infração não possuía antecedente relativo a outros danos ao patrimônio público, sendo este o primeiro evento danoso causado ao bem cultural em questão.

O valor venal da Chácara Flora, representado pela variável V na Equação 10, foi estimado em R\$ 232.564,56, conforme dados obtidos junto a Secretaria de Finanças de Fortaleza (SEFIN).

O valor da indenização (I) é calculado pela Equação 10, segundo o método do CONDEPHAAT. As variáveis da fórmula receberam os seguintes valores: coeficiente de reincidência (R), 0,25; valor venal do imóvel (V) R\$ 232.564,56; e valor total dos pontos (P), 5,8. Substituindo esses valores na Equação, obtém-se o valor de indenização igual a R\$ 1.601.339,97, como demonstrador a seguir:

$$I = R \times V \times 10^{1/5(P+1,4)} \quad (10)$$

$$I = (0,25) \times (232.564,56) \times 10^{1/5(5,8+1,4)} = \text{R\$ } 1.601.339,97 \quad (11)$$

O valor total da indenização estimado pelo Ministério Público utilizando o método do CONDEPHAAT foi de R\$1.601.271,11, o mesmo tendo sido relatado no processo judicial. Comparando este valor com aquele estimado neste estudo, constata-se uma diferença

de R\$ 68,86 [=R\$ 1.601.339,97 – R\$ 1.601.271,11], valor este que pode ser atribuído a erro de arredondamento por ser de magnitude desprezível.

4.1.2 Avaliação crítica do método do CONDEPHAAT

O método do CONDEPHAAT foi concebido para valorar o dano ao patrimônio cultural, considerando as características e critérios diretamente aplicáveis ao bem arquitetônico, portanto, sendo objetivo e de fácil aplicação. Portanto, sua especificidade, objetividade e facilidade de aplicação constituem-se em vantagens do método (CUSTÓDIO, 2016).

Embora o método do CONDEPHAAT contemple os diversos tipos de valores presentes nos bens culturais materiais, os escores foram atribuídos sem que houvesse uma descrição pormenorizada da categoria que está sendo avaliada no caso concreto. No caso em questão, os escores atribuídos ao dano da Chácara Flora na avaliação feita pelo Ministério Público, à justificativa da caracterização do critério foi omitida.

A ausência de descrição detalhada do dano ao patrimônio cultural pode ser considerada uma fragilidade para a aplicação do método do CONDEPHAAT. Isto pode gerar insegurança jurídica no processo de reparação, ou seja, os elementos considerados para a atribuição de pontos, apesar de serem consideradas características importantes do bem e o dano praticado, não possuem fundamentos legais ou técnicos que justifique seu emprego.

O uso do valor venal do imóvel como base de cálculo da estimativa do valor de indenização também pode ser considerado uma desvantagem do método, já que a base de cálculo erroneamente estimada ou selecionada com base em valores defasados ou distorcidos pode gerar um valor de indenização, impreciso ou inválido.

Este fato pode ser comprovado ao analisar a valoração econômica do dano causado pela demolição da Chácara Flora realizada pelo o método do CONDEPHAAT. Neste caso, o Ministério Público utilizou o valor venal do imóvel fornecido pela Secretaria de Finanças de Fortaleza (SEFIN), estimado em R\$ 232.354,56.

Para o mesmo caso, o próprio Ministério Público, ao aplicar o método do PGK, adotou como base de cálculo o valor inicial do imóvel (VI), ou seja, o valor do terreno ou da edificação, que foi estimado em R\$ 1.500.000,00, conforme o valor registrado na escritura de compra e venda fornecida pelo Cartório Péricles Júnior.

Diante da amplitude de variação da base de cálculo, de R\$ 1.267.645,44 [= R\$ 1.500.000,00 - R\$ 232.354,56], constata-se que a mesma é uma variável crítica no cálculo do valor da indenização, dando margem a questionamentos entre as partes.

Nesse contexto, o valor venal do imóvel utilizado no método do CONDEPHAAT parece ser inadequado por ser relativamente baixo e não representar o valor econômico do bem cultural para a sociedade, talvez por não incorporar os valores culturais do bem. Esta fragilidade do método CONDEPHAAT aponta para a necessidade de buscar alternativas de base de cálculo que represente adequadamente o dano ao bem cultural.

Do ponto de vista jurídico, o critério que avalia a conduta do agente infrator, seja por comissão ou omissão, parece ser irrelevante para a avaliação do dano ao bem cultural. Isto porque o dano ao patrimônio cultural impõe a responsabilidade objetiva, ou seja, a responsabilização do infrator independe da sua culpabilidade (CUSTÓDIO, 2016).

A responsabilidade objetiva torna compulsória a indenização ou reparação dos danos causados à coletividade por parte do agente infrator, sem que seja necessário demonstrar se sua conduta é comissiva ou omissiva, nos termos do artigo 14, parágrafo 1º da Lei 6.938/81.

Desta forma, o critério usado para avaliar a causa do dano não possui justificativa jurídica, mas quando computado, observa-se a sobre estimativa do valor total dos pontos, que pode chegarem até 1,0 ponto, o que representa o aumento de até R\$ 175.583,44 no valor de indenização do caso da Chácara Flora.

Em suma, o método do CONDEPHAAT apresenta vantagens e desvantagens para o cálculo do valor financeiro de indenização do dano ao patrimônio cultural. Dentre as fragilidades, destacam-se dois aspectos: (i) a inadequação do valor venal do imóvel como base de cálculo que pode levar a sub estimativa do valor da indenização; e (ii) a inclusão do critério que reflete a causa do dano, o que leva a sobre estimativa do valor de indenização.

4.2 Método do Professor Georges Kaskantzis

O método do PGK foi o segundo método aplicado pelo Núcleo de Apoio Técnico (NAT) do Ministério Público do Estado do Ceará para valorar o dano à Chácara Flora.

4.2.1 Cálculo do valor de indenização

Segundo o método do PGK, o valor global (VG) (ou valor de indenização) do dano ao patrimônio cultural é obtido pela soma do valor inicial (VI) pelo valor cênico (VC), sendo este último calculado com base no valor inicial. Portanto, a base de cálculo é o valor inicial que é representado pelo valor do terreno ou da edificação.

Para o caso da Chácara Flora, o valor inicial (VI) foi estimado em R\$ 1.500.000,00, conforme o valor de mercado do imóvel apurado na escritura de compra e venda fornecida pelo Cartório Péricles Júnior.

O coeficiente de raridade da Chácara Flora assumiu o escore de 2 pontos. Este escore foi obtido segundo a avaliação do tipo do bem e do nível público do bem, que receberam os seguintes escores: nível de raridade excepcional (3) na esfera municipal (3); e nível comum (1) na esfera estadual (2) e nacional (1). O cálculo do valor cênico (VC) é mostrado nas equações 12 e 13.

$$RA = \frac{1}{6}(\text{Excepcional} \times \text{Municipal} + \text{Raro} \times \text{Estadual} + \text{Comum} \times \text{Nacional}) \quad (12)$$

$$RA = \frac{1}{6}(3 \times 3 + 1 \times 2 + 1 \times 1) = 2 \quad (13)$$

O fator corretivo (FC) reflete os fatores externos e internos associados ao patrimônio material, quais sejam, o grau de acessibilidade (AC), a reputação turística (RT), a facilidade de uso do bem (FU) e o visual paisagístico (VP). Esses indicadores para o caso concreto foram avaliados e mostrados na Tabela 5.

Tabela 5 – Escala de representatividade do fator corretivo no bem

Indicador	Definição	Escore
Grau de acessibilidade (AC)	Excelente	1,0
Reputação turística (RT)	Boa	0,75
Facilidade de uso (FU)	Razoável	0,5
Visual paisagístico (VP)	Boa	0,75
Fator de Correção (FC)	$= [(AC + 2 \times RT)/3 + (FU + 2 \times VP)/3]/2$	0,75

Fonte: Elaborada pelo autor.

Entretanto, conforme relatado no processo judicial, o Ministério Público encontrou o fator corretivo (FC) no valor de 1,083 a partir dos mesmos quatro indicadores e valores constantes na Tabela 5. Desta forma, o valor cênico (VC) foi estimado em R\$ 3.250.000,00 [= R\$ 1.500.000 × 2 × 1,083], diferentemente do valor encontrado neste estudo que foi de R\$ 2.250.000,00 [= R\$ 1.500.000 × 2 × 0,75]

Por sua vez, o valor indenizatório, denominado pelo autor de valor global (VG), calculado pelo Ministério Público foi estimado em R\$ 4.750.000,00 [= R\$ 1.500.000 + R\$ 3.250.000,00]. Comparando este valor com o estimado neste estudo de R\$ 3.750.000,00 [= R\$ 1.500.000 + R\$ 2.250.000,00], constata-se uma diferença de R\$ 1.000.000,00 [= R\$ 4.750.000,00 – R\$ 3.750.000,00], diferença esta atribuída ao valor do fator corretivo (FC) encontrado pelo Ministério Público de 1,083 e o valor de 0,75 encontrado neste estudo, conforme cálculo apresentado na tabela 5.

4.2.2 Análise crítica do método do PGK

De princípio, pode-se afirmar que o método do PGK incorpora diversos tipos de valores presentes nos bens culturais materiais, os quais são expressos por meio do fator de correção. Porém, este método compartilha com o método do CONDEPHAAT a fragilidade de atribuir escores aos critérios do fator de correção sem a devida justificativa.

A base de cálculo do valor global (VG) é o valor inicial (VI), o qual serve de base também para o cálculo do valor cênico (VC). Desta forma, o VG pode ser expresso pela seguinte equação:

$$VG = VI + VC = VI + VI \times RA \times FC \quad (14)$$

$$VG = VI \times (1 + RA \times FC) \quad (15)$$

Desta forma, o valor global é obtido pelo produto do valor inicial por um fator que aumenta na magnitude do produto entre o coeficiente de raridade e o fator de correção (RA x FC). Sendo o valor inicial equivalente ao valor do terreno ou da edificação, o valor global sempre será um múltiplo do valor inicial, já que o termo RA x FC pode assumir valores entre 0 e 18. Desta forma, o VG irá variar entre o valor mínimo igual ao próprio VI, [= VI x (1+0) = VI], e o valor máximo, VIx19, [= VI x (1 + 18) = VI x 19].

Para o caso da Chácara Flora, o valor da indenização iria variar entre o valor mínimo de R\$ 1.500.000 e o valor máximo de R\$ 28.500.000. Assim, indenização do dano ao bem cultural que seja inferior ao valor inicial é vedada, o que se mostra uma limitação do método do PGK, pois, o valor do dano menor que o valor inicial é possível de ocorrer em casos concretos.

Por último, deve-se destacar o caráter subjetivo da avaliação dos critérios que compõe o fator de correção. Adicionado ao uso do valor inicial como base de cálculo do valor da indenização, este método apresenta fragilidades que podem dar margem a questionamentos judiciais que, por sua vez, comprometem a celeridade e efetividade da responsabilização civil a ser imposta ao agente infrator.

4.3 Método do CONDEPHAAT adaptado pelo Custo de Reposição

A adaptação do método do CONDEPHAAT pelo custo de reposição consiste em substituir a base de cálculo, do valor venal (V) pelo custo de reposição ajustado (CR'), na fórmula do valor de indenização (I). Além disto, exclui-se também o critério de causa do dano (comissão ou omissão do agente infrator) do cálculo do valor total de pontos (P).

Depois de consideradas essas alterações no método do CONDEPHAAT, o valor da indenização para o caso da Chácara Flora é estimado pela seguinte equação:

$$I' = R \times CR' \times 10^{E(P+K)} \quad (16)$$

onde:

I': Valor da indenização adaptado;

R: Coeficiente de reincidência;

CR': Custo de reposição ajustado do bem cultural degradado;

P: Valor total de pontos, excluindo o critério da causa do dano;

E e K: Parâmetros de ajustamento do valor da indenização, $E = \frac{1}{5}$ e $K = 1,4$

Para o caso da Chácara Flora, o custo de reposição ajustado (CR') é representado pelo custo hipotético da reposição do bem degradado. Este valor foi obtido por meio da multiplicação da área construída do bem pelo valor do metro quadrado de área construída, de acordo com o Custo Unitário Básico de Construção (CUB/m²), representando assim o CR' [= CC + GN].

O Custo Unitário Básico de Construção é disponibilizado para as obras de alto padrão mensalmente, calculado de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), tendo este estudo utilizado como referência o mês de junho/2021.

O uso deste parâmetro técnico para o cálculo do valor da indenização foi necessário pelo fato da inexistência do custo de reposição da Chácara Flora e da inviabilidade técnica e financeira da estimativa deste valor neste estudo.

A orçamentação do custo de reposição de um bem cultural é uma tarefa onerosa pelo fato de requerer profissionais especializados, além de envolver particularidades técnicas e serviços especializados de alta complexidade e custos financeiros.

Dessa forma, o custo hipotético da reconstrução do bem degradado foi estimado em R\$ 943.318,46, que foi obtido por meio da multiplicação da área construída do bem (469 m²) pelo Custo Unitário Básico de Construção (CUB/m²) considerado para obras de alto padrão no mês de junho do corrente ano (R\$ 2.011,34), conforme valores obtidos junto ao Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado do Ceará (SINDUSCON-CE).

Por fim, o valor de indenização é estimado por meio da substituição dos parâmetros estimados para o bem cultural em questão na Equação 16. Os valores dos parâmetros estimados foram: valor total de pontos, $P = 4,8$; coeficiente de reincidência, $R = 0,25$; e o custo de reposição ajustado, $CR' = R\$ 943.318,46$.

O valor da indenização para a Chácara Flora, segundo o método do CONDEPHAAT adaptado pelo custo de reposição foi estimado em R\$ 4.098.247,05. A demonstração dos cálculos é mostrada nas Equações 17 e 18.

$$I' = (0,25) \times (943.318,46) \times 10^{1/5(4,8+1,4)} \quad (17)$$

$$I' = (0,25) \times (943.318,46) \times (17,3780) = R\$ 4.098.247,05 \quad (18)$$

4.4 Análise comparativa dos métodos de valoração

A Tabela 6 apresenta os valores das variáveis adotadas e as estimativas do valor de indenização para a Chácara Flora feitas pelos métodos de valoração econômica investigada.

Tabela 6 – Parâmetros e estimativas do valor de indenização dos métodos

Método do CONDEPHAAT Ministério Público (1)	Método do CONDEPHAAT Ajustado (2)	Método do PGK Ministério Público (3)
Base de Cálculo		
V = R\$ 232.564,97	CR' = R\$ 943.318,46	VI = R\$ 1.500.000
V* = R\$ 500.782,75		VI* = R\$3.229.953,90
Parâmetros		
P = 5,8	P = 4,8	RA = 2
R = 0,25	R = 0,25	FC = 1,083
Valor de Indenização (I)		
I = R\$ 1.601.339,97	R\$ 4.098.247,05	I = R\$ 4.750.000,00
I* = R\$2.174.649,09		I* = R\$8.496.080,15
Valor de Indenização Médio (IM)		
Métodos 1 e 3	IM = R\$ 3.175.669,98	IM= R\$5.335.364,62
Métodos 2 e 3	IM = R\$ 4.424.123,52	IM*= R\$6.297.163,60

Nota: CR': Custo de reposição ajustado do bem cultural degradado; V: Valor venal; VI: Valor Inicial;

(*) Valores corrigidos pelo Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), ano base 2021.

Fonte: Elaborado pelo autor.

Como já exposto anteriormente, o valor da indenização no presente caso aplicado pelo Ministério Público foi fixada a partir da média aritmética das estimativas obtidas pelos métodos do CONDEPHAAT e do método do PGK. A média do valor da indenização proposta na Ação Pública foi de R\$ 3.175.669,98 enquanto a média do valor da indenização proposto neste estudo foi estimada em R\$ 4.424.123,52 e a média obtida após a correção da inflação pelo IGP-M foi de R\$ 6.297.163,60.

Embora o Ministério Público não tenha justificado a adoção da média para fixar o valor da indenização, tal procedimento permite evitar os valores extremos e se posicionar na

média dos intervalos de valores, ou seja, coloca o valor da indenização no ponto intermediário ou neutro do ponto de vista das partes envolvidas no processo judiciário, o que facilita a solução da lide por meio da heterocomposição. Ressalta-se que o valor da indenização obtido pela média aritmética dos valores estimados pelos dois métodos difere da abordagem proposta nesse estudo que é a integração de dois métodos visando complementar e suprir as limitações existentes.

Comparando os valores de indenização estimados pelos métodos, verifica-se que existe uma relação direta entre a base de cálculo e o valor da indenização estimado, ou seja, quanto maior o valor da base de cálculo, maior será o valor da indenização. Entretanto, os incrementos no valor da indenização não acompanham, na mesma proporção, os incrementos no valor da base de cálculo.

Tomando como referência, o valor venal do imóvel e o valor da indenização estimado pelo método do CONDEPHAAT, enquanto o custo de reposição ajustado do método CONDEPHAAT adaptado e o valor inicial do método do PGK correspondem a 4,1 e 6,4 vezes o valor venal, o valor de indenização calculado pelos métodos respectivos corresponderam a 2,5 e 2,9 vezes o valor da indenização de referência.

Considerando que o valor da indenização estimado pelo método do CONDEPHAAT subestima os danos do patrimônio cultural e o método do PGK sobrestima o valor da indenização, o método do CONDEPHAAT adaptado pelo custo de reposição corrige tal distorção e estima um valor intermediário que torna desnecessário o uso da média dos outros dois métodos. Este resultado reforça a hipótese inicial de que o uso do valor venal do imóvel com base nos registros municipais é inadequado para refletir os valores inerentes ao patrimônio cultural.

O uso do custo de reposição como base de cálculo do método do CONDEPHAAT traz vantagens do ponto de vista de simplificação e ajuste do cálculo do valor de indenização.

A adaptação do método do CONDEPHAAT proposta neste estudo estimou um valor de indenização que relativamente próximo a média dos valores de indenização obtida pelo Ministério Público, o que torna desnecessário estimar o valor da indenização pelo método do PGK e calcular a média dos valores.

Para o caso da Chácara Flora, a diferença entre os valores de indenização estimados pelo método proposto e o método do PGK é de aproximadamente 16%, o que corresponde à eliminação de uma possível sobre estimativa do valor da indenização pelo método do PGK.

Diante dos resultados obtidos e apresentados acima, é possível afirmar que, em alguns casos específicos, a aplicação de duas metodologias para quantificar o dano irreversível ao patrimônio cultural material aumenta a confiabilidade do resultado e confere maior segurança jurídica a decisão judicial, facilitando a tomada da decisão pelo operador do direito e contribuindo para a celeridade processual.

5 CONCLUSÕES

Este estudo se propôs a analisar os métodos de valoração econômicos mais amplamente utilizados na estimativa de indenização por dano material ao bem cultural e propor mudanças que fossem alinhadas aos princípios de economicidade, celeridade e praticidade exigida em processos judiciais. Para isto, os métodos CONDEPHAAT e o método PGK foram avaliados e, sob a abordagem de integração de métodos, foi proposta adaptação ao método do CONDEPHAAT, substituindo a base de cálculo original do método pelo custo de reposição.

Tomando o caso da Chácara Flora como estudo de caso, as análises apontaram as fragilidades compartilhadas pelos métodos CONDEPHAAT e do PGK, ambos aplicados sem, no entanto, justificar o uso de parâmetros em suas fórmulas ou a escolha dos critérios utilizados nos cálculos de fatores, embora sejam aceitáveis sob a ótica da matemática como forma de viabilizar o cálculo financeiro.

Além disso, as bases de cálculo utilizadas contribuíram para obter valores de indenização distorcidos, seja pela subestimativa do valor dano pelo método CONDEPHAAT ao utilizar o valor venal do imóvel com base nos registros municipais defasados ou pela superestimativa do valor do dano pelo método PGK ao utilizar o valor de mercado do imóvel duas vezes no seu cálculo.

A abordagem proposta neste estudo, obtida pela integração de métodos que ajustou o método CONDEPHAAT ao usar o custo de reposição como base de cálculo, permitiu estimar o valor da indenização em R\$ 4.424.123,52, valor este aproximado àquele de R\$ 3.175.669,98, obtido pelo Ministério Público quando este adotou a média aritmética dos métodos CONDEPHAAT e PGK para estimar o valor da indenização na Ação Pública da Chácara Flora.

Desta forma, demonstrou-se que o uso do custo de reposição como base de cálculo do valor do dano ao bem cultural tornou desnecessário o uso da média dos métodos em suas formas originais. O ajuste proposto no método CONDEPHAAT permitiu obter o valor intermediário que favorece a solução por heterocomposição ao ponto de equilibrar os interesses das partes envolvidas na lide, além de ser prático, simples e rápido de realizar a estimativa.

Pode-se concluir, ainda, que a adaptação do método do CONDEPHAAT proposta, embora tenha oferecido vantagens quanto à confiabilidade e validade do valor da indenização estimada, bem como em termos de clareza nos cálculos relativamente aos outros métodos em estudo investigados, não foi possível explicar a escolha dos índices e os parâmetros

preexistentes nas formulas apresentadas, haja vista ausência de justificativas nos registros e na resolução que publicaram a referida fórmula, constituindo-se, juntamente com a pequena quantidade de trabalhos publicados sobre tal metodologia, como uma limitação nesse trabalho. Na oportunidade ainda tentou-se obter uma nova fórmula a partir dos citados ajustes, entretanto, diante da citada ausência de informações, não foi possível obter valores indenizatórios aceitáveis sob o ponto de vista financeiro e jurídico.

Portanto, essas fragilidades inerentes ao método do CONDEPHAAT ainda permanecem na proposta aqui estudada, muito embora tais parâmetros indicam terem sido escolhidos como forma de ajuste da fórmula para se obter valores de indenização aceitáveis, até porque são comumente utilizados em fórmula matemáticas.

Verificou-se, ainda, que é de suma importância a definição prévia de metodologias e suas formas de aplicação como o intuito de automatizar, dar objetividade e garantir segurança jurídica quando da aplicação dos métodos de valoração econômica aos processos judiciais de responsabilização dos danos ao patrimônio cultural material, contribuindo ainda, para reduzir o grau de subjetivismo embutido nos métodos de valoração, principalmente no processo de escolha do método aplicável já que o valor de um dano ambiental é função do método utilizado para precificá-lo.

Nesse sentido, considerando o ordenamento jurídico brasileiro atual, que prioriza as ações de prevenção e restauração do bem lesado quando possível, a valoração econômica dos danos ao patrimônio cultural material deve ser aplicada de forma que fortaleça essa natureza de prevenção geral dos danos, desestimulando ações degradadoras por parte dos infratores ao fixar indenizações adequadas financeiramente e condizentes com a importância do bem lesado.

Por fim, tendo em vista a complexidade do tema abordado, tornam-se necessários maiores debates e pesquisas futuras mais detalhadas sobre o tema, com o objetivo principal de propor métodos de valoração econômica, atualizados conforme as mudanças legislativas, que possam ser aplicados de maneira clara, objetiva, segura e sem maiores demandas de tempo e gastos financeiros aos processos judiciais de reparação danos ao patrimônio cultural material brasileiro.

REFERÊNCIAS

- BORGER, F.G; BELUZZO, W. Valor econômico do patrimônio histórico cultural: estudo de caso de avaliação do programa monumental. **Revista Eletrônica Patrimônio: Lazer & Turismo**, v. 6, n. 7, p. 92-118, 2009.
- CHAMONE, M.A. O dano na responsabilidade civil. **Revista Jus Navigandi**, n. 1805, 2008. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/11365>. Acesso em: 9 dez. 2021.
- COLÔMBIA. Ministério da Cultura. **Caracterización metodológica para una valoración económica del patrimonio cultural en Colombia**. 1. Ed. Bogotá: Imprenta Nacional de Colombia, 2015.
- CONSTRUTORA é multada por demolição de chácara em Fortaleza. **G1 Ceará**, Fortaleza, 07 maio 2012. Disponível em: <http://g1.globo.com/ceara/noticia/2012/05/construtora-e-multada-por-demolicao-de-chacara-em-fortaleza.html>. Acesso em: 21 dez. 2020.
- CORRÊA, R.S; SOUZA, A.N Valoração de funções ambientais e de perdas ecossistêmicas provisórias em periciais criminais. **Revista Brasileira de Criminalística**, [S.L.], v. 2, n. 1, p. 7-15, 2013.
- CUSTÓDIO, M.M. **A importância da Valoração econômica na proteção jurídica do meio Ambiente**. 1. ed.Rio de Janeiro: Lúmen Júris, 2016.
- CUSTÓDIO, M.M; RAMOS, L.C.D. Valoração econômica no direito ambiental: métodos para valoração de danos ao meio ambiente. **Rev. Publica Direito**, p.1-28, 2003.
- FREITAS, C.G.A Valoração do dano ambiental: algumas premissas **Revista do Ministério Público do Estado de Minas Gerais, Minas Gerais**. Edição Especial. p. 10-7, [s.d].
- HARGER, L. Valoração econômica do patrimônio histórico. **Cadernos NAUI**, v. 8, n. 14, p. 59-82, 2019.
- JEVONS, W.S; MENGER, C. **Princípios de Economia Política**. 1. ed. São Paulo: Editora Nova Cultural Ltda. 1983.
- LARA, J.A.S. **Valoración económica del patrimonio cultural**. 1. ed. Espanha: Ediciones Trea, 2004.
- MENESES, U.T.B. O Campo do Patrimônio Cultural: Uma Revisão de Premissas. I Fórum Nacional do Patrimônio Cultural. **IPHAN**, v.1, Ouro Preto, 2012.
- MICHELON, F.F; JÚNIOR, C.S.M; GONZÁLEZ, A.M.S. **Políticas públicas do patrimônio cultural: ensaios, trajetórias e contextos**.1. Ed. Pelotas: Editora e Gráfica Universitária PREC – UFPel, 2012.
- MIRANDA, M.P.S;NOVAIS, A.L.M. Metodologias de valoração econômica de danos a bens culturais materiais utilizadas pela promotoria Estadual de defesa do patrimônio cultural e turístico de Minas Gerais. **Revista do Ministério Público do Estado de Minas Gerais**, Minas Gerais, p. 38-49, [s.d].

MIRANDA, M.P.S. Responsabilidade civil por danos ao patrimônio cultural. **ConJur**, Minas Gerais, 16 Mar. 2020. Ambiente Jurídico. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2020-mar-16/ambiente-juridico-responsabilidade-civil-danos-patrimonio-cultural>. Acesso em: 16 Mar. 2020.

MOTTA, R.S. **Manual de valoração econômica de recursos ambientais**. 1. ed. Brasília: Ministério do Meio Ambiente, 1997.

PATRIMÔNIO demolido no Benfica. **Diário do Nordeste**, Fortaleza, 31 dezembro 2011. Disponível em: <https://diariodonordeste.verdesmares.com.br/metro/patrimonio-demolido-no-benfica-1.33133>. Acesso em: 21 dez. 2020.

PORTUGAL JÚNIOR, P. D. S; PORTUGAL, N. D. S; ABREU, G. A. Valoração Econômica Ambiental: um estudo analítico e teórico dos métodos e suas multiaplicabilidades. **Revista Catarinense da Ciência Contábil**, v. 11, n. 33, p. 22-34, 2012.

RESENDE, M.A.B; FRAZÃO, Q. A tutela do patrimônio cultural na legislação brasileira: instrumentos de proteção do patrimônio material e imaterial. **Revista Jurídica UNIARAXÁ**, Araxá, v. 21, n. 20, p. 197-219, ago. 2017.

SILVA, T.B.B; CORRÊA, R.S. Comparação entre métodos de valoração de danos ambientais para fins periciais. **Revista Brasileira de Criminalística**, [S.L.], v. 4, n. 3, p. 7-14, 26 nov. 2015.

STEIGLEDER, A.M. Critérios de Valoração Econômica dos Danos a Bens Culturais Materiais. **Revista Magister de Direito Ambiental e Urbanístico**. v. 17, p. 56-82, 2010.

**ANEXO A – RELATÓRIO TÉCNICO DE VISTORIA N.º 617/2012 –
NAT/AMBIENTAL – MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO CEARÁ**



MINISTÉRIO PÚBLICO DO CEARÁ
 PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA
 NÚCLEO DE APOIO TÉCNICO - NAT

Relatório Técnico de Vistoria

Nº 617/2012 – NAT/AMBIENTAL

INTERESSADO: 1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO MEIO AMBIENTE E PLANEJAMENTO URBANO

DENUNCIADO: CONSTRUTORA E INCORPORADORA DOUGLAS LTDA.

OBJETO DA VISTORIA: DEMOLIÇÃO DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO – CHÁCARA FLORA

TÉCNICA APLICADA: VALORAÇÃO AMBIENTAL

PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO: Nº 2012.005 – PJMAPU

LOCAL: RUA MARECHAL DEODORO, 818 – BAIRRO BENFICA - FORTALEZA/CE

DATA DA VISTORIA: 17/10/2012

DATA DO RELATÓRIO: 26/12/2012



1 – DA SOLICITAÇÃO

Em atendimento da solicitação oriunda da 1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO MEIO AMBIENTE E PLANEJAMENTO URBANO, encaminhada a este NÚCLEO DE APOIO TÉCNICO – NAT, através do Memorando nº 127/2012, datado de 02 de agosto de 2012, em razão do imóvel objeto deste relatório ter sido integralmente demolido, elaborou-se o presente trabalho para fins de analisar os fatos e consequentemente propor/sugerir medidas/conduas a serem adotadas para resolução da questão.

2 – DO BREVE HISTÓRICO DO BEM CULTURAL DEMOLIDO

O Bairro do Benfica teve sua ocupação iniciada no final do século XIX, na forma de chácaras de famílias abastadas, numa área que era caminho natural para o gado, principalmente pela Rua da Cachorra Magra, atual Rua Marechal Deodoro, onde estava edificado o bem imóvel objeto deste estudo, a Chácara Flora.

De acordo com trabalho elaborado em 1971, pelo estudante de arquitetura Pedro Cléber Lima Dantas, o referido imóvel fora construído por Francisco Barcellos, procedente de Baturité, irmão de José Barcellos, primeiro diretor da Escola Normal (1882).



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO CEARÁ
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA
NÚCLEO DE APOIO TÉCNICO - NAT**



Francisco Barcellos, com algum capital, foi comerciante, guarda livros e sócio da firma Conrado Cabral S.A.

Possuindo um terreno no Prado, vizinho às terras de José Gentil Alves Carvalho, Francisco Barcellos resolveu ali construir uma casa, tendo em vista, que lá o seu vizinho também iria construir a sua, encomendando material da Europa para a construção.

Com a chegada do material, Frota Gentil cedeu parte deste material à Francisco Barcellos, indo este construir sua casa em terreno vizinho.

Francisco Barcellos construiu então sua casa no Prado, onde desempenhava parte de sua profissão.

É atualmente a casa de Frota Gentil a Reitoria da Universidade do Ceará, e a casa de Francisco Barcellos a atual casa nº 818 da Rua Marechal Deodoro.

(Fonte: DANTAS, 1971)

Construída em 1898, a Chácara era remanescente de uma vasta gleba de terras que compunham o antigo sítio Benfica, que ao longo do tempo foi sendo subdividida e teve sua ocupação efetivada a partir da primeira década do século XX, com a construção de grandes chácaras amplamente arborizadas. Nesse período, a elite de Fortaleza residia no Centro e no Jacarecanga, região oeste da cidade. No entanto, o caráter cada vez mais comercial do Centro, e o surgimento de indústrias no Jacarecanga acabaram por deslocar muitas famílias para o Benfica.

Consistia portanto, em uma ocupação de grandes lotes, onde, isoladas, apareciam as edificações em destaque. A Chácara Flora era exemplo deste tipo de ocupação, quando conservava o estilo da época, estando 'solta' dentro de um lote arborizado. Outros exemplos na área encontram-se hoje já bastante modificados.

O referido patrimônio, a saber, a Chácara Flora sobrevivera aos diversos momentos de adensamento da região e parcelamento dos lotes, até então de grandes dimensões que possibilitavam o edifício ainda isolado. Resistindo portanto, ao processo vigente à época, de caracterização do Benfica como bairro, com a configuração de sua morfologia a partir da substituição de diversos sobrados por edificações mais modernas, com a implementação de alguns equipamentos, como a Universidade Federal do Ceará, momento em que o bairro deixa de ser um local essencialmente residencial para incorporar um pólo gerador de cultura, bem como pela conformação de quadras e alteração do fluxo de circulação de veículos e pessoas, com vias que caracterizavam um espaço urbano em uma região identificada, até então como um ambiente rural.

A Chácara Flora tomou-se portanto, referência arquitetônica, de identidade e memória das origens mais bucólicas do bairro, remetendo a um período anterior à série

Núcleo de Apoio Técnico - NAT - Rua Assunção, nº 1100, Tenes - José Bonifácio - CE - Fortaleza - CE - Fone/Fax: 3452.1518 nat@tpj.ce.gov.br

Figura 02 - A fachada principal dando para a Rua Marechal Deodoro apresentava, nos anos 70, diferença do projeto original apenas no que diz respeito às grades de ferro nas janelas e a substituição dos lambréquins, por haverem se estragado com o tempo. Fonte: DANTAS, 1971

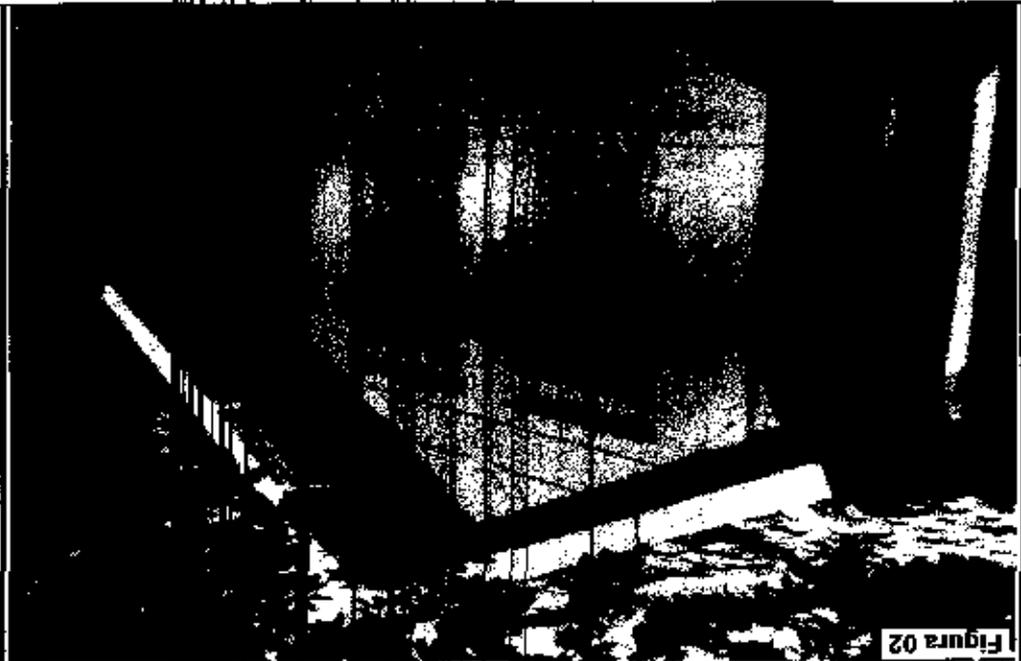


Figura 02

Figura 01 - Chacara Flora: era um chálet, recuado uns 15m da rua, com terra para o nascente. Apresentava na fachada principal duas entradas laterais, sendo uma acesso para sala e outra para um corredor que acompanhava toda a casa. Fonte: DANTAS, 1971



Figura 01

de transformações físicas e de relações humanas ocorridas na região

MINISTÉRIO PÚBLICO DO CEARÁ
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA
NÚCLEO DE APOIO TÉCNICO - NAT





MINISTÉRIO PÚBLICO DO CEARÁ
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA
NÚCLEO DE APOIO TÉCNICO - NAT



Figura 03

Figura 03 – Chácara Flora: no centro do Imóvel, entre o teto e as janelas estava a plaqueta com a data de sua construção, 1898. Fonte: DANTAS, 1971



Figura 04

Figura 04 – Chácara Flora: aldabra encontrada em diversas portas. Fonte: DANTAS, 1971

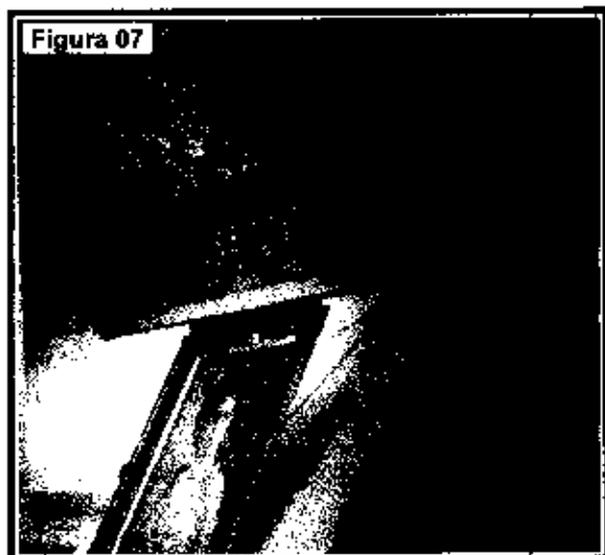
Núcleo de Apoio Técnico – NAT - Rua: Assunção, nº 1100, Térreo – José Bonifácio - CEP: 60.040-011 Fortaleza – CE - Fone/Fax: 3452.1516 nat@mp.ce.gov.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAIMUNDO BATISTA DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Ceará, liberado nos autos em 01/03/2013 às 12:48. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjce.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0144398-44.2013.8.06.0001 e código C7B966

Handwritten marks at the bottom right of the page.



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO CEARÁ
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA
NÚCLEO DE APOIO TÉCNICO - NAT**



Figuras 05-08 – Chácara Flora: (05) detalhe do suporte da rótula nas colunas laterais de madeira; (06) janelas duplas, ornamento em vidros; (07) detalhe do teto de zinco; (08) rematando o telhado estava o lambrequim (característica do chafis). Fonte: DANTAS, 1971

Núcleo de Apoio Técnico – NAT - Rua: Assunção, nº 1100, Térreo – José Bonifácio - CEP: 60.453-011 Fortaleza – CE - Fone/Fax: 3452.1515 nat@mp.ce.gov.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAIMUNDO BATISTA DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, liberado nos autos em 01/03/2013 às 12:48. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjce.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0144398-44.2013.8.06.0001 e código C7B966

[Handwritten initials]



MINISTÉRIO PÚBLICO DO CEARÁ
 PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA
 NÚCLEO DE APOIO TÉCNICO - NAT



Figura 09 – Piso em ladrilho hidráulico: detalhe do piso da entrada. Fonte: DANTAS, 1971

3 – DA FUNDAMENTAÇÃO DA ANÁLISE TÉCNICA DOS FATOS

Através dos fatos constantes dos autos do Procedimento Administrativo em questão, noticiados pelo denunciante – a Rede Nacional de Advogados e Advogadas Populares (RENAP-CE) – pela imprensa local, bem como por documentação acostada ao Procedimento, oriunda da Secretaria de Cultura de Fortaleza - SECULTFOR, tomou-se conhecimento da demolição do imóvel denominado Chácara Flora, ocorrida às 05 horas da manhã do dia 30 de dezembro de 2011, com autorização da **Secretaria Regional IV (SER IV)**, do município de Fortaleza, conforme *Termo Autorizado para Demolição de Imóvel*, com a completa destruição do bem, com área total de 469,00m².

O imóvel demolido encontrava-se edificado no entorno do *Campus da Universidade Federal do Ceará (UFC)*, no bairro Benfica, área de grande relevância cultural para a população de Fortaleza, por abrigar conjunto histórico arquitetônico importante, onde se inseria também a edificação demolida.

A Chácara Flora era avaliada como o último exemplar de uma típica chácara. Portanto, sua riqueza patrimonial vinha, principalmente, do fato de a casa ser exemplar único. Segundo o professor de arquitetura da UFC e membro do *Conselho Municipal de Patrimônio*, Romeu Duarte, em matéria publicada no *Diário do Nordeste*, caderno Cidade,



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO CEARÁ
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA
NÚCLEO DE APOIO TÉCNICO - NAT**



datado de 31 de dezembro de 2011, a Chácara era de uma tipologia arquitetônica extinta, que mesclava elementos urbanos e rurais do final do século XIX, com traços ecléticos, características de chalé, com traços europeus que marcaram o momento de expansão da cidade de Fortaleza.

O caso ganhou grande notoriedade nos jornais cearenses, nos fóruns acadêmicos de discussão, bem como nas redes sociais. A Rede Nacional de Advogados e Advogadas Populares – RENAP/CE, encaminhante da denúncia original que ensejou a abertura do Procedimento Administrativo 2012.005 – PJMAPU, demonstrou sua indignação ao relatar que

(...) Não se admite que este caso seja apenas mais um, pois o patrimônio cultural é um bem frágil, de fragilidade e natureza coletiva que, uma vez destruído, jamais poderá ser reconstruído, retratando da mesma forma a atmosfera e a essência originária às quais faz referência. Proteger os bens tangíveis e intangíveis da nossa cultura é proteger a nós mesmos, é preservar lembranças e relatos que não devem se perpetuar somente nas recordações de nossas memórias e nos registros saudosistas. (...).

(Procedimento Administrativo 2012.005 – PJMAPU – fl. 05)



Figura 10 – Chácara Flora: o corpo central com varanda lateral alta, e fundo com salão com pé direito duplo e sótão são característicos das edificações de sua tipologia e época. Fonte: Banco de Imagens do Google. Acesso em: 07/12/2012



MINISTÉRIO PÚBLICO DO CEARÁ
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA
NÚCLEO DE APOIO TÉCNICO - NAT



Fonte: PrintScreen do vídeo da demolição do imóvel <http://www.youtube.com/watch?v=SXWbY3eANms&feature=youtu.be>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAIMUNDO BATISTA DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Ceará, liberado nos autos em 01/03/2013 às 12:48. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjce.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0144398-44.2013.8.06.0001 e código C7B966

A Q



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO CEARÁ
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA
NÚCLEO DE APOIO TÉCNICO - NAT**

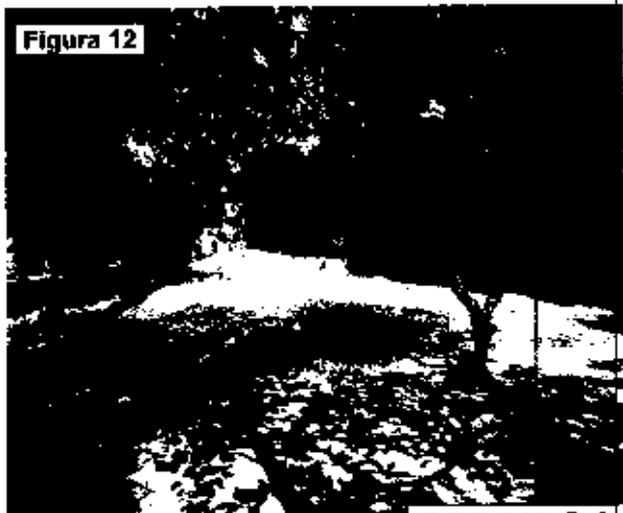


Figura 12



Figura 13

DEPOIS DA DEMOLIÇÃO



Figura 14

Figuras 11-14 - Com 113 anos de construção, o sítio conhecido como *Chácara Flora* é completamente demolido em dezembro de 2011. Fonte: Internet e Banco de Imagens de História NAT/PGJ

A Constituição Federal de 1988, em seu artigo 216, dispõe, dentre outros, sobre bens constituídos como patrimônio cultural ligados à identidade, à ação e à memória dos grupos formadores da sociedade. Todos devem ser protegidos pelo poder público, em cooperação com as comunidades. Descreve ainda, em seu artigo 30, IX a competência municipal na matéria:

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

§ 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. (grifo nosso).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAIMUNDO BATISTA DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, liberado nos autos em 01/03/2013 às 12:48. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjce.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0144398-44.2013.8.06.0001 e código C7B966



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO CEARÁ
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA
NÚCLEO DE APOIO TÉCNICO - NAT**

A Lei Orgânica do Município de Fortaleza igualmente evoca a imperatividade de preservar bens de valor histórico-cultural, inclusive inserindo a necessidade de desestimular ou conter a urbanização em prol da preservação de um patrimônio.

Art. 194. Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao poder público e à coletividade, através de seus órgãos de administração direta, indireta e fundacional:

~~XVIII - impedir a evasão, a destruição e a descaracterização de obras de arte e de outros bens de valor histórico, artístico, cultural ou ecológico;~~

Art. 150. A urbanização deverá ser ~~desestimulada ou contida~~ em áreas que apresentem as seguintes características:

~~III - necessidade de preservação do patrimônio histórico, arqueológico ou paisagístico;~~

(Grifo nosso. **LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO DE FORTALEZA**)

O Plano Diretor Municipal, instituído pela Lei Complementar nº 062/2009, inclui a temática em seus princípios, objetivos e diretrizes:

Art. 3º - São princípios da Política Urbana:

~~III - a proteção, a preservação e a valorização do patrimônio cultural de interesse artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico;~~

Art. 4º - São objetivos deste Plano Diretor:

~~VI - preservar e conservar o patrimônio cultural de interesse artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico;~~

Art. 42 - São diretrizes da política de proteção do patrimônio cultural de interesse artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico:

~~V - proteção, preservação, conservação, recuperação, restauro, fiscalização e monitoramento do patrimônio cultural de interesse~~



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO CEARÁ
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA
NÚCLEO DE APOIO TÉCNICO - NAT**



artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico;

VI - adoção de medidas de fiscalização preventiva e sistemática para a proteção das edificações e dos lugares de interesse histórico, cultural, artístico, turístico e paisagístico;

(Grifo nosso. **LEI COMPLEMENTAR Nº 062, DE 02 DE FEVEREIRO DE 2009 - Plano Diretor Participativo de Fortaleza**)

Tombar um patrimônio, de acordo com as normas legais, equivale a registrar, com o objetivo de proteger, conservar, controlar e guardar. O objetivo do tombamento é dignificar o bem, valorizá-lo, garantindo sua permanência, resgatando e mantendo, sempre que possível, sua originalidade e autenticidade, proibindo sua destruição e descaracterização.

Art. 43 - São ações estratégicas da política de proteção do patrimônio cultural de interesse artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico:

VI - identificar e tombar, integral ou parcialmente, segundo os critérios de proteção estabelecidos na legislação de patrimônio, as edificações, obras e monumentos que, pelos seus significados cultural, artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico, deverão ser preservados;

(Grifo nosso. **LEI COMPLEMENTAR Nº 062, DE 02 DE FEVEREIRO DE 2009 - Plano Diretor Participativo de Fortaleza**)

O bem cultural em questão, encontrava-se desde 28 de julho de 2011, sob processo de tombamento na Coordenação de Patrimônio Histórico-Cultural (CPHC), da SECULTFOR (**Processo Administrativo de Tombamento Provisório - Processo Nº 116813/2011 PMF**), portanto **PROTEGIDO**, com base na Lei Municipal Nº 9.347 de 11 de março de 2008.

Art. 13 Atuado o processo de tombamento, a Coordenação de Patrimônio Histórico-Cultural da Secretaria de Cultura de Fortaleza (SECULTFOR) notificará o proprietário comunicando o tombamento provisório que, para todos os efeitos, equipara-se ao tombamento definitivo, salvo por inscrição no Livro de Tombo (...)

(Grifo nosso. **LEI MUNICIPAL Nº 9.347 DE 11 DE MARÇO DE 2008 - Lei do Patrimônio Histórico de Fortaleza**)

Conforme dispõe a legislação vigente, os efeitos protetivos do tombamento iniciam-



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO CEARÁ
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA
NÚCLEO DE APOIO TÉCNICO - NAT**

se com a autuação do processo de tombamento, servindo ainda como reconhecimento público do valor histórico-cultural do bem. Logo, face à proteção legal do imóvel contra destruição ou descaracterizações, qualquer intervenção ou processo de alteração deste, deveriam ser previamente comunicados à CPHC para análise e emissão de parecer. No caso da Chácara Flora, não houve autorização da CPHC, portanto o alvará de demolição foi indevidamente concedido.

A demolição com ausência de consulta e autorização por parte da referida Coordenação, subordina os infratores às penalidades administrativas, civis e penais previstas em Lei.

Art. 63. Alterar o aspecto ou estrutura de edificação ou local especialmente protegido por lei, ato administrativo ou decisão judicial, em razão de seu valor paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou monumental, sem autorização da autoridade competente ou em desacordo com a concedida:

Pena - reclusão, de um a três anos, e multa

(LEI Nº 9.605, DE 12 DE FEVEREIRO DE 1998 – Lei de Crimes Ambientais - Seção IV - Dos Crimes contra o Ordenamento Urbano e o Patrimônio Cultural)

Ainda de acordo com a Lei Municipal Nº 9.347 de 17 de março de 2008, acerca das penalidades aplicadas face a infrações a bens tombados:

Art. 18 - Quando do tombamento provisório ou definitivo, a Coordenação de Patrimônio Histórico-Cultural da Secretaria de Cultura de Fortaleza (SECULTFOR) comunicará o fato à secretaria responsável pelo controle urbano, para que lhe sejam remetidos para exame de aprovação os pedidos de alvarás de construção ou reforma ou quaisquer alterações solicitadas por interessados no bem tombado e seu entorno

Art. 23 - O bem tombado não pode ser demolido, destruído ou mutilado, podendo unicamente, se necessário for, ser reparado ou restaurado, mediante prévia e expressa autorização da Coordenação de Patrimônio Histórico-Cultural da Secretaria de Cultura de Fortaleza (SECULTFOR).

§ 2º - A falta de autorização prevista no caput, bem como qualquer dano ou ameaça, direta ou indireta aos referidos bens,



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO CEARÁ
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA
NÚCLEO DE APOIO TÉCNICO - NAT**



subordinam os infratores às penalidades administrativas, civis e penais previstas em lei, sem prejuízo de multa nos termos do art. 30 desta Lei.

Art. 25 - Qualquer infração a bem tombado ou a seu entorno acarretará pela Coordenação de Patrimônio Histórico-Cultural da Secretaria de Cultura de Fortaleza (SECULTFOR):

- I - notificação do embargo da obra;
- II - imposição de multa prevista no art. 30 desta Lei.

Art. 30 - A Secretaria de Cultura de Fortaleza (SECULTFOR) poderá aplicar multas administrativas por infrações cometidas contra os dispositivos da presente Lei, cujo valor mínimo fica estabelecido em um e meio salários e o máximo em 15 (quinze) salários mínimos, de acordo com a gravidade da infração.

§ 2º - Consideram-se infrações leves aquelas que descaracterizam a arquitetura parcial do imóvel que comprometa sua originalidade, volumetria, indicadores arquitetônicos que o particularizam mas que possam ser reversíveis; e infrações graves, aquelas que destroem ou descaracterizam parcial ou totalmente o imóvel em caráter irreversível.

Art. 49 - Apurado delito contra o Patrimônio Histórico e Artístico do Município de Fortaleza, a Coordenação de Patrimônio Histórico-Cultural da Secretaria de Cultura de Fortaleza (SECULTFOR) enviará o caso e acionará o Ministério Público, que decidirá quanto ao procedimento penal a ser adotado.

(Grifo nosso. **LEI MUNICIPAL Nº 9.347 DE 11 DE MARÇO DE 2008 - Lei do Patrimônio Histórico de Fortaleza**)

Segundo informações obtidas pela imprensa local junto à Prefeitura de Fortaleza, a responsável pela demolição, a *Construtora e Incorporadora Douglas Ltda.*, foi multada no valor de R\$ 844.200,00 (oitocentos e quarenta e quatro mil e duzentos reais) pelo crime contra o patrimônio histórico e cultural. O auto de infração contra a empresa foi expedido pela *Secretaria do Meio Ambiente e Controle Urbano de Fortaleza (Semam)*, de acordo com a Lei Federal de Crimes Ambientais Nº 9.605/98. Segundo a Prefeitura de Fortaleza, o cálculo foi feito considerando R\$ 1.800,00 pelo metro quadrado, levando em conta os 469 m² do imóvel em questão.

Ressalta-se que a área na qual a Chácara estivera localizada insere-se no zoneamento denominado Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Cultural de



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO CEARÁ
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA
NÚCLEO DE APOIO TÉCNICO - NAT**



interesse artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico (ZEPH) - **ZEPH Benfica** (Art. 156, IV) - , criadas no âmbito da política municipal de proteção do patrimônio cultural de interesse artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico, propondo como uma de suas ações estratégicas a delimitação e implementação das referidas Zonas, com a definição de uso e ocupação do solo regulamentada por lei específica.

Art. 153 - As Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Paisagístico, Histórico, Cultural e Arqueológico (ZEPH) são áreas formadas por sítios, ruínas, conjuntos ou edifícios isolados de relevante expressão arquitetônica, artística, histórica, cultural, arqueológica ou paisagística, considerados representativos e significativos da memória arquitetônica, paisagística e urbanística do Município.

Art. 154 - São objetivos das Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Paisagístico, Histórico, Cultural e Arqueológico (ZEPH):

I - preservar, valorizar, monitorar e proteger o patrimônio histórico, cultural, arquitetônico, artístico, arqueológico ou paisagístico;

II - incentivar o uso dessas áreas com atividades de turismo, lazer, cultura, educação, comércio e serviços;

III - estimular o reconhecimento do valor cultural do patrimônio pelos cidadãos;

IV - garantir que o patrimônio arquitetônico tenha usos compatíveis com as edificações e paisagismo do entorno;

V - estimular o uso público da edificação e seu entorno;

VI - estabelecer a gestão participativa do patrimônio.

Art. 155 - As Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Paisagístico, Histórico, Cultural e Arqueológico (ZEPH), no prazo de 1 (um) ano, a partir da entrada em vigor desta Lei, serão regulamentadas por lei específica, que defina as condições de uso e ocupação do solo.

Art. 156 - Ficam instituídas como Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Paisagístico, Histórico, Cultural e Arqueológico (ZEPH):

IV - **ZEPH Benfica;**

TÍTULO V

Das Disposições Finais e Transitórias

Art. 305 - O Poder Executivo, assegurada a participação popular, encaminhará à Câmara Municipal, a partir da entrada em vigor desta Lei, os seguintes instrumentos normativos:

III - lei municipal específica definindo os parâmetros das Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural (ZEPH) já instituídas neste Plano Diretor, no prazo de até 1 (um) ano;



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO CEARÁ
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA
NÚCLEO DE APOIO TÉCNICO - NAT**



**(LEI COMPLEMENTAR Nº 062, DE 02 DE FEVEREIRO DE 2009 -
Plano Diretor Participativo de Fortaleza)**

Em consulta à Ata da 1ª Reunião Extraordinária do Conselho Municipal de Proteção ao Patrimônio Histórico-Cultural – (COMPHC) 1/2011, realizada em 14 de dezembro de 2011 (Publicada no *Diário Oficial do Município de Fortaleza* – 20 de junho de 2012 – Página 20), a Conselheira Clélia Monasterio esclarece que somente a ZEPH do Centro de Fortaleza está regularizada, mas há outras ZEPH's que não estão, como é o caso da ZEPH do Benfica onde outrora estava edificada a Chácara Flora e que estas já estão sendo definidas, as quais passarão pelo crivo da SECULTFOR.

Na mesma reunião, o Conselheiro Francisco Otávio (SECULT) "informa que foram colocados tapumes na Chácara Flora". A Sra. Clélia esclarece, na ocasião, que o imóvel Chácara Flora havia sido vendido, informando do envio de ofícios para a Regional responsável e para SEMAM, solicitando informações acerca do caso. Além disso, a mesma informou da fiscalização do bem pelas referidas secretarias, onde, à época, foi informado da não existência de demolição. Evidenciando, portanto, o conhecimento dos órgãos municipais competentes, acerca da proteção legalmente configurada ao imóvel, bem como quanto à ameaça de intervenção/destruição iminente deste.

Os bens culturais materiais possuem corpo (suporte físico material, v.g. uma casa) e alma (valores ou atributos que se agregam ao bem material, tais como a antiguidade, raridade, vinculação a fatos históricos, estilo arquitetônico, autoria etc).

Por isso, a reparação decorrente da demolição de uma casa de valor cultural reconhecido, que tenha seu preço de mercado fixado, por exemplo, em cem mil reais, não se confundirá com tais cifras, uma vez que há necessidade da avaliação dos danos aos atributos culturais imateriais agregados a ela.

Art. 1º - O patrimônio histórico-cultural e natural do Município de

1 O Conselho Municipal de Proteção ao Patrimônio Histórico-Cultural (COMPHC), criado pela Lei 9347 de 11 de março de 2008, normatiza os mecanismos de proteção ao patrimônio histórico, cultural e natural da cidade de Fortaleza e é formado por representantes de 17 entidades da sociedade civil e órgãos da Prefeitura Municipal, do Governo Estadual e da União.

De acordo com a lei de Proteção ao Patrimônio Histórico, Cultural e Natural de Fortaleza, o COMPHIC tem as seguintes atribuições: deliberar sobre os tombamentos e registros de bens de natureza material e imaterial, respectivamente; formular diretrizes de política de preservação e proteção de bens culturais e naturais; opinar sobre planos e propostas de proteção ou de outras intervenções na cidade que possam afetar a integridade dos bens protegidos ou passíveis de proteção; fiscalizar, arbitrar e aplicar sanções quando da ameaça ou ação predatória sobre os bens protegidos; entre outras. Portanto, além de ser um órgão consultivo, ao COMPHIC se atribui a função de deliberar, exaltando ainda mais a importância deste Conselho.

Núcleo de Apoio Técnico - NAT - Rua: Assunção, nº 1100, Térreo - José Bonifácio - CEP: 60054-001 Fortaleza - CE - Fone/Fax: 3452.1516 nat@mp.ce.gov.br



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO CEARÁ
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA
NÚCLEO DE APOIO TÉCNICO - NAT**



Fortaleza é constituído pelos bens de natureza material e imaterial, móveis e imóveis, públicos e privados tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade fortalezense e que, por qualquer forma de proteção prevista em lei, venham a ser reconhecidos como de valor cultural, histórico e natural, visando à sua preservação.

§ 2º - Na identificação dos bens a serem protegidos pelo Município, levar-se-ão em conta os aspectos cognitivos, estéticos ou adjetivos que estes tenham para a comunidade.

(Grifo nosso. **LEI MUNICIPAL Nº 9.347 DE 11 DE MARÇO DE 2008 - Lei do Patrimônio Histórico de Fortaleza**)

O bem possuía valor cultural², ou seja, possuía atributos e significados que justificavam a sua permanência:

- ◆ **Valores formais** (estético, arquitetônico), destacando o estilo de sua construção;
- ◆ **Valor cognitivo**, que é associado à possibilidade de conhecimento. A existência do casarão permite que se conheça a técnica construtiva utilizada em edificações do início do século XIX;
- ◆ **Valor histórico (de antiguidade)**, construído no século XIX – 1898;
- ◆ **Valor estético, paisagístico e de referência** devido à sua localização privilegiada e da sua forte presença na paisagem urbana;
- ◆ **Valor turístico**, por se constituir num imóvel que integra o conjunto histórico formado pelas edificações do mesmo estilo existentes no local, possibilitando a inserção do bem em projetos de visitação pública (turistas, pesquisadores e estudantes), abrigo para memoriais/museus, dentre outros;
- ◆ **Valor de raridade**, por se tratar do último exemplar daquela tipologia arquitetônica existente no município.

O imóvel era dotado de valor cultural, estava protegido e sua demolição foi indevidamente autorizada pela Secretaria Regional (SER) competente. O dano causado

2 "O valor cultural não é intrínseco, mas criado, instituído historicamente, no seio da interação social e, por isso, nem é imutável, nem homogêneo. Mais ainda: o conflito é seu berço e trajetória naturais, pois não está desvinculado de interesses de indivíduos, grupos e sociedades e assim, por sua natureza política, precisa ser declarado, proposto, legitimado, tomado aceitável ou desejável". BEZERRA DE MENESES. Valor cultural, valor econômico: encontros e desencontros.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO CEARÁ
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA
NÚCLEO DE APOIO TÉCNICO - NAT



ao bem pode ser caracterizado como irreversível, uma vez que houve demolição total do mesmo. Nesse caso, optar pela restauração seria, na realidade, optar pela reconstrução do imóvel.

Em 1882, 50 pintores, escultores e arquitetos fizeram uma adesão formal sobre o "Futuro dos Monumentos em Veneza", no qual eles diziam que restaurar era destruir, pois restaurar significava colocar uma mentira no lugar, e era melhor destruí-la à não ter a obra verdadeira³.

De acordo com Cesare Brandi: "a restauração deve visar ao restabelecimento da unidade potencial da obra de arte, desde que isso seja possível sem cometer um falso artístico⁴ ou um falso histórico⁵ [...] sem sacrificar a veracidade do monumento, seja através de uma falsificação artística, seja de uma falsificação histórica"⁶, caso contrário estariam desrespeitadas as duas instâncias de que gozam as obras de arte: as que dizem respeito à estética e à história.

Portanto, a recomposição material, mesmo sendo possível, nem sempre será a alternativa a ser escolhida. Cesare Brandi (2005) leciona ainda sobre o "refazimento", a partir de uma construção que se baseasse em documentos e fotografias: "O adágio nostálgico 'Como era, onde estava' é a negação do próprio princípio da restauração, é uma ofensa à história e um ultraje à Estética, colocando o tempo como reversível e a obra de arte como reproduzível à vontade"

A questão é polêmica e, como tal, merece uma postura serena, reflexiva. Apesar de seus aspectos claramente discutíveis, um deles está fora de qualquer questionamento: a Chácara Flora está irremediavelmente perdida, nada poderá trazê-la de volta, sua ausência vem a constituir uma grave ruptura formal, não só no bairro onde estava inserida como na própria cidade como um todo. Reconstruí-la na sua aparência original, mesmo com a utilização de materiais contemporâneos e simplificação formal – na tentativa velada de evitar um falso histórico – não camuflaria um atentado contra a arte: desqualificando a arquitetura contemporânea e fazendo empalidecer a antiga.

3 Teorias da restauração: <http://gestaobensculturais.blogspot.com.br/2008/09/teorias-da-restaurao-camilo-boito.html>. Acesso em: 14/12/2012.

4 Falso artístico, porque, como expressão, não corresponde à linguagem do seu tempo.

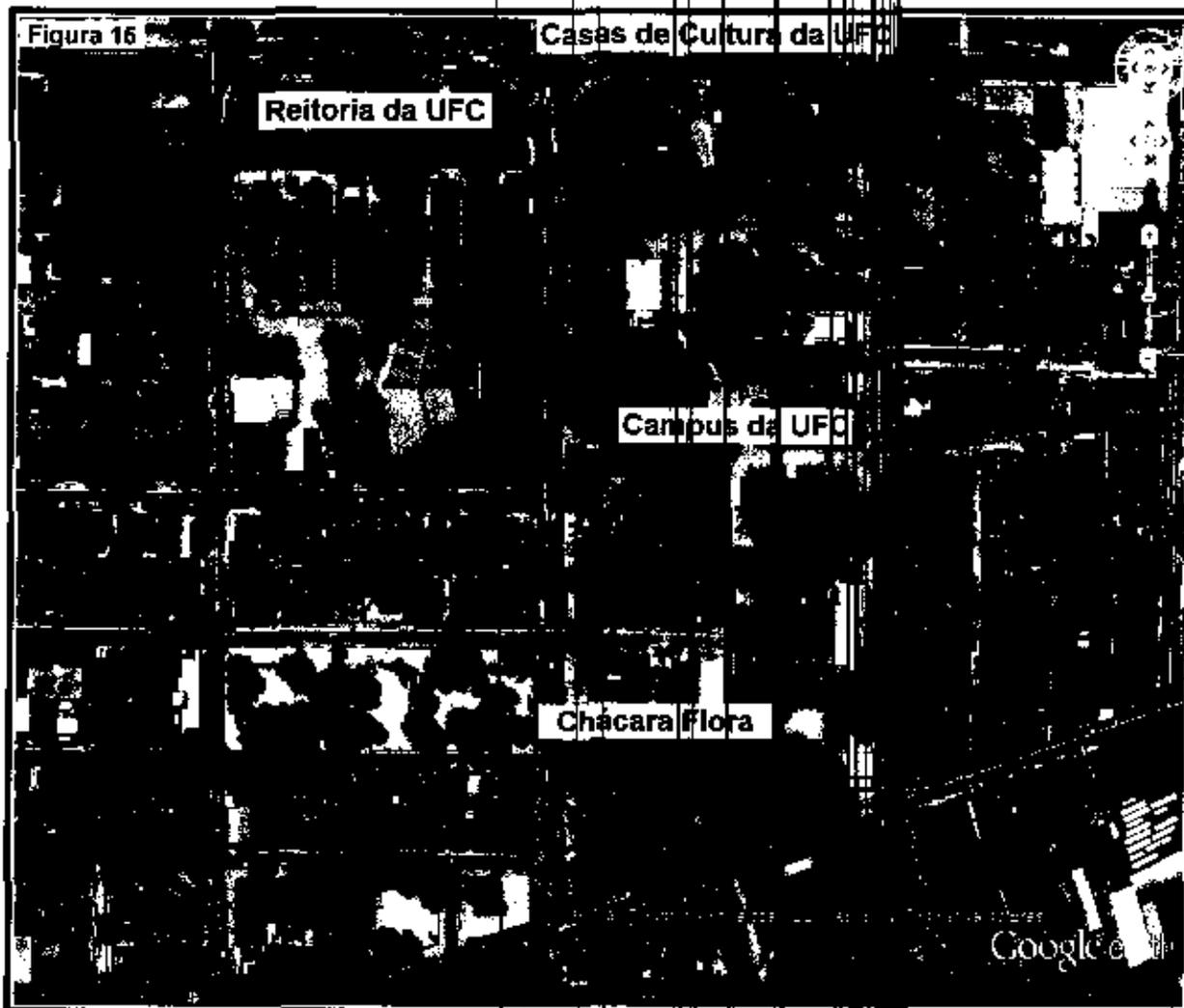
5 Falso histórico, porque leva ao engano, fazendo parecer antigo o que não é.

6 BRANDI, Cesare. Teoria da restauração. Cotia, SP: Ateliê Editorial, 2004. p. 33.

7 BRANDI, Cesare. Teoria da Restauração. 2. ed. Cotia: Ateliê Editorial, 2005. 181 p.



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO CEARÁ
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA
NÚCLEO DE APOIO TÉCNICO - NAT**



**Figura 15 – Imagem de satélite da localização da Chácara Flora e seu entorno, composto pelo conjunto histórico “REITORIA UFC – CASAS DE CULTURA – CHÁCARA FLORA” (em vermelho)
Fonte: Google Earth, 2012. Imagem capturada em: 10/04/2009**

4 – DA VALORAÇÃO ECONÔMICA DE DANOS A BENS CULTURAIS MATERIAIS

O **ANEXO I** do presente relatório técnico apresenta as metodologias de valoração de danos ao patrimônio cultural material - tais como as edificações, monumentos, estátuas, documentos, sítios urbanos - utilizadas atualmente pelo Núcleo de Apoio Técnico (NAT) do Ministério Público do Estado do Ceará, para subsidiar a propositura de ações civis públicas ou a apresentação de propostas de termos de ajustamento de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAIMUNDO BATISTA DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, liberado nos autos em 01/03/2013 às 12:48. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjce.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0144398-44.2013.8.06.0001 e código C7B966



MINISTÉRIO PÚBLICO DO CEARÁ
 PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA
 NÚCLEO DE APOIO TÉCNICO - NAT



conduta aos infratores.

Como ensina Álvaro Luiz Valery Mirra⁸:

(...) os danos ambientais podem, até, em certas hipóteses, ser *irreversíveis*, sob o ponto de vista ambiental e ecológico, mas não serão nunca *irreparáveis*, sob o ponto de vista jurídico. Uma compensação – *in natura* ou pecuniária – deverá ser sempre concedida para a recomposição, na medida do possível, do ambiente degradado.

O direito positivo brasileiro estabelece o primado de formas de reparação ambiental *pro natura*, ou seja, capazes de gerar efeitos positivos, de modo direto e imediato, no bem ou ambiente danificado. Todavia, em situações específicas, tendo-se em vista a reparação integral, far-se-á necessária a valoração econômica do bem ou serviço ambiental afetado. Trata-se de atribuir a tal bem ou serviço uma expressão econômica, que redundará, no campo jurídico, numa prestação pecuniária a ser imposta ao agente degradador, e cujo valor deverá ser revertido em ações de melhoria da qualidade ambiental, preferencialmente destinado a fundos de direitos difusos que tenham compromisso formal com o retorno de recursos ao local do dano constatado.

O direito ambiental atua de forma a considerar, em primeiro plano, a prevenção, seguida da recuperação e, por fim, o ressarcimento. (STJ, REsp 1.115.555; Proc. 2009/0004061-1; MG; Rel. Min. Arnaldo Esteves Lima; Julg. 15/02/2011;)

As coisas tombadas não poderão, nos termos do art. 17 do Decreto-Lei Nº 25/37, ser destruídas, demolidas ou mutiladas. O descumprimento do aludido preceito legal enseja, via de regra, o dever de restituir a coisa ao status quo ante. Excepcionalmente, sendo manifestamente inviável o restabelecimento do bem ao seu formato original, autoriza-se a conversão da obrigação em perdas e danos. (STJ, Processo: Resp 753534/MT 2005/0086165-8 – Relator(a): Ministro CASTRO MEIRA – Julgamento: 25/10/2011 – Órgão Julgador: - T2 - SEGUNDA TURMA – Publicação: DJe 10/11/2011)

É válido enfatizar que a possibilidade de se valorar monetariamente surge, essencialmente da impossibilidade (total ou parcialmente) de restauração e recuperação

8 MIRRA, Álvaro Luiz Valery. Responsabilidade civil pelo dano ambiental e o princípio da reparação integral do dano. In: BENJAMIN, Antonio Herman (ed.). *Direito água e vida*, v. 1. São Paulo: Imprensa Oficial, 2003.



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO CEARÁ
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA
NÚCLEO DE APOIO TÉCNICO - NAT**



do bem. Ressaltando-se, por relevante, que a valoração econômica dos danos aos bens culturais não se confunde com o mero valor econômico atribuído ao seu suporte físico (preço).

Ante a necessidade de tal valoração, foram desenvolvidos vários métodos de avaliação econômica de danos ambientais, que oferecem diferentes abordagens do tema. A rigor, as metodologias apresentam sólida base científica, havendo, neste contexto, o mister de assegurar aos diversos atores a desejável segurança jurídica mediante a chancela institucional do método aplicável a cada tipologia de empreendimento ou atividade.

Portanto, em caso de impossibilidade técnica de recuperação do bem, parcial ou total, tornando-se irreversíveis os danos causados, caberá indenização em pecúnia, via de regra em favor dos Fundos de Direitos Difusos referidos no art. 13 da Lei 7.347/85.

A esse respeito, deve-se dizer que sendo o dano à *Chácara Flora* caracterizado como irreversível, a medida a ser adotada relaciona-se com a indenização cujo valor a ser pago é obtido por intermédio de uma valoração de danos ao patrimônio cultural, conforme verifica-se no **ANEXO I**, além de outras medidas judiciais cabíveis.

5 – DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS

Considerando que na área em estudo vem ocorrendo constante renovação urbana, com substituição de imóveis antigos, por edificações contemporâneas, sem estilo definido, sem valor cultural. Devendo ser esta prática evitada para que danos irreversíveis sejam prevenidos.

Considerando a importância histórica do bem imóvel denominado Chácara Flora para o Município de Fortaleza, por se tratar de exemplar único remanescente das antigas chácaras situadas no bairro do Benfica. Portanto, marco referencial na cronologia histórica da cidade.

Considerando a demolição do imóvel de interesse histórico e cultural, sem qualquer análise e parecer da Coordenação de Patrimônio Histórico-Cultural (CPHC), órgão competente na matéria, face a sua proteção conforme a Lei Municipal de Proteção do Patrimônio Histórico Nº 9347/2008, quando da indicação e início do processo de tombamento provisório no ano de 2011, conforme o Processo Nº 116813/2011, infringindo portanto, a Lei Federal de Crimes Ambientais Nº 9605/1998, em seu art. 63, tendo em vista que o mesmo gozava de efeitos protetivos idênticos aos do tombamento definitivo.

Considerando que a referida infração resulta na impossibilidade de manutenção da identidade cultural transmitida pelo imóvel, bem como pela utilização turística do



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO CEARÁ
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA
NÚCLEO DE APOIO TÉCNICO - NAT**



patrimônio.

Ante o exposto sugere-se:

- ◆ Abstenção de qualquer obra ou intervenção no lote, inclusive supressão de vegetação, até que haja reparação dos danos causados ao patrimônio cultural;
- ◆ Eventual nova construção no lote deverá considerar a volumetria⁹ e altimetria¹⁰ da edificação demolida.
- ◆ O responsável pela demolição deverá elaborar documento que inclua todas as informações referentes ao bem, contendo histórico, fotos antigas e atuais, informações sobre moradores e visitantes, descrição pormenorizada do bem, etc. Este documento deverá estar disponível para consulta pública.
- ◆ No local deverá ser feito um "memorial" da antiga edificação, contendo fotos e histórico da mesma, informando da preterita existência do bem cultural naquele local e informando sobre a demolição do mesmo. Sugere-se a restauração e manutenção do gradil ali existente, conforme a Figura 16.



Figuras 16 e 17 – (16) Imagem da fachada principal da Chácara Flora em 1997; presença do gradil de frente como no projeto original. Fonte: BEZERRA, 1997. (17) Imagem atual do gradil já bastante modificado. Fonte: Banco de Imagens de Victorlas NAT/PG.

Para o imóvel em questão, segue em anexo a Valoração de Danos ao Patrimônio Cultural, considerando a sua irreversibilidade. Encaminhe-se o presente relatório e o

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

10 Altura da edificação



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO CEARÁ
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA
NÚCLEO DE APOIO TÉCNICO - NAT**



respectivo procedimento administrativo (PROCESSO Nº 2012.005 – PJMAPU) à 1ª PJMAPU para os devidos fins.

6 – DAS REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ◆ DANTAS, Pedro Cléber Lima. **LEVANTAMENTO DA RESIDÊNCIA DO SR. FCO. BARCELLOS, À RUA MARECHAL DEODORO Nº 818.** História da Arquitetura I. Curso de Arquitetura e Urbanismo. Universidade Federal do Ceará – UFC, 1971.
- ◆ BEZERRA, Prof. Ricardo. **ANÁLISE FÍSICO ESPACIAL DA SUB-ÁREA 3 DO BAIRRO DO BENFICA.** Alunos: Adriana Pardi, Artur Elísio de Sousa Falconeri, Daniel Pinho de Oliveira, Rogério Vasconcelos, Sérgio Motta Lopes. Departamento de Arquitetura. Universidade Federal do Ceará – UFC, Outubro de 1997.
- ◆ MIRANDA, Marcos Paulo de Souza. NOVAIS, Andréa Lanna Mendes. **METODOLOGIAS DE VALORAÇÃO ECONÔMICA DE DANOS A BENS CULTURAIS MATERIAIS UTILIZADAS PELA PROMOTORIA ESTADUAL DE DEFESA DO PATRIMÔNIO CULTURAL E TURÍSTICO DE MINAS GERAIS.** Revista do Ministério Público de Minas Gerais. MPMG Jurídico: Edição Especial de Meio Ambiente - A Valoração de Serviços e Danos Ambientais. 2011.
- ◆ DOURADO, Odete. **POR UM RESTAURO URBANO: NOVAS EDIFICAÇÕES QUE RESTAURAM CIDADES MONUMENTAIS.** Revista RUA. N.8, p.8-13. Salvador: Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, UFBA, 2003. Disponível em: www.portalseer.ufba.br/index.php/rua/article/download/3225/2342. Acesso em: 14/12/2012.
- ◆ Imprensa local: <http://g1.globo.com/ceara/noticia/2012/05/construtora-e-multada-por-demolicao-de-chacara-em-fortaleza.html>
- ◆ Redes sociais: <http://fortalezaemfotos.blogspot.com.br/2012/01/normal-0-21-false-false-false-pt-br-x.html>
- ◆ Registro em vídeo, feito por moradores do entorno, do momento da demolição pode ser visto no link: <http://www.youtube.com/watch?v=SXWpYBeANms&feature=youtu.be>



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO CEARÁ
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA
NÚCLEO DE APOIO TÉCNICO - NAT**



7 - ANEXOS

ANEXO I – VALORAÇÃO MONETÁRIA DE DANOS CAUSADOS AO PATRIMÔNIO CULTURAL: METODOLOGIA E CÁLCULO

ANEXO II – VALOR VENAL DO IMÓVEL (SEFIN)

ANEXO III – ATA DA 1ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO COMPHIC 2011

Fortaleza, 26 de dezembro de 2012

Rafaela Sousa Oliveira
Tecnóloga em Gestão de Turismo
Núcleo de Apoio Técnico – NAT
Ministério Público do Estado do Ceará

Fabiano Santiago Mendes
Arquiteto e Urbanista - CREA - 40.455-D
Núcleo de Apoio Técnico – NAT
Ministério Público do Estado do Ceará



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO CEARÁ
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA
NÚCLEO DE APOIO TÉCNICO - NAT**



ANEXO I

**VALORAÇÃO MONETÁRIA DE DANOS CAUSADOS AO PATRIMÔNIO CULTURAL:
METODOLOGIAS E CÁLCULO**

Foram utilizados dois critérios para realizar a valoração monetária de danos causados a bens culturais, com vistas à sua indenização.

a) MODELO DE VALORAÇÃO AMBIENTAL - CODEPHAAT¹¹

O critério metodológico denominado "Condephaat" 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).

Esse método estabelece que o dano é proporcional à degradação do bem de valor cultural.

A valoração econômica do dano aos bens de valor cultural é realizada considerando os seguintes critérios:

A) Quanto à caracterização do bem

I. TIPO DE PROTEÇÃO

Refere-se ao tipo de proteção administrativa sob o qual o bem se encontra tutelado ou poderá se encontrar, após o reconhecimento do seu valor cultural.

a) Tombado: quando a decisão administrativa sobre o tombamento já foi tomada pelo Conselho competente, reconhecendo, portanto, suas características e valores significativos.

b) Em Processo de Tombamento: quando os estudos destinados a embasar o parecer e decisão do Conselho competente ainda se encontram em trâmite.

c) Protegido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo: situação em que o bem, embora não necessariamente tombado, está enquadrado, do ponto de vista administrativo, em legislação de uso e ocupação do solo, conferindo-lhe determinadas restrições.

¹¹ CONDEPHAAT, O.S 3/94, "Critérios para a Valoração Monetária de Danos Causados aos Bens de Valor Cultural", Diário Oficial do Estado de São Paulo, Seção I, SP, 104 (232), 15/2/1994.



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO CEARÁ
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA
NÚCLEO DE APOIO TÉCNICO - NAT**



d) Integrante de Área Envolvória de Bem Tombado: situação em que o bem está localizado, na vizinhança de outro bem Tombado, área esta denominada envoltória. A legislação confere restrições aos bens incluídos nessa área, sendo necessário que as intervenções que se deseja fazer nessa área sejam submetidas à aprovação do órgão responsável.

e) Inventariado, Cadastrado, Passível de Preservação: refere-se ao bem que, embora não sendo objeto da tutela administrativa, possui valor estético-formal, cognitivo, turístico ou paisagístico comprovados. É, portanto, passível de preservação, vez que periciado em juízo ou reconhecido por inventário, cadastros ou pareceres técnicos.

II. GRAU DE ORIGINALIDADE e III. GRAU DE CONSERVAÇÃO - Somente será aplicado às áreas naturais tombadas, estando excluídos os bens arquitetônicos.

B) Quanto ao dano causado ao bem

IV. GRAU DE ALTERAÇÃO

Esse item configura a gravidade da ação cometida sobre o bem. Em função das características individuais dos bens arquitetônicos e áreas naturais, é necessário analisá-los individualmente. Para os bens arquitetônicos, adota-se como referência o conjunto das características avaliadas no processo de tombamento.

a) Severo: para bens arquitetônicos - demolição integral do bem.

b) Grande: para bens arquitetônicos - alteração da área ocupada, construída ou da volumetria.

c) Médio: para bens arquitetônicos - alteração de esquadrias externas (portas e janelas) no que se refere aos materiais e vãos; alteração da cobertura quanto aos materiais ou à forma; alteração dos espaços internos pela construção e/ou supressão de elementos divisórios fixos.

d) Pequeno: para bens arquitetônicos - alteração das folhas das portas internas sem alteração de vãos correspondentes; alteração de materiais de revestimento interno ou externo (piso, paredes, forros, etc.); alteração do aspecto cromático dos diversos elementos que compõem a construção.

V. CAUSA DO DANO

Nesse item, identifica-se o motivo do dano, pelo efeito e características. Se comprovado que o dano aconteceu devido a causas fortuitas ou de força maior, ação indenizatória não é cabível, dada a inexistência da culpa e a inevitabilidade do evento.



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO CEARÁ
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA
NÚCLEO DE APOIO TÉCNICO - NAT**



Na hipótese de não ser possível identificar o causador do dano, entende-se que caberá ao proprietário, público ou privado, ou até mesmo à administração da tutela, arcar com os encargos da reparação. Cada caso deverá ser analisado individualmente, para que se julgue possível e conveniente a reparação.

- a) Por ação – caracteriza-se por ato ou atitude dolosa ou culposa, que provoque, direta ou indiretamente, a lesão do bem;
- b) Por omissão – caracteriza-se por ato ou atitude não praticada, acarretando dano ao bem, quer por ausência de comunicação do proprietário, poder público ou da empresa privado à administração, quer pela ausência de ação dos órgãos responsáveis.

VI. POTENCIAL DE RECUPERAÇÃO

Refere-se à possibilidade técnica de recuperar o bem, de forma a resgatar as características que determinaram a sua preservação. A possibilidade técnica da recuperação não implica necessariamente a decisão, por meios administrativos ou judiciais, de sua recuperação. Para aplicação do critério, avaliam-se os bens arquitetônicos e as áreas naturais separadamente.

Para bens arquitetônicos, adota-se como referencial para avaliação da recuperação o conjunto de características determinado pelo tipo de proteção para áreas naturais, é possível contar com a ação regeneradora do tempo como elemento de avaliação desse critério.

- a) Nulo: para bens arquitetônicos, quando inexistir a possibilidade de recuperação do bem lesado. Para áreas naturais, quando a recuperação do bem lesado requisitar um dano a outro bem, ou, quando a unidade considerada tenha perdido as condições mínimas de sustentação de espécies ali ocorrentes, principalmente espécies ameaçadas de extinção.
- b) Parcial: atribui-se apenas às áreas naturais, quando for possível a recuperação dos elementos afetados, por processos naturais, induzidos, ou por ambos.
- c) Integral: para bens arquitetônicos, quando a recuperação do bem for possível de forma total. Pressupõe-se o domínio completo do conhecimento sobre como restituir o refazer a parte afetada, tanto em termos técnicos quanto no tocante a materiais empregados. Para áreas naturais, quando a recuperação do bem for possível em um grau muito próximo à situação anterior ao dano, pelos próprios processos naturais.

VII. EFEITOS ADVERSOS DECORRENTES

Esse item refere-se ao registro de reflexos negativos nas atividades e processo considerados, decorrentes da lesão. A pontuação pode ser cumulativa, computando-se, no mínimo, o valor atribuído ao subitem "e", pois sempre estará presente o prejuízo à



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO CEARÁ
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA
NÚCLEO DE APOIO TÉCNICO - NAT**



pesquisa.

- a) Alteração da atividade de lazer: redução ou impedimento do exercício coletivo ou individual das atividades de lazer relativas ao esporte, turismo e recreação;
- b) Alteração de atividade econômica: perda ou redução das atividades econômicas relacionadas ao bem lesado, nelas incluídas, dentre outras, a rede hoteleira e a prestação de serviços turísticos;
- c) Alteração de atividades culturais: perda, limitação ou impedimento das atividades de cultura, tais como museologia, exposições, apresentações públicas, hábitos e costumes de comunidades e etnias;
- d) Alteração de processos naturais: prejuízos para as cadeias tróficas, biodiversidade e equilíbrio ecossistêmico;
- e) Prejuízo para a pesquisa (atual e futura): efeitos negativos às atividades de pesquisa e conhecimentos, individual ou coletivamente adquiridos no processo educativo básico, acadêmico, profissionalizante ou tão somente informativo.

O enquadramento da situação verificada em cada um dos critérios estabelecidos corresponde a uma pontuação atribuída a partir dos valores apresentados na tabela 01.

Uma vez obtida a pontuação alcançada pela situação verificada, a mesma será aplicada na expressão matemática apresentada abaixo, que definirá o valor monetário do dano causado. Onde:

$$I = R \times V \times (10)^{\frac{1}{5} \times (P+14)}$$

Logo, para cada um dos critérios acima elencados, 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 na referida fórmula matemática juntamente com o valor venal do imóvel que sofreu a lesão, resultando no valor total da indenização.

R = coeficiente de reincidência (¼ para o primeiro evento; ½ para a primeira reincidência; um para a segunda reincidência; dois para a terceira reincidência, progressão geométrica de razão 2);

V = valor monetário a ser adotado conforme as seguintes situações:



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO CEARÁ
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA
NÚCLEO DE APOIO TÉCNICO - NAT**



- a) Para bens imóveis arquitetônicos rurais, igual ao custo local de uma construção com as mesmas características técnicas e arquitetônicas da que foi danificada, a ser apurado na fase pericial no curso da ação;
- b) Para bens arquitetônicos urbanos, igual ao valor venal do imóvel, conforme estabelecido anualmente pela administração municipal, corrigido mensalmente pela variação UFIR, ou, por outro Índice oficial, equivalente que venha substituí-la;
- c) Para bens imóveis naturais rurais, igual ao valor de mercado da área, a ser apurado na fase pericial no curso da ação;
- d) Para bens imóveis naturais urbanos, igual ao valor venal do imóvel, como o item b.

P = total de pontos obtidos pela aplicação da Tabela 01.

Nos casos onde esse Índice não for apurado, o valor da área será calculado a partir do valor do metro quadrado do setor fiscal onde se localiza o bem, conforme estabelecido anualmente pela administração municipal, por planta genérica de valores ou instrumento semelhante. Assim como no item b, esse valor deverá ser corrigido mensalmente.

ASPECTO	PONTOS	OBSERVAÇÕES
A - QUANTO A CARACTERIZAÇÃO DO BEM		
I - TIPO DE PROTEÇÃO		
a) Tombado	1,0	
b) Em processo de tombamento	0,8	
c) Através da lei de uso e ocupação do solo	0,6	
d) Integrante de área envoltória do bem	0,4	
e) Inventariado/ cadastrado/ parcelar	0,2	
II - GRAU DE ORIGINALIDADE		
a) Único	0,8	Valdo apenas para áreas naturais e tombadas e respectivas áreas envoltórias
b) Raro	0,6	
c) Recorrente	0,4	
III - GRAU DE CONSERVAÇÃO		
a) Bom	0,8	Valdo apenas para áreas naturais e tombadas e respectivas áreas envoltórias
b) Regular	0,4	
c) Precário	0,2	
B - QUANTO AO DANO CAUSADO AO BEM		
IV - GRAU DE ALTERAÇÃO		
a) Severo	2,0	
b) Grande	1,5	
c) Médio	1,0	
d) Pequeno	0,5	
V - CAUSA DO DANO		
a) Permissão	1,0	
b) Por omissão	0,5	
VI - POTENCIAL DE RECUPERAÇÃO		
a) Nulo	1,0	
b) Parcial	0,8	
c) Integral	0,2	
VII - EFETOS ADVERSOS DECORRENTES		
a) Alteração de atividade de lazer	0,5	Alteração pode ser quantificada caso os danos ocasionados repercutam em mais de um dos itens consideráveis
b) Alteração de atividade econômica	0,5	
c) Alteração de atividade cultural	0,5	
d) Alteração de processo natural	0,5	
e) Prejuízos para pesquisa	0,5	



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO CEARÁ
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA
NÚCLEO DE APOIO TÉCNICO - NAT**



Tabela 01 - Valores para ponderação dos critérios de valoração de bem sobre bens culturais

Para facilitar a utilização desta metodologia, técnicos da Central de Apoio Técnico do Ministério Público de Minas Gerais elaboraram uma planilha em formato "Excel", já com todas as fórmulas matemáticas incluídas nas células.

- ✓ Basta marcar um "x" nas características e nos danos causados ao bem que automaticamente é atribuída a pontuação para cada item.
- ✓ Também é necessário informar o valor venal do imóvel para que seja aplicada a fórmula, também automaticamente, resultando no Valor da Indenização.

No caso da *Chácara Flora*, para o cálculo da indenização é necessário informar o valor venal do imóvel. Segundo informações fornecidas pela Secretaria de Finanças de Fortaleza (SEFIN), o referido valor é de **R\$ 232.854,56** (duzentos e trinta e dois mil, trezentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e seis centavos).

O valor total a ser indenizado, seguindo a metodologia descrita acima, foi de **R\$ 1.601.271,11** (um milhão, seiscentos e um mil, duzentos e setenta e um reais e onze centavos).

b) KASKANTZIS

Considera dois aspectos: o valor inicial (VI) e o valor cênico ou de singularidade (VC). O valor inicial (VI) é o valor da terra ou edificação construída ou o custo para restauração do imóvel. O valor de singularidade ou cênico (VC) são atributos de raridade e atratividade do bem. Para encontrar esse valor, é proposta uma fórmula que multiplica o valor inicial pelo coeficiente de raridade e pelo fator corretivo. O coeficiente de raridade indica a representatividade do bem em nível municipal, estadual e nacional.

O fator corretivo é relativo aos fatores externos e internos associados com o patrimônio material, considerando quatro variáveis: acessibilidade, reputação turística, facilidade de uso do bem e visual paisagístico. Os pesos são apresentados numa tabela. Encontra-se o fator corretivo após a utilização dos valores numa fórmula matemática.

$$VG = VI + VC$$

Onde:

VG= valor global

VI = valor inicial (somente material)

VC = valor cênico (de singularidade)

Cálculo do valor inicial (VI)

12 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.

Núcleo de Apoio Técnico - NAT - Rua: Assunção, nº 1100, Térreo - José Bonifácio - CEP: 60.050-911 Fortaleza - CE - Fone/Fax: 3452.1516 nat@mp.ce.gov.br



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO CEARÁ
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA
NÚCLEO DE APOIO TÉCNICO - NAT**



O valor inicial é determinado a partir de valores de mercado da área ou edificação do patrimônio material afetada

$$VI = VU \times ATE$$

- VI = valor inicial do bem;
- VU = valor unitário da terra /edificação;
- ATE = área de terra /edificação afetada pelo dano;

Cálculo do valor cênico (VC)

Para estimar o valor cênico, avalia-se os atributos de raridade e atratividade do bem, indicando sua importância ambiental através da relação

$$VC = VI \times RA \times FC$$

- VI = valor inicial;
- RA = coeficiente de raridade / atratividade do bem e;
- FC = fator corretivo.

O coeficiente RA indica a representatividade do bem a nível municipal, estadual e nacional. Para expressar o grau de raridade e de atratividade e sua influência sobre a comunidade foram adotados pesos: 3/6 para o nível municipal; 2/6 para o estadual e 1/6 para o nacional. Assim temos que o

Nível de Raridade (RA):

- ◆ Comum = 1;
- ◆ Raro = 2;
- ◆ Exclusivo = 3

$$RA = (3 \times RA \text{ MUNICIPAL} + 2 \times RA \text{ ESTADUAL} + 1 \times RA \text{ NACIONAL}) / 6$$

O fator corretivo FC é relativo aos fatores externos e internos associados com o patrimônio material, considerando quatro variáveis: acessibilidade (AC); reputação turística (RT); facilidade de uso do bem (FU), visual paisagístico (VP). Os pesos desses fatores estão apresentados na Tabela 2.



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO CEARÁ
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA
NÚCLEO DE APOIO TÉCNICO - NAT**



Externo (AC)	Externo (RT)	Interno (VP)	Interno (FU)	Atributo Peso
0,00	0,00	0,00	0,00	Muito difícil
0,25	0,25	0,25	0,25	Difícil
0,50	0,50	0,50	0,50	Razoável
0,75	0,75	0,70	0,75	Bom
1,00	1,00	1,00	1,00	Excelente

Tabela 2 - Fatores corretivos do valor cênico do bem material

Portanto, para cada critério, foram atribuídos pontos que são maiores ou menores de acordo com as características do bem, sendo necessário informar o valor de mercado do imóvel.

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

Conforme informações fornecidas pelo Cartório Pêrcles Junior – Tabelionato de Notas, na Escritura Pública de Compra e Venda do imóvel em estudo (P.A Nº 2012.005 – PJMAPU – fl.252) consta que este foi vendido à Compradora pelo valor de R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), sendo esse, para fins da metodologia aplicada, o “valor de mercado”.

O valor total a ser indenizado, seguindo a metodologia descrita acima, foi de R\$ 4.750.000,00 (quatro milhões setecentos e cinquenta mil reais).

c) CÁLCULO DA INDENIZAÇÃO

Para o cálculo da indenização, levou-se em consideração as duas metodologias, procedendo na média dos valores encontrados (soma dos valores obtidos na aplicação das metodologias e divisão do resultado por 2), encontrando o valor final de R\$ 3.175.635,55 (três milhões, cento e setenta e cinco mil, seiscentos e trinta e cinco reais e cinquenta e cinco centavos).



EXTRATO PARA SIMPLES CONFERÊNCIA - IPTU / 2012 *

CONTRIBUINTE
CONSTRUTORA E INCORPORADORA DOUGLAS LTDA

ENDEREÇO DO IMÓVEL
RU MAL DEODORO 818

POSIÇÃO EM
21/12/2012

INSCRIÇÃO
41377-1

CARTOGRAFIA
08 004 1076 0000

EMIÇÃO
21/12/2012

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

		PREDIAL	RESIDENCIAL	CASA	
INFRA-ESTRUTURA	SIM		REGIONAL		4
VALOR M² TERRENO (R\$)	84.83		TESTADA (M)		36.50
VALOR M² EDIFICAÇÃO (R\$)	182.07		ÁREA DO TERRENO (M²)		2.346.85
VALOR VENAL (R\$)	232.354.88		ÁREA PRESERVAÇÃO AMBIENTAL (M²)		0.00
ALÍQUOTA (%)	1.40		ÁREA TOTAL DA EDIFICAÇÃO (M²)		489.00
VALOR DO IMPOSTO (R\$)	1.872.38		ÁREA EDIFICADA DA UNIDADE (M²)		489.00
QDE. MÁXIMA DE PARCELAS	11		ÁREA CORRIGIDA (M²)		2.495.08
RELANÇADO EM	-		FATOR LOTE		0.97
FATOR DE DEPRECIÇÃO	0.70		FATOR DE EDIFICAÇÃO		0.82

DEMONSTRATIVO FINANCEIRO

PARCELA	VENCIMENTO	VALOR PARCELA	REDUÇÃO	SALDO PARCELA	SITUAÇÃO
1	07/02/2012	170.25	0.00	0.00	PAGO
2	09/03/2012	170.21	0.00	0.00	PAGO
3	09/04/2012	170.21	0.00	0.00	PAGO
4	08/06/2012	170.21	0.00	0.00	PAGO
5	08/06/2012	170.21	0.00	0.00	PAGO
6	06/07/2012	170.21	0.00	0.00	PAGO
7	07/08/2012	170.21	0.00	0.00	PAGO
8	10/09/2012	170.21	0.00	0.00	PAGO
9	05/10/2012	170.21	0.00	0.00	PAGO
10	08/11/2012	170.21	0.00	0.00	PAGO
11	07/12/2012	170.21	0.00	0.00	PAGO

SITUAÇÃO DO LANÇAMENTO
NORMAL

SALDO TOTAL R\$00

DEMONSTRATIVO DOS PAGAMENTOS

DATA	VALOR PAGO	BOC.	AGEN.	DATA	VALOR PAGO	BOC.	AGEN.
11/07/2012	1.980.75	1	8				

* DADOS / VALORES SUJEITOS A ALTERAÇÕES

NOUVE ALTERAÇÃO CADASTRAL SEM RELANÇAMENTO

EMITIDA VIA INTERNET EM 21/12/2012 AS 13:54:48

<http://www.sefin.fortaleza.ce.gov.br>



FORTALEZA

DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO



ANO LX

FORTALEZA, 20 DE JUNHO DE 2012

Nº 14.816

PODER EXECUTIVO

GABINETE DA PREFEITA

ATO Nº 4606/2012 - A PREFEITA MUNICIPAL DE FORTALEZA, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo art. 76, inc. VI, da Lei Orgânica do Município e fundamentado no art. 330 da Consolidação da Legislação Tributária do Município, aprovado pelo Decreto nº 10.827, de 18 de julho de 2000, que disciplina a transação judicial entre a Fazenda Municipal e o sujeito passivo da obrigação tributária, mediante concessões mútuas, objetivando o término do litígio e consequente extinção do crédito tributário, atendendo à intenção manifestada por **JOÃO GENTIL JUNIOR**, de reconhecer a procedência da execução fiscal que ora lhe é promovida. **RESOLVE** autorizar o Procurador do Município a firmar acordo judicial nos autos do respectivo processo, devidamente identificado em seguida, e em conformidade com as cláusulas e condições adiante estipuladas:

PROCESSO	VARA	CDA		TIPO	EXERCÍCIO	INSC.
		NÚMERO	DATA			
166311-18.2011.8.06.0001	4ª VLI	2011/056381	05/07/2011	1 IPTU	2008, 2009	244121-6
		2011/056382	05/07/2011	1 IPTU	2008, 2009	244120-7
		2011/056383	05/07/2011	1 IPTU	2008, 2009	244119-8

1ª - O valor do crédito tributário será calculado no dia do efetivo pagamento, conforme a Lei nº 8.859 - PROREFOR, com redução de 100% (cem por cento) sobre juros e multa moratória. Na hipótese de o crédito tributário ou não, ter como componente principal penalidade pecuniária, poderá ser quitado com desconto de 50% (cinquenta por cento) do seu montante. 2ª - O executado pagará juntamente com a parcela única, os valores correspondentes aos honorários da Fazenda Municipal. As custas processuais serão pagas na Vara de Execuções Fiscais do referido processo. **PAÇO MUNICIPAL**, em 08 de junho de 2012. **Pp. Martônio Mont'Alveme Barreto Lima - PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO DE FORTALEZA - Lei nº 8.948/2005 c/c Decreto nº 11.880, de 01.09.2005.**

ATO Nº 4607/2012 - A PREFEITA MUNICIPAL DE FORTALEZA, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo art. 76, inc. VI, da Lei Orgânica do Município e fundamentado no art. 330 da Consolidação da Legislação Tributária do Município, aprovado pelo Decreto nº 10.827, de 18 de julho de 2000, que disciplina a transação judicial entre a Fazenda Municipal e o sujeito passivo da obrigação tributária, mediante concessões mútuas, objetivando o término do litígio e consequente extinção do crédito tributário, atendendo à intenção manifestada por **JOÃO GENTIL JUNIOR**, de reconhecer a procedência da execução fiscal que ora lhe é promovida. **RESOLVE** autorizar o Procurador do Município a firmar acordo judicial nos autos do respectivo processo, devidamente identificado em seguida, e em conformidade com as cláusulas e condições adiante estipuladas:

PROCESSO	VARA	CDA		TIPO	EXERCÍCIO	INSC.
		NÚMERO	DATA			
166311-18.2011.8.06.0001	4ª VLI	2011/05637	05/07/2011	1 IPTU	2008, 2009	244161-7

1ª - O valor do crédito tributário será calculado no dia do efetivo pagamento, conforme a Lei nº 8.859 - PROREFOR, com redução de 100% (cem por cento) sobre juros e multa moratória. Na hipótese de o crédito tributário ou não, ter como componente principal penalidade pecuniária, poderá ser quitado com desconto de 50% (cinquenta por cento) do seu montante. 2ª - O executado pagará juntamente com a parcela única, os valores correspondentes aos honorários da Fazenda Municipal. As custas processuais serão pagas na Vara de Execuções Fiscais do referido processo. **PAÇO MUNICIPAL**, em 08 de junho de 2012. **Pp. Martônio Mont'Alveme Barreto Lima - PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO DE FORTALEZA - Lei nº 8.948/2005 c/c Decreto nº 11.880, de 01.09.2005.**

ATO Nº 4608/2012 - A PREFEITA MUNICIPAL DE FORTALEZA, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo art. 76, inc. VI, da Lei Orgânica do Município e fundamentado no art. 330 da Consolidação da Legislação Tributária do Município, aprovado pelo Decreto nº 10.827, de 18 de julho de 2000, que disciplina a transação judicial entre a Fazenda Municipal e o sujeito passivo da obrigação tributária, mediante concessões mútuas, objetivando o término do litígio e consequente extinção do crédito tributário, atendendo à intenção manifestada por **JOÃO GENTIL JUNIOR**, de reconhecer a procedência da execução fiscal que ora lhe é promovida. **RESOLVE** autorizar o Procurador do Município a firmar acordo judicial nos autos do respectivo processo, devidamente identificado em seguida, e em conformidade com as cláusulas e condições adiante estipuladas:

PROCESSO	VARA	CDA		TIPO	EXERCÍCIO	INSC.
		NÚMERO	DATA			
2001.02.2223-4	4ª VE	2000/01040	01/11/2003	1 IPTU	1998	195695-7

1ª - O valor do crédito tributário será calculado no dia do efetivo pagamento, conforme a Lei nº 8.859 - PROREFOR, com redução de 100% (cem por cento) sobre juros e multa moratória. Na hipótese de o crédito tributário ou não, ter como componente principal penalidade pecuniária, poderá ser quitado com desconto de 50% (cinquenta por cento) do seu montante. 2ª - O executado pagará juntamente com a parcela única, os valores correspondentes aos honorários da Fazenda Municipal. As custas processuais serão pagas na Vara de Execuções Fiscais do referido processo. **PAÇO MUNICIPAL**, em 08 de junho de 2012. **Pp. Martônio Mont'Alveme Barreto Lima - PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO DE FORTALEZA - Lei nº 8.948/2005 c/c Decreto nº 11.880, de 01.09.2005.**

ATO Nº 4609/2012 - A PREFEITA MUNICIPAL DE FORTALEZA, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo art. 76, inc. VI, da Lei Orgânica do Município e fundamentado no art. 330 da Consolidação da Legislação Tributária do Município, aprovado pelo Decreto nº 10.827, de 18 de julho de 2000, que disciplina a transação judicial entre a Fazenda Municipal e o sujeito passivo da obrigação tributária, mediante concessões mútuas, objetivando o término do litígio e consequente extinção do crédito tributário, atendendo à intenção manifestada por **JOÃO GENTIL JUNIOR**, de reconhecer a procedência da execução fiscal que ora lhe é promovida. **RESOLVE** autorizar o Procurador do Município a firmar acordo judicial nos autos do respectivo processo, devidamente identi-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAIMUNDO BATISTA DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, liberado nos autos em 01/03/2015. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjce.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0144398-44.2013.8.06.0001 e código C7B966

FORTALEZA, 20 DE JUNHO DE 2012

QUARTA-FEIRA - PÁGINA 20

Fanfarras ACAS", que visa propiciar aos integrantes do projeto e à comunidade em geral o verdadeiro gosto pela arte através da música em todos os seus aspectos e utilizá-la como ferramenta pedagógica na formação dos cidadãos, objetivando, ainda, resgatar os valores cívicos e morais para que haja uma maior conscientização dos deveres para com nossa pátria. O evento realizar-se-á na Praça central do Bairro Dias Macedo, no mês de setembro do fluente ano. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL: Em conformidade com o art. 116 da Lei 8.666/93, com a Instrução Normativa Conjunta nº 01/97, STN e Processo Administrativo nº 3003123001295/2012. FORO: Fortaleza-Ceará. VIGÊNCIA: 12 (doze) meses contados a partir da data de sua assinatura. VALOR: Os recursos necessários à execução do objeto deste Convênio equivalem ao montante de R\$ 15.500,00 (quinze mil e quinhentos reais), cabendo à Concedente o valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), devendo ser pago em parcela única, e à Conveniente o valor de R\$ 550,00 (quinhentos reais), a título de contrapartida. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA: Recursos da Concedente, Programa de Trabalho: 13.392.0054.1065.0073 - Elemento de Despesa: 335041 - Fonte de Recursos: 100 - Sequencial: 131 SECULTFOR. DATA DA ASSINATURA: 13 de junho de 2012. SIGNATÁRIOS: Maria de Fátima Mesquita da Silva - SECRETÁRIA DA SECULTFOR e Erivando César Nogueira de Lima - PRESIDENTE DA ASSOCIAÇÃO CULTURAL E ARTE SIMPATIA.

*** *** ***

As oito horas do dia quatorze de dezembro de dois mil e onze, na sede da SECULTFOR, Rua Pereira Figueiras, nº 04, Centro, em Fortaleza/Ceará, foi realizada a 1ª Reunião Extraordinária do Conselho Municipal de Proteção ao Patrimônio Histórico-Cultural - COMPHIC - da cidade de Fortaleza com a presença das senhoras e dos senhores: Clélia Maria Coutinho Teixeira Monastério, representante da Coordenação de Patrimônio Histórico-cultural da Secretaria de Cultura de Fortaleza (SECULTFOR), Secretária do COMPHIC, neste ato representando a Secretária de Cultura de Fortaleza e Presidente do COMPHIC, Sra. Maria de Fátima Mesquita da Silva, de acordo com o inciso II, do art. 3º do Regimento Interno do COMPHIC; e os conselheiros Augusto César Chagas Paiva, representante do Instituto dos Arquitetos do Brasil (IAB); Helena da Cunha Correia Lima, representante da Secretaria de Turismo de Fortaleza (SETFOR); Maria do Socorro Araújo Câmara, representante da Secretaria de Turismo do Estado (SETUR); Romeu Duarte Júnior (suplente), representante da Universidade Federal do Ceará (UFC); Francisco Augusto Sales Veloso, representante do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN); Alenir Carlos Noronha de Alencar, representante da Associação Nacional dos Profissionais Universitários de História (ANPUH); Antonio Osmildo Alencar, representante da Procuradoria Geral do Município (PGM); Maria Clélia Lustosa Costa, representante do Instituto do Ceará (IC); Delson Barros de Alencar, representante titular da Secretaria Municipal do Meio Ambiente (SEMAM); e Francisco Otávio de Menezes, representando a Secretaria de Cultura do Estado do Ceará (SECULT). Ausentes a Sra. Maria de Fátima Mesquita da Silva, representante da Secretaria Municipal de Cultura de Fortaleza (SECULTFOR) e Presidente do COMPHIC, bem como os Conselheiros: Ivone Cordeiro Barbosa (titular); representante da Universidade Federal do Ceará (UFC); Altamar da Costa Muniz, representante da Universidade Estadual do Ceará (UECE); Euler Sobreira Muniz, representante da Universidade de Fortaleza (UNIFOR); Alexandre Sabino do Nascimento, representante da Associação dos Geógrafos do Brasil (AGB), o vereador Gerônimo Coelho, representante da Câmara Municipal de Fortaleza (CMF) e Antônio Edmar Carvalho Leite, representante da Ordem dos Advogados do Brasil - Seção do Ceará (OAB-CE). Estiveram presentes os convidados: Dr. Marcelo Mota, advogado das proprietárias da Farmácia Oswaldo Cruz e o Dr. Vitor Melo

Studart, advogado dos leiliteiros da Farmácia Oswaldo Cruz. Também se encontravam presentes o historiador Raimundo Gomes Marques (CPHC/SECULTFOR); a arquiteta Márcia Sampaio (CPHC/SECULTFOR); o advogado e assessor técnico Bruno Queiroz Rabelo (CPHC/SECULTFOR), o comissionado Felipe Barreira (CPHC/SECULTFOR) e Sônia Mapurunga, assessora de imprensa da Secretaria de Cultura de Fortaleza (SECULTFOR). Além deles compareceram: o Presidente do Maguary Sport Club, Sr. Aguiar Júnior; a jornalista Luana Paiva, do jornal Diário do Nordeste; a jornalista Geimison Maia, do jornal O Povo; a jornalista Raissa, do jornal O Estado e as equipes de reportagem das emissoras TV União e da TV Diário. A reunião inicia com a representante da Coordenação de Patrimônio Histórico-cultural da Secretaria de Cultura de Fortaleza (SECULTFOR) Sra. Clélia Monastério, Secretária do COMPHIC, neste ato representando a Secretária de Cultura de Fortaleza e Presidente do COMPHIC, Maria de Fátima Mesquita. Inicia-se a leitura dos informes: 1) Assinatura do projeto "Centro de Formação em Artes e Ofícios do Patrimônio em Porto Novo/Berlin" e a palestra "Política de Renovação do Centro Histórico de Lyon - Bruno Delas"; 2) Convênio IPHAN - previsão de assinatura simbólica para 30 de dezembro de 2011. A arquiteta Márcia Sampaio (CPHC/SECULTFOR) inicia os informes falando sobre o sucesso do Projeto Missão Berlin. A arquiteta apresenta sobre a apresentação da palestra de Política de Renovação do Centro Histórico de Lyon, apresentado pelo Sr. Bruno Delas, ressaltando a riqueza de informações e a importância para a cidade de Fortaleza. Feita a leitura do informe 2 a Sra. Clélia Monastério fala da assinatura simbólica do convênio do IPHAN com Secretaria de Cultura de Fortaleza, fazendo parte do Programa PAC Cidades Históricas como iniciativa para preservação do patrimônio da cidade de Fortaleza, com divulgação e previsão orçamentária para 2012. O Conselheiro Romeu Duarte (UFC) pede a palavra e solicita a inclusão de um informe na pauta, o qual trata de sua participação em reunião sobre a construção do Shopping de Parangaba dentro da ZEPH de Parangaba. Afirma o conselheiro que recebeu o projeto de construção do shopping e o analisou, causando estranhamento ao mesmo, pois não havia no referido nada relacionado à zona de proteção patrimonial, uma vez que há no entorno a estação ferroviária e uma igreja. Propôs, como medida compensatória face a não existência de um projeto de preservação do entorno, a pintura dos bens a serem preservados, bem como a recuperação do entorno ao shopping. Acrescentou que manteve contato com o Procurador Geral do Município, Dr. Manoel Mont'Alverne, e que o mesmo informou não haver amparo legal para essa exigência. Comentou o conselheiro Romeu Duarte (UFC) que há uma quantidade absurda de shoppings e deve-se discutir uma medida compensatória para que as empresas construtoras realizem ambientações nos seus projetos para a preservação patrimonial dos bens que circundarem os empreendimentos. A

Em seguida a Coordenadora do Patrimônio Histórico, Sra. Clélia Monastério, passa a ler a pauta da 1ª Reunião Extraordinária do COMPHIC a ser discutida: 1. Apresentação do parecer do COMPHIC relativo ao pedido de Impugnação da Farmácia Oswaldo Cruz; 2. Apresentação do parecer do COMPHIC relativo ao pedido de Impugnação e Tombamento da antiga sede do Maguary Sport Club. O Conselheiro Augusto Paiva (IAB) passa a fazer a leitura do parecer elaborado pelo mesmo e pelo Conselheiro Alenir Alencar (ANPUH) relativo à impugnação apresentada por uma das proprietárias do imóvel onde se localiza a Farmácia Oswaldo Cruz. Após a leitura do parecer a Sra. Clélia Monastério observou a existência de um engano no nome especificado no parecer do COMPHIC, em resposta ao processo de Impugnação do tombamento da farmácia, pois no mesmo constava erroneamente o nome de EDGARDO RODRIGUES DE PAULA E CIA LTDA, ao invés de MARIA DE LORETO CAVALCANTE DA COSTA MIRANDA, parte interessada na impugnação do tombamento.

DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO

FORTALEZA, 20 DE JUNHO DE 2012

QUARTA-FEIRA - PÁGINA 21

que o erro decorrente do cadastro do protocolo do pedido de impugnação, o mesmo foi corrigido no momento da reunião pela Sra. Clélia Monastério. Acrescenta a Sra. Clélia Monastério que deverá ser mantido contato com o Sr. Nirez para saber se existem mais plantas da Farmácia Oswaldo Cruz a serem disponibilizadas para que se possa demarcar os limites do tombamento, acolhendo sugestão proferida pelo Conselheiro Augusto Paiva (IAB), Antônio Osmídio (PGM) questiona se trata-se de votação para o tombamento da farmácia ou relativo à impugnação. A Sra. Clélia Monastério esclarece que o assunto em discussão é o parecer ao pedido de impugnação apresentado pela proprietária do imóvel. Aberta a votação, ficou decidido, por unanimidade, que o pedido de impugnação do processo de tombamento da Farmácia Oswaldo Cruz fora negado pelo COMPHIC. Todos Conselheiros presentes votaram contra a impugnação, ou seja, votaram pela manutenção do Processo de Tombamento da Farmácia Oswaldo Cruz. A Conselheira Clélia Lustosa (IC) questiona o prazo para tombamento do imóvel e a Sra. Clélia Monastério esclarece que na próxima reunião em Janeiro de 2012 será discutido o tombamento, podendo haver a decisão final. Após a votação, às 09:50h, foi embora o advogado Dr. Marcelo Mota e os jornalistas presentes saem da sala. Passa-se à leitura do item 2 da pauta. O Conselheiro Romeu Duarte (UFC) faz a leitura do parecer elaborado pelo mesmo quanto ao Pedido de Impugnação do Maguary Sport Club apresentado pela parte interessada FAELCE. Após a leitura do parecer, a Conselheira Clélia Lustosa (IC) afirma que o assunto já foi totalmente discutido. Aberta a votação quanto ao parecer do COMPHIC relativo ao Pedido de Impugnação do Tombamento do Maguary Sport Club, todos os conselheiros presentes votaram a favor do parecer apresentado pelo Conselheiro Romeu Duarte (UFC), ou seja, também pela manutenção do Processo de Tombamento do Maguary Sport Club. O Autor do Pedido de Tombamento do Maguary Sport Club, Sr. Aguiar Júnior, pede a palavra e informa que há um limite no imóvel demarcado por um muro que a FAELCE pretende vender para uma faculdade. Acrescenta que através da CMF pediram a "sustação" do desmembramento dessa parte do terreno. Ademais, solicita o Sr. Aguiar Júnior que seja incluída no parecer do COMPHIC a parte lateral do terreno, a qual não foi abordada no mesmo. O Conselheiro Romeu Duarte (UFC) fala que visitou o Maguary Sport Club e nesta visita verificou que a edificação constante na lateral do imóvel é uma construção posterior, ou seja, não pertencente à arquitetura original. Portanto, não há justificativa para ser incluída no processo de tombamento. O Conselheiro Francisco Otávio (SECULT) esclarece ao Sr. Aguiar Júnior o procedimento de tombamento de um imóvel. O Sr. Aguiar Júnior questiona mais uma vez acerca das edificações existentes no imóvel e o Conselheiro Romeu Duarte (UFC) esclarece que o tombamento em discussão refere-se ao imóvel original (o prédio em formato de "u", incluindo o pátio central). O Conselheiro Francisco Velloso (IPHAN) fala que, após o fechamento do Maguary Sport Club, a piscina e as quadras foram aterradas, havendo construções a posteriores. A Sra. Clélia Monastério fala que na próxima reunião do COMPHIC será lido o parecer definitivo do COMPHIC a favor ou não do tombamento do Maguary Sport Club, e informa que os pareceres votados deverão ser publicados. Inicia-se a coleta de assinaturas dos Conselheiros presentes à reunião.

~~Flora foi vendida e informa que...~~

~~Flora foi vendida e informa que...~~

~~Flora foi vendida e informa que...~~

Antes de concluir a reunião, a Sra. Clélia Monastério agradece a ativa participação e empenho dos conselheiros durante o ano de 2011 e, deseja a todos um Feliz Natal e um Próspero Ano Novo. Concluídos os trabalhos, a 1ª Reunião Extraordinária do COMPHIC foi considerada encerrada com os devidos encaminhamentos e resoluções abaixo listadas.

RESOLUÇÕES:

- 1- Aprovação do Parecer do COMPHIC contra o Pedido de Impugnação da Farmácia Oswaldo Cruz.
- 2- Aprovação do Parecer do COMPHIC contra o Pedido de Impugnação do Maguary Sport Club.

ENCAMINHAMENTOS:

- 1- Publicação dos Pareceres do COMPHIC contra os pedidos de impugnação da Farmácia Oswaldo Cruz e do Maguary Sport Club.
- 2- Manter contato com o Sr. Nirez para saber se existem mais plantas da Farmácia Oswaldo Cruz.



Eu, Clélia Maria Coutinho Teixeira Monastério, Secretária do Conselho Municipal de Patrimônio Histórico Cultural, exercendo nesta reunião a direção dos trabalhos do COMPHIC, lavrei a presente Ata que depois de lida e aprovada foi por todos os presentes assinada. **COORDENAÇÃO DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO-CULTURAL DA SECRETARIA DE CULTURA DE FORTALEZA (CPHC-SECULTFOR) - Clélia Maria Coutinho Teixeira Monastério. INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL (IPHAN) - Francisco Augusto Sales Velloso (Suplente). UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ (UFC) - Romeu Duarte Júnior (Suplente). INSTITUTO DO CEARÁ (IC) - Maria Clélia Lustosa Costa (Suplente). ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE HISTÓRIA - NÚCLEO DO CEARÁ (ANPUH-CE) - Alênio Carlos Noronha de Alencar (Suplente). INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL (IAB) - Augusto César Chagas Paiva, PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO (PGM) - Antonio Osmídio Alencar (Suplente). SECRETARIA DE TURISMO DE FORTALEZA (SETFOR) - Helena da Cunha Correia Lima (Suplente). SECRETARIA DE TURISMO DO ESTADO DO CEARÁ (SETUR) - Maria do Socorro Araújo Câmara (Suplente). SECRETARIA DE CULTURA DO ESTADO DO CEARÁ (SECULT) - Francisco Otávio de Menezes. SECRETARIA DO MEIO AMBIENTE E CONTROLE URBANO - SEMAM - Nelson Barros de Alencar.**

ATA DA 2ª REUNIÃO DO CONSELHO MUNICIPAL DE PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO-CULTURAL (COMPHIC). As nove horas do dia nove de novembro de dois mil e doze, na sede da SECULTFOR, Rua Pereira Figueiras, nº 04, Centro, em Fortaleza/Ceará, foi realizada a 2ª reunião do Conselho Municipal de Proteção ao Patrimônio Histórico-Cultural - COMPHIC, da cidade de Fortaleza com a presença das senhoras e dos senhores: André Aguiar Nogueira, representante da Coordenação de Patrimônio Histórico-Cultural da Secretaria de Cultura de Fortaleza (SECULTFOR) e secretário do COMPHIC de acordo com a Lei nº 9.347/2006, a Secretária de Cultura de Fortaleza Fátima Mesquita e a Ivone Cordeiro (UFC); conselheira Helena da Cunha Lima, representante da Secretaria de Turismo de Fortaleza (SETFOR) Maria do Socorro Lima, representante da Secretaria Municipal do Meio Ambiente (SEMAM); Augusto César Chagas Paiva, representante do Instituto dos Arquitetos do Brasil (IAB); Alênio Carlos Noronha, representante da Associação Nacional dos Profissionais Universitários de História (ANPUH); Antonio Osmídio Alencar, representante da Procuradoria Geral do Município (PGM); Maria Clélia Lustosa Costa, representante do Instituto do Ceará (IC); Eudes André Leopoldo de Souza, representante da Associação dos Geógrafos do Brasil (AGB); Euler Sobreira Muniz, representante da Universidade de Fortaleza (UNIFOR); Ivanildo Soares da Silva, representante do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN). Justificaram ausência os conselheiros: Antônio Edmar D'Arvalho Leite, representante da Ordem dos Advogados do Brasil - Seção do Ceará (OAB-CE) Ivone Cordeiro Barbosa, representante da Universidade Federal do Ceará (UFC); Ima Diógenes, representante da Secretaria de Cultura do Estado do Ceará (SECULT). Esti-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAIMUNDO BATISTA DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, liberado nos autos em 01/03/2013 às 12:48. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjce.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0144398-44.2013.8.06.0001 e código C7B966.

A- QUANTO À CARACTERIZAÇÃO DO BEM

TIPO DE BEM

- Arquitetônico
- Natural

I- TIPO DE PROTEÇÃO

- Tombado
- Em Processo de Tombamento
- Protegido através de lei de uso e ocupação do solo
- Integrante de área envoltória de bem tombado
- Inventariado, cadastrado, passível de preservação

II- GRAU DE ORIGINALIDADE (bem arquitetônico, restrição mais rígida)

- Único
- Raro
- Recorrente

III- GRAU DE CONSERVAÇÃO (aplicado somente às áreas naturais)

- Bom
- Regular
- Precário

B- QUANTO AO DANO CAUSADO AO BEM

IV- GRAU DE ALTERAÇÃO

- Severo
- Grande
- Médio
- Pequeno

V- CAUSA DO DANO

- Por Ação
- Por Omissão

Bem Cultural : Chácara Flora
 Endereço : Rua Marechal Deodoro 818 - Benfica Fortaleza CE
 ANEXO I – Relatório Técnico Nº 617/2012

PONTOS

Características:

Quando a decisão administrativa de tombamento já foi tomada pelo órgão responsável.
 Quando os estudos e levantamentos preliminares ainda se encontram em trâmite
 O bem, embora não tombado, está enquadrado em legislação de uso e ocupação do solo
 O bem localiza-se na vizinhança de outro bem tombado
 O bem que possui valor estético-formal, cognitivo, turístico ou paisagístico comprovados

PONTOS

Características:

Áreas naturais são definidas como de restrição máxima
 Áreas naturais que não possuem plano de manejo ou não são de restrição máxima
 Áreas situadas nas zonas envoltórias de áreas naturais tombadas.

Pontos

Características:

Áreas não alteradas ou em estágio avançado de recomposição
~~Áreas parcialmente alteradas ou em estágio médio de recomposição~~
 Áreas muito alteradas ou em estágio inicial de recomposição

Pontos

Características:

Para bens arquitetônicos, demolição integral do bem.
 Para bens arquitetônicos, alteração da área ocupada/construída ou da volumetria
 Para bens arquitetônicos, alteração de esquadrias externas, cobertura, dos espaços internos
 Para bens arquitetônicos, alteração das folhas das portas int. dos materiais de revest. int. ou ext.

Pontos

Características:

Ato doloso ou culposos, que provoquem lesão direta ou indireta ao bem.
 Ato que deixam praticar o devido, acarretando dano ao bem.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAIMUNDO BATISTA DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, liberado nos autos em 07/03/2013 às 12:48. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjce.jus.br/pastadigital/pglabrConferenciaDocumento.do, informe o processo 0144398-44.2013.8.06.0001 e código C7B966.

VI- POTENCIAL DE RECUPERAÇÃO (Parcial apenas para áreas naturais)

- Nulo
- Parcial
- Integral

Pontos **1,0**

Características:

Para bens arquitetônicos, quando inexistir a possibilidade de recuperação do bem lesado.
 Atribui-se apenas às áreas naturais, quando for possível a recuperação
 Para bens arquitetônicos, quando a recuperação do bem for possível de forma total

VII- EFEITOS ADVERSOS DECORRENTES

- Alteração de Atividades de Lazer
- Alteração de Atividades Econômicas
- Alteração de Atividades Culturais
- Alteração de Processos Naturais
- Prejuízo para pesquisa (atual e futura)

Pontos **1,0**

Características:

Redução ou impedimento do exercício de atividades de lazer
 Redução de atividades econômicas relacionadas ao bem lesado (rede hoteleira, serviços turísticos)
 Perda, limitação ou impedimento de atividades culturais.
 Prejuízo para as cadeias tróficas, biodiversidade e equilíbrio ecossistêmico
 Efeitos negativos às atividades de conhecimento e pesquisa individuais e ou coletivos.

COEFICIENTE DE REINCIDÊNCIA

R= **0,25**

- Primeiro Evento - R = ¼
- Segundo Evento - R = ½
- Terceiro Evento - R = 1
- Quarto Evento - R = 2

VL. VENAL: V= R\$ 232.554,56

Total de Pontos Obtidos (TP): P= 5,8

CÁLCULO

VALOR DA INDENIZAÇÃO: I= R\$ 1.601.271,11

Rafaela Sousa Oliveira
 Rafaela Sousa Oliveira
 Tecnóloga em Turismo
 Núcleo de Apoio Técnico - NAT
 Ministério Público do Estado do Ceará

Fabiano Santiago Mendes
 Fabiano Santiago Mendes
 Arquiteto - CREA 40455-D
 Núcleo de Apoio Técnico - NAT
 Ministério Público do Estado do Ceará



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAIMUNDO BATISTA DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, liberado nos autos em 01/03/2013 às 12:48. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjce.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0144398-44.2013.8.06.0001 e código C7B966.

I	VALOR INICIAL (VI)		R\$ 1.500.000,00
	<input checked="" type="checkbox"/> Para obter VI, usar valor da terra/edificação		
	<input type="checkbox"/> Para obter VI, usar valor da restauração		
II.1	VALOR UNITÁRIO (VU)		
II.2	Área de terra ou Edificação Afetada (A)		
III	VALOR DA RESTAURAÇÃO		R\$ 0,00
	VALOR DA EDIFICAÇÃO		R\$ 1.500.000,00
IV.1 -	NÍVEL DE RARIDADE MUNICIPAL (RAM)	Valor	3,0
	<input type="checkbox"/> Comum		
	<input type="checkbox"/> Raro		
	<input checked="" type="checkbox"/> Exclusivo		
IV.2 -	NÍVEL DE RARIDADE ESTADUAL (RAE)	Valor	1,0
	<input checked="" type="checkbox"/> Comum		
	<input type="checkbox"/> Raro		
	<input type="checkbox"/> Exclusivo		
IV.3 -	NÍVEL DE RARIDADE NACIONAL (RAN)	Valor	1,0
	<input checked="" type="checkbox"/> Comum		
	<input type="checkbox"/> Raro		
	<input type="checkbox"/> Exclusivo		
IV -	NÍVEL DE RARIDADE (RA)	Valor	2,0
V -	FATOR CORRETIVO (FC)	Valor	1,1
V.1 -	FATORES EXTERNOS		
V.1.1 -	ACESSIBILIDADE (AC)	Valor	1,00
	<input type="checkbox"/> Muito Difícil		
	<input type="checkbox"/> Difícil		
	<input type="checkbox"/> Razoável		
	<input type="checkbox"/> Boa		
	<input checked="" type="checkbox"/> Excelente		
V.1.2 -	REPUTAÇÃO TURÍSTICA (RT)	Valor	0,75
	<input type="checkbox"/> Nenhuma		
	<input type="checkbox"/> Pouca		
	<input type="checkbox"/> Razoável		
	<input checked="" type="checkbox"/> Boa		
	<input type="checkbox"/> Muita		
V.2 -	FATORES INTERNOS		
V.2.1 -	FACILIDADE DE USO (FU)	Valor	0,50
	<input type="checkbox"/> Muito Difícil		
	<input type="checkbox"/> Difícil		
	<input checked="" type="checkbox"/> Razoável		
	<input type="checkbox"/> Boa		
	<input type="checkbox"/> Excelente		
V.2.2 -	VISUAL PAISAGÍSTICO (VP)	Valor	0,75
	<input type="checkbox"/> Fraco		



	Regular
	Interessante
x	Muito Interessante
	Magnífico

**CÁLCULO
VALOR GLOBAL**

VG= R\$ 4.750.000,00

**RESUMO
Valor Inicial
Nível de Raridade
Fator Corretivo**

**VI R\$ 1.500.000,00
RA 2,000
FC 1,083**



Rafaela Sousa Oliveira
Rafaela Sousa Oliveira
Tecnóloga em Turismo
Núcleo de Apoio Técnico - NAT
Ministério Público do Estado do Ceará

Fabiano Santiago Mendes
Fabiano Santiago Mendes
Arquiteto - CREA 40465-D
Núcleo de Apoio Técnico - NAT
Ministério Público do Estado do Ceará