

## LAUDO PERICIAL EM DESAPROPRIAÇÃO EM PRÉDIO DE INTERESSE CULTURAL

ANTÔNIO PAULO RONCHI  
Rua Plínio L. Oliveira, 436 - Piedade/SP  
JOSÉ EDUARDO MOLINEIRO  
Alameda dos Antúrios, 416 - Sorocaba/SP.

**Resumo.** Entendemos que o valor de um prédio de interesse cultural é inalcançável. Entretanto, quando são subtraídos, por algum motivo, poderiam ser avaliados, a fim de indenização, por metodologia própria, dependente de fatores que classificariam o seu grau de interesse pela comunidade.

**Abstract.** We understand that the public interest building real value is impossible to search. However, when are pulled down, for one reason, is necessary to evaluate it, for compensation, with specific methodology, with parameters that put in classes your interest community level.

## PRELIMINARES

Este trabalho foi apresentado na perícia dos autos no. 560/88, Ação Civil Pública da 5a. Vara Cível da Comarca de Sorocaba, tendo como requerente Ministério Público do Estado de São Paulo e réus Prefeitura Municipal de Sorocaba e Guedes Alcântara Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários Ltda., perito o Eng. Antônio Paulo Ronchi e assistente técnico do autor o Eng. José Eduardo Molineiro.

O autor pleiteava indenização por demolição de prédio considerado de valor histórico, embora não tombado pela municipalidade, nas confluência das ruas XV de Novembro e Brigadeiro Tobias, Sorocaba/SP.

Nas etapas de estudo da causa, o perito objetivou encontrar situações paradigmas em outras ações, dentro da literatura nacional pertinente, afim de subsidiar seus trabalhos. Tal busca, entretanto, revelou-se infrutífera pela ausência dos elementos procurados. O mesmo resultou quando da consulta aos técnicos do CONDEPHAAT - Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado e do IBCP.

Sendo assim, pela relativa receticidade deste tipo de ação às leis nacionais, a falta de informações conhecidas ao procedimento pericial e para não ausentar o Juízo de quaisquer parâmetros de valoração, adotamos desenvolver metodologias atinentes, em conformidade às orientações tomadas aos órgãos competentes citados, apresentando-as como propostas.

Ressalta-se, todavia, que se por um lado, e a rigor, um prédio de valor cultural tem valia intangível e, uma vez alterado ou demolido, não pode ser substituído (pois que existe por si mesmo), por outro, torna-se necessário a sua valoração, ao menos à título de indenização, para que à sociedade seja prestada a contrapartida pelo bem que a ela foi subtraído.

Salientamos, ainda, o fato de que cada patrimônio cultural possui características próprias, atinentes apenas a si, sendo difícil uma fórmula capaz de atender a todos os casos possíveis.

Neste prisma, temos que a sistemática apresentada no corpo do laudo cuida ser proposição dentro do campo da engenharia técnica pericial, que no decorrer do tempo, após tornar-se matéria pública, eventualmente poderá ser modificada, melhorada ou mesmo complementada pelos profissionais que a contatarem.

## VISTORIA E ESTUDO TÉCNICO

Dentro da análise do caso em pauta, realizamos as seguintes atividades:

- estudo criterioso da documentação de interesse técnico oferecida aos autos, como reportagens fotográficas, inventários históricos municipais;
- caracterização fotográfica do prédio ao longo do tempo;
- caracterização atual do prédio e da localidade;
- consultas a órgãos atinentes como Prefeitura Municipal de Sorocaba, museus sorocabanos, CONDEPHAAT E CONDEPHISO - Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico de Sorocaba;
- estabelecimento da idade provável do prédio, pelos meios encontrados.

## Verificações:

Dentro do inventário de bens culturais do estado de São Paulo, junto ao CONDEPHAAT, a perícia encontrou uma ficha relativa ao prédio "sub studio".

Verificamos alterações empreendidas à construção original, que se constituíam materiais "estranhos" ao século passado. Da mesma sorte, foto alcançada junto à Prefeitura Municipal de Sorocaba retrata o "casarão" pouco antes do início da demolição e revela aspectos construtivos mais modernos, ou seja, portas de aço, na fachada à Rua XV de Novembro, se contrapondo aos aspectos mais arcaicos postados em janelas junto à frente com a Rua Brigadeiro Tobias.

Entretanto, o estudo empreendido ao material fotográfico obtido permitiu à perícia concluir pela longevidade secular da construção, o que se mostrou congruente às informações registradas na citada ficha dos registros do CONDEPHAAT.

Tendo em conta a inclusão do "casarão" no "Inventário dos prédios históricos da área central de Sorocaba - SP" do CONDEPHISO, em 04/setembro/1984, e, da mesma sorte, no inventário do CONDEPHAAT, órgão da Secretaria da Cultura do Estado de São Paulo, e face à caracterização da sua longevidade, temos que tal prédio detinha interesse cultural ao município.

## METODOLOGIA

Na metodologia avaliatória do caso entelado partiremos do valor do prédio envolvido (Vp), sopesando sobre o mesmo fatores (depreciativos ou não) inerentes à sua situação fática como de caráter cultural.

Tal sistemática foi desenvolvida em conjunto pelos engenheiros Antônio Paulo Ronchi e José Eduardo Molineiro. Dessa forma, por falta de outra denominação, intitulamo-a, sem maiores pretensões, por Método Ronchi-Molineiro.

O valor do prédio (Vp) será calculado, conforme as diretrizes gerais da metodologia avaliatória do IBAPE -

Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, pela fórmula:

$$V_p = A \cdot q_b \cdot f_{pc} \cdot f_o$$

onde:

A = área do prédio, em m<sup>2</sup>;

q<sub>b</sub> = valor básico unitário de construção (revista Construção, Editora Pini);

f<sub>pc</sub> = fator de padrão construtivo;

f<sub>o</sub> = fator de obsolescência;

Para o caso em tela, para julho/92, teríamos os seguintes dados:

A = 278,90 m<sup>2</sup>;

q<sub>b</sub> = Cr\$1.024.078,06;

f<sub>pc</sub> = 1,00;

f<sub>o</sub> = 0,739;

Temos, então que:

V<sub>p</sub> = 278,90 . 1.024.078,06 . 1,00 . 0,739

V<sub>p</sub> = \$211.069.760,00

De posse deste valor, faremos incidir sobre o mesmo o peso de alguns fatores inerentes à determinação do valor cultural do bem.

#### Fator interesse (Fi)

Representa um índice para medir a raridade do bem ou seu interesse diante de uma comunidade específica. Tais comunidades podem ser a internacional, nacional, estadual ou local e a peça entelada pode ser única, rara ou se enquadrar em outro caso.

Adotamos aqui um padrão linear, em escala decrescente, a partir do valor inicial arbitrado igual a 10,00 (dez).

#### FATOR INTERESSE/REPRESENTAÇÃO

10	Internacional/único representante
9	Internacional/raros
8	Internacional
7	Nacional/único
6	Nacional/raros
5	Nacional
4	Estadual/único
3	Estadual/raros
2	Estadual
1	Local

#### Fator potencial (Fp)

Constitue-se em indicativo da facilidade de uso aparente do bem envolvido, diante de seu estado físico, e também avalia o seu potencial diante de sua localização, face à proximidade ou inserção à polos de interesse cultural (histórico, científico, arquitetônico, etc.).

Consideramos, então, pesos de 1/3 para a utilização e 2/3 para a localização, a partir de um valor inicial (n) arbitrado em 5,0 (cinco).

A partir destes, atribuímos também pesos às subdivisões destes itens. Neste caso, para o parâmetro utilização temos (índices denominados de Fut): 3/3 (ou simplesmente 1) para forma original, 2/3 para pequenos reparos, 1/3 para reparos gerais e 1/6 para severos reparos (tendo em conta as dificuldades de utilização pela própria condição deste caso, atribuímos índice de 1/2 do anterior). Para a localização temos (índices denominados de Flc): 3/3 para boa, 2/3 para relativa situação e 1/3 para má.

Neste íterim, depreende-se as seguintes fórmulas:

$$x = n \cdot (Fut + 2 \cdot Flc)/6$$

$$x = n \cdot (Fut + 2 \cdot Flc)/3$$

A primeira oferece os valores "x" para o **Fator potencial** apenas para o caso de severos reparos e a seguinte para os demais.

UTILIZ./LOCALIZ.	BOA	RELATIVA	MÁ
Forma original	5,00	3,89	2,77
Pequenos reparos	4,44	3,33	2,22
Reparos gerais	3,89	2,78	1,67
Reparos severos	1,81	1,26	0,69

#### Fator de danos (Fd)

Atribui um peso aos efeitos danosos (de natureza fortuita ou impostos) causados ao bem avaliando por uma das partes litigantes.

Também neste caso, de acordo com o grau dos danos ocasionados faz-se sopesar uma escala linear arbitrada que varia de 1,00 (um) a 5,00 (cinco).

FATOR	SITUAÇÃO
1	Pequenas alterações
2	Diversas alterações
3	Graves alterações
4	Parcialmente demolido
5	Demolido

#### Fator arquitetura (Fa)

Tem por finalidade aplicar uma depreciação ao valor final à medida que o prédio avaliando foge de características peculiares ao seu grau de interesse.

Adotamos, inicialmente, pesos equivalentes e iguais à 1/2 para os itens arquitetura e situação física, a partir de um valor inicial arbitrado (n) igual a 5,00 (cinco).

Da mesma sorte como o fator utilidade, aqui também empregamos pesos às subdivisões do item, que neste caso são: para o parâmetro arquitetura (índices Faa), 1/3 para característica, 2/3 para mais de 1 tendência e 3/3 para difusa; à situação física (índices Faf), 1/3 para inalterada, 2/3 para pequenas alterações e 3/3 para profundas alterações.

A partir destes arbitramentos, obtivemos a seguinte expressão.

$$y = n \cdot (Faa + Faf)/2 - 1/3 n$$

ARQUIT./INALT. SIT. FÍSICA	PEQ.	PROFUND. ALTER.	ALTER.
Característica	0,00	1,38	1,67
+ de 1 tendência	0,83	1,67	2,50
Difusa	1,67	2,50	3,33

Tendo em conta os diversos fatores acima reportados, utilizares a seguinte expressão:

$$V_c = V_p \cdot \{(F_i + F_p + F_d)/1 + F_a\}$$

Adotaremos para o caso entelado os seguintes parâmetros:

V<sub>p</sub> = \$211.069.760,00 (já calculado acima)

F<sub>i</sub> = 1

F<sub>p</sub> = 3,89 (boa localização, reparos gerais)

F<sub>d</sub> = 5

F<sub>a</sub> = 1,67 (mais de uma tendência, pequenas alterações)

Sendo assim, temos que o valor cultural é calculado:

V<sub>c</sub> = \$211.069.740,00 . {(1 + 3,89 + 5)/1 + 1,67}

V<sub>c</sub> = \$211.069.760,00 . 3,7041

V<sub>c</sub> = Cr\$781.827.690,00

De acordo com o posto acima, temos que o valor atribuído ao prejuízo causado pela demolição ao prédio sob enfoque atinge o montante de Cr\$781.827.690,00 (setecentos e oitenta e um milhões, oitocentos e vinte e sete mil, seiscentos e noventa cruzeiros), para julho/92

Na finalidade precípua de reforço à metodologia adotada e aferição da ordem de grandeza do mesmo, empreendemos cálculos paralelos em outra sistemática aqui desenvolvida para o caso, que poderia ser chamada de "Método Simplificado de Renda", no qual o prédio dotado de caráter cultural seria avaliado pelo rendimento financeiro que poderia lhe ser projetado uma vez utilizando-o comercialmente para fins culturais como, por exemplo, um museu.

Teríamos a seguinte expressão:

$$Vc = Vp \cdot Te \cdot Vu$$

onde:

Vc = Valor histórico do prédio, em moeda corrente;

Vp = Valor do prédio envolvido, em moeda corrente;

Te = Taxa de capitalização estimada;

Vu = Vida útil estimada para o tipo de prédio;

Dessa feita, aplicamos uma taxa referencial, dentro de um período de vida útil (conforme Bureau of International Revue) considerada para o tipo de bem, que visa admitir um hipotético lucro que se admitiria de o mesmo fosse então explorado.

A partir de um valor arbitrado inicialmente de 20,00 (vinte) para "interesse internacional" do patrimônio, os demais valores seriam obtidos aplicando-se um índice de 2/3 do anterior. A título sugestivo, de acordo com o interesse do patrimônio cultural avaliando, a taxa de capitalização estimada (Te) assumiria os seguintes valores:

Te (%)	TIPO
20,00	Internacional
13,33	Nacional
8,89	Estadual
5,92	Local

Para o caso em tela teríamos os seguintes fatores:

Vp = \$211.069.760,00 (já calculado acima);

Te = 0,0592;

Vu = 60;

Sendo assim, o valor cultural (Vc) é calculado:

$Vc = \$211.069.760,00 \cdot 0,0592 \cdot 60$

Vc = Cr\$749.719.790,00

Temos que tal valor, quando comparado àquele obtido acima, apresenta uma diferença inferior a 5,0% (cinco por cento), constituindo-se num bom indicativo da confiança na ordem de grandeza obtida pela metodologia adotada primordialmente.

**BIBLIOGRAFIA CONSULTADA**

ABUNAHMAN, Sérgio A., Engenharia Legal e de Avaliações, São Paulo, jun 1991.

ROCHA FILHO, Gustavo Neves, Levantamento Sistemático destinado a inventariar bens culturais do Estado de São Paulo, CONDEPHAAT, São Paulo, 1982.

TROOP, Daniel J. Silva, Avaliação de Monumentos Históricos, IBAPE, São Paulo, ago 1979.