



PARECER TÉCNICO

DOCUMENTO CAOUrb nº 072/2021 PATRIMÔNIO CULTURAL

PARA: GT Diretrizes para Valoração de Danos Ambientais

CNMP

DE: André Huyer

Arquiteto e Urbanista

ASSUNTO:

Exemplo de aplicação do Método do Custo de Reposição

1. INTRODUÇÃO

Neste exemplo é utilizado um caso real, objeto de inquérito do Ministério Público do Rio Grande do Sul. O IC.00734.00001/2018 investigou a demolição de prédio portador de valores culturais denominado Casa Adão Hans. A valoração de dano foi apresentada no Parecer Técnico CAOUrb nº 041/2018, de 31 de julho de 2018. Os valores foram atualizados para junho de 2021.

2. ANTECEDENTES/HISTÓRICO

A Casa Adão Hans era um bem inventariado e integrante do patrimônio histórico do Município de Campo Bom, município da região metropolitana da capital gaúcha. Estava localizada na Rua dos Andradas, 330, esquina com a Rua São Paulo. Também era inventariada em nível estadual, pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado do Rio Grande do Sul – IPHAE (nº 072-PRS/14-00037). Por Termo de Ajuste de Conduta (TAC) do Ministério Público estadual com a Prefeitura, de 2014, o Município não poderia autorizar qualquer obra de demolição, sem prévia autorização do Instituto estadual. Porém, em dezembro de 2017 tomou-se conhecimento da demolição do prédio. Que foi efetivada sem autorização municipal.

A casa teve o reconhecimento de possuidora de valor cultural por vários predicados. Foi a residência do industrial Adão Hans, pioneiro na fabricação de máquinas para a indústria calçadista, principal atividade econômica na região, que



até então eram somente importadas. Portanto, figura distinta na formação da economia local. Já o prédio abarcava as instâncias cultural (valor de antiguidade), morfológica (valor arquitetônico e referência historiográfica), funcional (potencial de reciclagem), técnica (bom estado de conservação) e paisagística (compatibilidade com a paisagem urbana). Estava localizada em esquina no bairro Centro, parte de Área de Interesse Cultural – AIC, fazendo conjunto com outras edificações inventariadas no entorno imediato. A análise arquitetônica de sua ficha de inventariação estadual discorre longamente sobre suas qualidades arquitetônicas diferenciadas. Tinha um pavimento, com área construída de 288,87 m². Estava em bom estado de conservação e vinha sendo utilizado por uma escola de educação infantil. Sua demolição causou polêmica na cidade, indicando que ela era uma referência identitária para a comunidade local.

3. VALORAÇÃO CULTURAL

Foi elaborado cálculo de valoração empregando o método do custo de reposição, discriminado no conjunto de normas NBR 14.653 da ABNT. Também é referido como custo de reprodução.

A área do prédio é multiplicada pelo valor do custo unitário básico da construção civil (CUB), do tipo R 1-N (Residencial unifamiliar, padrão de acabamento normal), que é o índice de CUB que mais se aproxima da tipologia em exame. Este indicador é calculado mensalmente pelo Sindicato das Indústrias da Construção Civil (Sinduscon), de acordo com a norma técnica NBR 12.721:2006, também da ABNT (cada estado da Federação deve ter seu próprio CUB). A esse valor devem ser somadas outras despesas não computadas no indicador, como as fundações (10% do valor da obra) e projetos (de arquitetura, estrutural, fundações, elétrico, hidrossanitário, etc., 6%). Este é o valor de custo líquido da obra, ou seja, mão de obra, materiais e serviços. Existe outro componente, que é o BDI – Benefícios e Despesas Indiretos. Inclui administração central (6%), COFINS e PIS (3% e 0,65%), ISS (4% em Porto Alegre), mobilização e desmobilização (2,62%), seguros e imprevistos (1%), lucro da empresa construtora, etc. Quando estes valores não são incluídos no orçamento da obra, como ocorre na composição do CUB, o BDI adquire a proporção de 25% sobre o valor da obra, conforme critério atualmente aceito pelo Tribunal de Contas da



Ministério Público do Rio Grande do Sul
Centro de Apoio Operacional da Ordem Urbanística e
Questões Fundiárias

União (TC 036.076/2011-2, de 25.09.2013).

O demonstrativo do cálculo de reposição do bem está discriminado na tabela exibida a seguir:

A	Área construída (m²):	288,87
B	CUB (R\$): R 1-N maio/2021	R\$ 2.294,10
C	Área x CUB:	R\$ 662.696,67
D	Fundações:	R\$ 66.269,67
E	Projetos:	R\$ 39.761,80
F	Subtotal (CUB + Fundações + projetos complementares):	R\$ 768.728,13
G	BDI (Benefícios e Despesas Indiretos):	R\$ 269.054,85
H	Total (Subtotal + BDI):	R\$ 1.037.782,98
B = CUB para o tipo de prédio e padrão de acabamento. D = Fundações: + 10% E = Projetos: + 6% G = BDI Benefícios e Despesas Indiretos: + 25%		

4. CONCLUSÃO

Efetuada a operação, o valor calculado para a reposição do dano ambiental cultural causado é de R\$ 1.037.782,98.

Porto Alegre, 11 de junho de 2021

André Hoyer – Arquiteto e Urbanista
Conselho de Arquitetura Urbanismo A11.196



Ministério Público do Rio Grande do Sul
Centro de Apoio Operacional da Ordem Urbanística e
Questões Fundiárias

Modelo da planilha para cálculo da valoração de dano:

A	Área construída (m²):	
B	CUB (R\$):	
C	Área x CUB:	A X B
D	Fundações:	10% de C
E	Projetos:	6% de C
F	Subtotal (CUB + Fundações + projetos complementares):	C + D + E
G	BDI (Benefícios e Despesas Indiretos):	25% de F
H	Total (Subtotal + BDI):	F + G
B = CUB para o tipo de prédio e padrão de acabamento. Indicar mês e ano. D = Fundações: + 10% E = Projetos: + 6% G = BDI Benefícios e Despesas Indiretos: + 25%		